

Heeten, hoek Holterweg - Johannalaan

Toelichting	3
Bijlagen bij de toelichting	51
Bijlage 1 Actualiserend bodemonderzoek	53
Bijlage 2 Beschikking provincie Overijssel saneringsplan	93
Bijlage 3 Quicksan natuurwaardenonderzoek	101
Bijlage 4 Archeologisch onderzoek	127
Bijlage 5 Watertoetsresultaat	165
Regels	169
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	170
Artikel 1 Begrippen	170
Artikel 2 Wijze van meten	174
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	175
Artikel 3 Tuin	175
Artikel 4 Wonen - 2	177
Hoofdstuk 3 Algemene regels	180
Artikel 5 Anti-dubbelregel	180
Artikel 6 Algemene bouwregels	181
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	182
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	183
Artikel 9 Overige regels	184
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	185
Artikel 10 Overgangsrecht	185
Artikel 11 Slotregel	186

Toelichting

Bestemmingsplan

Heeten, hoek Holterweg - Johannalaan

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan Heeten, hoek Holterweg - Johannalaan

Plannaam: Heeten, hoek Holterweg - Johannalaan
IDN: NL.IMRO.0177.BP20180005-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: September 2019



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

**T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	8
3.1	DE ONTWIKKELING	8
3.2	BEBOUWING	8
3.3	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
5.1	GELUID	22
5.2	BODEMKWALITEIT	23
5.3	LUCHTKWALITEIT	24
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.5	MILIEUZONERING	26
5.6	ECOLOGIE	28
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	33
6.1	VIGEREND BELEID	33
6.2	WATERPARAGRAAF	35
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	36
7.1	INLEIDING	36
7.2	OPZET VAN DE REGELS	36
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	37
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	40
9.1	VOOROVERLEG	40
9.2	INSPRAAK	40
9.3	ZIENSWIJZEN	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		41
BIJLAGE 1	ACTUALISEREND BODEMONDERZOEK	41
BIJLAGE 2	BESCHIKKING PROVINCIE OVERIJSEL SANERINGSPLAN	42
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	43
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	44
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Johannalaan 56, in de kern Heeten binnen de gemeente Raalte, bevindt zich een bedrijfserf behorend tot een voormalig autobedrijf waar in het verleden tevens een tankstation is geëxploiteerd. De bedrijfsgebouwen zijn nog aanwezig maar er worden ter plaatse geen bedrijfsmatige activiteiten (meer) geëxploiteerd. Doordat de bebouwing op korte termijn geen vervolgfunctie heeft, wordt de bebouwing niet meer onderhouden. De bebouwing en het perceel op zich, verkeren in slechte staat en doen afbreuk aan het straatbeeld ter plaatse.

Initiatiefnemer is voornemens alle, ter plaatse aanwezige bebouwing te slopen en hier vier vrijstaande woningen te realiseren. Het voornemen voorziet in een passende functie voor de locatie en resulteert in een verbetering van het straatbeeld.

Volgens het geldende bestemmingsplan “Heeten” is ter plaatse sprake van de bestemming ‘Bedrijf’ inclusief bijbehorend bouwvlak. Binnen deze bestemming is de bouw van (reguliere) woningen en de bewoning van (reguliere) woningen niet toegestaan. Ook is de gewenste situering van de te bouwen woningen niet mogelijk binnen het huidige bouwvlak.

Het geldende bestemmingsplan bevat geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden op basis waarvan voorliggend initiatief mogelijk kan worden gemaakt.

Om op deze locatie vier woningen te kunnen realiseren is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft een bedrijfserf behorend bij een voormalig autobedrijf. Het plangebied is kadastraal bekend als Gemeente Raalte, sectie H, perceelnummer 6828 en 6829. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied binnen de kern Heeten en de directe omgeving, respectievelijk met de rode ster en het rode kader weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied binnen de kern Heeten en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Heeten, hoek Holterweg - Johannalaan” bestaat uit de volgende stukken:

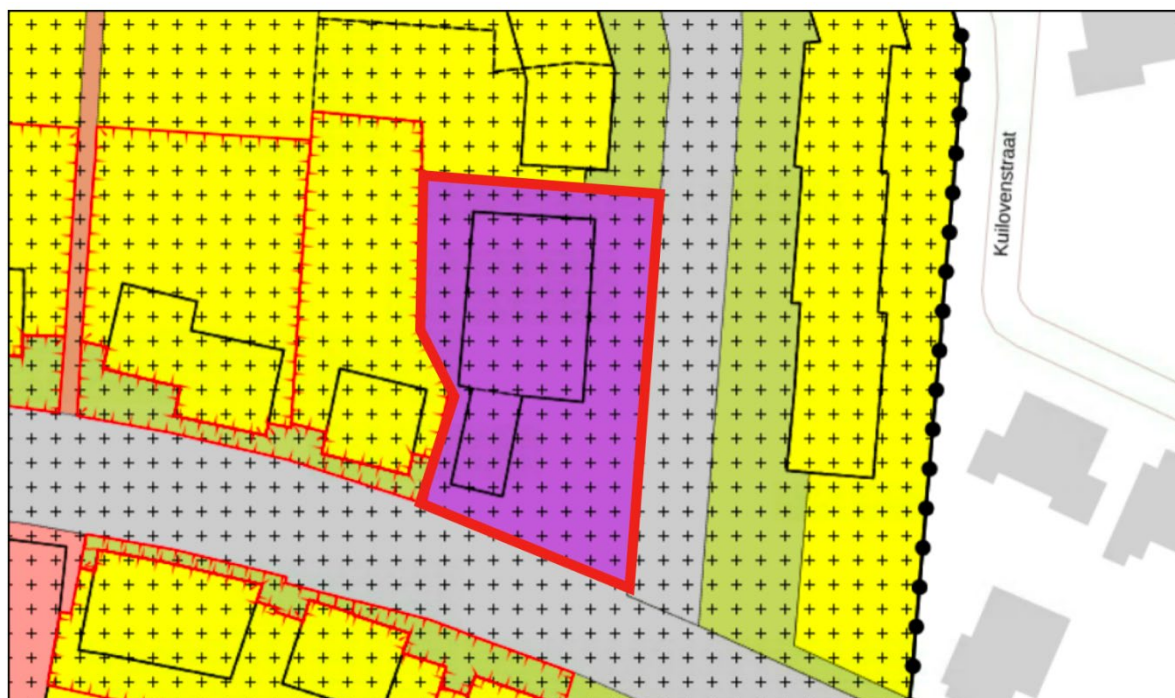
- verbeelding (tek.nr.NL.IMRO.0177.BP20180005-ON01) en een renvooi;
- regels (en bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Heeten”. Het bestemmingsplan “Heeten” is door de gemeenteraad van Raalte op 20 juni 2013 vastgesteld. Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming “Bedrijf”. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog”. Tot slot is er binnen het plangebied sprake van een bouwvlak en van verschillende maatvoeringseisen voor dit bouwvlak. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied met de rode omlijning indicatief is weergegeven. Voor een exacte weergave van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Heeten” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 zoals vermeld in de bij het geldende bestemmingsplan als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten en voor productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen. Hieraan ongeschikt zijn deze gronden bestemd voor nutsvoorzieningen, wegen, straten en paden,

parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen en water. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Door middel van de aanduidingen 'Maatvoering' zijn maximale bouw- en goothoogtes bepaald.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd. Uitzonderingen hierop betreffen onder andere bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100 m² en niet dieper dan 0,5 m onder het maaiveld.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de bouw en bewoning van (reguliere) woningen binnen het plangebied niet toegestaan. Daarnaast zijn bouwprojecten met een grondbeslag van meer dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter in beginsel ook niet toegestaan. Het geldende bestemmingsplan bevat geen wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden welke voor voorliggend initiatief uitkomst bieden.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het toestaan van voorliggend initiatief door de bouw van vier vrijstaande woningen en de bewoning hiervan mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven en in hoofdstuk 3 de gewenste situatie.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen op de hoek Holterweg – Johannalaan in de kern Heeten. Het dorp Heeten maakt deel uit van de gemeente Raalte.

In het noorden en westen wordt het plangebied begrensd door woonpercelen met bijbehorende tuinen. Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan respectievelijk de Johannalaan en de Holterweg. In figuur 2.1 en figuur 2.2 is een luchtfoto en een straatbeeldfoto van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.2 Straatbeeld plangebied (Bron: Google Streetview)

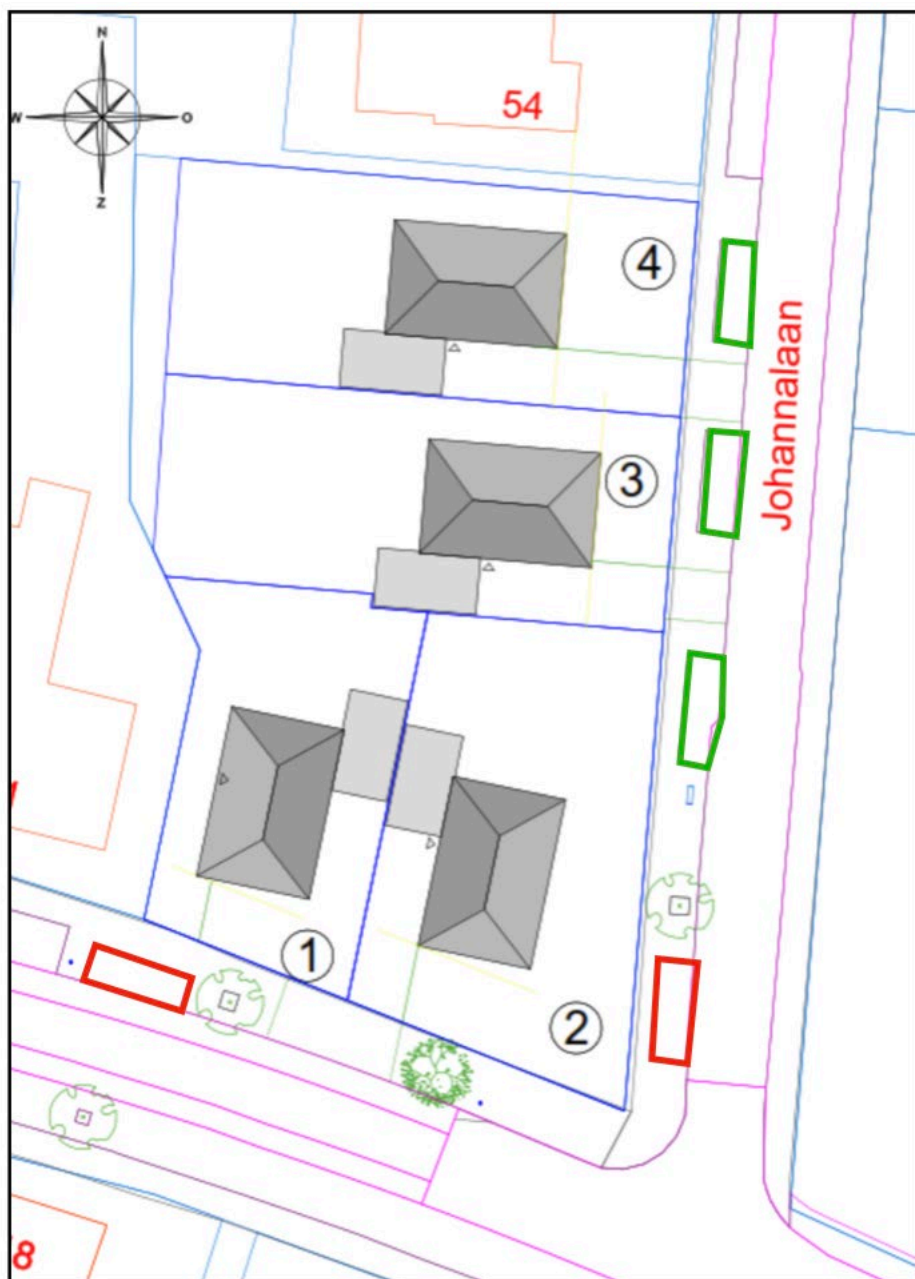
Op het bestaande bedrijfserf bevindt zich in de bestaande situatie aaneengebouwde bebouwing, waaronder een bedrijfswoning, welke ten dienste heeft gestaan van een autobedrijf. Binnen het plangebied is in het verleden ook een tankstation geëxploiteerd. Voor het overige is het perceel voorzien van verharding. Alle bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied zijn inmiddels beëindigd.

3.1 De ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om alle bebouwing binnen het plangebied te slopen en hier vervolgens vier vrijstaande woningen te realiseren.

3.2 Bebouwing

Het plangebied beslaat een oppervlak van circa 1.467 m². Voor de situering van de vier vrijstaande woningen is rekening gehouden met de zichtlijnen vanuit en richting de woonwijk. In figuur 3.1 is een impressieafbeelding weergegeven van de situering van de vier woningen ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 3.1 Impressietekening situering woningen ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Buytenhof Planontwikkeling)

De voorgevels van de woningen met nummers 1 en 2 worden parallel aan de Holterweg gesitueerd. Voor de woningen met de nummers 3 en 4 worden de voorgevels parallel aan de Johannalaan gesitueerd. Dit is voor alle woningen passend binnen het overige bebouwingsbeeld aan de Holterweg en de Johannalaan. Daarnaast is voor alle woningen zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande rooilijnen van de naastgelegen woningen aan de Holterweg en de Johannalaan.

Beoogd wordt qua bouwstijl aan te sluiten bij de architectonische stijl van de omringende woningen. Hierbij wordt opgemerkt dat in de directe omgeving van het plangebied sprake is van vrijstaande woningen. De voorliggende ontwikkeling past qua type woning in die zin goed binnen het bebouwingsbeeld van de omgeving. In de figuren 3.2, 3.3 en 3.4 zijn enkele impressieafbeeldingen opgenomen van het huidige bouwkundig ontwerp voor de woningen. Benadrukt wordt dat dit enkel impressies betreffen.



Figuur 3.2 Impressieafbeelding stijl nieuwe woningen (Bron: Buytenhof Planontwikkeling)



Figuur 3.3 Impressieafbeelding stijl nieuwe woningen (Bron: Buytenhof Planontwikkeling)



Figuur 3.4 Impressieafbeelding stijl nieuwe woningen (Bron: Buytenhof Planontwikkeling)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015'. Deze parkeernormen zijn geënt op landelijke parkeerkencijfers op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de meest recente CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, 381 (december 2018)'. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

3.3.2 Parkeerbehoefte

In het voorliggende plan worden planologisch vier woningen toegevoegd. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' (gebaseerd op het CROW) geldt voor deze functie de volgende parkeernorm:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm
Koop, vrijstaande woning	Dorpen en buitengebied (rest bebouwde kom)	2,3 per woning waarvan 0.3 bezoekers

Als gevolg van dit plan ontstaat er een parkeerbehoefte van 9,2 parkeerplaatsen. De woningen worden alle vier voorzien van een enkele lange oprit met een garage. Op basis van de gemeentelijke parkeernormennota mag een dergelijke parkeervoorziening feitelijk worden gezien als 1,3 parkeerplaats per woning. Met de oprit en garage wordt dan ook voorzien in 5,2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Hiermee bestaat er een tekort van 4 parkeerplaatsen. In de huidige situatie is ter hoogte van het plangebied sprake van 3 bestaande parkeerplaatsen aan de Johannalaan. In verband met de voorliggende ontwikkeling blijven deze parkeerplaatsen behouden. Daarnaast worden er twee nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd aan de Holterweg en de Johannalaan. Een en ander is te zien in figuur 3.1 waarbij de nieuwe en te behouden parkeerplaatsen respectievelijk met de rode en groene omlijning zijn weergegeven. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet mogelijk en/of wenselijk om ter plaatse meer parkeerplaatsen te realiseren.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat met de realisatie van 5,2 parkeerplaatsen op eigen terrein, 2 parkeerplaatsen aan de Holterweg en behoudt van 3 openbare parkeerplaatsen aan de Johannalaan in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect 'parkeren' en er ter plaatse geen sprake zal zijn van parkeerproblematiek.

3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Gekeken wordt naar de extra verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige planologische situatie. Qua verkeersgeneratie worden voor de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Raalte) (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Koop, huis, vrijstaand: gemiddelde verkeersgeneratie: 8,2 verkeersbewegingen per weekdag per woning;

In totaal is sprake van een verkeersgeneratie van $(4 * 8,2)$ 32, 8 verkeersbewegingen per weekdag. Gezien de huidige planologische mogelijkheden binnen het plangebied is hiermee sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Bedrijven hebben over het algemeen een grotere verkeersgeneratie tot gevolg dan een viertal vrijstaande woningen.

In de bestaande situatie vindt ontsluiting van het bedrijfserf plaats op de Holterweg en de Johannalaan. In de nieuwe situatie zullen de woonpercelen met de nummers 1 en 2 beide middels een eigen in- en uitrit worden ontsloten op de Holterweg. De woonpercelen met de nummers 3 en 4 worden op dezelfde wijze ontsloten op de Johannalaan (zie voor de nummering van de woonpercelen figuur 3.1). Beide wegen kunnen de berekende verkeersgeneratie veilig en eenvoudig afwikkelen.

De verkeerssituatie blijft overzichtelijk en de ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid, waardoor het aspect verkeer geen belemmering vormt voor het voornemen.

3.3.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking is het van belang om te bekijken of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 Bro. Uit de jurisprudentie blijkt dat op het realiseren van woningen onder meer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing zijn. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Gezien het feit dat onderhavig plan voorziet in de realisatie van vier woningen, wordt gesteld dat dit plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft dan ook niet te worden doorlopen.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en –verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

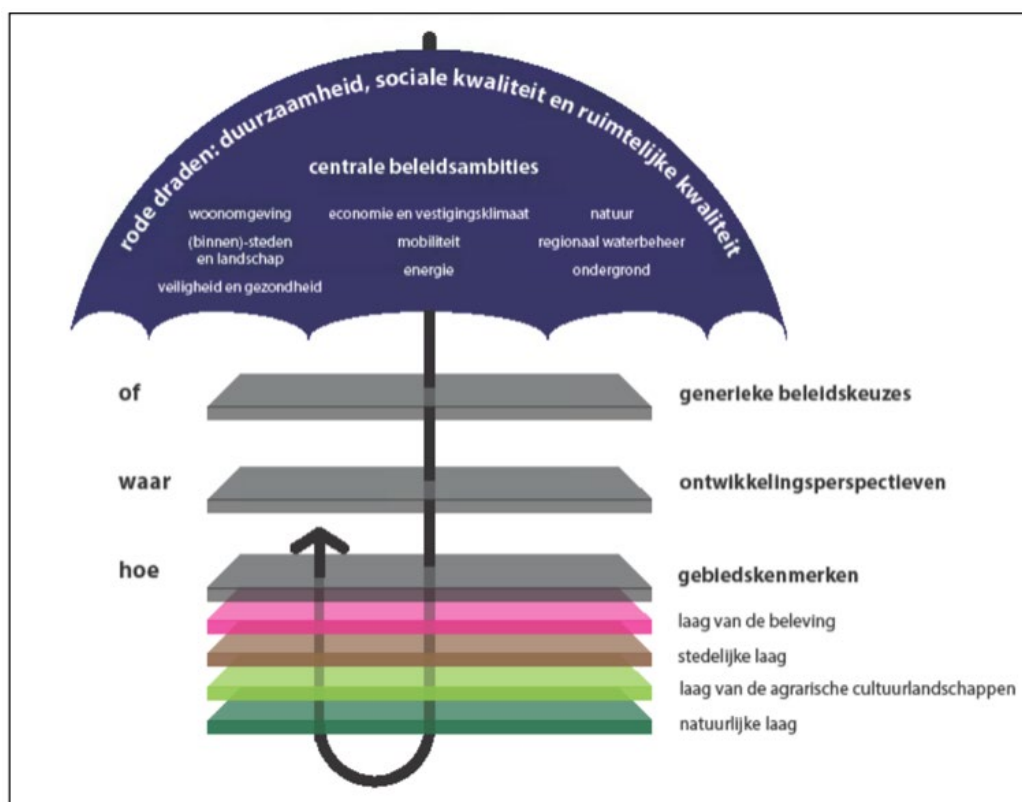
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

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



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

In onderstaande tekst worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

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

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

Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

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

Hoe – gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Overijssel levert globaal het onderstaande beeld op.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1:

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plan betreft een ontwikkeling dat voldoet aan het principe van ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Voor de nieuwe bebouwing wordt gebruik gemaakt van een bestaand bebouwd erf. Er vindt dan ook geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. Daarnaast wordt er verhoudingsgewijs niet meer m² bebouwing teruggebouwd dan dat er wordt gesloopt. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

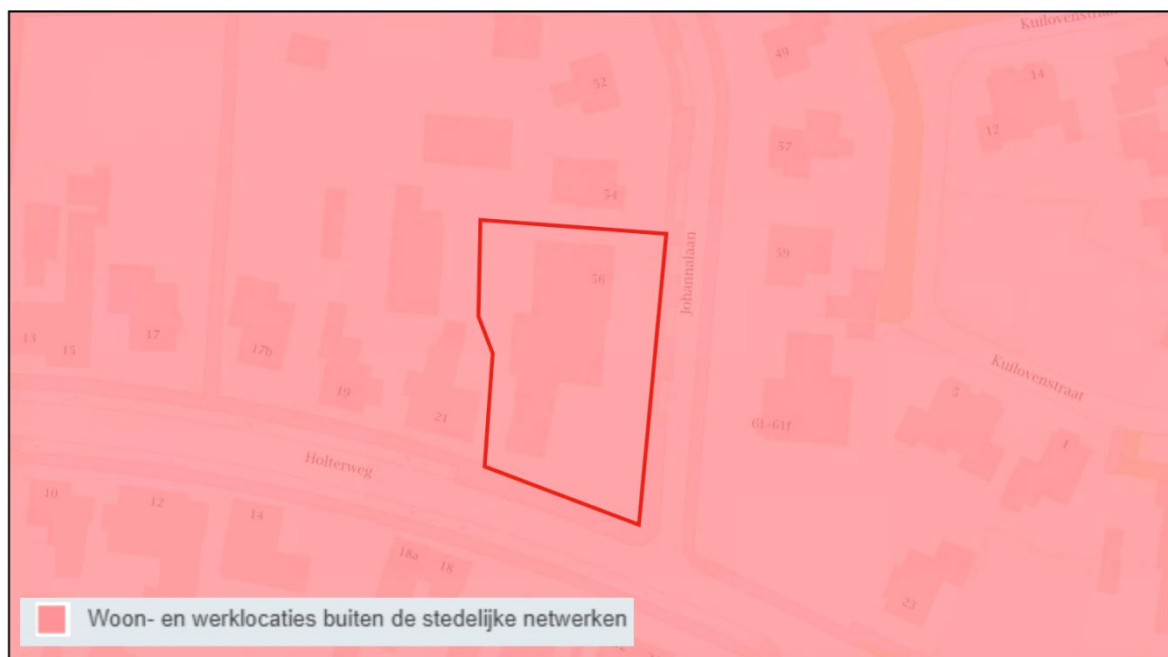
1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend initiatief is passend binnen de regionale woningbouwprogrammering welke tot stand is gekomen op basis van Primos-cijfers. Realisatie van voorliggend initiatief past binnen de geldende regionale woonafspraken. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.3. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstrooming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

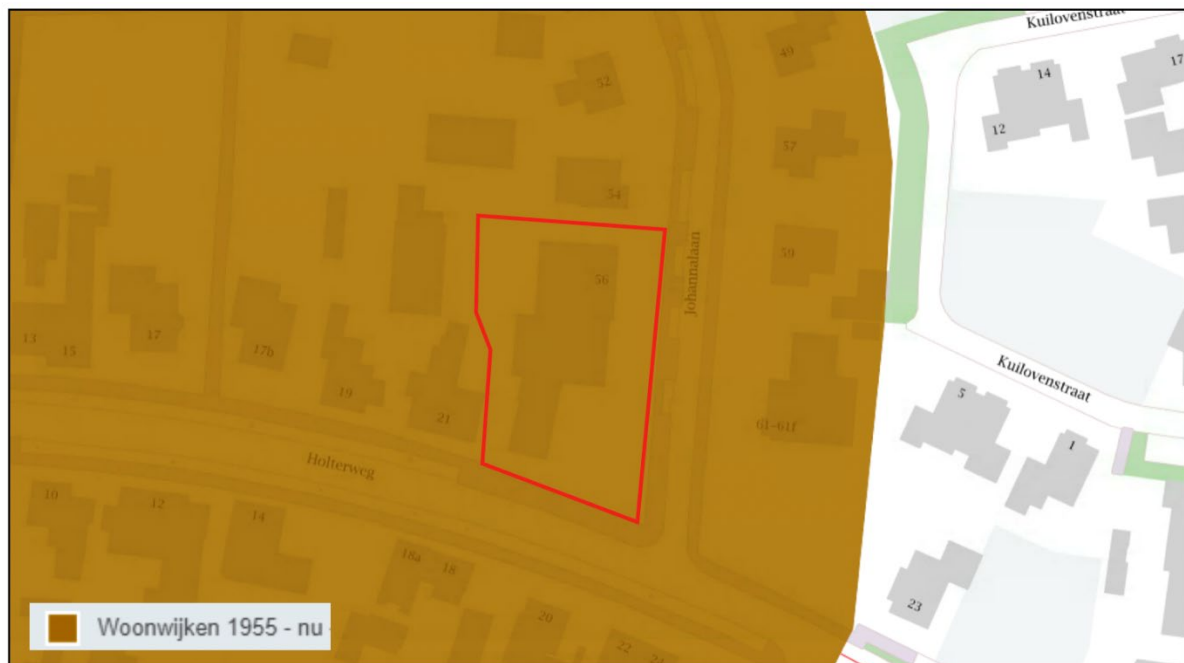
Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt een bestaand bedrijfserf getransformeerd tot woonbestemming ter realisatie van vier vrijstaande woningen op een inbreidingslocatie. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de lokale woningbehoefte in de kern Heeten. Doordat het plangebied is aangemerkt als woon- en werklocatie is van ruimtebeslag op de groene omgeving tevens geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de “Laag van de beleving” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

1. De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de “Stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Woonwijken 1955 – nu”. In figuur 4.3 is dit weergegeven.



Figuur 4.3 De ‘Stedelijke laag’: “Verspreide bebouwing” (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955 – nu

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuroplijstingen, pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Met het realiseren van de vier vrijstaande woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouw mogelijkheden wordt grotendeels aangesloten bij het geldende bestemmingsplan voor omliggende woningen. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving zodat de woningen en de mogelijke ondergeschikte gebouwen qua bouwmasse en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied met vrijstaande woningen is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

4.3.1.1 Algemeen

De 'Structuurvisie Raalte 2025+' is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de "Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020". De visie geeft de hoofdlijnen weer van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de hele gemeente tot het jaar 2025. Daarnaast geeft de visie aan hoe opgaven en ambities gerealiseerd kunnen worden.

4.3.1.2 Wonen

Uitgangspunt van de structuurvisie is het handhaven van vitale kernen. Dit betekent ook ruimte bieden voor ontwikkeling en vernieuwing. Alle kernen krijgen daarom woningbouwruimte, volgens het uitgangspunt 'autonome groei'. Bouwen dus in verhouding tot de huidige omvang van een kern.

Tevens krijgen locaties binnen bestaand bebouwd gebied, herontwikkelingsgebieden, binnen alle kernen voorrang boven uitbreidingslocaties. Dit met het oog op zuinig gebruik met de beschikbare ruimte en het landschap en om gaten binnen kernen te voorkomen. Deze locaties zijn vaak omgeven met bestaande kwaliteiten, welke samen met de identiteit van de locatie voorop staat bij ontwikkeling.

Daarbij geldt dat elke herontwikkelingslocatie moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende kern.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Raalte 2025+'

Het initiatief betreft het omzetten van een bestaand bedrijfsperceel (voormalig garagebedrijf) naar een woonbestemming ter realisatie van vier grondgebonden woningen op een inbreidingslocatie binnen bestaand bebouwd gebied. Op dit moment kan de locatie getypeerd worden als een rotte kies zonder ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt fors verbeterd.

Geconcludeerd wordt dan ook dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met de Structuurvisie Raalte 2025+.

4.3.2 Woonvisie Gemeente Raalte 2016 tot en met 2020 en woningprogrammering

4.3.2.1 Algemeen

In de 'Woonvisie Gemeente Raalte 2016 tot en met 2020' wordt het voorgaande woonbeleid geëvalueerd en is de woningmarktsituatie in kaart gebracht en doorvertaald naar een visie tot en met 2020. Het doel van de woonvisie en de uitvoeringsmaatregelen is om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Raalte.

Ten opzichte van de vorige woonvisie verschuift in deze woonvisie duidelijk het accent van het (nieuw) 'bouwen' van woningen naar 'wonen' in brede zin. De onderdelen duurzaamheid/energetische kwaliteit van woningen, de levensloopbestendigheid van het wonen en de kwaliteit met de openbare ruimte hebben een belangrijke plaats in deze woonvisie.

Voor nieuwe woningbouwinitiatieven geldt: De mogelijkheden voor woningbouw (nieuwbouw) worden benut voor het behouden en versterken van de woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de kernen in onze gemeente. Voorrang wordt gegeven aan inbreidingslocatie in de kern ter vervanging/transformatie van leegstaand vastgoed.

Uitgangspunt is dat nieuwe woningen voldoen aan de vraag van de toekomst: woningen moeten raak zijn. Dit betekent: levensloopbestendig, toekomstbestendig en duurzaam.

Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de behoefte: primair bepalend is de match tussen vraag aan aanbod in prijs, type en eigendomsvorm. Dit is ook van belang om te zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Dit betekent ook: aansluiten bij de lokale behoefte in de kernen (maatwerk per kern).

Toekomstige match vraag en aanbod woningen

De woonvisie stelt dat woningbouwprogrammering is geen exacte wetenschap. Nieuwe ontwikkelingen, behoeftewijzigingen en nieuwe demografische prognoses kunnen aanleiding zijn voor het bijstellen van het programma. Daarnaast is de economie erg bepalend voor de woningbouwbehoefte en op voorhand moeilijk te voorspellen. Het algemene beeld is dat tot 2020 de belangrijkste opgave ligt in het toevoegen van vooral grondgebonden koopwoningen (met name goedkoop en middelduur) en voor een iets kleiner deel huurwoningen. Na 2020 verschuift het accent duidelijk naar de grondgebonden koopwoningen.

4.3.2.2 Woningmarktanalyse

In 2017 is voor gemeente Raalte een update van de woningmarktanalyse (uit 2014) uitgevoerd, waardoor de gemeente Raalte beschikt over een recente marktanalyse. Hieruit blijkt dat de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de woonvisie nog steeds actueel zijn. Uit de woningmarktanalyse Raalte blijkt tevens dat er behoefte is aan meer woningen in de categorie tot € 188.000,-. In de prijsklasse € 188.000,- tot € 262.500,- is de planvoorraad redelijk in evenwicht met de behoefte. Dit geldt tevens voor het middeldure segment (€ 262.500,- tot € 407.000,-). De analyse stelt dat doordat de woningmarkt recentelijk verder is aangetrokken, er in dit segment echter geen afzetproblemen te verwachten zijn. Ook aangaande de plannen in de duurste prijsklasse (€ 407.500,-) is de verwachting dat de met deze prijsklasse corresponderende woningen/kavels in de komende periode tot 2027 goed afzetbaar zullen zijn.

De verwachting is dat 4 grondgebonden koopwoningen op een aantrekkelijke inbreidingslocatie in Heeten goed afzetbaar zijn.

4.3.2.3 Woonafspraken provincie Overijssel

In januari 2016 zijn er woonafspraken gemaakt met de provincie Overijssel. Afspraken in de vorm van regionale woningbouwprogrammering West- Overijssel (RWP) zijn hier onderdeel van.

In april 2017 is het RWP geactualiseerd. De primosprognose is de basis van de regionale woningbouwprogrammering. De gemeente Raalte mag op basis van deze regionale programmeringsafspraken in de periode 2016 – 2026 maximaal 785 woningen aan de woningvoorraad toevoegen.

Op 1-1-2018 was de harde plancapaciteit van Raalte 603 woningen.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Gemeente Raalte 2016 tot en met 2020'

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de realisatie van vier grondgebonden koopwoningen op een inbreidingslocatie in de kern Heeten. De nieuwbouw van deze woning is passend binnen de woningbouwprogrammering. Daarnaast blijkt uit de woonvisie dat tot 2020 de belangrijkste opgave onder andere ligt in het toevoegen van grondgebonden koopwoningen en dat na 2020 het accent ook duidelijk verschuift naar grondgebonden koopwoningen. Gezien het voorstaande wordt dan ook geconcludeerd dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de 'Woonvisie Gemeente Raalte 2016 tot en met 2020' en de woningprogrammering.

4.3.3 Groenbeleid 'Groen, samen doen!'

4.3.3.1 Algemeen

In de gemeente Raalte wordt met enige regelmaat gesproken over het groenbeleid en de wijze waarop het beheer plaatsvindt. In december 2015 is een wijziging van kapbepalingen APV vastgesteld. Hierbij is de toezegging gedaan om voorstellen te doen t.b.v. het actualiseren van het groen- en kapbeleid. De gemeenteraad van Raalte wil de bewoners vooraf meer betrekken bij de besluiten die zij neemt. Zo ook bij het groen- en kapbeleid waarvoor op 15 maart 2016 een thema-avond is gehouden. Deze nota bevat de uitwerking van het groen- en kapbeleid.

4.3.3.2 Maatwerk voor kleinschalige aanpassingen groen- en bomenhoofdstructuur

Ervaringen met de groen- en bomenhoofdstructuur leert de gemeente Raalte dat het beleid in incidentele gevallen als (te) knellend wordt ervaren. Met een integrale blik op het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte, waarvan het groen deel uitmaakt, wil de gemeente maatwerk gaan leveren bij verzoeken om kleinschalige aanpassingen van de groen- en bomenhoofdstructuur. Meer flexibiliteit om voor nieuwe ontwikkelingen en opvattingen ruimte te creëren. Dit onder de voorwaarde dat compensatie plaatsvindt.

Daarnaast kiest de gemeente Raalte bewust voor het beschermen van waardevolle houtopstanden waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar deelgebieden, binnen de bebouwde kom (grens bebouwde kom Boswet) en het buitengebied. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt naar eigendom; gemeentelijk en derden.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het groenbeleid 'Groen, samen doen!'

In voorliggend geval blijven (waardevolle) houtopstanden binnen en in de directe omgeving van het plangebied behouden. Daarnaast wordt er ten behoeve van de landschappelijke inpassing en het straatbeeld een nieuwe streekeigen boom (inlandse eik) aangeplant aan de voorzijde van het plangebied (Holterweg). De locatie van deze boom is weergegeven met de groene contour in figuur 3.1. Middels de aanplant van deze houtopstand wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van de kenmerkende 'laanstructuur' met bomen op regelmatige plantafstand. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met het gemeentelijke groenbeleid.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals hiervoor is toegelicht.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Beoordeling

5.1.2.1 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.2 Industrielawaai

Ter plaatse van het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Het aspect industrielawaai wordt daarom buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op eventuele individuele bedrijvigheid in het plangebied en daarbuiten.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De beoogde woningen liggen in 'stedelijk gebied' en worden binnen een straal van 200 meter enkel omgeven door wegen met slechts 1 of 2 rijstroken. Dit betreffen echter enkel 30 km/uur wegen welke geen wettelijke geluidszone kennen. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij deze wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De gemeente Raalte heeft onderzoek laten uitvoeren naar de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat alle woningen buiten de 53 dB (Lden) contour (grenswaarde) zijn gelegen. Daarnaast geldt voor nieuw te bouwen woningen een minimale gevelwering van 20 dB (Bouwbesluit). Met deze minimale gevelwering wordt gezien de geluidsbelasting voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB (Lden). De woningen worden uitgevoerd met een geluidsluwe achterzijde.

Inclusief autonome verkeersgroei is op basis van deze informatie voldoende duidelijk dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Voor 30 km/uur wegen is een hogere waarde procedure niet noodzakelijk.

Voor de woningen is ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.3 Conclusie

Sprake is van een voldoende geschikt woon- en leefklimaat voor het aspect geluid. Geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van de woonbestemming.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

In het kader van het realiseren van een woonbestemming ten behoeve van de bouw van vier vrijstaande woningen moet worden aangetoond dat de locatie geschikt is voor de woonfunctie.

5.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is er blijkens bodemonderzoeken uit het verleden ter plaatse van het plangebied sprake van een sterke bodemverontreiniging veroorzaakt door een tankstation die in het verleden op deze locatie is geëxploiteerd. Het betreft een sterke bodemverontreiniging met minerale oliecomponenten, vanaf circa 3 m-mv. In 2007 is de bodem tot 3.0 m-mv gesaneerd.

Om het terrein geschikt te maken voor toekomstig gebruik (woningbouw), dient de aangetoonde bodemverontreiniging dieper dan 3.0 m-mv te worden gesaneerd. Omdat de in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken gedateerd zijn heeft Kruse Groep in 2018 de verontreinigingssituatie geactualiseerd. De conclusie van dit actualiserend onderzoek is hieronder beknopt weergegeven. Voor de volledige briefrapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

“De bodem is vanaf 3.0 m-mv (plaatselijk vanaf 3.5 m-mv) tot circa 4.0 m-mv sterk verontreinigd. De gemiddelde dikte van de matig tot sterk verontreinigde laag wordt geschat op circa 1 meter. Op deze diepte is ook het grondwater sterk verontreinigd. Na 4.0 m-mv nemen de concentraties in de grond en het grondwater sterk af tot (ruim) onder de tussenwaarden van de desbetreffende parameters.”

Op basis van de uitkomsten van het actualisatieonderzoek is een saneringsplan opgesteld teneinde de aangetoonde bodemverontreiniging te saneren. Het saneringsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel dat op 4 juni 2019 middels beschikking haar goedkeuring heeft gegeven ten aanzien van sanering conform het ingediende saneringsplan. Deze beschikking is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal er sprake zijn van een grondkwaliteit passend bij de nieuwe woonfunctie.

5.2.5 Conclusie

Het aspect bodem vormt, uitvoering gevend aan het voor de bodemsanering opgestelde plan van aanpak, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) voor luchtemissies stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nader luchtonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Daarnaast wordt geconcludeerd dat de bestemming in de voorgenomen ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Interne werking: Voldoende duidelijk is dat gezien de afstand tot Rijkswegen en provinciale wegen het plan voor deze wegen niet als een gevoelige bestemming geldt. Het plan is evenmin gelegen binnen invloedsgebied van bedrijven of industrie met relevante luchtemissies.

Voldoende duidelijk is dat het woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is voor realisatie van de nieuwe woonbestemming.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

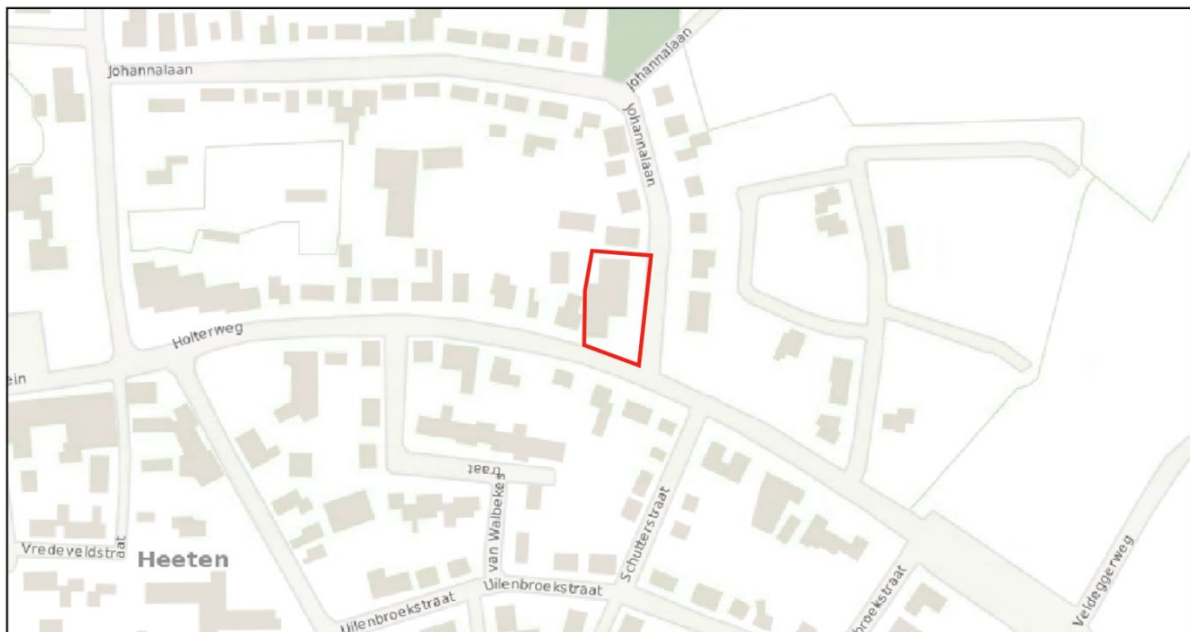
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

Het plangebied is gelegen in een woongebied dat is ingericht volgens het principe van functiescheiding waar overige functies vrijwel niet voorkomen. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Daarom is geen sprake van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele milieubelastende functies welke vallen onder bedrijfs-, maatschappelijke, detailhandel en horecabestemmingen. Het geldende bestemmingsplan staat op de bedoelde locaties echter enkel categorie 1 en 2 functies toe met een grootste richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt in alle gevallen ruimschoots voldaan. Wel is er een maatschappelijke bestemming op een afstand van meer dan 70 meter van het plangebied gelegen. Dit betreft een muziekvereniging welke middels de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" het beste kan worden aangemerkt als een 'muziekschool' met ook een grootste richtafstand van 30 meter.

Gezien het bovenstaande is ter plaatse van de nieuwe woonfuncties een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd worden omliggende bedrijven eveneens niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet Natuurbescherming beschermd. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied (rode ster) weergegeven ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ruim 3,7 kilometer.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Veel Natura2000-gebieden gebieden zijn kwetsbaar voor stikstofdepositie; stikstofdepositie vormt een bedreiging voor verschillende Habitattypen en de leefomgeving van verschillende Habitatsoorten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van vier gasloze woningen op een bedrijfsperceel waar bedrijven tot en met milieucategorie 2 en detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen) zijn toegestaan. Dergelijke functies zijn het best te vergelijken met de categorie 'Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief' uit de CROW-uitgave. Op basis van de in paragraaf 3.3.3 genoemde uitgangspunten geldt voor dergelijke functies een gemiddelde verkeersintensiteit van 10 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. In de huidige bedrijfsbestemming kan circa 520 m² aan bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd, wat een verkeersintensiteit van 52 verkeersbewegingen per weekdagemaal betekent.

In paragraaf 3.3.3 wordt geconcludeerd dat het realiseren van de vier gasloze woningen een verkeersintensiteit van 32,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal met zich meebrengt. Per saldo is er dus sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

De woningen worden gasloos gebouwd, wat betekent dat er geen sprake is van stikstofdepositietien behoefte van de verwarming van de woningen en het koken. Tot slot is er geen sprake van (langdurige) inzet van zwaar materieel.

Gezien de grote afstand tot Natura-2000 gebieden en het feit dat er geen sprake is van toename van stikstofuitstoot ter plaatse wordt geconcludeerd dat er van een toename van stikstofdepositie op Natura-2000

gebieden geen sprake is. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura-2000 gebieden.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied (rode ster) maakt geen onderdeel uit van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN zijn gelegen op meer dan 800 meter afstand van het plangebied (Bestaande natuur NNN, land) (zie figuur 5.3).



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingsverordening Overijssel.

5.6.2 Soortenbescherming

Ter plaatse van het plangebied is in april 2018 door Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 3, hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, vleermuis-, amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied

hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingslocatie, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in beplanting (inclusief de klimop). Vleermuizen bezetten géén verblijfplaats in de te slopen bebouwing.

De grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten ter plaatse zijn niet beschermd of hiervoor geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Wat de vogels betreft zijn uitsluitend de bezette nesten van vogels in het plangebied beschermd. Werkzaamheden die deze verstoren of vernielen dienen buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd te worden. De functie als foerageergebied is voor de voorkomende soorten niet beschermd.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de werkzaamheden uit te mogen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en –gebieden. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

5.6.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast worden geen negatieve effecten op beschermde soorten in het plangebied verwacht en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog" op het plangebied van toepassing. Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd. Uitzonderingen hierop betreffen onder andere bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100 m² en niet dieper dan 0,5 m onder het maaiveld. In voorliggend geval is sprake van een plan met een grondbeslag van meer dan 100 m² waardoor archeologisch onderzoek vereist is.

In het kader van voorliggend plan heeft Laagland Archeologie in juni 2018 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek verkennende en karterende fase uitgevoerd binnen het plangebied. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van het onderzoek en de belangrijkste conclusies. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage 4 bij deze toelichting.

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Hiertoe zijn een aantal onderzoeksvragen opgesteld. Geomorfologisch ligt het plangebied op een grote dekzandrug. Op basis van de bodemkaart en oude kaarten was een plaggendeek te verwachten. Bekend was dat in het verleden saneringen hebben plaatsgevonden. In de omgeving komen enkele grote vindplaatsen van nederzettingen uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen voor. In de omgeving zijn ook resten uit andere perioden gevonden. Op basis van het bureauonderzoek werden met name resten verwacht uit de periode Romeinse tijd – vroege

middeleeuwen. Resten van jagers/verzamelaars werden niet verwacht. Voor de andere perioden geldt een middelhoge verwachting.

Het verkennende booronderzoek had tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen. De karterende boringen hadden tot doel eventuele vindplaatsen op te sporen. Ook hiertoe zijn onderzoeksvragen opgesteld. Uit het booronderzoek bleek dat in diverse boringen nog een BC-horizont aanwezig is. Andere sporen van bodemvorming zijn, evenals een plaggendeek, niet waargenomen.

Het onderzoek heeft geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

5.7.1.3 Reactie regioarcheoloog

In het kader van vooroverleg heeft de bevoegde regioarcheoloog gereageerd op het archeologisch onderzoek. De regioarcheoloog heeft als volgt op de onderzoeksrapportage gereageerd:

“Het advies van Laagland Archeologie wordt overgenomen. Het plangebied wordt, op archeologische gronden, vrijgegeven. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Mocht tijdens de graafwerkzaamheden onverwachts archeologische waarden worden aangetroffen, geldt, op grond van de Erfgoedwet, art. 5.10, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag. Dit kan bij de gemeente Raalte.”

Op basis van het bovenstaande is de archeologische dubbelbestemming in het kader van voorliggend plan niet overgenomen.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan/bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2016-2021). Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen, het wil ook van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

6.1.5.1 Waterplan Raalte

De gemeente Raalte heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Raalte. Hierin worden de kansen en bedreigingen, het ambitieniveau en de communicatie rondom het aspect water in beeld gebracht. Dit wordt opgesteld aan de hand van het beleid vanuit de overige overheidsinstanties, waarna met een visie een uitvoeringsplan is uitgewerkt. De kern van de visie beslaat het volgende:

In 2015 is het watersysteem binnen de gemeente Raalte veilig, schoon en aantrekkelijk. Het watersysteem voldoet aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. De visie en het uitvoeringsplan bestaan uit de volgende thema's:

- Te veel en te weinig water (wateroverlast);
- Waterkwaliteit en ecologie;
- Waterbeleving;
- Communiceren.

6.1.5.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Raalte heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) vastgesteld voor een periode van 2014 – 2020. In het GRP zijn de zorgplichten voor het afvalwater, hemelwater en grondwater ingevuld en is de benodigde financiële dekking bepaald.

Het beoogde effect betreft het volgende: Een goede invulling geven aan de wettelijke zorgplichten, gedekt door een gezonde voorziening zodat:

- Voor hemelwater wordt gestreefd naar ontvlechten zodat alleen nog afvalwater afvoeren naar de RWZI;
- Hemelwater lokaal benutten, infiltreren of lozen op oppervlakte water;
- Grondwateroverlast oplossen als er structurele overlast is die doelmatig met maatregelen kan worden opgelost;
- Samenwerken binnen de regio en met het Waterschap Groot Salland om de kwetsbaarheid van de individuele organisaties te verminderen.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde "korte procedure". Hieronder zijn de belangrijkste opmerkingen en adviezen uit de waterparagraaf behorend bij de 'korte procedure' opgenomen. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem.

Ten aanzien van voorliggend plan wordt hemelwater ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het waterschap geeft daarmee een positief wateradvies.

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor de desbetreffende bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)

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

Algemene bouwregels (Artikel 6)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regel bevat een bepaling omtrent maximale en minimale maatvoeringen.

Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels geven aan welk gebruik van gronden als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)

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

Overige regels (Artikel 9)

In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking van wettelijke regelingen, afstemming welstandstoets, uitsluiting seksinrichting, afstemming APV en evenementen en voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Tuin (Artikel 3)

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daarbijbehorende verhardingen, erven en terreinen, en ondergeschikte voorzieningen.

Wonen – 2 (Artikel 4)

De grond die in gebruik wordt genomen als woonerf is bestemd als 'Wonen – 2'. Hiermee is aansluiting gezocht bij de bestemming van woningen in de directe omgeving van het plangebied. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis. Middels de bouwaanduiding 'Vrijstaand' is verzekerd dat op de locatie enkel vrijstaande woningen zijn toegestaan. De toegestane bouwwerken betreffen; woningen, bijbehorende bouwwerken bij woningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overkappingen.

Voor wat betreft de bouwregels is grotendeels aangesloten bij het geldende bestemmingsplan. Enige uitzonderingen hierop zijn aanpassingen in de bouwregels waarbij de noodzakelijke afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde is verlaagd van ten minste 3 meter naar ten minste 2,5 meter. Daarnaast is een bouwregel opgenomen die de realisatie van een voldoende diepe oprit, in het kader van het voldoen aan de parkeerbehoefte op eigen terrein, waarborgt. Hiermee is maatwerk geleverd ten behoeve van voorliggend plan.

De geldende archeologische dubbelbestemming is in het kader van voorliggend plan niet overgenomen conform het advies van Laagland Archeologie en de regioarcheoloog. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 5.7.1 van deze plantoelichting.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is in het kader van het regulier vooroverleg verzonden naar de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan ingevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 2 Beschikking provincie Overijssel saneringsplan

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Actualiserend bodemonderzoek

Buytenhof
T.a.v. de heer J. Ligtenberg
Weitemansweg 36
7671 RW Vriezenveen

Geesteren, 26 juli 2018
Ons kenmerk: JKI/b/18.999

Betreft: actualisatie verontreinigingssituatie Johannalaan 56 te Heeten

1/4

Geachte heer Ligtenberg,

Hierbij ontvangt u onze briefrapportage betreffende het actualiserend bodemonderzoek ter plekke van een te saneren terreindeel aan de Johannalaan 56 te Heeten. Het doel van dit onderzoek is de (verontreinigings)situatie te actualiseren, aangezien de voorgaande onderzoeken meer dan 10 jaar oud zijn.

Inleiding

Ten oosten van de woning en ten zuiden van de werkplaats is een sterke bodemverontreiniging aanwezig met minerale oliecomponenten, vanaf circa 3 m-mv. In 2007 is de bodem tot 3.0 m-mv gesaneerd. Om het terrein geschikt te maken voor toekomstig gebruik (woningbouw), dient de aangetoonde bodemverontreiniging dieper dan 3.0 m-mv te worden gesaneerd.

Onderzoeksstrategie en analyses

Er wordt gestart met het bemonsteren van het grondwater uit de bestaande freatische peilbuizen 109 en 601 (andere peilbuizen in de omgeving van de verontreinigingslocatie zijn niet gevonden). Om aan te tonen tot hoe diep de (sterke) bodemverontreiniging aanwezig is, wordt in de kern van de verontreiniging één diepe boring verricht en afgewerkt tot peilbuis (gecodeerd als 2001). Tevens worden enkele diepe boringen tot minimaal 3.0 m-mv verricht om een actueel beeld te krijgen van de bodemopbouw en bodemsamenstelling ter plekke van de verontreiniging. Deze boringen worden gecodeerd als 2002, 2003 en 2004.

Er worden de volgende analyses verricht ten behoeve van het actualiserend bodemonderzoek:

- 1 grondmonster van de meest verontreinigde laag; het grondmonster wordt geanalyseerd op minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX) en naftaleen;
- 1 grondmonster uit boring 2001 ten behoeve van de verticale afperking; het grondmonster wordt geanalyseerd op minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX) en naftaleen;
- 3 grondwatermonsters uit peilbuizen 109, 601 en 2001; het grondwater wordt geanalyseerd op minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX) en naftaleen.

Omdat de grondmonsters op vluchtige componenten (BTEX) worden geanalyseerd, worden bij de monsternamen steekbussen gebruikt. Een uitzondering hierop is het grondmonster uit boring 2001 ten behoeve van de verticale afperking; omdat dit monster onder het grondwaterniveau wordt genomen is het gebruik van een steekbus niet mogelijk. De bemonsterde laag wordt direct overgebracht in een pot, die direct na monsternamen wordt afgesloten en wordt gekoeld. De negatieve invloed op het analyseresultaat wordt gering geacht.

Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn op 27 maart en 25 juli 2018 uitgevoerd door de heren R. Veltmaat en J. Hartman. De veldwerkers zijn conform BRL SIKB 2000 gecertificeerd en erkend (certificaatnummer K44441/07).

De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is globaal als volgt: tot 5.8 m-mv bestaat de bodem voornamelijk uit matig fijn zand. Na 5.8 m-mv is leem aanwezig. Tot 3.0-3.5 m-mv zijn geen waarnemingen gedaan, die duiden op een verontreiniging met minerale oliecomponenten. Zintuiglijk bevindt zich de sterke bodemverontreiniging in boring 2001 tussen 3 en 4 m-mv. Op 5.0 m-mv zijn in boring 2001 geen waarnemingen gedaan, die duiden op een verontreiniging met minerale oliecomponenten. Voor de samenstelling van de bodem en aangetroffen bodemvreemde materialen wordt verwezen naar de boorprofielen in de bijlage. Visueel zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

De grondwatergegevens staan weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Weergave gegevens grondwater.

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH (-)	EC ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Troebelheid (NTU)	Toestroming
109	3.0 - 4.0	3.30	6.3	449	228	Goed
601	3.0 - 4.0	3.20	6.4	256	16	Goed
2001	5.0 - 6.0	3.75	6.7	386	<0.1	Goed

pH-waarden tussen 5.5 en 7.5 en EC-waarden tussen 100 en 1000 $\mu\text{S}/\text{cm}$ worden als normaal beschouwd. De troebelheid van het grondwater in peilbuis 2001 wordt normaal geacht (maximaal 10 NTU). In het grondwatermonster uit peilbuizen 109 en 601 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 waardoor 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.

Vervolg: actualisatie verontreinigingssituatie Johannalaan 56 te Heeten

3/4

Resultaten chemische analyses

De chemische analyses zijn uitgevoerd door Eurofins Analytico BV te Barneveld, een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium. De resultaten zijn getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit.

De analyserapporten en de toetsingstabellen zijn opgenomen in de bijlage. Er is getoetst aan de Wet Bodembescherming.

In alle grondmonsters en in het grondwater uit peilbuizen 109, 601 en 2001 zijn enkele lichte tot sterke verontreinigingen aangetoond. Deze zijn weergegeven in tabel 2.

Omdat Boring 2004 (3.5-3.7) visueel sterk verontreinigd is met olie en vluchtige aromaten en dit niet analytisch wordt bevestigd (zie tabel 2), is ter verificatie een tweede steekmonster ter analyse aangeboden. Het betreft de zintuiglijk sterk verontreinigde bodemlaag uit boring 2003 (van 3.3 tot 3.5 m-mv). De conserveringstermijn van dit monster is overschreden. De negatieve invloed op het eindresultaat wordt gering geacht, aangezien het monster geconditioneerd in het laboratorium is bewaard.

Tabel 2: Verhoogde concentraties (mg/kg droge stof of µg/l).

Monster	Component	Gemeten concentratie	GSSD	Achtergrond-waarde ¹ of Streefwaarde	Interventie-waarde
Boring 2001 (4.3-4.5)	Ethylbenzeen	0.13	0.65 *	0.2	110
	Xylenen	1.1	5.5 *	0.45	17
Boring 2004 (3.5-3.7)	Xylenen	0.34	1.725 *	0.45	17
Boring 2003 (3.3-3.5)	Benzeen	< 5	17.5 ***	0.2	1.1
	Tolueen	< 5	17.5 **	0.2	32
	Ethylbenzeen	50	250 ***	0.2	110
	Xylenen	390	1945 ***	0.45	17
	Minerale olie	100	500 *	190	5000
Peilbuis 109	Ethylbenzeen	330	330 ***	4.0	150
	Xylenen	2300	2300 ***	0.2	70
	Naftaleen	79	79 ***	0.01	70
	Minerale olie	1200	1200 ***	50	600
Peilbuis 601	Ethylbenzeen	160	160 ***	4.0	150
	Xylenen	970	970 ***	0.2	70
	Naftaleen	22	22 *	0.01	70
	Minerale olie	250	250 *	50	600
Peilbuis 2001	Xylenen	1.6	1.55 *	0.2	70

¹ AW2000

Vervolg: actualisatie verontreinigingssituatie Johannalaan 56 te Heeten**4/4**

In de vierde kolom van tabel 2 wordt het toetsingsresultaat 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.

Conclusies

De bodem is vanaf 3.0 m-mv (plaatselijk vanaf 3.5 m-mv) tot circa 4.0 m-mv sterk verontreinigd. De gemiddelde dikte van de matig tot sterk verontreinigde laag wordt geschat op circa 1 meter. Op deze diepte is ook het grondwater sterk verontreinigd. Na 4.0 m-mv nemen de concentraties in de grond en het grondwater sterk af tot (ruim) onder de tussenwaarden van de desbetreffende parameters.

We vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest. Voor eventuele vragen kunt u contact met ons opnemen op 0546 - 639 668.

Met vriendelijke groet,
Kruse Milieu BV



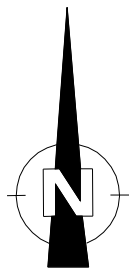
Ing. J.L. Kienstra

Bijlagen:

- Boorplan
- Boorprofielen + legenda
- Analyserapport chemisch onderzoek
- Toetsingstabellen (Wet Bodembescherming en Besluit Bodemkwaliteit)
- Analyserapport asbestonderzoek

Buytenhof
Johannalaan 56
8111 AX Heeten

Actualiserend bodemonderzoek



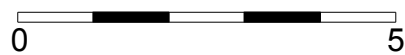
garage

garage

woning

Holterweg

- = Boring tot 0.5 meter diepte
- = Inspectiegat 30x30x50 cm
- ◐ = Boring tot 1.0 meter diepte
- ◑ = Boring tot 1.5/2.0 meter diepte
- = Freatische peilbuis
- = Diepe peilbuis



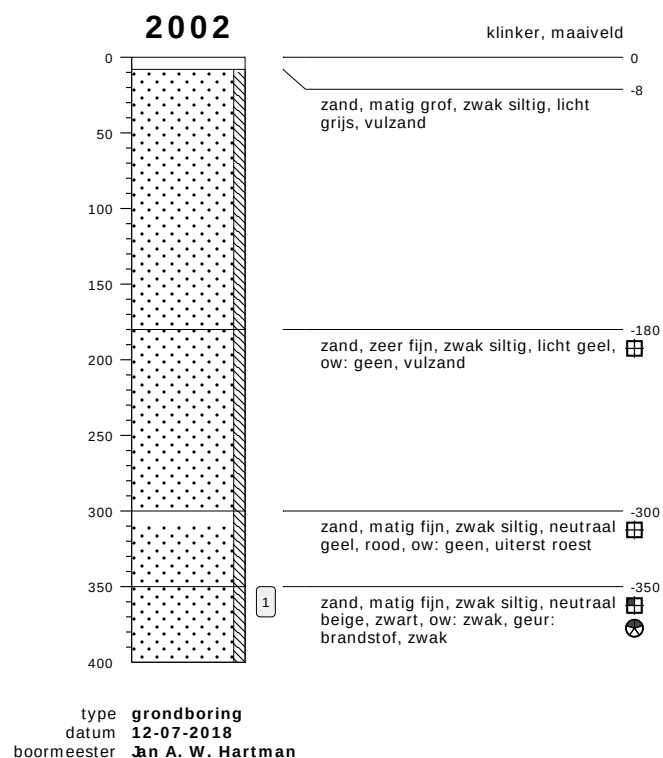
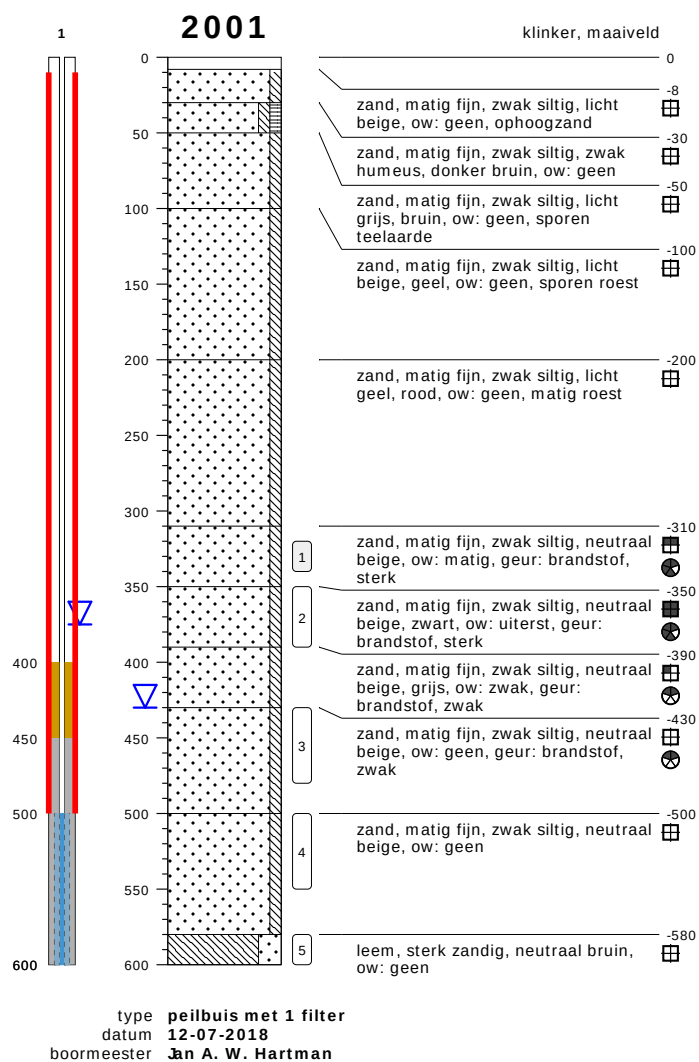
Kruse Milieu BV

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

Veldwerker: JH

Tekenaar: JK

Projectcode	: 18999953
Schaal	: 1:100 (A3-formaat)
Datum	: Juli 2018



bodemprofielen schaal 1:50

onderzoek **Jhannalaan 56 - Heeten**

projectcode **18999953**

datum **26-07-2018**

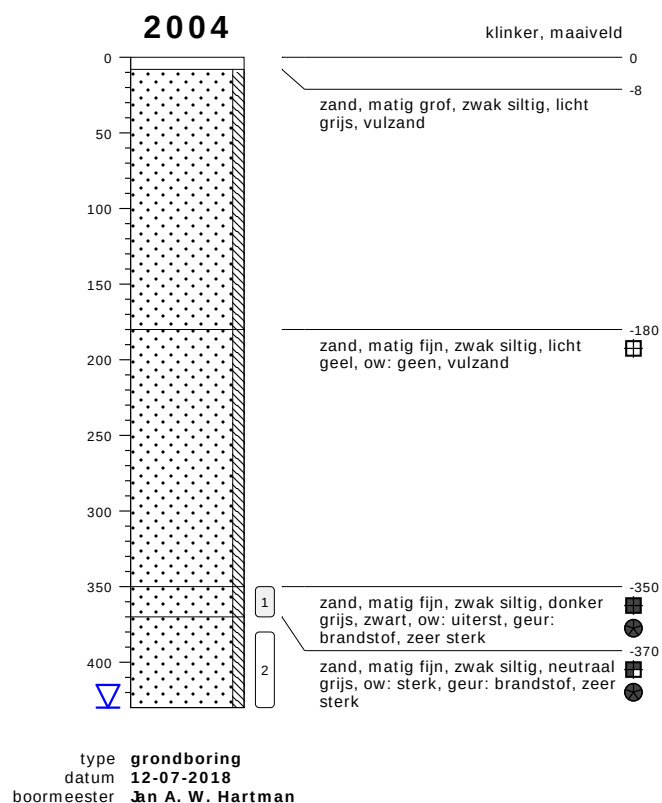
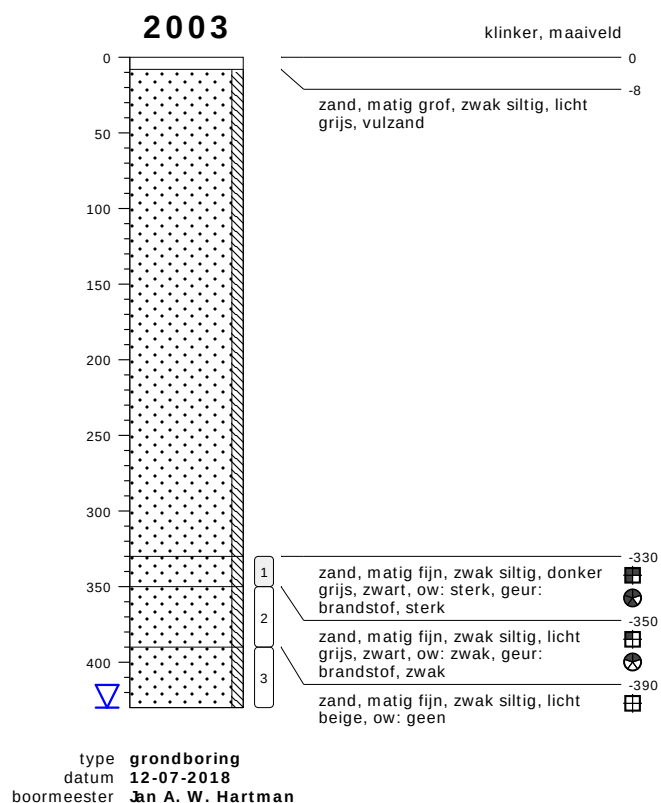
getekend conform **NEN 5104**

pagina **1 van 3**



KRUSE GROEP

INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED



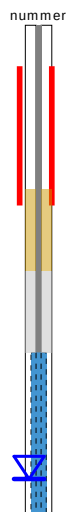
bodemprofielen schaal 1:50

onderzoek **Jhannalaan 56 - Heeten**
projectcode **18999953**
datum **26-07-2018**
getekend conform **NEN 5104**
pagina **2 van 3**



KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED

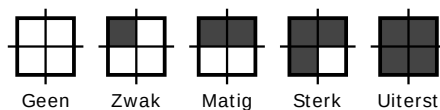
PEILBUIS



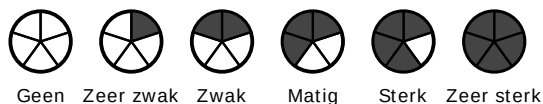
BORING



OLIE OP WATER REACTIE (OW)



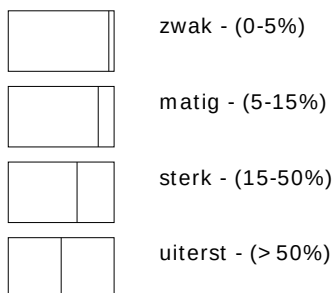
GEUR INTENSITEIT (GI)



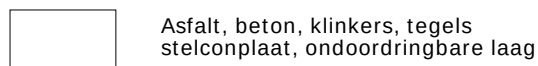
GRONDSOORTEN



MATE VAN BIJMENGING



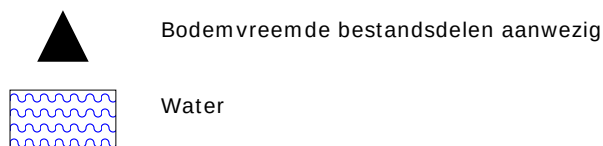
VERHARDINGEN



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



GRADATIE GRIND

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

BESCHRIJVING BODEMLAAG

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

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

Analyscertificaat

Datum: 19-Jul-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018102782/1
Uw project/verslagnummer	18999953
Uw projectnaam	Johannalaan 56 - Heeten
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	12-Jul-2018

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 18999953
Uw projectnaam Johannalaan 56 - Heeten
Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2018102782/1
Startdatum 12-Jul-2018
Rapportagedatum 18-Jul-2018/11:38
Bijlage A,B,C,D
Pagina 1/1

Monsternemer Riemer Veltmaat
Monstermatrix Grond (AS3000)

Analyse	Eenheid	1	2
Voorbehandeling			
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses			
S Droge stof	% (m/m)	84.0	90.1
S Organische stof	% (m/m) ds	<0.7 ¹⁾	<0.7 ¹⁾
Gloeirest	% (m/m) ds	99.5	99.7
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
S Benzeen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Toluene	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Ethylbenzeen	mg/kg ds	0.13	<0.050
S o-Xyleen	mg/kg ds	0.15	<0.050
S m,p-Xyleen	mg/kg ds	0.95	0.31
S Xylenen (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	1.1	0.34
BTEX (som)	mg/kg ds	1.2	0.31
S Naftaleen	mg/kg ds	0.020	<0.010
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	3.9
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	6.2
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35

Nr. Monsteromschrijving

- Boring 2001 (4.3-4.
- Boring 2004 (3.5-3.

Datum monstername Monster nr.

12-Jul-2018 10208527
12-Jul-2018 10208528

Eurofins Analytico B.V.

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

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

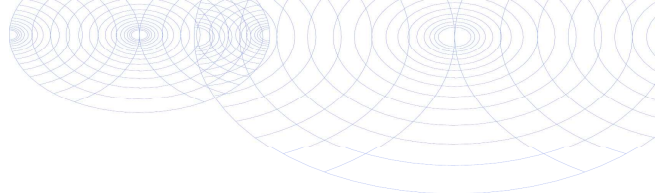


Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

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

Akkoord
Pr.coörd.





Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018102782/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
10208527	2001		430	480	0535540628	10588958
10208528	2004		350	370	0550156450	10588959



Eurofins Analytico B.V.

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPA NL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2018102782/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd voor het lutumgehalte van 5.4 % m/m (SIKB 3010 pb 3).

**Eurofins Analytico B.V.**

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

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

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

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018102782/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Xylenen som AS/AP	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3030-1 & NEN-EN-ISO 22155
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3030-1 & NEN-EN-ISO 22155
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Minerale olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703

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

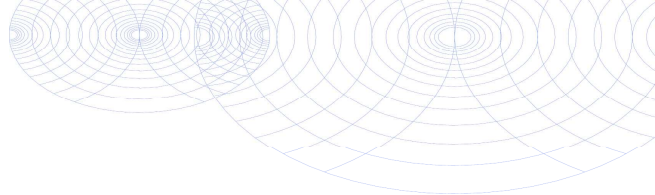
Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

**Bijlage (D) opmerkingen aangaande de monstername en conserveringstermijn 2018102782/1**

Pagina 1/1

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

Analyse**Monster nr.**

Monsterhouder voor vluchtige stoffen ongeschikt en/of mengmonster uit ongeschikte monsterhouder genomen.

10208527

**Eurofins Analytico B.V.**

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

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

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

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

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 18999953
 Projectnaam Johannaalaan 56 - Heeten
 Ordernummer
 Datum monstername 12-07-2018
 Monsternemer Riemer Veltmaat
 Certificaatnummer 2018102782
 Startdatum 12-07-2018
 Rapportagedatum 18-07-2018

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		0,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		25						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	84	84					
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,49					
Gloeirest	% (m/m) ds	99,5						
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	mg/kg ds	<0,050	0,175	-	0,05	0,2	0,65	1,1
Tolueen	mg/kg ds	<0,050	0,175	-	0,05	0,2	16,1	32
Ethylbenzeen	mg/kg ds	0,13	0,65	*	0,05	0,2	55,1	110
o-Xyleen	mg/kg ds	0,15	0,75					
m,p-Xyleen	mg/kg ds	0,95	4,75					
Xylenen (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	1,1	5,5	*	0,1	0,45	8,72	17
BTEX (som)	mg/kg ds	1,2						
Naftaleen	mg/kg ds	0,02	0,02					
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	mg/kg ds		6,5	> Industrie				

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 1 10208527 Boring 2001 (4.3-4.

Eindoordeel: Overschrijding Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

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

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 18999953
Projectnaam Johannaalaan 56 - Heeten
Ordernummer
Datum monstername 12-07-2018
Monsternemer Riemer Veltmaat
Certificaatnummer 2018102782
Startdatum 12-07-2018
Rapportagedatum 18-07-2018

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		0,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		25						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	90,1	90,1					
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,49					
Gloeirest	% (m/m) ds	99,7						
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	mg/kg ds	<0,050	0,175	-	0,05	0,2	0,65	1,1
Tolueen	mg/kg ds	<0,050	0,175	-	0,05	0,2	16,1	32
Ethylbenzeen	mg/kg ds	<0,050	0,175	-	0,05	0,2	55,1	110
o-Xyleen	mg/kg ds	<0,050	0,175					
m,p-Xyleen	mg/kg ds	0,31	1,55					
Xylenen (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,34	1,725	*	0,1	0,45	8,72	17
BTEX (som)	mg/kg ds	0,31						
Naftaleen	mg/kg ds	<0,010	0,007					
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	3,9	19,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	6,2	31					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	mg/kg ds		2,25	-				

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
2 10208528 Boring 2004 (3.5-3.

Eindoordeel: Overschrijding Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

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

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

Analyscertificaat

Datum: 25-Jul-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018107297/1
Uw project/verslagnummer	18999953
Uw projectnaam	Johannalaan 56 - Heeten
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	20-Jul-2018

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 18999953
Uw projectnaam Johannalaan 56 - Heeten
Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2018107297/1
Startdatum 20-Jul-2018
Rapportagedatum 25-Jul-2018/12:53
Bijlage A,B,C,D
Pagina 1/1

Monsternemer Riemer Veltmaat
Monstermatrix Grond (AS3000)

Analyse	Eenheid	1
Voorbehandeling		
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd
Bodemkundige analyses		
S Droge stof	% (m/m)	89.9
S Organische stof	% (m/m) ds	<0.7 ²⁾
Gloeirest	% (m/m) ds	99.7
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S Benzeen	mg/kg ds	<5.0 ¹⁾
S Toluene	mg/kg ds	<5.0 ¹⁾
S Ethylbenzeen	mg/kg ds	50
S o-Xyleen	mg/kg ds	79
S m,p-Xyleen	mg/kg ds	310
S Xylenen (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	390 ¹⁾
BTEX (som)	mg/kg ds	440
S Naftaleen	mg/kg ds	35
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	64
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	15
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	6.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	7.4
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	100 ³⁾
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.

Nr. Monsteromschrijving

1 B2003(3.3-3.5)

Datum monstername

12-Jul-2018

Monster nr.

10223331

Eurofins Analytico B.V.

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

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



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

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

Akkoord
Pr.coörd.



**Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018107297/1**

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
10223331	2003		330	350	0550156448	10677569

**Eurofins Analytico B.V.**

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

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

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2018107297/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)

Rapportagegrens verhoogd t.g.v. verdunning monster.

Opmerking 2)

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd voor het lutumgehalte van 5.4 % m/m (SIKB 3010 pb 3).

Opmerking 3)

Vluchtige oliefractie aanwezig.

**Eurofins Analytico B.V.**

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

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

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

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018107297/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3030-1 & NEN-EN-ISO 22155
Xylenen som AS/AP	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3030-1 & NEN-EN-ISO 22155
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Minerale olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703

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

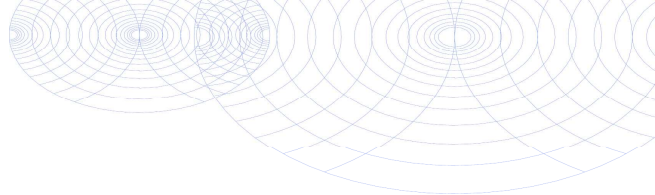
Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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



Bijlage (D) opmerkingen aangaande de monstername en conserveringstermijn 2018107297/1

Pagina 1/1

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

Analyse	Monster nr.
De conserveringstermijn is voor de betreffende analyse overschreden.	
Vluchtige componenten (Voorbehandeling)	10223331
Minerale Olie (GC) (Voorbehandeling)	10223331
Monsterhouder voor vluchtige stoffen ongeschikt en/of mengmonster uit ongeschikte monsterhouder genomen.	10223331



Eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

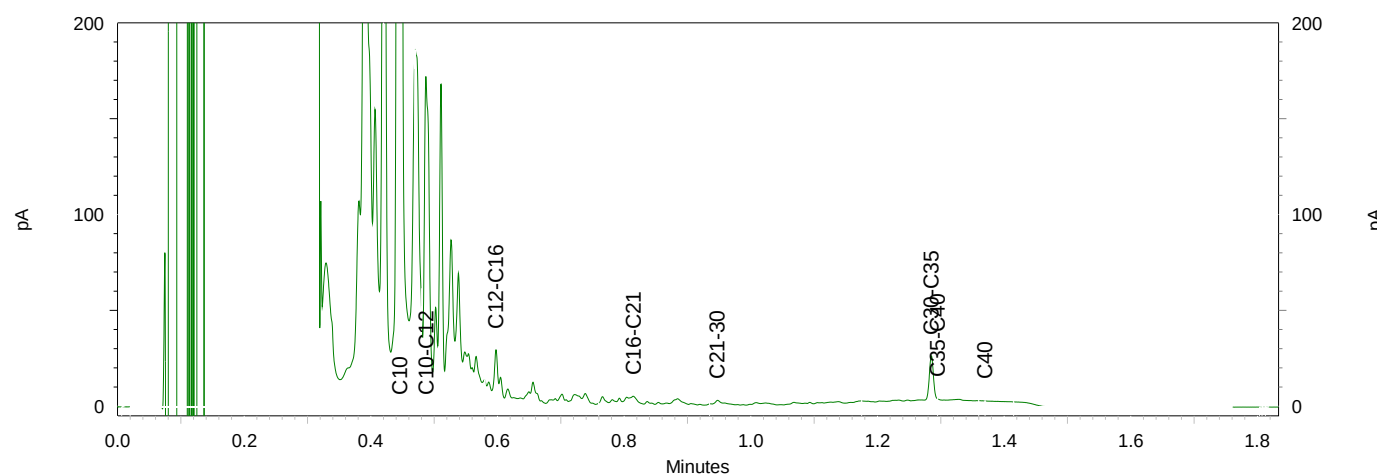
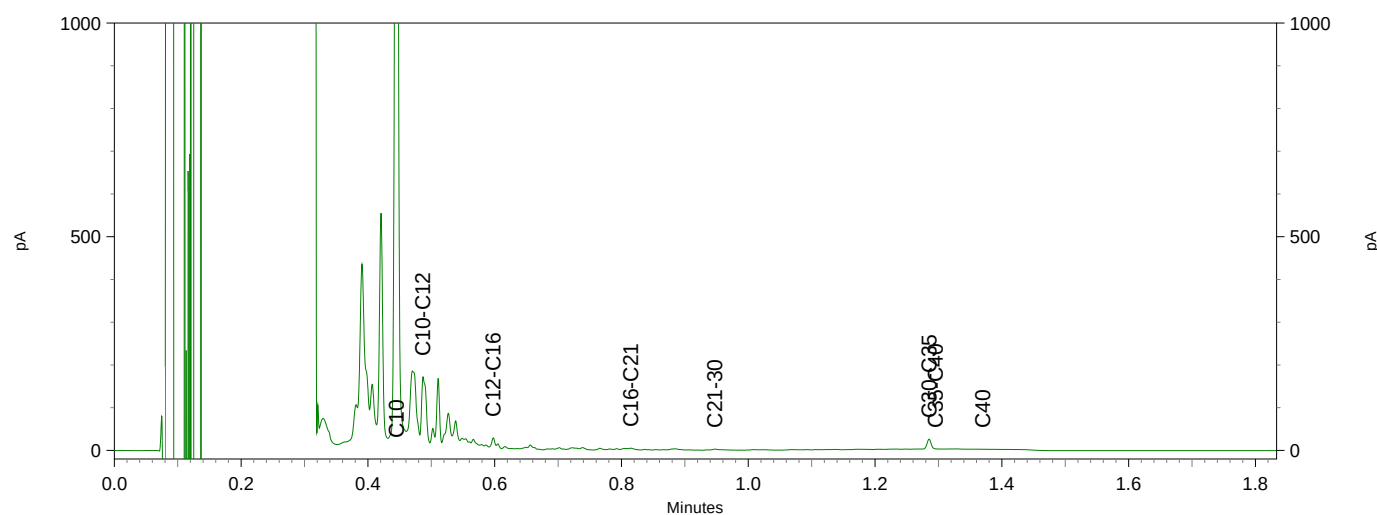
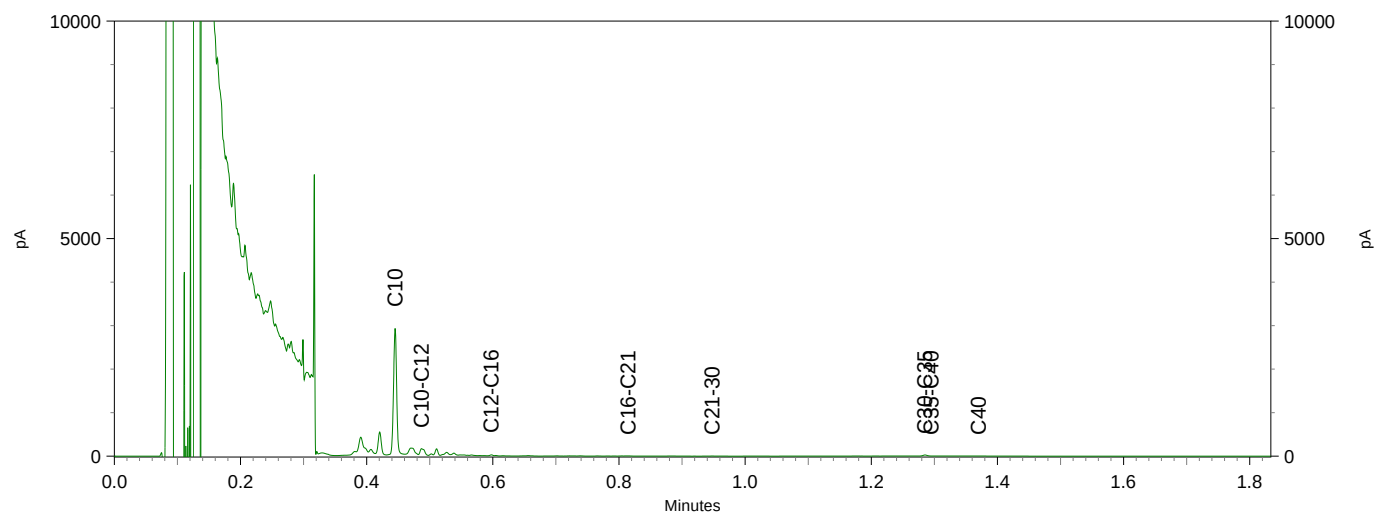
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Sample ID.: 10223331

Certificate no.: 2018107297

Sample description.: B2003(3.3-3.5)

V



Toetsing: BoToVa Wbb 2013 bodem

Projectnummer 18999953
 Projectnaam Johannalaan 56 - Heeten
 Ordernummer
 Datum monstername 12-07-2018
 Monsternemer Riemer Veltmaat
 Certificaatnummer 2018107297
 Startdatum 20-07-2018
 Rapportagedatum 25-07-2018

Analyse	Eenheid	1 Standaardbodem	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie							
Organische stof		0,7					
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		25					
Voorbehandeling							
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd					
Bodemkundige analyses							
Droge stof	% (m/m)	89,9	89,9				
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,49				
Gloeirest	% (m/m) ds	99,7					
Volatiliteit Aromatische Koolwaterstoffen							
Benzeen	mg/kg ds	<5,0	17,5	***	0,05	0,2	0,65
Tolueen	mg/kg ds	<5,0	17,5	**	0,05	0,2	16,1
Ethylbenzeen	mg/kg ds	50	250	***	0,05	0,2	55,1
o-Xyleen	mg/kg ds	79	395				
m,p-Xyleen	mg/kg ds	310	1550				
Xylenen (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	390	1945	***	0,1	0,45	8,72
BTEX (som)	mg/kg ds	440	440				
Naftaleen	mg/kg ds	35	35				
Minerale olie							
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	64	320				
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	15	75				
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	6	30				
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5				
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	7,4	37				
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21				
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	100	500	*	35	190	2600
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.					5000

Legenda

Nr.	Monster	Analytico-nr
1	B2003(3.3-3.5)	10223331

Verklaring van de gebruikte tekens:

niet getoetst
 kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde -
 groter dan achtergrondwaarde *
 groter dan tussenwaarde **
 groter dan interventiewaarde ***

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>
 Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@eurofins.com

Kruse Milieu BV
T.a.v. Peter Haverkort
Huyerenseweg 33
7678 SC GEESTEREN

Analysecertificaat

Datum: 03-Apr-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018044261/1
Uw project/verslagnummer	18999953
Uw projectnaam	Johannalaan 56 - Heeten
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	27-Mar-2018

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 18999953
Uw projectnaam Johannalaan 56 - Heeten
Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2018044261/1
Startdatum 27-Mar-2018
Rapportagedatum 03-Apr-2018/14:04
Bijlage A,B,C
Pagina 1/1

Monsternemer Riemer Veltmaat
Monstermatrix Grondwater

Analyse	Eenheid	1	2
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
Q Benzeen	µg/L	<0.20	<0.20
Q Toluene	µg/L	0.60	0.63
Q Ethylbenzeen	µg/L	330	160
Q o-Xyleen	µg/L	110	47
Q m,p-Xyleen	µg/L	2200 ¹⁾	920 ¹⁾
Q Xylenen (som)	µg/L	2300	970
Q BTEX (som)	µg/L	2700	1100
Q Naftaleen	µg/L	79	22
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	1100	230
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	56	15
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	<10
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	<10
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	<10
Q Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	1200 ²⁾	250 ²⁾
Chromatogram		Zie bijl.	Zie bijl.

Nr. Monsteromschrijving

- 1 Grondwater - Peilbu
- 2 Grondwater - Peilbu

Datum monstername 27-Mar-2018
27-Mar-2018
Monster nr. 10021628
10021629

Eurofins Analytico B.V.

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

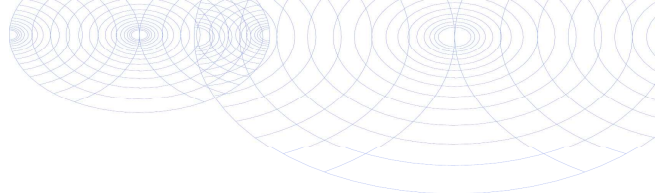
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPA NL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

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

Akkoord
Pr.coörd.

VA
TESTEN
RvA L010

**Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018044261/1**

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
10021628	1				0691832844	Grondwater - Peilbu
10021629	1				0691832841	Grondwater - Peilbu

**Eurofins Analytico B.V.**

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPA NL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2018044261/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)

Meetwaarde valt buiten het calibratiegebied van de methode.

Opmerking 2)

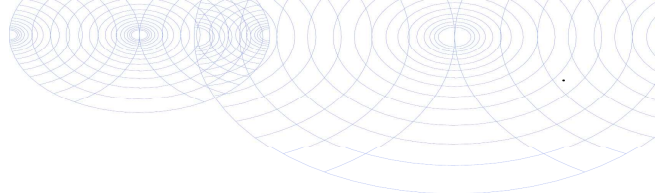
Vluchtige oliefractie aanwezig.

**Eurofins Analytico B.V.**

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

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

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



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018044261/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. ISO 11423-1 en cf. CMA 3/E
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	Cf. NEN EN ISO 9377-2
Chromatogram olie (GC)	W0215	GC-FID	Eigen methode

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



Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

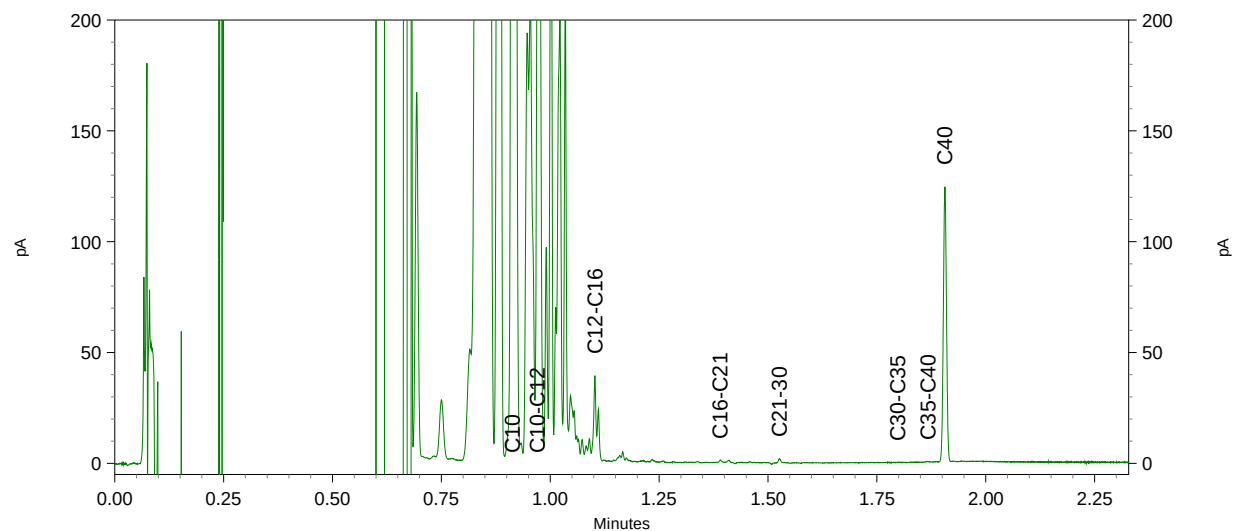
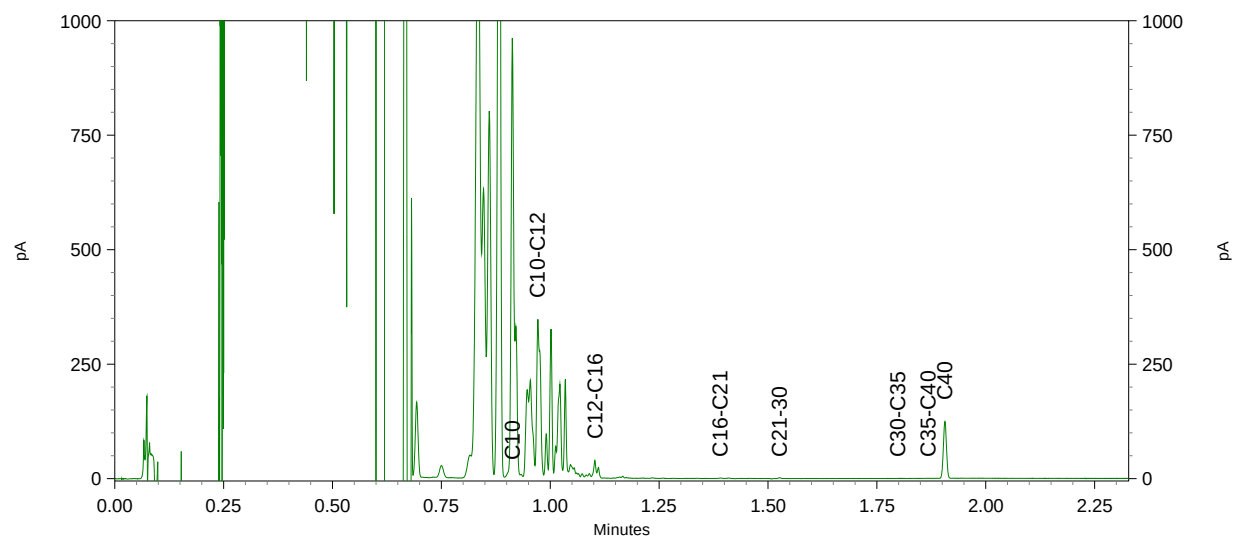
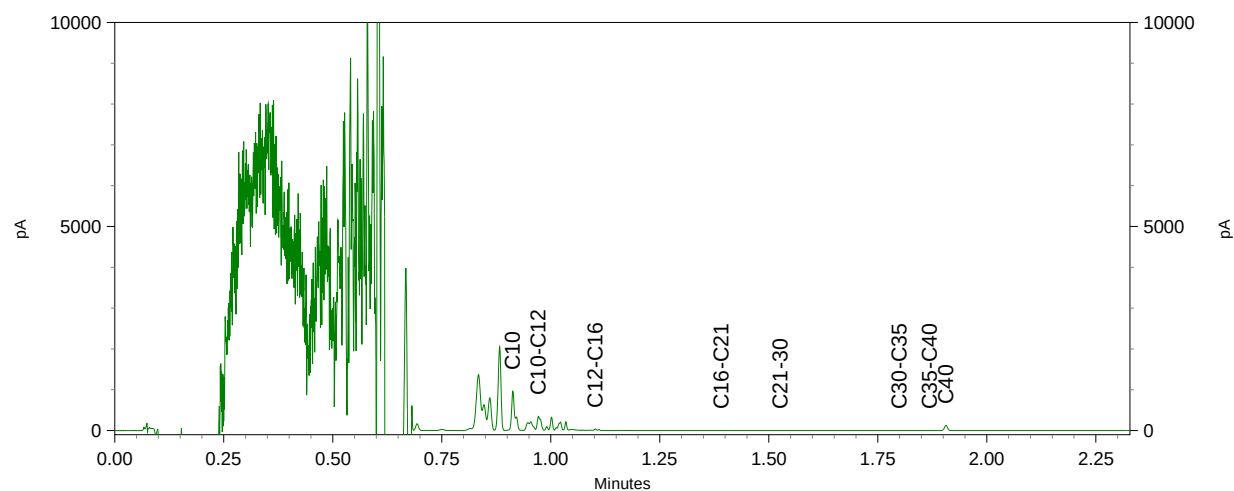
Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 10021628

Certificate no.: 2018044261

Sample description.: Grondwater - Peilbu

V



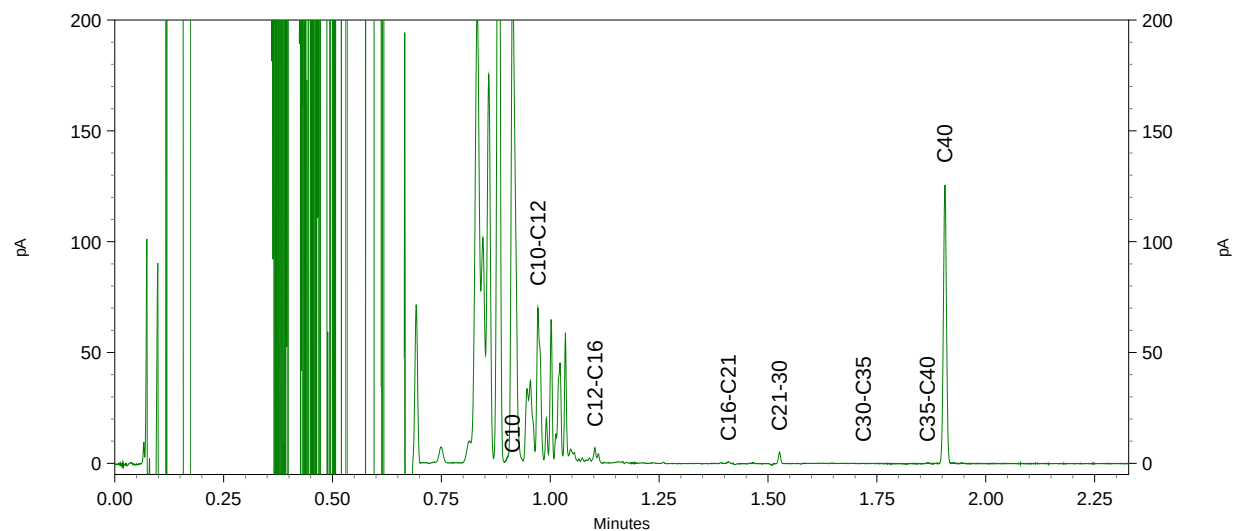
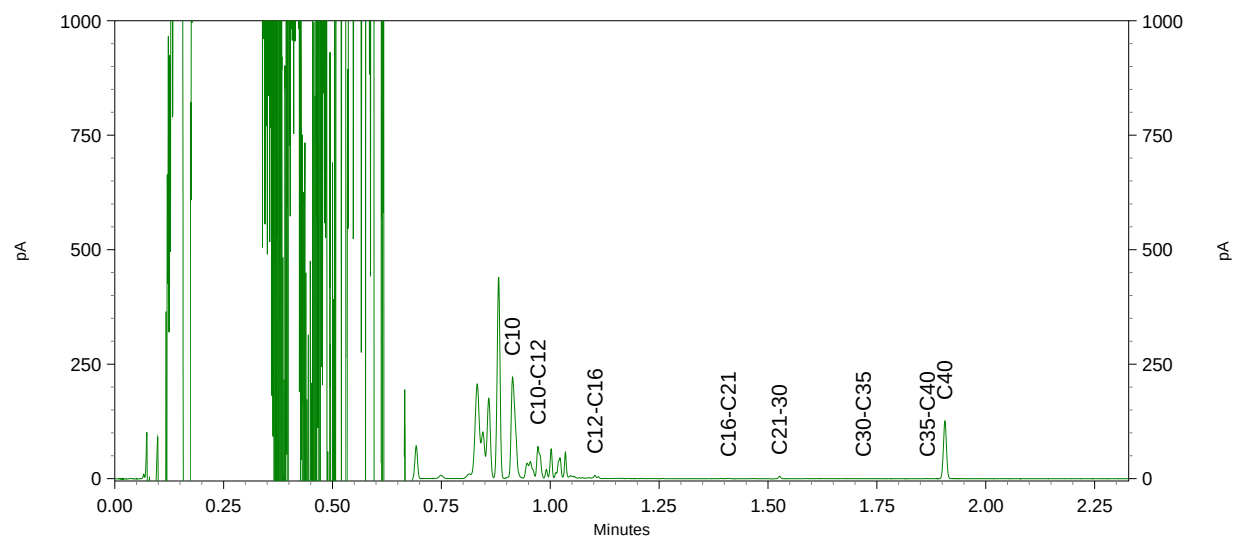
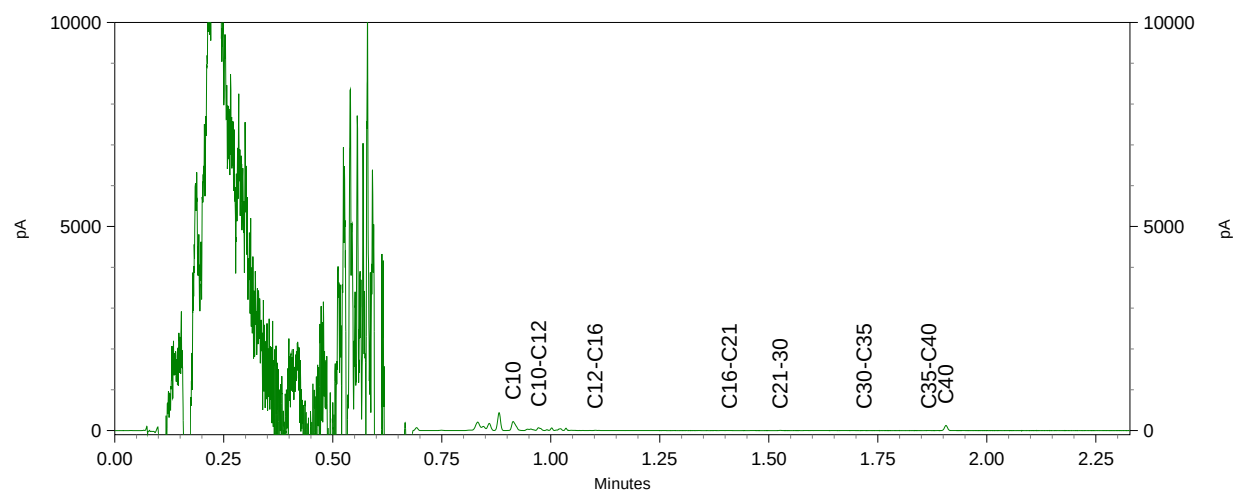
Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 10021629

Certificate no.: 2018044261

Sample description.: Grondwater - Peilbu

V



BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer 18999953
Projectnaam Johannalaan 56 - Heeten
Ordernummer
Datum monstername 27-03-2018
Monsternemer Riemer Veltmaat
Certificaatnummer 2018044261
Startdatum 27-03-2018
Rapportagedatum 03-04-2018

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	0,6	0,6	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	330	330	***	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	110	110					
m,p-Xyleen	µg/L	2200	2200					
Xylenen (som)	µg/L	2300	2310	***	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	2700						
Naftaleen	µg/L	79	79	***	0,02	0,01	35	70
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	1100	1100					
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	56	56					
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5					
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7					
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	1200	1200	***	50	50	325	600
Chromatogram		Zie bijl.						
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		2640,7	?				

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
1 10021628 Peilbuis 109

Eindoordeel: Overschrijding Interventiewaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

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

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer 18999953
Projectnaam Johannalaan 56 - Heeten
Ordernummer
Datum monstername 27-03-2018
Monsternemer Riemer Veltmaat
Certificaatnummer 2018044261
Startdatum 27-03-2018
Rapportagedatum 03-04-2018

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	0,63	0,63	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	160	160	***	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	47	47					
m,p-Xyleen	µg/L	920	920					
Xylenen (som)	µg/L	970	967	***	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	1100						
Naftaleen	µg/L	22	22	*	0,02	0,01	35	70
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	230	230					
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	15	15					
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5					
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7					
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	250	250	*	50	50	325	600
Chromatogram		Zie bijl.						
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		1127,7	?				

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
2 10021629 Peilbuis 601

Eindoordeel: Overschrijding Interventiewaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

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

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

Analysecertificaat

Datum: 25-Jul-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018107011/1
Uw project/verslagnummer	18999953
Uw projectnaam	Johannalaan 56 - Heeten
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	20-Jul-2018

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 18999953
 Uw projectnaam Johannalaan 56 - Heeten
 Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2018107011/1
 Startdatum 20-Jul-2018
 Rapportagedatum 25-Jul-2018/12:20
 Bijlage A, C
 Pagina 1/1

Monsternemer Riemer Veltmaat
 Monstermatrix Water (AS3000)

Analyse	Eenheid	1
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	0.35
S m,p-Xyleen	µg/L	1.2
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	1.6
BTEX (som)	µg/L	1.6
S Naftaleen	µg/L	<0.020
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr. Monsteromschrijving

1 Peilbuis 2001

Datum monstername

20-Jul-2018

Monster nr.

10222382

Eurofins Analytico B.V.

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPA NL2A
 KvK/CoC No. 09088623
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

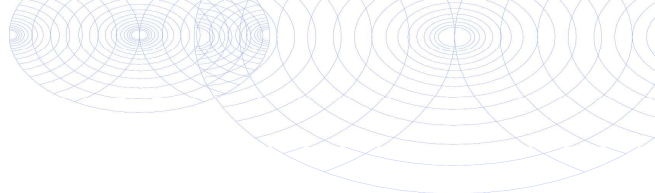


Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS SIKB erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting
 M: MCERTS erkend

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

Akkoord
 Pr.coörd.





Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018107011/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
10222382	1		500	600	0691861131	10670575

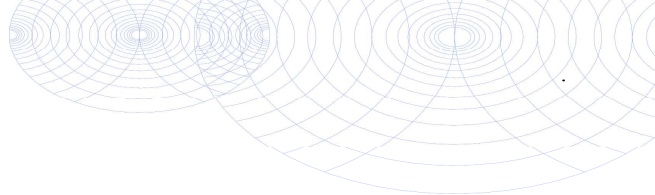


Eurofins Analytico B.V.

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

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

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



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018107011/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	Cf. pb 3110-5

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



Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer 18999953
Projectnaam Johannalaan 56 - Heeten
Ordernummer
Datum monstername 20-07-2018
Monsternemer Riemer Veltmaat
Certificaatnummer 2018107011
Startdatum 20-07-2018
Rapportagedatum 25-07-2018

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	0,35	0,35					
m,p-Xyleen	µg/L	1,2	1,2					
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	1,6	1,55	*	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	1,6						
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	0,02	0,01	35	70
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5					
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7					
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		1,97	Geen oordeel mogelijk				

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
1 10222382 Peilbuis 2001

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

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

Bijlage 2 Beschikking provincie Overijssel saneringsplan

Provincie Overijssel

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

KvK 51048329
IBAN NL45 RABO 0397 3411 21

Inlichtingen bij

Dhr. A. de Jong
038 499 7076
a.d.jong@overijssel.nl
Zaaknummer 5340161

Buytenhof Planontwikkeling B.V.
De heer J. Ligtenberg
Weitemansweg 36
7671 RW VRIEZENVEEN

Datum	Kenmerk	Bijlagen	Uw brief	Uw kenmerk
04.06.2019	2019/0175467			

Onderwerp: Wet bodembescherming. Locatie Raalte - Johannalaan 56 in Heeten.
Verzendbrief beschikking instemming met een saneringsplan. OV017700070

Geachte heer Ligtenberg,

Op 5 april 2019 hebben wij uw verzoek tot instemming met een saneringsplan voor bovengenoemde locatie ontvangen.

Bijgaand ontvangt u de beschikking.

Korthedshalve verwijzen wij u naar de inhoud hiervan.

Een afschrift van de beschikking verzenden wij aan uw adviseur.

Met vriendelijke groet,
Namens Gedeputeerde Staten van Overijssel,



Lars Wuijster,
teamleider Vergunningverlening

Datum verzending

05 JUNI 2019

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 038 425 48 88

overijssel.nl
postbus@overijssel.nl
KvK 51048329
IBAN NL45 RABO 0397 3411 21

Buytenhof Planontwikkeling B.V.
T.a.v. de heer J. Ligtenberg
Weitemansweg 36
7671 RW VRIEZENVEEN

Inlichtingen bij

Dhr. A.J. de Jong
038 499 70 76
a.d.jong@overijssel.nl
Zaaknummer 5340161

Datum	Kenmerk	Pagina	Bijlagen	Uw brief	Uw kenmerk
04.06.2019	2019/0139967	1 van 4			

Onderwerp: Wet bodembescherming. Locatie Raalte - Johannalaan 56 in Heeten.
Beschikking instemming met een deelsaneringsplan. OV017700070

**WET BODEMBESCHERMING
beschikking**

Op 5 april 2019 hebben wij een aanvraag ontvangen van Buytenhof Planontwikkeling B.V., Weitemansweg 36, Vriezenveen. Het betreft een verzoek om in te stemmen met het saneringsplan van de voorgenomen sanering aan de Johannalaan 56 te HEETEN, gemeente Raalte, kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Sectionummer
Raalte	H	6829

Bij deze melding is de volgende rapportage gevoegd:

- Deelsaneringsplan Johannalaan 56 in Heeten, door Kruse milieu BV, referentie: 19019140, datum 5 april 2019.

Bij besluit van 10 juni 2014 met kenmerk 2014/0146086 hebben wij de ernst en spoedeisendheid van de verontreiniging op bovengenoemde locatie vastgesteld. Ter plaatse is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering niet spoedeisend is.

BESLUIT

Gedeputeerde Staten van Overijssel stemmen op grond van artikel 40 Wet bodembescherming in met de aanpak van de sanering, zoals omschreven in het bij de melding overlegde rapport van 5 april 2019.

Bij dit besluit horen de onderstaande voorschriften op grond van artikel 39 lid 2 Wet bodembescherming.

OVERWEGINGEN

De ingediende melding voldoet aan de eisen die de Wet bodembescherming en de Omgevingsverordening Overijssel 2009 hieraan stellen.

Datum verzending

05 JUNI 2019

Beschikking ernst en spoed

In onze beschikking van 10 juni 2014 met kenmerk 2014/0146086 hebben wij de ernst en spoedeisendheid van de bodemverontreiniging op deze locatie bepaald en vastgesteld dat er sprake is van een niet spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op de locatie Johannalaan 56 in Heeten is een bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten in de grond en het grondwater ontstaan. Eind jaren '80 van de vorige eeuw is een bodemsanering uitgevoerd door middel van ontgraving en een grondwateronttrekking, waarbij een restverontreiniging is achtergebleven. Van deze sanering is geen evaluatierapport opgesteld. Vanaf 1996 tot 2006 heeft opnieuw een sanering plaatsgevonden, door middel van ontgraving en in situ maatregelen. De resultaten van deze sanering zijn verwerkt in een evaluatierapport (Tauf B.V., kenmerk R003-3954064JED-sbk-V02-NL, datum 21 februari 2007). In 2012 heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden.

Uit genoemde rapporten blijkt dat op twee plekken binnen het saneringsgebied restverontreinigingen met brandstofcomponenten in de bodem aanwezig zijn. Het betreft:

- nabij de garage en het woonhuis op het perceel Johannalaan 56, circa 100 à 150 m³ met minerale olie en vluchtige aromaten boven de interventiewaarde in de grond en het grondwater (motorolie afkomstig van een afgewerkte olietank), op een diepte van 3,5 tot 6,0 m -mv;
- ter plaatse van de openbare weg Johannalaan, circa 75 à 125 m³ met minerale olie en vluchtige aromaten boven de interventiewaarde in de grond (benzine afkomstig van een pompeiland en brandstoftanks), op een diepte van 3,0 tot circa 5,5 m -mv. Het grondwater is verontreinigd met vluchtige aromaten (xylenen) boven de streefwaarde.

Onderhavig saneringsplan betreft de sanering van eerstgenoemde verontreiniging ter plaatse de garage en het woonhuis. Derhalve is sprake van een deelsanering.

Saneringsdoelstelling

Aanleiding voor het uitvoeren van de sanering is de herontwikkeling van de locatie, waarbij de bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. Doelstelling van de bodemsanering is het zoveel mogelijk verwijderen van de verontreinigingen met minerale olie, aromaten (BTEX) en naftaleen in grond en grondwater. Hierbij wordt als terugsaneerwaarde voor de grondsanering de generieke maximale waarde voor "klasse wonen" gehanteerd. Voor de grondwatersanering is de terugsaneerwaarde voor de concentraties minerale olie, aromaten (BTEX) en naftaleen de tussenwaarde.

Saneringswijze

Om de saneringswerkzaamheden in den droge uit te kunnen voeren dient bronbemaling toegepast te worden. Onder milieukundige begeleiding zal eerst het schone zand tot circa 3,0 m -mv separaat worden ontgraven en ter plekke in depot worden gezet. Vervolgens dient de verontreinigde grond te worden ontgraven. Er dient gesaneerd te worden tot bovengenoemde terugsaneerwaarde. De verontreinigde grond wordt na ontgraving afgevoerd naar een erkende verwerker, waar de grond wordt gereinigd.

Indien de verontreinigde grond op basis van de zintuiglijke waarnemingen volledig ontgraven is, zullen eindmonsters worden genomen van de bodem van de afgraving. Nadat uit de analyses van de eindmonsters is gebleken dat er voldoende is ontgraven, kan de saneringslocatie worden aangevuld. Het ontgraven schone zand, dat in depot is gezet, zal gebruikt worden voor het aanvullen van de ontgraving. Daarnaast zal zand aangevoerd worden voor de aanvulling. Het aan te voeren zand dient te voldoen aan de achtergrondwaarden.

Na aanvulling van de ontgraving zal de grondwateronttrekking nog enige tijd worden voortgezet. Indien de influentgehalten de terugsaneerwaarden benaderen, zal de onttrekking worden stopgezet. Hierna worden controlepeilbuizen geplaatst. De controlepeilbuizen worden bemonsterd voor een analyse op minerale olie, aromaten (BTEX) en naftaleen. Indien de aangetoonde concentraties voldoen aan de tussenwaarde (en niet zoals abusievelijk in het saneringsplan staat opgenomen de interventiewaarde), zullen de peilbuizen 1 maand later nogmaals worden bemonsterd. Indien de concentraties dan opnieuw voldoen, kunnen de saneringswerkzaamheden definitief worden afgesloten.

Conclusie

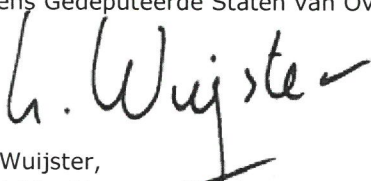
Wij constateren dat de gekozen saneringsvariant in overeenstemming is met de saneringsdoelstelling van artikel 38 van de Wet bodembescherming. Aangezien het belang van de bescherming van de bodem zich hier niet tegen verzet, kunnen wij instemmen met een deelsanering op grond van artikel 40 Wet bodembescherming.

VOORSCHRIFTEN

Algemeen: Alle hieronder genoemde formulieren zijn te vinden op de website van de provincie Overijssel: www.overijssel.nl/thema's/bodem/wettelijke-taken/kopie-formulieren

1. U dient de volgende momenten bij Gedeputeerde Staten van Overijssel, ter attentie van meldpunt@overijssel.nl of per telefax 038 425 7500, te melden:
 - a) Start van de sanering (RUD formulier Melding start en controle bodemsanering): uiterlijk 5 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden om de bodem te saneren;
 - b) De einddiepte bij een grondsanering: uiterlijk 2 werkdagen voor de vermoedelijke datum van het bereiken van deze einddiepte;
 - c) Het einde van de sanering of van een fase van de sanering (RUD formulier Melding einde sanering): uiterlijk 1 week na afronding.
2. Op de saneringslocatie dienen de gegevens aanwezig te zijn zoals aangegeven in het Meldingsformulier Algemeen: gegevens over de voorgenomen sanering (Formulier B) zoals door u ingezonden.
3. De sanering dient plaats te vinden overeenkomstig het ingediende saneringsplan, waarmee door Gedeputeerde Staten van Overijssel met het afgeven van deze beschikking is ingestemd (*artikel 39a Wet bodembescherming*).
4. Indien gedurende de sanering blijkt dat een wijziging of afwijking van het saneringsplan dan wel plan van aanpak noodzakelijk is, dan dient dit vooraf overlegd te worden met de contactpersoon zoals genoemd in de beschikking en de desbetreffende toezichthouder om zo de vervolprocedure te bepalen (*artikel 39 lid 4 Wet bodembescherming*).
5. Na de uitvoering van de sanering of een fase van de sanering, doet degene die de bodem heeft gesaneerd dan wel een fase van de sanering heeft uitgevoerd, daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk verslag aan Gedeputeerde Staten van Overijssel, doch uiterlijk binnen drie maanden na melding afronding. Het verslag behoeft de instemming van Gedeputeerde Staten. (*artikel 39c Wet bodembescherming*)
Voor aanvullende eisen aan de inhoud van het saneringsverslag wordt verwezen naar het meldingsformulier bodemsanering: gegevens evaluatie (Formulier D).
6. Indien na de sanering verontreiniging in de bodem aanwezig is en in het saneringsverslag is aangegeven dat er actieve maatregelen moeten worden genomen, wordt tegelijk met of zo spoedig mogelijk na toezending van het saneringsverslag een nazorgplan ingediend waarin die maatregelen zijn beschreven (*artikel 39d Wet bodembescherming*).
Voor aanvullende eisen aan de inhoud van het nazorgplan wordt verwezen naar het meldingsformulier bodemsanering: gegevens nazorgplan (Formulier D).
7. De eigenaar en de gebruiker van de te saneren locatie zijn verplicht een herinrichting of een verandering van gebruik, functie of bestemming van de locatie binnen twee weken na het realiseren van de gewijzigde bestemming schriftelijk te melden bij Gedeputeerde Staten van Overijssel (*artikel 37 lid 6 Wet bodembescherming*).

Met vriendelijke groet,
Namens Gedeputeerde Staten van Overijssel,



Lars Wuijster,
teamleider Vergunningverlening

PROCEDURELE ASPECTEN

Bekendmaking

Ons besluit wordt gepubliceerd op onze website www.overijssel.nl/loket/kennisgeving
<<http://www.overijssel.nl/loket/kennisgeving>>.

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u bezwaar maken

Stuurt u dan een bezwaarschrift aan ons. Wij controleren dan of wij een juist besluit hebben genomen.

Uw bezwaarschrift is een brief die aan een aantal eisen moet voldoen.

De wet stelt eisen aan uw bezwaarschrift. Die eisen zijn:

1. U zegt met welk besluit u het niet eens bent. Dit doet u door in uw bezwaarschrift het kenmerk te vermelden dat op onze brief staat.
2. U zegt waarom u het niet eens bent met dit besluit.
3. U zet uw naam, adres, handtekening en de datum op uw bezwaarschrift.
4. U verstuurt het bezwaarschrift op tijd. Op onze brief staat een verzenddatum. U stuurt ons binnen zes weken na die datum uw bezwaarschrift.

Uw bezwaarschrift kunt u op 3 manieren aan ons versturen.

1. Met de post naar: Gedeputeerde Staten van Overijssel, Team Juridische zaken, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle.
2. Via internet. U gebruikt daarvoor ons digitale bezwaarformulier. U vindt het formulier via <https://forms.overijssel.nl/bezwaar-klacht/bezwaar-beslissing/>.
3. Met een faxbericht. Het faxnummer van het team Juridische Zaken is: 038 - 425 48 02.

Wat als u niet kunt wachten tot er een nieuw besluit is genomen?

Ook als u bezwaar maakt treedt dit besluit gewoon in werking. Dat kan vervelende gevolgen voor u hebben. U kunt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) dan vragen een voorlopige beslissing te nemen, door een zogeheten 'voorlopige voorziening' aan te vragen. Dit is een aparte procedure die loopt naast de door u gestarte bezwaarprocedure. Voor de behandeling van uw verzoek om een voorlopige voorziening betaalt u een bedrag. De AbRvS kan beslissen dat wij dat bedrag aan u moeten vergoeden. Voor informatie over het indienen van een verzoek belt u met de AbRvS op het algemene telefoonnummer 070 - 426 44 26. Als u nog geen zaak heeft lopen bij de AbRvS, dan kunt u op werkdagen tussen 8.30 uur en 17.00 uur contact opnemen met de afdeling publieksvoorlichting, telefoonnummer 070 - 426 42 51 of 070 - 426 40 33.

Afschriften

Wij hebben een afschrift van deze beschikking gezonden aan:

- Gemeente Raalte t.a.v. de afdeling Milieuzaken, Postbus 140, 8100 AC Raalte;
- Gemeente Raalte t.a.v. mevrouw A.G.H. Sluiter-Bosman, Postbus 140, 8100 AC Raalte;
- Kruse Milieu B.V. t.a.v. de heer P.N. Haverkort, Postbus 51, 7650 AB Tubbergen;
- Meubelservice Ben de Munnik, Voorthuizerstraat 131, 3881 SG Putten.

Bijlage 3 Quicksan natuurwaardenonderzoek

Quickscan natuurwaardenonderzoek

Johannalaan 56 te Heeten

In het kader van de Wet natuurbescherming

Colofon

Quickscan natuurwaardenonderzoek Johannalaan 56 te Heeten

In het kader van de Wet natuurbescherming

Uitgevoerd door: Natuurbank Overijssel

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

Projectnummer en versie: 1456, versie 1.0		Status: definitief
Projectleider: Ing. P. Leemreise	Veldmedewerker(s): Ing. P. Leemreise	Rapportdatum: 16-4-2018
Ligging projectgebied: Johannalaan 56 te Heeten		

Correspondentieadres:
Aladnaweg 18
7122 RR Aalten

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



Inhoudsopgave

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

Samenvatting

Er zijn concrete plannen voor de herontwikkeling van een perceel op de hoek van de Johannalaan en de Holterweg in Heeten. Bestaande bebouwing wordt gesloopt en er worden op de slooplocatie vier woningen gebouwd. Omdat negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermde flora- en faunasoorten op voorhand niet uit te sluiten zijn, is initiatiefnemer verplicht om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten (vooraf) te onderzoeken.

Het onderzoeksgebied is op 3 april 2018 onderzocht op de aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies. Ook is gekeken of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, vleermuis-, amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingslocatie, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in beplanting (inclusief de klimop). Vleermuizen bezetten géén verblijfplaats in de te slopen bebouwing.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000. De voorgenomen activiteiten hebben geen effect op beschermd (natuur)gebied.

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

Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de werkzaamheden uit te mogen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en –gebieden. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

¹ Zie bijlage 2 van dit rapport

1 Inleiding

Er zijn concrete plannen voor de herontwikkeling van een perceel op de hoek van de Johannalaan en de Holterweg in Heeten. Bestaande bebouwing wordt gesloopt en er worden op de slooplocatie vier woningen gebouwd. Omdat negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermde flora- en faunasoorten op voorhand niet uit te sluiten zijn, is initiatiefnemer verplicht om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten (vooraf) te onderzoeken.

In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

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

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

2 Het plangebied

2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd op het adres Johannalaan 56 te Heeten. Het ligt in de dorpskern van Heeten en wordt aan alle zijden omgeven door stedelijk gebied. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven met de cirkel.



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

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit bebouwing, erfverharding en een tuin. In het plangebied staan een vrijstaande woning en twee bedrijfsgebouwen. De gebouwen in het plangebied zijn gebouwd van bakstenen en beschikken vermoedelijk over een spouw, al dan niet geïsoleerd. De woning is gedekt met dakpannen, de zuidelijke bedrijfshal heeft een plat dak dat gedekt is met bitumen dakleer en de noordelijke bedrijfshal is gedekt met golfplaten. De noordwesthoek van het plangebied bestaat uit een verwilderde tuin met bomen, struiken, dichte vegetatie op de grond en klimop tegen een bedrijfsgebouw. Het oostelijke deel van het plangebied bestaat uit erfverharding. De staat van onderhoud van de gebouwen was goed. De gebouwen zijn wind- en waterdicht. Op onderstaande luchtfoto wordt het plangebied in detail weergegeven, evenals de begrenzing.



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

3 Voorgenomen activiteiten

3.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om de bebouwing te slopen en vier woningen in het plangebied te bouwen. De volgende activiteiten worden getoetst op relevantie t.a.v. de Wet natuurbescherming:

- Slopen bebouwing;
- Verwijderen erfverharding en beplanting;
- Bouwrijp maken bouwplaats;
- Bouwen woningen (4 stuks);

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

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

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Verstoren rust- en voortplantingsplaatsen als gevolg van geluid, stof en trillingen tijdens de werkzaamheden

Mogelijke permanente invloeden:

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

3.3 Vaststellen van de invloedsfeer

Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het voorkomen dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of beschermd natuurgebied buiten het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedsfeer. De omvang van de invloedsfeer wordt bepaald door de duur, aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van de voorgenomen activiteit op een beschermde soort verschilt per soort en/of soortgroep.

In deze studie wordt alleen gekeken naar de uitvoering van de fysieke werkzaamheden, zoals het slopen van de bebouwing, het verwijderen van erfverharding en beplanting, het bouwrijp maken van de bouwplaatsen en het bouwen van de woningen.

Beoordeling van de invloedsfeer van de voorgenomen activiteit:

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

3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied

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

4 Gebiedsbescherming

4.1 Natuurnetwerk Nederland

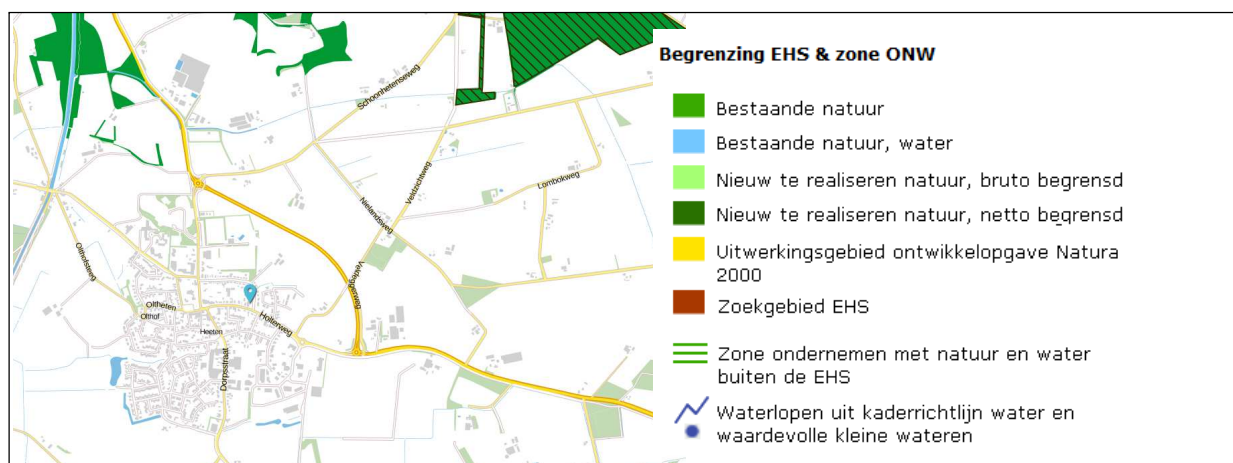
Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke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

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

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

Ligging t.o.v. het Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland. Gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren liggen op minimaal 815 meter afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe marker aangeduid (bron: Ruimtelijke plannen)

Effectbeoordeling

De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op beschermd (natuur)gebied.

Conclusie

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

4.2 Slotconclusie

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

5 Soortenbescherming; het onderzoek

5.1 Verwachting

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

- Vogels;
- Amfibieën;
- Grondgebonden zoogdieren;
- Vleermuizen;

5.2 Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 3 april 2018 tijdens de daglichtperiode (middag) bezocht. Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Tijdens het veldbezoek is gebruik gemaakt van een verrekijker (Swarovski 12x60), zaklamp en zijn de in dit rapport opgenomen afbeeldingen gemaakt.

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

- Veldbezoek door ervaren ecooloog;²
- Aanvullend bronnenonderzoek (o.a. internet);

Specifieke relevante literatuurbronnen zijn o.a.

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

Het weer tijdens het veldbezoek

Half bewolkt, droog, temperatuur 17°C, wind 1-2 Bft.

Vogels

Het gebied is visueel en auditief onderzocht op het voorkomen van broedvogels. De onderzoeksperiode is beperkt geschikt om alle potentiële broedvogelsoorten in het onderzoeksgebied vast te kunnen stellen omdat het onderzoek is uitgevoerd buiten de broedtijd van de meeste vogelsoorten en de meeste zomergasten (trekvogels) nog niet zijn teruggekeerd op de broedplaatsen. Begin april bezetten standvogels en deeltrekkers als kauw, merel, zanglijster, heggemus, winterkoning, ringmus, huismuis, koolmees, pimpelmees, grote lijster, kerkuil, steenuil en groenling al wel een territorium en hebben soorten als zwarte kraai, houtduif, turkse tortel, merel en wilde eend soms al bezette nesten. Op basis van een beoordeling van de landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren. De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek naar deze dieren, al bezetten ze geen voortplantingslocaties in deze tijd van het jaar. Er is in het onderzoeksgebied gezocht naar grondgebonden zoogdieren, verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren in het onderzoeksgebied duiden zoals smeerranden, holen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen,

² Het onderzoek is uitgevoerd door Ing. P.E.B. Leemreize. Hij heeft ruim 30 jaar ervaring als veldbioloog. Eerst specifiek op het gebied van vogelstudie, later meer integraal met een tweede specialisatie op het gebied van grondgebonden kleine zoogdieren en vleermuizen. Hij voert jaarlijks ca. 200 quickscan natuurwaardenonderzoeken uit, verspreid over heel Nederland.

haren, prooiresten, pootafdrukken en uitwerpselen. Daarbij is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van het (normale) verspreidingsgebied van verschillende grondgebonden zoogdiersoorten.

Vleermuizen

De onderzoeksperiode is beperkt geschikt voor onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen. De meeste vleermuissoorten bezetten nog een winterverblijfplaats in deze tijd van het jaar, al dan niet op enige afstand van de zomerverblijfplaatsen. De gewone dwergvleermuis bezet doorgaans al wel de zomerverblijfplaatsen in deze periode van het jaar. De onderzoeksperiode is ongeschikt voor onderzoek naar kraamkolonies en paarverblijven van vleermuizen.

Er is in het onderzoeksgebied gezocht naar potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen in gebouwen. Daarbij is gekeken naar mogelijke invliegopeningen in de buitenmuren van gebouwen en naar aanwijzingen die op de aanwezigheid van een rust- of verblijfplaats duiden, zoals uitwerpselen, veegstrepen en prooiresten. De geschiktheid van de bebouwing als verblijfplaats is tevens beoordeeld op basis van bouwstijl, materiaalgebruik en staat van onderhoud. Daarbij is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van het (normale) verspreidingsgebied van verschillende vleermuissoorten.

De mogelijke betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken van het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd buiten de periode dat vleermuizen foerageren of lijnvormige landschapselementen benutten als vliegroute.

Amfibieën

De onderzoeksperiode is beperkt geschikt voor verspreidingsonderzoek naar amfibieën. Sommige amfibieënsoorten hebben in deze tijd van het jaar de winterrustplaats verlaten en bezetten een rust- en/of voortplantingsplaats, sommige andere soorten bevinden zich nog in de winterverblijfplaats. Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor amfibieën en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten. Daarbij is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van het (normale) verspreidingsgebied van verschillende amfibieënsoorten.

Overige soorten

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

5.3 Resultaten

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

Vogels

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en verschillende vogelsoorten kunnen nestelen in de bomen, struiken, dichte vegetatie op de grond en in de klimop. Soorten die mogelijk in de beplanting nestelen zijn merel, houtduif, turkse tortel, zanglijster, heggenmus, winterkoning, groenling, zwartkop en tjiftjaf. Er zijn tijdens het veldbezoek geen huismussen waargenomen in het plangebied en de directe omgeving. Omdat mussen in deze periode van het jaar vocaal zeer actief zijn en druk zijn met nestbouw en het verdedigen van de nestplaats t.o.v. andere mannetjes, wordt geconcludeerd dat huismussen geen nestplaats bezetten in de te slopen gebouwen. Van de in het plangebied aanwezige bebouwing, vormt alleen de woning een potentiële nestplaats vanwege de aanwezige dakpannen. De bedrijfsgebouwen vormen een voor huismussen ongeschikte nestplaats. De bebouwing wordt als een ongeschikte nestplaats voor de gierzwaluw beschouwd omdat er geen potentiële invliegopeningen zijn waargenomen die gierzwaluwen de kans bieden een nestplaats te bezetten in het dakvlak (of elders in de gebouwen). Er zijn geen kapotte dakpannen waargenomen of dakpannen met een opening naar het dakvlak. Door het slopen van de bebouwing (verwijderen klimop) en het rooien van beplanting tijdens de voortplantingsperiode, worden mogelijk bezette vogelnesten beschadigd en vernield. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt het areaal foerageergebied van vogels niet af.



Klimop aan de muur van de bedrijfshal; geschikte broedplaats voor verschillende vogelsoorten.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- *Slopen bebouwing en rooien beplanting.*

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn tijdens het veldbezoek geen grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, behoort het plangebied mogelijk tot het functionele leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische soorten als huismuis, huisspitsmuis, bruine rat, steenmarter en egel. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten soorten als huismuis, huisspitsmuis en bruine rat er ook een rust- en voortplantingslocatie. Deze soorten bezetten doorgaans een rust- en/of voortplantingslocatie in holen in de grond (huisspitsmuis, bruine rat) en in bebouwing (huismuis, huisspitsmuis). Er zijn geen aanwijzingen gevonden die er op duiden dat de steenmarter een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezet. De bebouwing is niet toegankelijk voor de steenmarter.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk grondgebonden zoogdieren verwond en gedood en worden mogelijk rust- en voortplantingslocaties beschadigd en vernield. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt het areaal foerageergebied van grondgebonden zoogdieren niet af.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- *Slopen van bebouwing en rooien beplanting.*

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Er zijn geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats in het plangebied bezetten. Holenbomen ontbreken in het plangebied, maar de bebouwing beschikt over een (holle) spouw. Er zijn echter geen potentiële invliegopeningen, zoals open stootvoegen of andere gaten of kieren in de buitenmuren waargenomen die vleermuizen in staat stellen een verblijfplaats te bezetten in de spouw. Het platte dak en het golfplaten dak zijn ongeschikt voor vleermuizen om een verblijfplaats in te bezetten. De woning heeft een schilddak; ook dat daktype is ongeschikt voor vleermuizen om een verblijfplaats in te bezetten vanwege het ontbreken van potentiële invliegopeningen zoals gevelpannen. In het plangebied zijn andere geen potentiële verblijfplaatsen, zoals holle ruimtes achter windveren, vensterluiken, gevelbetimmeringen of loodslabben vastgesteld. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verwond of gedood en worden geen verblijfplaatsen beschadigd of vernield.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- *Geen.*

Foerageergebied

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

De aanwezigheid van enige opgaande beplanting maakt het plangebied tot een geschikt foerageergebied voor vleermuissoorten als gewone- en ruige dwergvleermuis en mogelijk laatvlieger. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de kleine oppervlakte van het plangebied, is de betekenis van het plangebied als foerageergebied is vrij beperkt. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie en de betekenis van het plangebied als foerageergebied aangetast. Vanwege de zeer beperkte betekenis van het plangebied als foerageergebied raken bestaande verblijfplaatsen niet ongeschikt door het wegvalen van dit deel van het foerageergebied van vleermuizen omdat er voldoende geschikt foerageergebied in de directe omgeving behouden blijft.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- *Geen.*

Vliegroute

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

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

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

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Geen.

Amfibieën

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor amfibieën. Mogelijk benutten sommige algemene- en weinig kritische amfibieënsoorten als bruine kikker, kleine watersalamander, bastaardkikker en gewone pad de tuin als foerageergebied en bezetten ze er een (winter)rustplaats. Amfibieën bezetten geen voortplantingslocatie in het plangebied. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de ligging midden in de dorpskern van Heeten op enige afstand van geschikte voortplantingswateren, is de betekenis van het plangebied als functioneel leefgebied zeer beperkt. Mogelijk duiken er op jaarbasis één of enkele dieren op in het plangebied. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk amfibieën verwond en gedood en worden (winter)rustplaatsen beschadigd en vernield. Het areaal foerageergebied neemt niet af.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Rooien beplanting en bouwrijp maken tuin.

Overige soorten

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

5.4 Toetsingskader

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

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

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

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

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

5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

Vogels

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten tijdens de voortplantingsperiode worden mogelijk bezette vogelnesten beschadigd en vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is

uitsluitend het bezette nest beschermd, niet de nestplaats. Voor het beschadigen/vernielen van bezette nesten en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. De initiatiefnemer mag maatregelen treffen om vogels te weerhouden om te gaan nestelen in het plangebied.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- *Beplanting rooien en muur met klimop slopen buiten de voortplantingsperiode.*

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

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

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- *Geen.*

Foerageergebied

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie en betekenis van het plangebied als foerageergebied niet aangetast. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties:

- *Geen*

Vliegroute

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

Wettelijke consequenties:

- *Geen*

Grondgebonden zoogdieren

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

Wettelijke consequenties:

- Geen

Amfibieën

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

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen

Overige soorten

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

In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

Soortgroep	Soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*	aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren; foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Grondgebonden zoogdieren; rust- en voortplantingslocaties	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling (of soort is niet beschermd)	Geen
Vogels; foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing, functie is niet beschermd	Geen
Vogels; bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Mogelijk diverse soorten	Art. 3.1 lid 1 & art. 3.1 lid 2	Bebouwing slopen en beplanting rooien buiten de voortplantingsperiode
Vleermuizen; verblijfplaatsen & vliegroute	Niet aanwezig	Niet van toepassing.	Geen
Vleermuizen; foerageergebied	Mogelijk div. soorten	Niet van toepassing, geen negatief effect	Geen
Amfibieën; rustplaatsen en foerageergebied	Mogelijk div. soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Amfibieën; voortplantingslocatie	Niet aanwezig	Niet van toepassing.	Geen
Overige soorten	Niet aanwezig	Niet van toepassing.	Geen

Samenvatting van de wettelijke consequenties.

5.6 Historische gegevens en overige bronnen

Er zijn geen historische gegevens van het plangebied bekend.

5.7 Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden.

6 Samenvatting en conclusies

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

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, vleermuis-, amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingslocatie, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in beplanting (inclusief de klimop). Vleermuizen bezetten géén verblijfplaats in de te slopen bebouwing.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soorten zijn niet beschermd). De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied voorkomende vogel-, grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten is niet beschermd. Vanwege de geringe betekenis van het plangebied als foerageergebied, hebben de voorgenomen activiteiten geen meetbaar negatief effect op de totale kwaliteit van het foerageergebied van vleermuizen.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000. De voorgenomen activiteiten hebben geen effect op beschermd (natuur)gebied.

Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de werkzaamheden uit te mogen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en –gebieden. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

³ Zie bijlage 2 van dit rapport

Bijlagen:

Bijlage 1. De natuurkalender

Bijlage 2. Toelichting Wet natuurbescherming

Bijlage 3. Fotobijlage

Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

Bijlage 1 Natuurkalender

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



Optimale periode voor werkzaamheden.



Acceptabele periode voor werkzaamheden.

De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden zoals beschreven in protocol.



Geen werkzaamheden in deze periode.

Wanneer er wel gewerkt moet worden is een ontheffing verplicht.

Bijlage 2

Toelichting Wet Natuurbescherming

Drie beschermingsregimes

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

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

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

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

Soortenbescherming en het 'nee, tenzij principe'

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

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

Zorgplicht voor dieren en planten

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

Vrijstelling regelgeving

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

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

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

Welke soorten zijn beschermd?

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

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

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

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

Vrijgestelde soorten

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

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

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

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

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





Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

Internet:

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

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

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

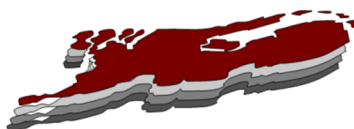
<https://calculator.aerius.nl>

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

**Bureauonderzoek en Inventariserend
veldonderzoek verkennende en karterende
fase**

Johannalaan, Heeten gemeente Raalte (OV).



juni 2018

Versie 1.1 (concept)

In opdracht van:
BJZ.nu
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Colofon

Laagland Archeologie Rapport 179

Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek verkennende en karterende fase Johannalaan te Heeten, gemeente Raalte (OV)

Auteur: Erwin Brouwer

In opdracht van: BJZ.nu

Foto's en tekeningen: Laagland Archeologie

Status rapport: concept **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**
Controle: J. Wijnen

Autorisatie: J. Wijnen



ISSN 2468-4759

Laagland Archeologie V.O.F
Virulyweg 21F
7602 RG Almelo

E-mail: info@laaglandarcheologie.nl
KvK-Nummer: 60294418



© Laagland Archeologie V.O.F, Almelo, juni 2018

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers. Laagland Archeologie V.O.F. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

Samenvatting

Laagland Archeologie heeft in juni 2018 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek verkennende en karterende fase uitgevoerd aan de Johannalaan te Heeten. Het onderzoek vond plaats in verband met de ruimtelijke procedure vanwege het voornemen de bestaande bebouwing te slopen ten gunste van nieuwbouw.

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Hiertoe zijn een aantal onderzoeksvragen opgesteld (zie paragraaf 1.7). Geomorfologisch ligt het plangebied op een grote dekzandrug. Op basis van de bodemkaart en oude kaarten is een plaggendek te verwachten. Bekend is dat in het verleden saneringen hebben plaatsgevonden. In de omgeving komen enkele grote vindplaatsen van nederzettingen uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen voor. In de omgeving zijn ook resten uit andere perioden gevonden.

Op basis van het bureauonderzoek worden met name resten verwacht uit de periode Romeinse tijd – vroege middeleeuwen. Resten van jagers/verzamelaars worden niet verwacht. Voor de andere perioden geldt een middelhoge verwachting.

Het verkennende booronderzoek had tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. De karterende boringen hadden tot doel eventuele vindplaatsen op te sporen. Ook hiertoe zijn onderzoeksvragen opgesteld (paragraaf 5.2).

Uit het booronderzoek blijkt dat in diverse boringen nog een BC-horizont aanwezig is. Andere sporen van bodemvorming zijn, evenals een plaggendek, niet waargenomen. Het onderzoek heeft geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd.

De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren. De implementatie van dit advies is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Raalte.

De gemeente wordt hierin vertegenwoordigd door haar deskundige, mevrouw M. Nieuwenhuis (regio-archeoloog), 038 – 421 32 57, mail marijke.nieuwenhuis@hetoversticht.nl.

Samenvatting	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding onderzoek	7
1.2 Afbakening plan- en onderzoeksgebied	7
1.3 Administratieve gegevens	8
1.4 Huidige situatie en toekomstig gebruik	9
1.5 Geplande verstoring	9
1.6 Gemeentelijk beleid	10
1.7 Onderzoeksdoel	10
2 Inventarisatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Landschappelijke ontwikkeling	11
2.3 Archeologie	12
2.3.1 Bekende archeologische waarden	12
2.3.2 Waarnemingen	13
2.3.3 AMK-terreinen	14
2.3.4 gemeentelijke verwachtingskaart	14
2.3.5 Eerder archeologisch onderzoek	14
2.4 Historie	15
3 Conclusie	18
4 Verwachtingsmodel	19
5 Veldonderzoek	21
5.1 Beschrijving onderzoeksmethodiek	21
5.2 Vraagstelling	22
5.3 resultaten: lithologie, lithogenese en bodemontwikkeling	22
5.4 Resultaten: archeologie	23
6 Conclusie en verwachting	24
7 Selectieadvies	25
Literatuur	26
BIJLAGE 1 AMZ-cyclus	27
BIJLAGE 2 Archeologische perioden	28
BIJLAGE 3 Geomorfologische kaart	29
BIJLAGE 4 Actueel Hoogtebestand Nederland	30
BIJLAGE 5 Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart	31
BIJLAGE 6 Bodemkaart	32
BIJLAGE 7 Waarnemingen, AMK-terreinen en onderzoeksmeldingen	33
BIJLAGE 8 Boorpuntenkaart veldonderzoek (de bebouwde delen zijn niet toegankelijk voor het archeologisch veldonderzoek geweest)	34
BIJLAGE 9 Boorstaten veldonderzoek	35

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING ONDERZOEK

De aanleiding voor het onderzoek vormt de geplande bouw van nieuwe woningen aan de Johannalaan 56 te Heeten, gemeente Raalte (OV). Hiertoe is een bestemmingsplanwijziging vereist. De gemeente Raalte heeft een eigen archeologiebeleid. Op basis van het bestemmingsplan dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door de geplande bouwactiviteiten.

1.2 AFBAKENING PLAN- EN ONDERZOEKSGBIED

Het plangebied betreft de Johannalaan in Heeten, gemeente Raalte (OV), zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1. Ligging van het plan- en onderzoeksgebied.

Het plangebied heeft een omvang van 1480 m². Voor een beter begrip van de bodemkundige omstandigheden en de archeologie van de planlocatie is een groter gebied bestudeerd. Een zone van 500 m rondom het plangebied wordt voldoende geacht om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen. Deze zone wordt aangeduid als 'onderzoeksgebied'.

1.3 ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Provincie	Overijssel
Gemeente	Raalte
Plaats	Heeten
Toponiem	Johannalaan
Laagland Archeologie projectnummer	HEJO1801
Datum conceptrapportage	21 juni 2018
Datum definitief rapport	
XY-coördinaten	216150/483165
	216185/483160
	216150/483120
	216180/483110

Oppervlakte/lengte plangebied	1480 m2
Kaartblad	27O
Datering	neolithicum - late middeleeuwen
Complextype	nederzetting
Onderzoeksmeldingsnr	4613236100
AMK-terrein	n.v.t.
Vondstmeldingsnr.	n.v.t.
Type onderzoek	Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek verkennende en karterende fase
Opdrachtgever	BJZ.nu
Bevoegde overheid	gemeente Raalte
Adviseur namens bevoegde overheid	de heer A. Vissinga
Beheer documentatie	Bibliotheek RCE archief Laagland Archeologie vof
Uitvoerder	Laagland Archeologie V.O.F. Virulyweg 21F 7602 RG Almelo 06 51 95 35 53
Projectleider	Erwin Brouwer erwin.brouwer@laaglandarcheologie.nl

Tabel 1. Objectgegevens.

1.4 HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTIG GEBRUIK

Het plangebied is momenteel deels bebouwd (woning en bedrijfshal). Beide gebouwen zijn al geruime tijd niet meer in gebruik. Het westelijke deel is ongeplaveid (tuin en tegelpad); het oostelijke onbebouwde deel is geplaveid met klinkers. In het verleden hebben er saneringen plaatsgevonden. Gegevens hieromtrent zijn echter niet beschikbaar. De huidige bebouwing wordt gesloopt ten gunste van vier nieuwe woningen. In dit stadium is de exacte invulling van de plannen nog niet bekend.

1.5 GEPLANDE VERSTORING

De ingrepen vinden plaats binnen het plangebied. De nieuwe woningen zullen waarschijnlijk op staal worden gefundeerd. De diepte van de geplande verstoring reikt vermoedelijk overwegend niet dieper dan ongeveer 100 cm –mv. Rioleringsbuizen kunnen dieper aangelegd worden.

1.6 GEMEENTELIJK BELEID

De gemeente Raalte beschikt over een eigen archeologiebeleid. Onderdeel van dit beleid is een kaart van het grondgebied van de gemeente waarop zones met een lage, middelhoge en hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten zijn aangegeven. Het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische verwachting. Als de bodemingrepen een oppervlak van 100 m² of meer omvatten en dieper reiken dan 50 cm –mv, is archeologisch onderzoek verplicht. De omvang van de geplande verstoringen overschrijdt de vrijstellingsgrenzen zoals die in het vigerende gemeentelijk archeologiebeleid zijn aangegeven.

1.7 ONDERZOEKSDOEL

Het uitgevoerde onderzoek behoort tot de eerste fasen in het huidige archeologische onderzoeksproces (zie bijlage 1). Het bureauonderzoek heeft tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen aan de hand van bestaande bronnen, en te bepalen of en zo ja welke delen van het plangebied in aanmerking komen voor vervolgonderzoek. Het verwachtingsmodel wordt getoetst en zo nodig aangevuld door middel van een verkennend booronderzoek. Op grond van de resultaten van dit onderzoek kan worden beoordeeld of en zo ja, welke vorm van vervolgonderzoek nodig is om de archeologische waarde van het gebied te kunnen vaststellen.

Voor realisering van de doelstelling wordt de volgende vraagstelling gehanteerd:

- *Wat is de fysisch-geografische situatie van het gebied?*
- *Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog intact? Wat is de invloed van de geomorfologische en bodemkundige aspecten van het plangebied op bewoning en gebruik in het verleden?*
- *Welke bekende archeologische waarden (complextype, archeologische periode) bevinden zich in het plan- en onderzoeksgebied?*
- *Wat is bekend over het historisch gebruik van het plangebied?*
- *Wat is de specifieke verwachting van het plangebied ten aanzien van archeologische waarden? (datering, complextype, omvang, diepteligging, gaafheid en conservering, locatie, uiterlijke kenmerken (artefacten en type indicatoren), mogelijke verstoringen) ?*

HOOFDSTUK 2 INVENTARISATIE

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de relevante landschappelijke ontwikkeling en huidige bodemkundige situatie beschreven. Tevens wordt ingegaan op de bekende archeologische waarden in de omgeving van het plangebied en de historische situatie. Voor wat betreft de in de tekst genoemde archeologische perioden wordt verwezen naar bijlage 2.

2.2 LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING

Op basis van een geologische boring ongeveer 300 m ten zuidwesten van het plangebied (boring B27H0077)¹ bereikt het dekzand een dikte van ongeveer 11-12 m. Het dekzand behoort tot de Formatie van Bostel, Laagpakket van Wierden. Dit dekzand is afgezet door de wind in de latere fasen van de laatste ijstijd (Weichselien, 116.000 – 11500 voor heden). In de diepere ondergrond bevinden zich afzettingen van grof, grindhoudend zand die tot de Formatie van Kreftenheye worden gerekend. Dit zijn fluviale afzettingen, afgezet gedurende de voorlaatste ijstijd (Saalien, 238.000 – 126.000 voor heden) tot in het Weichselien.

Geomorfologisch ligt het plangebied op een grote dekzandrug (zie bijlage 3). Oostelijk van het plangebied ligt een uitgestrekte vlakte van ten dele verspoelde dekzanden en westelijk ligt een zone met dekzandwellingen; deze vormt een overgangszone naar de lagergelegen beekdaloverstromingsvlakten en dalvormige laagten. Op basis van de paleogeografische kaarten² lag het plangebied gedurende het Weichselien niet in een van de talloze rivierbeddingsvlakten die in dit deel van Nederland aanwezig waren. Evenmin is het plangebied gedurende de huidige warme periode (Holoceen) bedekt geweest met veen. Op het AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland), zie bijlage 4 is de loop van de relatief hooggelegen dekzandrug goed te volgen.

Bodemkundig (bijlage 6) ligt het gebied op een hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ23). De enkeerdgrond is vanaf de late middeleeuwen ontstaan doordat jarenlang met mest verrijkte plaggen zijn opgebracht ter verbetering van de bodemvruchtbaarheid. Hierdoor is op de oorspronkelijke, natuurlijke bodem een plaggendeck van minimaal 50 cm dik ontstaan. Op de bodemkaart volgt de ligging van het plaggendeck ruwweg de contouren van de dekzandrug op de geomorfologische kaart en de hogere delen zoals die op het AHN zijn aangegeven. Aan weerszijden van de enkeerdgrond komen

¹ www.dinoloket.nl

² Vos e.a., 2013.

laarpodzolgronden voor (cHn23). Dit zijn feitelijk veldpodzolen met een dun eerddek. Vermoedelijk is dit eerddek eveneens ontstaan door plaggenbemesting. De dikte van het plaggendek is echter minder dan 50 cm.

2.3 ARCHEOLOGIE

2.3.1 BEKENDE ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Bijlage 7 toont de locaties van de bekende archeologische waarden en de uitgevoerde archeologische onderzoeken in de omgeving van het plangebied. In het plan- en onderzoeksgebied zijn geen bekende waarden geregistreerd.

2.3.2 WAARNEMINGEN

WAARNEMINGS- NUMMER	DATERING	COMPLEXTYPE / BESCHRIJVING
24470	late Romeinse tijd	kampdorp, pottenbakkerij, metaalbewerking en nederzetting/ plattegrond, <i>terra sigillata</i> en <i>terra nigra</i> (sporen van productie van Romeins aardewerk), paardenbot, grondsporen, sporen van metaalbewerking, zilveren fibula, oven. Deze resten zijn aangetroffen op een diepte van 80 cm -mv
	late middeleeuwen	-/kuil
32849	Romeinse tijd	-/handgevormd en gedraaid aardewerk, spinklos, natuursteenfragmenten, ijzerslak.
58297	late middeleeuwen – nieuwe tijd	landweer/ grondsporen
60190	late middeleeuwen – nieuwe tijd	landweer/ophoging
	ijzertijd – late middeleeuwen	-/rode, verbrande lemige aarde met houtskool en brokkelige fragmentjes onbekend materiaal uit een brandlaag met houtskool, aangetroffen in grondboringen.
403853	Romeinse tijd	nederzetting/gladwandig aardewerk
	vroege middeleeuwen	nederzetting/kuil (behorend tot crematiegrafveldje), veel kogelpotfragmenten, Pingsdorf en Duisburg aardewerk, plattegronden van 4 boerderijen, grondsporen van greppels, spiekers, kuilen en bijgebouwen.
	late middeleeuwen	nederzetting/aardewerk en steengoed
	Romeinse tijd – nieuwe tijd	nederzetting/ bouw materiaal
	ijzertijd – nieuwe tijd	nederzetting/huttenleem en verbrande leem, fragmenten metaal, metaalslakken
418571	vroege - late middeleeuwen	perceling, verkaveling/waterput, greppel, veel kogelpotfragmenten en wat Pingsdorf aardewerk
440898	Romeinse tijd	ijzerwinning/houtskoolmeijer, tussen 40 – 50 ton ijzerslakken.

Tabel 2. Waarnemingen binnen het onderzoeksgebied.

In het onderzoeksgebied zijn veel resten uit met name de Romeinse tijd aangetroffen, waaronder nederzettingen. Deze resten zijn aangetroffen tijdens enkele voor dit gebied vanuit wetenschappelijk oogpunt zeer belangrijke opgravingen. De dichtstbijzijnde waarneming (nummer 418571) ligt ongeveer 200 m ten oosten van het plangebied. Het betreft enkele grondsporen en veel aardewerk uit de vroege en late middeleeuwen. Op basis van de aangetroffen metaalslakken, houtskoolmeijers was Heeten in de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen een belangrijk centrum voor metaalwinning en bewerking.

2.3.3 AMK-TERREINEN

AMK-terreinen (= Archeologische Monumentenkaart) zijn terreinen waarvan bekend is dat zich archeologische resten in de grond bevinden. Het archeologisch belang daarvan is bovendien gewaardeerd. Zo zijn er AMK-terreinen van archeologisch belang, hoog, zeer hoog archeologisch belang en wettelijk beschermde AMK-terreinen van zeer hoog archeologisch belang).

Ongeveer 450 m ten zuiden van het plangebied ligt AMK-terrein 14960. Het betreft een terrein met sporen van bewoning in een omheind kamp uit de laat-Romeinse tijd. Buiten de omheining liggen ijzerovens en hutkommen (zie ook de waarnemingen in en rondom dit AMK-terrein). Slechts een klein deel is opgegraven; de rest is gaaf en ligt nog onder het plaggendek.

2.3.4 GEMEENTELIJKE VERWACHTINGSKAART

Op de gemeentelijke verwachtingskaart (bijlage 5) ligt het plangebied in een zone met een hoge verwachting (donkerpaars). Deze waardering is gebaseerd op de aanwezigheid van de dekzandrug.

2.3.5 EERDER ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

In de omgeving van het plangebied hebben eerder archeologische onderzoeken plaatsgevonden. De onderzochte locaties zijn afgebeeld in bijlage 7. Onderstaande tabel geeft de belangrijkste resultaten/conclusies van de uitgevoerde onderzoeken.

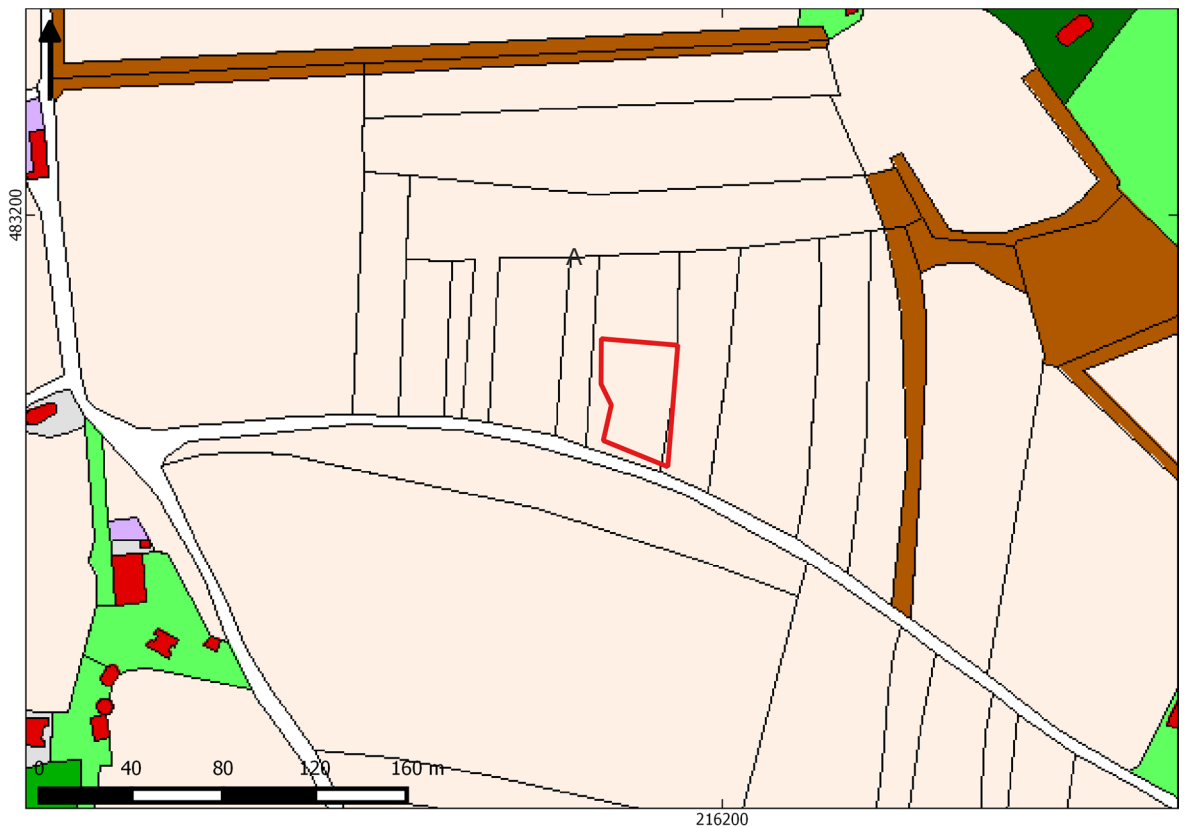
ONDERZOEKS- NUMMER	SITUERING T.O.V. HET PLANGEBIED	TYPE ONDERZOEK EN RESULTATEN
1187	ca. 420 m ten zuiden	opgraving/ Romeins omheind kamp, zie waarneming 2447.
1805	ca. 400 m ten zuiden	proefsleuven/ niet gepubliceerd in Archis3 en Dans Easy
5266	ca. 380 m ten noordoosten	booronderzoek/niet gepubliceerd in Archis3 en Dans Easy
5432	ca 390 m ten zuiden	proefsleuven/ diverse sporen van bewoning uit de Romeinse tijd, ook bewoningssporen uit het mesolithicum/vroeg-neolithicum
5923	ca 390 m ten zuiden	opgraving/ diverse sporen van bewoning uit de ijzertijd tot en met vroege middeleeuwen
13305	ca. 390 m ten noorden	begeleiding/ sporen van bewoning uit de periode ijzertijd – late middeleeuwen, zie waarneming 403853
31982	ca. 60 m ten oosten	booronderzoek/ niet gepubliceerd in Archis3
34163	ca. 60 m ten oosten	proefsleuven/nederzettingsresten uit de vroege en late middeleeuwen, zie waarneming 418571.
37874	ca. 365 m ten noordwesten	booronderzoek/ niet gepubliceerd in Archis3 en Dans Easy.
4547951100	ca. 250 m ten westen	booronderzoek/ de bodem is tot in de C-horizont geroerd.

Tabel 3. Onderzoeksmeldingen het onderzoeksgebied

2.4 HISTORIE

Op de eerste kadastrale kaart (circa 1832)³ is het plangebied en haar omgeving nog onbebouwd (afbeelding 2). Het terrein is op de OAT (Oorspronkelijke Aanwijzende Tafel) aangeduid als bouwland.

³ bron: hisgis.nl



Afbeelding 2. Uitsnede uit de eerste kadastrale kaart, circa 1832. De locatie van het plangebied is rood omcirkeld. Beige: bouwland, lichtgroen: weideland, donkergroen: bos/opgaand hout, bruin: hakhout, paars: tuin. Bron: hisgis.nl.

Het plangebied vormt hier onderdeel van de enk van Heeten. In en rondom het plangebied is sprake van een relatief kleinschalige verkaveling, die zou kunnen wijzen op een oude ontginning (vroeg-middeleeuwen of volle middeleeuwen). Het bouwlandperceel haaks op de perceeltjes (A) was wellicht oorspronkelijk een zogenaamde 'wendakker', een akker waar de boer zijn door paarden getrokken ploeg kon keren.

De voorloper van de huidige Holterweg is reeds aanwezig en loopt langs de zuidelijke grens van het plangebied. De kern van Heeten – bestaande uit enkele huizen en boerderijen – ligt ten zuidwesten van het plangebied. Rond 1935 is het plangebied als grasveldje in gebruik (zie onderstaande afbeelding). De topografische kaart toont dat de bebouwing het plangebied is genaderd.



Afbeelding 3. Uitsnede uit de topografische kaart van 1935. Bron: topotijdreis.nl

De huidige (te slopen) gebouwen verschijnen rond 1965 op de kaart. Het plangebied is dan onderdeel geworden van de bebouwde kom van Heeten.

HOOFDSTUK 3 CONCLUSIE

De conclusie wordt gegeven aan de hand van de beantwoording van de onderzoeksvragen uit paragraaf 1.7.

➤ *Wat is de fysisch-geografische situatie van het gebied?*

Het plangebied ligt op een omvangrijke dekzandrug. Het dekzand heeft hier een vermoedelijke dikte van ongeveer 10 m. en ligt op oudere fluviatiele afzettingen. Op de bodemkaart is sprake van een enkeerdgrond.

➤ *Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog intact? Wat is de invloed van de geomorfologische en bodemkundige aspecten van het plangebied op bewoning en gebruik in het verleden*

Op basis van de bodemkaart kan een plaggendeek van minimaal 50 cm dik worden verwacht. Het plaggendeek ligt waarschijnlijk op een podzolgrond. Bij enkeerdgronden is de top van het onderliggende dekzand (de oorspronkelijke A- en E-horizont) vaak opgenomen in het plaggendeek of in een ontginningslaag, maar resteert nog een B- en/of een BC-horizont. Er heeft in het verleden bodemsanering in het plangebied plaatsgevonden, waardoor in ieder geval een deel van het plangebied waarschijnlijk tot voorbij het archeologische niveau is verstoord.

De aanwezige dekzandrug lag relatief hoog en droog in het landschap. Vanaf de prehistorie waren dekzandruggen favoriete locaties voor bewoning en landbouw. Vanaf vermoedelijk de late middeleeuwen is een plaggendeek ontstaan. De ontginning van het plangebied is wellicht ouder, mogelijk vond deze plaats in de vroege of volle middeleeuwen of zelfs de Romeinse tijd.

➤ *Welke bekende archeologische waarden (complextype, archeologische periode) bevinden zich in het plan- en onderzoeksgebied?*

In het plangebied zijn geen archeologische waarden geregistreerd. Relevant zijn enkele belangrijke vindplaatsen van nederzettingen uit de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen bekend. Deze zijn aangetroffen onder vergelijkbare geomorfologische en bodemkundige omstandigheden als in het plangebied (op een dekzandrug met een plaggendeek).

➤ *Wat is bekend over het historisch gebruik van het plangebied?*

Op de eerste kadastrale kaart van 1832 was het plangebied in gebruik als akker. Deze functie heeft het tot ongeveer 1935 gehouden. Daarna was het terrein in gebruik als grasveldje. Vanaf ruwweg 1965 is het plangebied bebouwd.

VERWACHTINGSMODEL

In dit hoofdstuk wordt een gespecificeerde verwachting voor het gebied gegeven op basis van de laatste onderzoeksvraag in par. 1.5.

➤ *Wat is de specifieke verwachting van het plangebied ten aanzien van archeologische waarden? (datering, complextype, omvang, diepteligging, gaafheid en conservering, locatie, uiterlijke kenmerken (artefacten en type indicatoren), mogelijke verstoringen) ?*

In het plangebied worden met name resten van nederzettingen uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen verwacht (hoge verwachting). Deze verwachting is gebaseerd op de geomorfologische en bodemkundige omstandigheden en de aanwezigheid van diverse vindplaatsen uit deze perioden in de omgeving van het plangebied.

Uit de periode van de jagers/verzamelaars (laat-paleolithicum – vroeg-neolithicum) worden geen resten verwacht (lage verwachting). Grote dekzandruggen op grotere afstand van stromend water waren geen bevoorkeurde vestigingslocaties voor deze periode.

Voor wat betreft de periode neolithicum – ijzertijd kunnen nederzettingen worden verwacht (middelhoge verwachting). In de omgeving zijn enkele vondsten uit (vermoedelijk) deze periode bekend en sporen uit deze periode worden regelmatig onder een plaggendeek op een dekzandrug aangetroffen.

Vanaf de late middeleeuwen is het plangebied waarschijnlijk in gebruik als enk. Bewoningssporen uit deze periode zijn niet te verwachten. Wel kunnen sporen van verkavelingen en dergelijke worden verwacht (middelhoge verwachting). Vanuit archeologisch standpunt zijn deze sporen niet erg interessant.

Eventuele nederzettingen uit de steentijd hebben een omvang van 50 – 200 m² (kleine variant) of 200 – 1000 m² (middelgrote variant). Nederzettingen uit de periode bronstijd – middeleeuwen hebben meestal een omvang tussen 500 – 2000 m² (huisplaats) of meer dan 8000 m² (dorp).⁴ Deze resten liggen in de top van de natuurlijke ondergrond onder het plaggendeek, dat naar verwachting 50 cm of dikker is. De natuurlijke bodem wordt hier gevormd door dekzand waarin zich een podzol heeft ontwikkeld.

Eventuele resten zullen hoofdzakelijk uit (gefragmenteerd) aardewerk en metaalslakken bestaan. Ook houtskool, verbrande huttenleem, natuursteen kunnen verwacht worden.

⁴ bron: Tol e.a., 2006.

Daarnaast kunnen grondsporen worden verwacht. Het gaat daarbij overwegend om paalkuilen, greppels, houtskoolmeijers en afvalkuilen en dergelijke. Deze bevinden zich in de top van de pleistocene ondergrond en kunnen zich tot op grote diepte uitstrekken.

Onderstaande tabel geeft in het kort de archeologische verwachting weer:

PERIODE	COMPLEXTYPE	DIEPTELIGGING	KENMERKEN
nieuwe tijd – late tijd	sporen van verkaveling, esgreppels	circa 20-50 cm –mv	greppels, kuilen, later ook verkavelingssloten
ijzertijd – vroege middeleeuwen	nederzetting	vanaf circa 50 cm -mv	resten van bewoning en metaalbewerking: paalkuilen en andere grondsporen, aardewerk, verbrande leem, sporen van metaalbewerking
bronstijd- neolithicum	nederzetting	vanaf 50 cm –mv	(paal)kuilen, sporen van erfinrichting, aardewerk, bewerkt steen, verbrande leem e.d..
laat- paleolithicum – vroeg- neolithicum	extractiekamp	vanaf 50 cm –mv.	vuursteen- en houtskoolconcentraties, ondiepe haardkuilen

Tabel 4. Gespecificeerde archeologische verwachting. Rood: hoge verwachting; oranje: matige verwachting. geel: lage verwachting.

HOOFDSTUK 5 VELDONDERZOEK

5.1 BESCHRIJVING ONDERZOEKSMETHODIEK

Het veldonderzoek heeft tot doel om meer inzicht te verkrijgen in de fysische situatie in het plangebied. Het dient de in het plangebied aanwezige bodems, de mate van verstoring en de aanwezigheid van potentiële archeologische niveaus in kaart te brengen. Aan de hand daarvan kan er voor het plangebied een gespecificeerd verwachtingsmodel worden opgesteld dat gedetailleerder en nauwkeuriger is dan een verwachtingsmodel dat louter gebaseerd is op bronnen en globalere bodem- en geomorfologische kaarten.

Het veldonderzoek bestond uit het zetten van zes verkennende en drie karterende boringen. Op locaties waar een deels intacte bodem is aangetroffen (minimaal een BC-horizont), is in het veld direct opgeschaald naar karterende boringen. De boringen zijn verspreid over de onbebouwde delen van het plangebied gezet.

De boringen zijn ingemeten met GPS met een nauwkeurigheid van 2 m of ingemeten aan de hand van de huidige topografie. Ze zijn uitgevoerd met een Edelmanboor met een diameter van 7 cm (verkennende boringen) en van 15 cm (karterende boringen). Relevante lagen van de boorkernen zijn gezeefd over een maaswijdte van 4 mm. De boorkernen zijn visueel geïnspecteerd op het voorkomen van archeologische indicatoren. Het bodemprofiel is beschreven volgens de norm NEN 5104 en ASB. De NAP-maaiveldhoogtes van de boringen zijn bepaald aan de hand van het AHN. De profielbeschrijvingen zijn opgenomen in bijlage 9. De boorpuntenkaart met de posities van de boringen is opgenomen in bijlage 8. De bebouwde delen waren niet toegankelijk voor het veldonderzoek.

5.2 VRAAGSTELLING

Onderstaande onderzoeksvragen zijn leidend voor het veldonderzoek:

deel verkennend

- *wat is de aard (ontstaanswijze, textuur, kleur), diepteligging en ouderdom van de relevante natuurlijke afzettingen in de ondergrond ter plaatse van het onderzoeksgebied?*
- *wat is de aard (kleur, textuur, samenstelling), diepteligging, genese en gaafheid van natuurlijke en eventuele antropogene bodemhorizonten ter plaatse van het plangebied?*
- *wat is de aard, dikte en omvang van eventueel ter plaatse van het onderzoeksgebied voorkomende afdekkende lagen en de (geschatte) ouderdom daarvan (plaggendek, stuifzandlaag, kleidek, afvallaag, ophogingslaag)?*
- *tot welke diepte is sprake van een 'recente' bodemverstoring?*

deel karterend

- *zijn de verwachte vondst- en/of spoorcomplexen (archeologische indicatoren) binnen het plangebied aanwezig?*
- *uitgaande van waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk, in hoeverre komen de uitkomsten overeen met de resultaten van het bureauonderzoek?*
- *uitgaande van waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk, hoe adequaat is de gekozen onderzoeksstrategie?*

Indien archeologische resten (indicatoren) aanwezig zijn:

- *wat is de (mogelijke) omvang, aard, datering en fysieke kwaliteit van de archeologische vondst- en/of spoorcomplexen?*
- *wat is de diepteligging van de top van het niveau met archeologische vondst- en/of spoorcomplexen ('vondstlaag') ten opzichte van het maaiveld en NAP?*
- *wat is de dikte van deze vondstlaag/vondstlagen?*
- *welke consequenties zal voortgaande planuitvoering op de archeologische resten kunnen hebben?*

5.3 RESULTATEN: LITHOLOGIE, LITHOGENESE EN BODEMONTWIKKELING

In het westelijk deel van het plangebied (boringen 1,2 en 3) bestaat het bodemprofiel uit een verstoord pakket van 70 – 90 cm dik. Dit pakket is onscherp/difffuus begrenst met een onderliggende BC-horizont van ongeveer 15 – 30 cm dik. De BC-horizont is onscherp begrenst met een C-horizont.

Het verstoorde pakket bestaat uit zeer fijn, zwak siltig en zwak humeus zand. De bovenste laag (ongeveer 50 cm dik) is bruingrijs of donkergrijs/geel van kleur. In boringen 1 en 3 is plastic aangetroffen in deze laag. Het onderste deel van het verstoorde pakket is grijs/bruin (met verschillende tinten grijs) van kleur en kan baksteen bevatten (boringen 2 en 3).

De BC-horizont bestaat uit zeer fijn, zwak siltig zand. Deze laag is overwegend geelbruin van kleur. De C-horizont is eveneens van zeer fijn, zwak siltig zand en is geel van kleur. Deze laag is zwak grindhoudend, wat wijst op verspoeling. In de resterende boringen is eenzelfde lithologische opbouw van de natuurlijke ondergrond aangetroffen.

In het oostelijke plangebied (boringen 4, 5 en 6) zijn dikke lagen ophoogzand aangetroffen (in boring 4 is deze laag meer dan 220 cm dik; in boring 5 100 cm). In boring 5 gaat het ophoogzand scherp begrensd over in een verstoorde laag van 40 cm dik. De C-horizont is aangetroffen vanaf 140 cm –mv. De verstoorde laag tussen 100 en 140 cm bestaat uit matig siltig, sterk humeus zand. Deze laag is donkerbruin/geel gevlekt en is geïnterpreteerd als een verstoorde C-horizont.

In boring 6 is sprake van een verstoring tot 90 cm –mv. In de onderzijde van deze laag is wat houtskool aangetroffen. Tussen 100 en 110 cm is nog een restant van een BC-horizont aangetroffen. Aangezien het hier een restant van een BC-horizont betreft, is deze niet met een 15 cm boor nageboord. De C-horizont begint op 110 cm –mv en is ook hier zwak grindig.

5.4 RESULTATEN: ARCHEOLOGIE

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De baksteenfragmentjes en het houtskoolfragmentje in het verstoorde pakket hebben geen archeologische relevantie. Tevens is geen plaggendek of een restant daarvan waargenomen. Vermoedelijk is het plaggendek opgenomen in het verstoorde pakket. De E-en B-horizonten ontbreken.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE EN VERWACHTING

De vraagstelling zoals weergegeven in paragraaf 5.2 kan nu als volgt beantwoord worden.

- *wat is de aard (ontstaanswijze, textuur, kleur), diepteligging en ouderdom van de relevante natuurlijke afzettingen in de ondergrond ter plaatse van het onderzoeksgebied?*

De natuurlijke ondergrond bestaat uit dekzand (Formatie van Bostel, Laagpakket van Wierden). Dekzand is tijdens de laatste fasen van de laatste ijstijd (Weichselien, 116.000 – 11500 voor heden) door de wind afgezet. Het dekzand in het plangebied is aangetroffen vanaf 70 cm (circa 8,60 m +NAP) en bestaat uit zeer fijn, zwak siltig en iets grindig geel zand. De aanwezigheid van grindkorreltjes duidt erop dat er op een gegeven moment enige verspoeling moet hebben plaatsgevonden.

- *wat is de aard (kleur, textuur, samenstelling), diepteligging, genese en gaafheid van natuurlijke en eventuele antropogene bodemhorizonten ter plaatse van het plangebied?*

In vier boringen zijn (restanten van) geelbruine BC-horizonten aangetroffen. De dikte varieert van 10 cm tot maximaal 30 cm. De BC-horizont is een overgangshorizont tussen een inspoelingslaag (B-horizont) en het moedermateriaal (C-horizont). De textuur en samenstelling is gelijk aan die van de C-horizont. In de meeste boringen is de top van de BC-horizont, evenals de vermoedelijk oorspronkelijk aanwezige E- en B-horizonten verdwenen.

- *wat is de aard, dikte en omvang van eventueel ter plaatse van het onderzoeksgebied voorkomende afdekkende lagen en de (geschatte) ouderdom daarvan (plaggende, stuifzandlaag, kleidek, afvallaag, ophogingslaag)?*

Afgezien van een verstoord pakket en zeer recent opgebracht vulzand zijn geen afdekkende lagen aangetroffen.

- *tot welke diepte is sprake van een 'recente' bodemverstoring?*

In boring 4 is de bodem tot meer dan 220 cm –mv ontgraven.

De onderzoeksvragen met betrekking tot het karterend booronderzoek zijn niet relevant gebleken.

HOOFDSTUK 7 SELECTIEADVIES

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat. Het vermoedelijk oorspronkelijk aanwezige plaggendeek is verdwenen. Van de oorspronkelijk aanwezige podzolgrond resteert alleen nog een BC-horizont in delen van het plangebied. Karterende boringen hebben hier geen archeologische indicatoren opgeleverd.

Om deze reden adviseren we geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Raalte, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente, de heer A. Vissinga.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de gemeente of haar regio-archeoloog.

Literatuur

Berendsen, H.J.A., 2005 (1997). Landschappelijk Nederland. De fysisch geografische regio's. Assen.

Berendsen, H.J.A., 2008. De vorming van het land. Assen.

Bosch, J.H.A., 2008. Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode versie 1.1. Op basis van de Standaard Boorbeschrijvingsmethode versie 5.2. Deltares-rapport 2008-U-R0881/A.

Mulder, E.F.J. de., 2003. De ondergrond van Nederland. Groningen.

Nederlands Normalisatie-instituut, 1989. Nederlandse Norm NEN 5104, Classificatie van onverharde grondmonsters, Nederlands Normalisatie-instituut Delft.

Tol, A.J., J.W.H.P. Verhagen en M. Verbruggen, 2006. Leidraad inventariserend veldonderzoek; Deel: karterend booronderzoek v2. SIKB

Archeologische databases/internetbronnen

ArchisIII

www.boorstaten.nl

www.topotijdreis.nl

www.hisgis.nl

Gebruikte kaarten

Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000. Bron: www.pdok.nl. Geraadpleegd op 11-6-2018

Geomorfologische kaart van Nederland, schaal 1:50.000. Bron: www.pdok.nl. Geraadpleegd op 11-6-2018

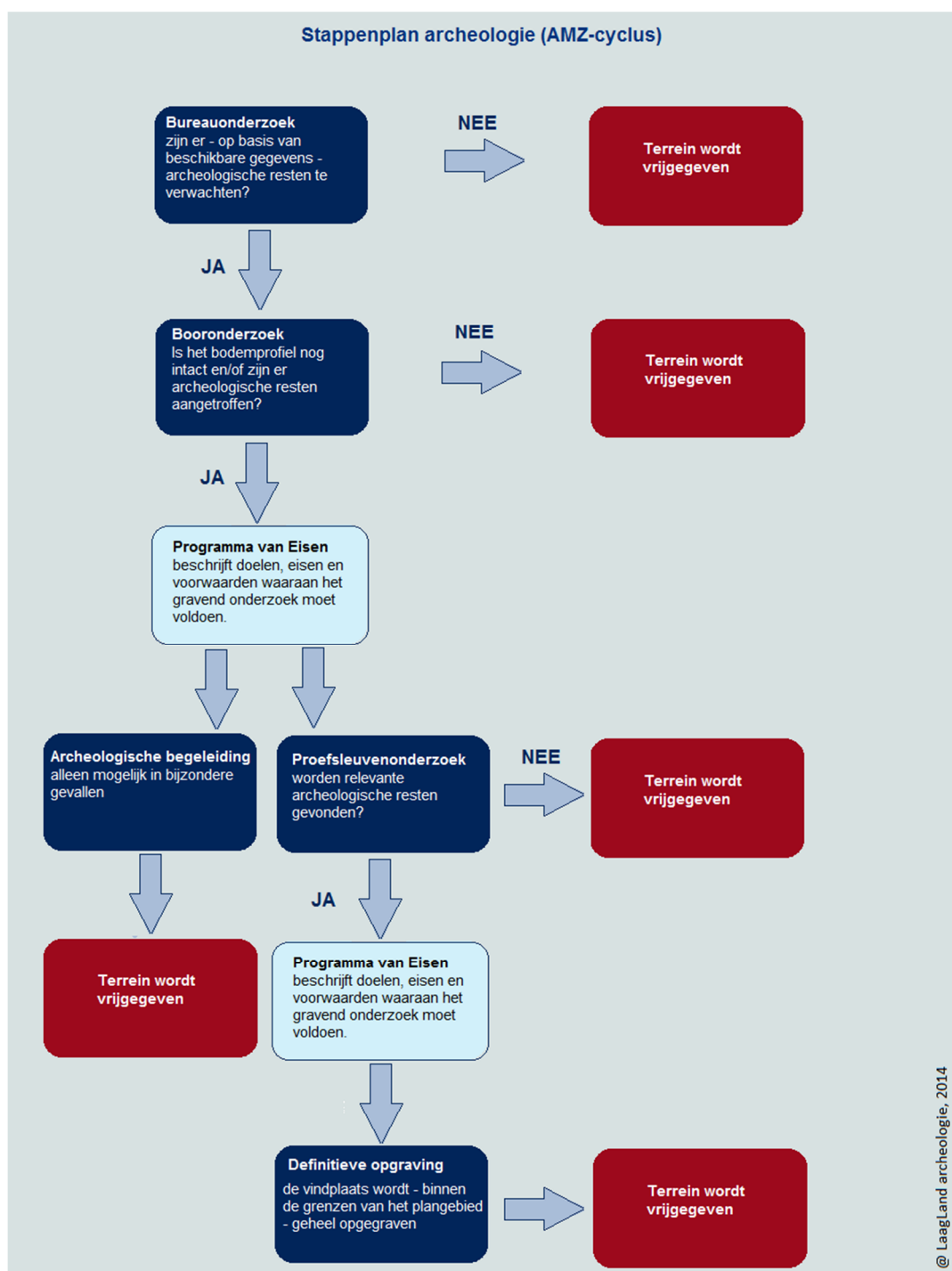
Archeologische verwachtingskaart. Bron: gemeente Raalte. Geraadpleegd op 19-6-2018

Kaart waarnemingen, AMK-terreinen en onderzoeksmeldingen. Bron: www.zoeken.cultureelerfgoed.nl. Geraadpleegd op 11-6-2018

Historische kaarten vanaf 1890 tot en met 2015. Bron: www.topotijdreis.nl. Geraadpleegd op 11-6-2018

Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN2), nauwkeurigheid Z-waarde ≤ 5 cm. Bron: www.ahn.nl. Geraadpleegd op 19-6-2018

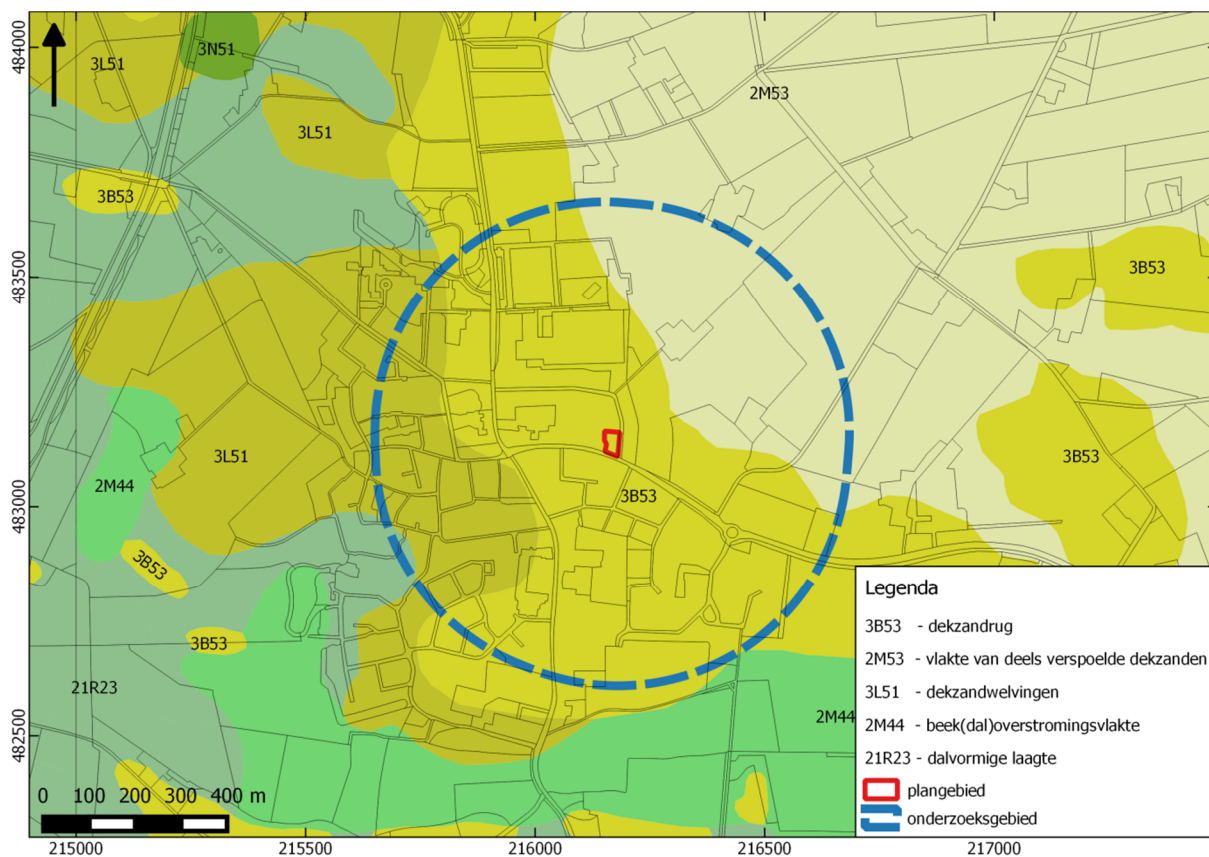
BIJLAGE 1 AMZ-CYCLUS



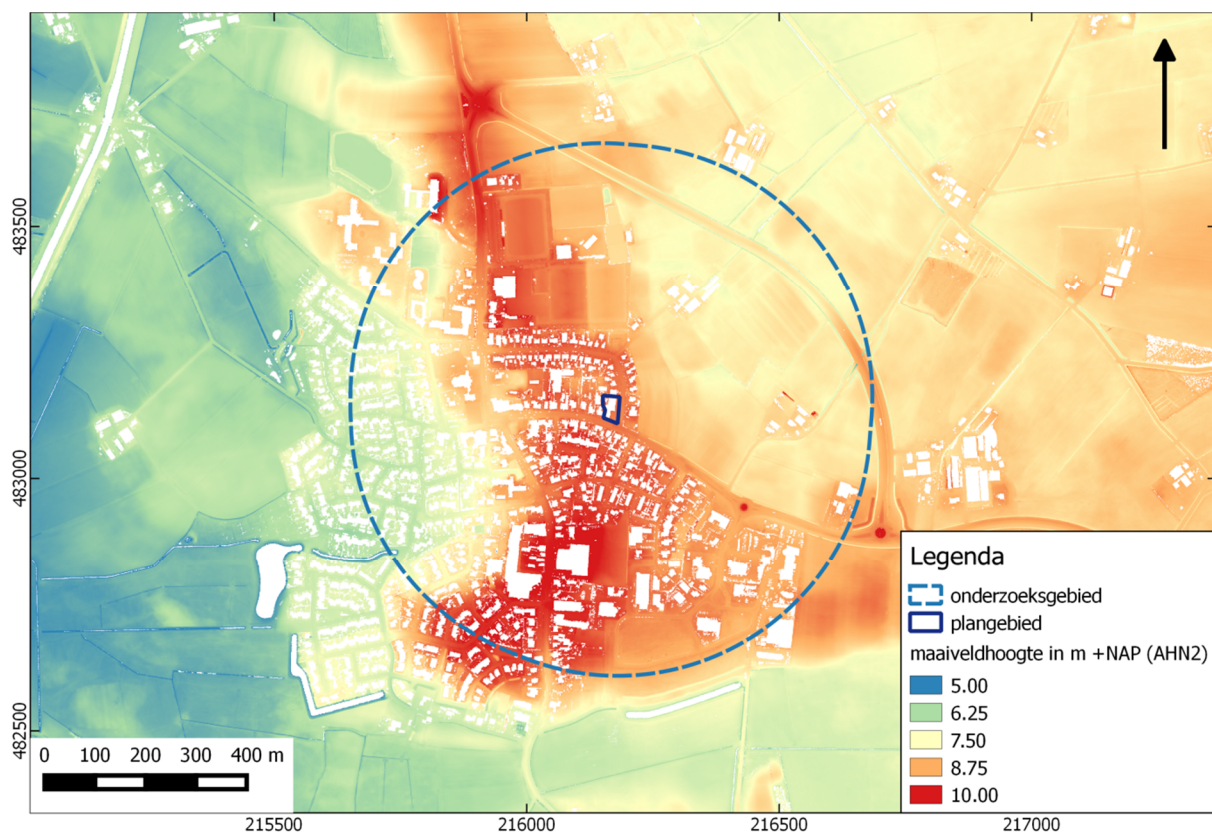
BIJLAGE 2 ARCHEOLOGISCHE PERIODEN

Archeologische perioden		Datering
Nieuwe tijd	C	1795
	B	1650
	A	1500
Middeleeuwen	Laat	1250
	Vol	1050
	vroeg	Ottoons
		Karolingisch
		Merovingisch
Romeinse tijd	Laat	270
	Midden	70 na Chr.
	Vroeg	15 voor Chr.
Prehistorie	Ijzertijd	Laat
		250
		Midden
		500
	Bronstijd	Vroeg
		800
		Laat
	Neolithicum	1100
		Midden
		1800
	Mesolithicum	Vroeg
		2000
		Laat
	Paleolithicum	2850
		Midden
		4200
		Vroeg
		4900/5300
		Laat
		6450
		Midden
		8640
		Vroeg
		9700
		Jong
		35.000
		Midden
		250.000
		Oud

BIJLAGE 3 GEOMORFOLOGISCHE KAART



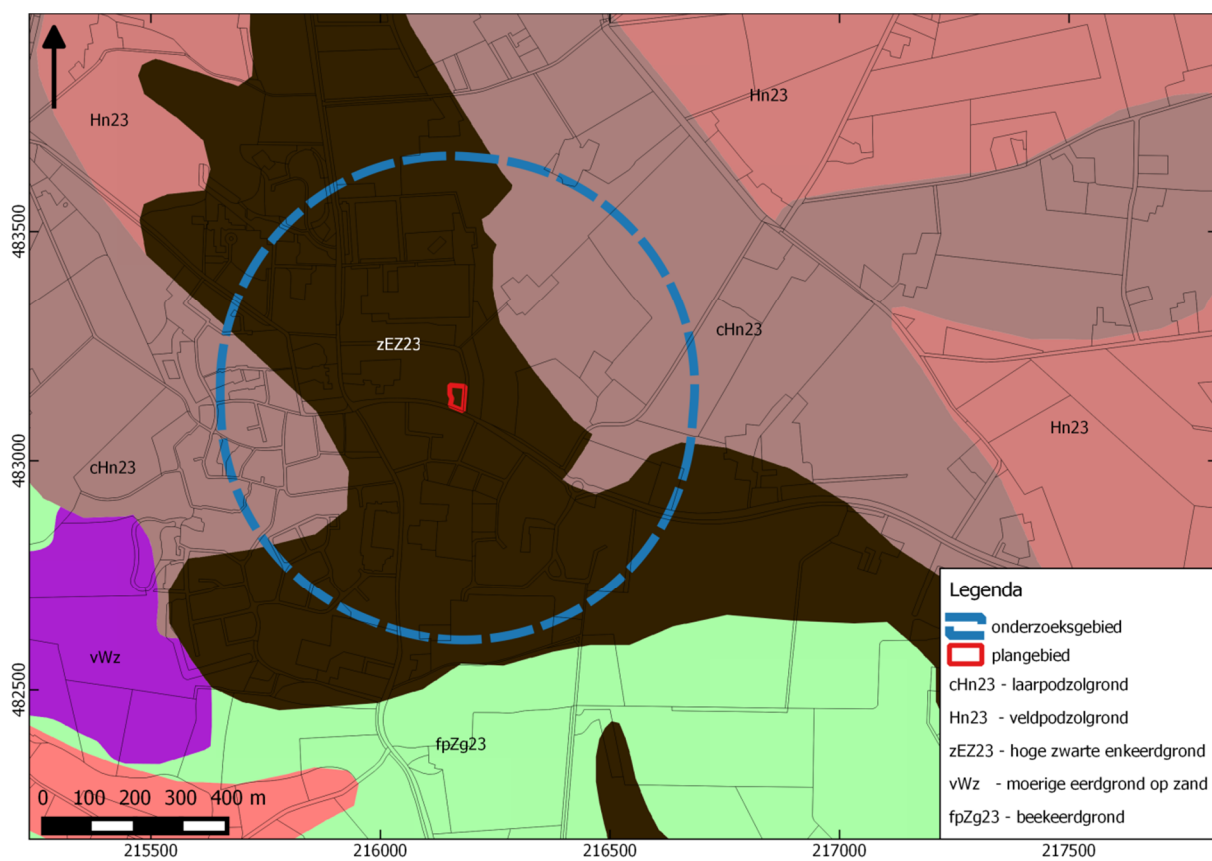
BIJLAGE 4 ACTUEEL HOOGTEBESTAND NEDERLAND



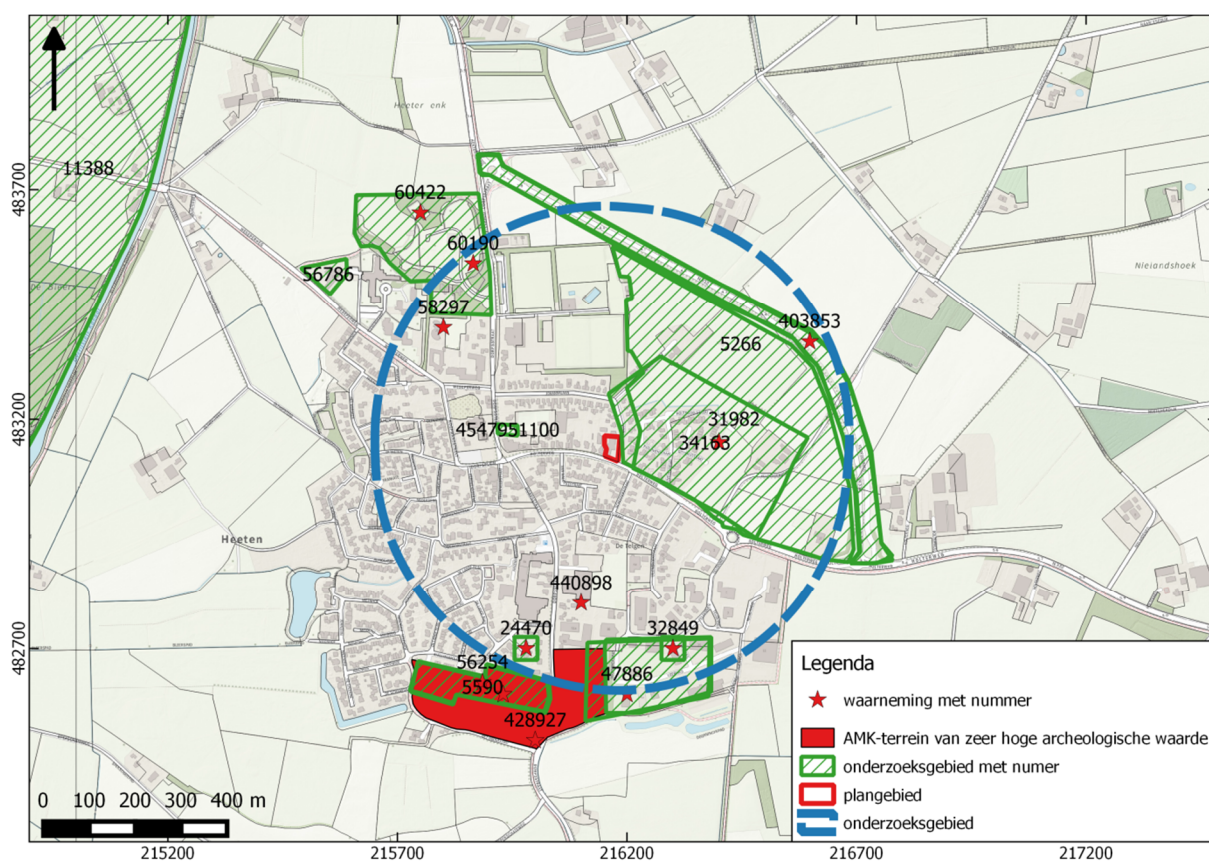
BIJLAGE 5 GEMEENTELIJKE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSKAART



BIJLAGE 6 BODEMKAART

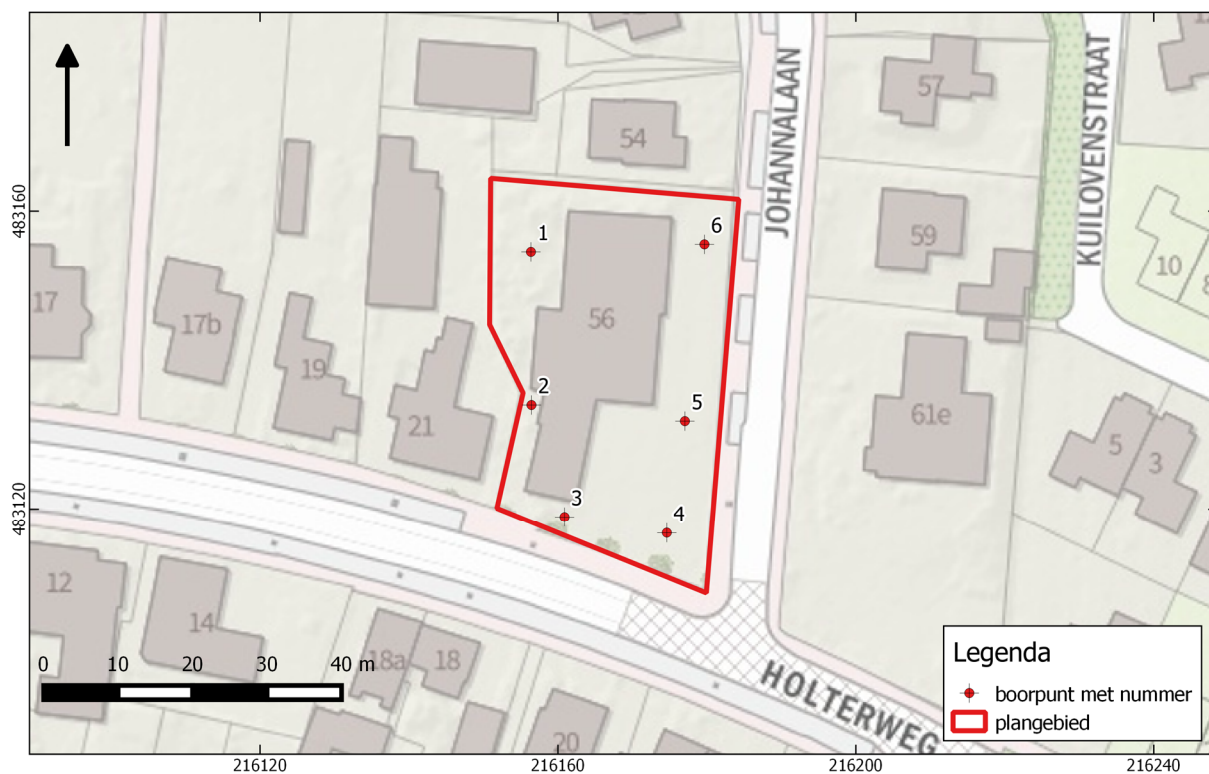


BIJLAGE 7 WAARNEMINGEN, AMK- TERREINEN EN ONDERZOEKSMELDINGEN



BIJLAGE 8 BOORPUNTENKAART

VELDONDERZOEK (de bebouwde delen zijn niet toegankelijk voor het archeologisch veldonderzoek geweest)

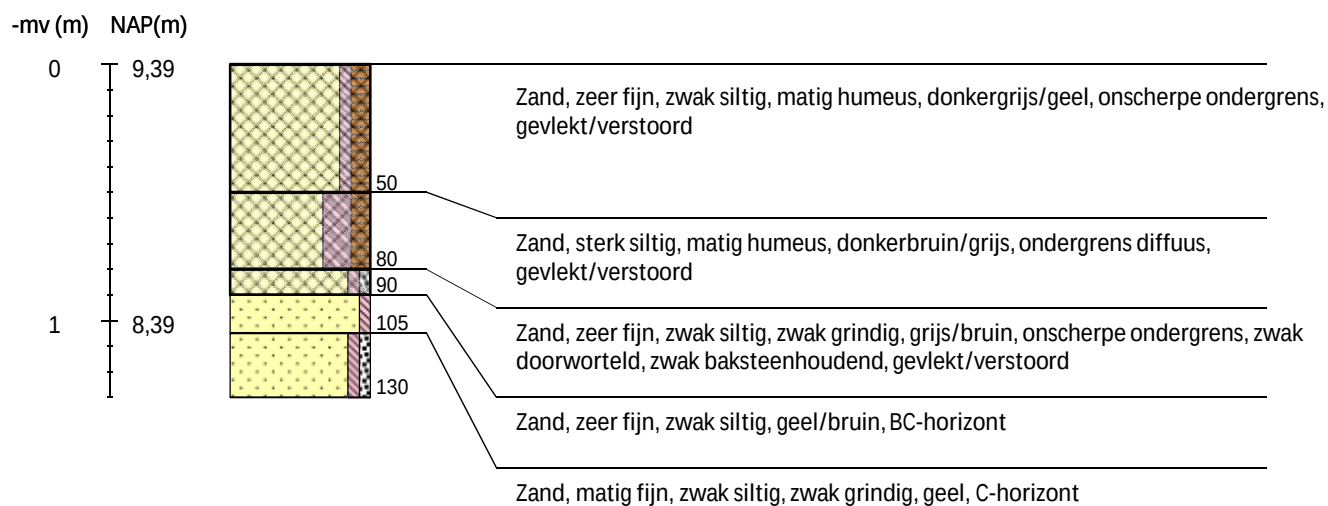


BIJLAGE 9 BOORSTATEN VELDONDERZOEK

Boring 1 RD-coördinaten: 216156/483154 - Edelmanboor Ø 15 cm



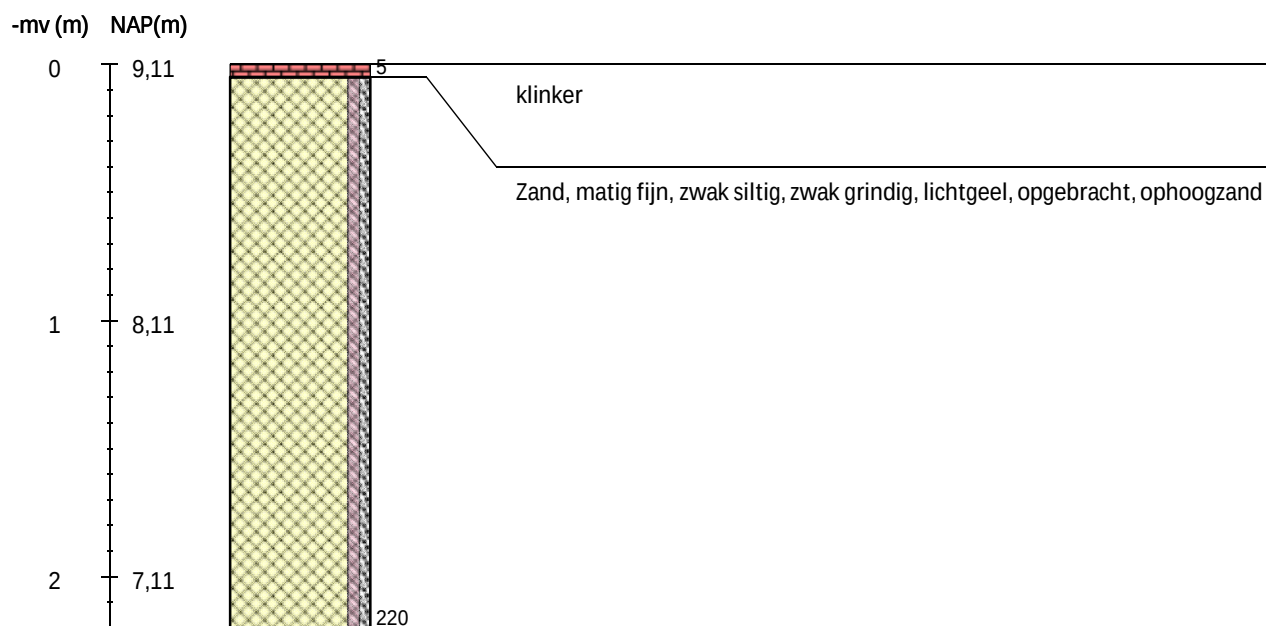
Boring 2 RD-coördinaten: 216156/483134 - Edelmanboor Ø 15 cm



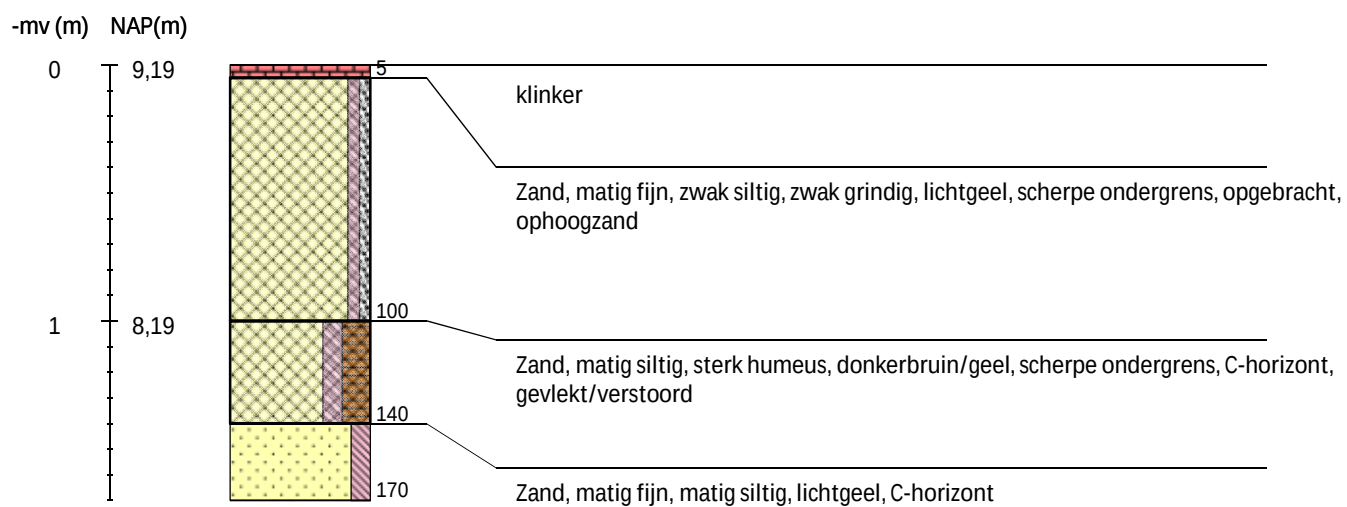
Boring 3 RD-coördinaten: 216161/483119 - Edelmanboor Ø 15 cm



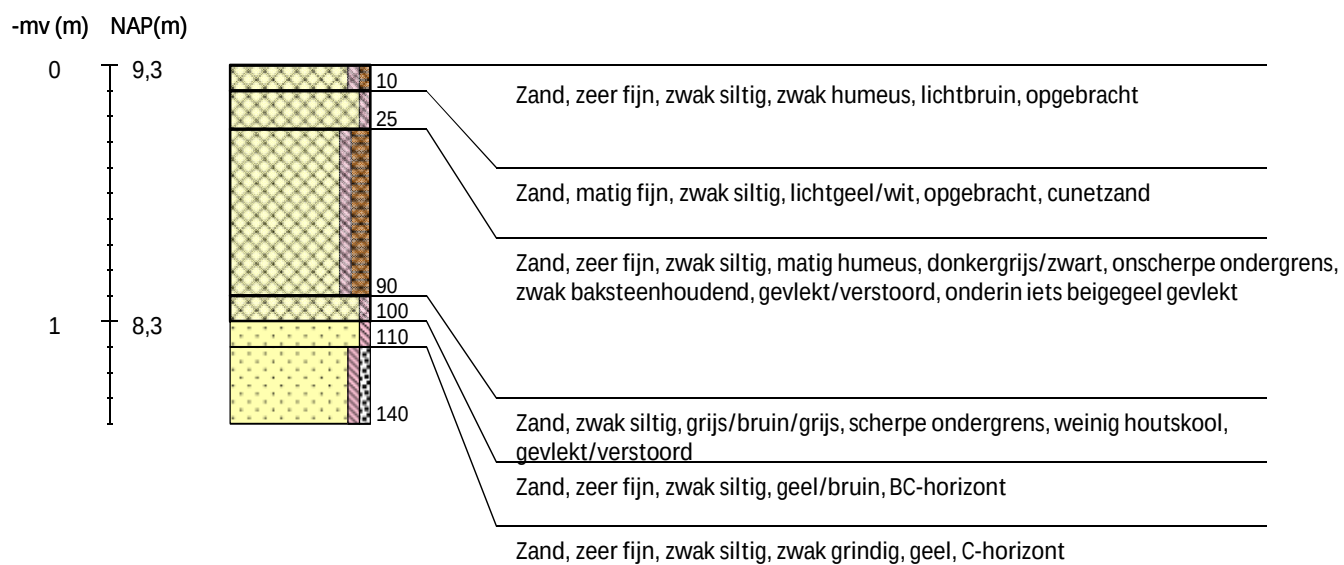
Boring 4 RD-coördinaten: 216175/483117 - Edelmanboor Ø 7 cm



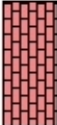
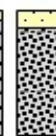
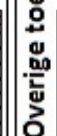
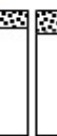
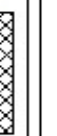
Boring 5 RD-coördinaten: 216177/483132 - Edelmanboor Ø 7 cm



Boring 6 RD-coördinaten: 216180/483155 - Edelmanboor Ø 7 cm



Legenda (conform NEN 5104, boorbeschrijvingsnorm van NITG-TNO en ASB)

Zand  Zand, zwak siltig  Zand, matig siltig  Zand, sterk siltig  Zand, uiterst siltig  Zand, kleilig	Veen  Veen, mineraalarm  Veen, zwak kleilig  Veen, sterk kleilig  Veen, zwak zandig  Veen, sterk zandig	Diversen  Verharding  Water Zandmediaan uiterst fijn < 105 µm zeer fijn 105 - < 150 µm matig fijn 150 - < 210 µm matig grof 210 - < 300 µm zeer grof 300 - < 420 µm uiterst grof 420 - < 2000 µm
Klei  Klei, zwak siltig  Klei, matig siltig  Klei, sterk siltig  Klei, uiterst siltig  Klei, zwak zandig  Klei, matig zandig  Klei, sterk zandig	Grind  Grind, zwak zandig  Grind, matig zandig  Grind, sterk zandig  Grind, uiterst zandig  Grind, siltig	Zandsortering goed gesorteerd D₆₀/D₁₀ < 1,8 matig gesorteerd D₆₀/D₁₀ 1,8 < 3 slecht gesorteerd D₆₀/D₁₀ > 3
Leem  Leem, zwak zandig  Leem, sterk zandig	Overige toevoegingen  zwak humeus  matig humeus  sterk humeus  zwak grindig  matig grindig  sterk grindig  verstoorde laag	Kalkgehalte kalkloos geen opbruising kalkarm minder dan 0,5% CaCO₃ ca. 0,5 - 1 à 2 % CaCO₃ hoorbare opbruising, zichtbare opbruising, circa 0,5 - 1 à 2 % CaCO₃ 1 à 2% CaCO₃ Begrenzing onderliggende laag scherp overgangsgebied < 0,3 cm onscherp overgangsgebied 0,3 - < 3 cm diffuus overgangsgebied 3 cm - < 10 cm Inclusies/archeologische indicatoren weinig < 1% matig 1-10% veel > 10%

Bijlage 5 Watertoetsresultaat

datum 2-7-2018
dossiercode 20180702-59-18225

Geachte Jeffrey Langejans,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets kunt u de **korte procedure** volgen. Het waterschap gaat akkoord met uw plan, mits u voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kunt u deze standaard waterparagraaf toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan. Wij verzoeken u op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor uw plan.

STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op water, de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op Bestemmingsplan Heeten, hoek Holterweg- Johannalaan.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt! . Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

(Onderstaande tekst graag specificeren wat van toepassing is voor uw plan. Daarbij vragen wij u om het verbreed gemeentelijke rioleringsplan (vGRP) van de gemeente te raadplegen en rekening te houden met het hemelwaterbeleid van de gemeente. Wij vragen u om dit te beschrijven in deze waterparagraaf.)

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekatten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Gaat u werkzaamheden verrichten in de beschermingszone van een waterstaatswerk (dus: een dijk of een watergang)? Wordt hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er

grondwater onttrokken? Dan moet u een watervergunning aanvragen op de website: www.omgevingsloket.nl. Op basis van de door u ingevulde gegevens ziet u hieronder welke watervergunning u nodig heeft. Indien hieronder geen specificatie staat, hoeft u geen watervergunning aan te vragen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

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.

De WaterToets 2017

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan Heeten, hoek Holterweg - Johannalaan met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20180005-ON01 van de gemeente Raalte.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20180005-ON01.

1.3 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0177.BP20180005-ON01.

1.4 *aanduiding*

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

1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 *bebouwing*

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

1.7 *bebouwingspercentage*

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 *bedrijf aan huis*

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, al dan niet gericht op uiterlijke verzorging (zoals onder andere kapper, pedicure, manicure, gezichtsverzorging), waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en waarbij de woonfunctie blijft behouden;

1.9 *beroep aan huis*

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.10 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 *bestemmingsvlak*

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

1.12 *bevoegd gezag*

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 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;

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

uitbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw een geheel vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;

1.14 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.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.22 gebouw

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

1.23 *gebruiken*

onder gebruiken wordt mede verstaan het in gebruik geven en het laten gebruiken;

1.24 *hellend dak*

een afdekking van een gebouw, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen;

1.25 *hoofdgebouw*

een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw dat, door zijn vorm en/of constructie en mede gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwvlak kan worden aangemerkt;

1.26 *kampeermiddel*

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.27 *kunstwerken*

bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

1.28 *nutsvoorzieningen*

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.29 *overkapping*

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie zonder dan wel met ten hoogste 1 wand;

1.30 *parkeernormen*

De beleidsregels parkeren van de gemeente Raalte, zoals vastgelegd in de beleidsnota "Parkeernormen Raalte 2015", vastgesteld op 3 november 2015. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels;

1.31 *peil*

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.32 *prostitutie*

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

1.33 *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;

1.34 *voorgevel*

de naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.35 *woning*

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 *dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 *afstand tot de perceelsgrens:*

de afstand tussen de perceelgrens en het dichtstbijzijnde punt van een bouwwerk;

2.3 *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. Niet meegerekend worden ondergeschikte delen van het vlak zoals wolfseinden en dakkapellen die voor woningen maximaal één derde van de gezamenlijke goot- en/of boeibordlengten bedragen;

2.4 *inhoud van een bouwwerk/gebouw:*

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;

2.5 *bouwhoogte van een bouwwerk/gebouw:*

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;

2.6 *oppervlakte van een bouwwerk/gebouw:*

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

2.7 *meten op de verbeelding:*

op de verbeelding dient hart-op-hart van de grenzen te worden gemeten;

2.8 *overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen:*

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Tuin ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbijbehorende:

- b. verhardingen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- g. water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevel van en aansluitend aan woningen gelegen:

- a. erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond;
- b. luifels en dakoverstekken;
- c. balkons;

tot een diepte van 1,5 m, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de overschrijding niet meer mag bedragen dan 5 m² en de breedte niet groter is dan 2/3 van de betreffende gevel, één en ander voorzover de afstand tot de perceelgrens niet kleiner wordt dan 4 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 m bedragen, met uitzondering van pergola's die niet hoger mogen zijn dan 2,7 m, alsmede vlaggenmasten en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
 - 2. de bouwhoogte van de overkapping niet meer dan 3,25 m mag bedragen;
 - 3. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in artikel 4.2.2 onder c.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de milieusituatie.

Artikel 4 Wonen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Wonen - 2 ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis, in de volgende categorie:
- b. ter plaatse van de aanduiding:
"vrijstaand", voor vrijstaande woningen;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- h. water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd
- c. binnen een bouwvlak mogen maximaal 2 vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet minder dan 3,5 m bedragen en niet meer dan 6,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 10 m bedragen;
- f. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60° bedragen;
- g. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient aan de niet aangebouwde zijde ten minste 2,5 m te bedragen.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 6 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen waaronder mede begrepen overkappingen binnen de bestemming Tuin als bedoeld in 3.2.2 onder c bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de totale bebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, en bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte in meters		Bouwhoogte in meters		Dakhelling in graden	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
-	3,25	-	5,5	25	60

- d. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3 m achter de achterste bouwgrens maximaal 6,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,5 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van het hoofdgebouw;
- f. in aanvulling op het bepaalde onder d geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtstbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht;
- g. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel dan wel het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

4.2.4 Overkappingen

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde in 4.2.2 respectievelijk 4.2.3 de volgende regel:

- a. een overkapping dient ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevel of het verlengde daarvan meer dan 3 m bedraagt, in welk geval de in 4.2.2 onder d genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- d. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in 4.2.2 onder c.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de milieusituatie.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 4.1 onder b en 4.2.1 onder a en c ten behoeve van de bouw van een twee-aaneengebouwde woning binnen een bouwvlak waarbij binnen een bouwvlak maximaal 1 twee-aaneengebouwde woning mag worden gebouwd;
- b. 4.2.1 onder d en de bouw van gebouwen toestaan met een plat dak of met een kap met een afwijkende dakhelling;
- c. 4.2.2 onder a voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand

achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw met dien verstande dat:

1. bijbehorende bouwwerken ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd, en;
2. in het kader van de parkeerregels als bedoeld in lid 9.2 opritten minimaal 10 m diep zijn;

4.4.2 Toetsingscriteria

De in 4.4.1 vermelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van 35 % of 50 m² van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis met in achtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie dient te worden behouden;
- b. het bedoelde gebruik mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen sprake mag zijn van bedrijvigheid, die valt onder de werking van het inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;
 3. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, in die zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;
- c. geen sprake mag zijn van activiteiten die zodanig verkeersaantrekkend zijn dat zij kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
- e. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in direct verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

6.1.1 Maximale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, inhoud, aantallen, dakhelling en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.1.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, inhoud, aantallen, dakhelling en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor opslag-, stort- of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
- b. detailhandel anders dan in rechtstreeks verband met de bestemming;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting en/of coffeeshop;
- e. het gebruiken van gronden als standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein mits de structuur van het plan niet wordt aangetast en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde met meer dan 0,75 m worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m.

8.2 Toetsingscriteria

Een in 8.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

9.2 Parkeerregels

9.2.1 parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

9.2.2 parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

9.3 gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming, voorzover gelegen binnen de gemeente Raalte, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in lid 9.2, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Parkeernormen Raalte 2015".

9.3.2 afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3.1, indien voldaan wordt aan het gestelde in paragraaf 5.5. van de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

9.3.3 specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. 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.

10.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Heeten, hoek Holterweg - Johannalaan'.