

## **Ruimtelijke Onderbouwing Poppenallee 20**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van het geldende bestemmingsplan gegeven, die met het nieuwe verzamelbestemmingsplan binnen het plangebied komt te vervallen.

### 1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Op het perceel Poppenallee 20 is een agrarische bedrijfswoning met opstallen aanwezig. De huidige agrariër wil stoppen met zijn bedrijf (gepland in 2018). De koper van het perceel wil hier gaan wonen. In de toekomstige situatie wordt de grote stal ingezet als kleinschalige stalling voor caravans. De drie aaneen gebouwde schuurtjes noordelijk op het perceel zullen ook hergebruikt worden. De rechter schuur zal gebruikt worden als werkplaats voor privédoeleinden. In de middelste schuur/overkapping zullen privé auto's gestald worden. De linker schuur gaat in de toekomst verbouwd worden en hier zullen boerderijkamers gerealiseerd worden. Een aanbouw aan deze schuur, die van asbest is, zal gesaneerd worden. Daarnaast wil de aanvrager in de toekomst ook de woonboerderij verbouwen. In het kader van het beleid voor hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) is dit alles mogelijk. Aanvrager wil verder het erf aanpassen, zodat deze beter bij het gebied aansluit.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming 'Agrarisch met waarden' nodig.

#### Kaart 1. Ligging van het perceel Poppenallee 20



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

### 1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf b'. Het onbebouwde deel, ten noorden van de bebouwing, kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Kaart 2 geeft een visuele weergave van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen op het perceel Poppenallee 20.

## Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Het erf heeft nu een agrarische bestemming, maar krijgt straks een woonbestemming. Daarnaast krijgt het perceel de aanduidingen 'caravanstalling' en 'boerderijkamers'. Om dit mogelijk te kunnen maken, is een procedure nodig. In dit geval heeft de aanvrager ervoor gekozen om met het '4<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied' (jaarlijkse bestemmingsplanherziening) mee te doen. De bestemming 'Wonen' wordt aangepast aan het erfinrichtingsplan (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing).

## **Hoofdstuk 2      Beleid**

### **2.1      Rijksbeleid**

#### **2.1.1      Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen van de SVIR omdat door lokale ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeterd wordt. De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Het erf wordt ingericht volgens het advies van de ervenconsulent van het Oversticht. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het initiatief is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### **2.1.2      Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing verminderen of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Door dit plan vermindert het aantal vierkante meters aan verbouwing lichtelijk. Er wordt één overkapping gesloopt. Er wordt geen nieuwe bebouwing voor teruggeplaatst. Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro en daarmee hoeft de Ladder van duurzame verstedelijking niet toegepast te worden.

### **2.2      Provinciaal beleid**

#### **2.2.1      Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

#### **2.2.2      Toetsing generieke beleidskeuzes**

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

##### **2.2.2.1      Generieke beleidskeuzes**

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Het maakt alleen het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook niet van toepassing. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Om dit te waarborgen is een advies van de ervenconsulent van het Oversticht gevraagd (zie bijlage 2). Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan voldoet aan de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes**

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Poppenallee 20 geldt de gebiedsspecifieke beleidskeuze 'Drinkwatervoorziening'.

Drinkwater is van levensbelang. De provincie is verantwoordelijk voor de bescherming van het grondwater dat hiervoor wordt gebruikt en wil elk risico op verontreiniging voorkomen. Dit betekent dat we in Overijssel de gebieden waar (oever-)grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken en de gebieden die daarvoor gereserveerd zijn, beschermen. Ook beschermen we de gebieden rondom de drinkwaterwinningen (een waterwinning trekt grondwater aan uit een groter gebied) en gebieden waar grondwater onttrokken wordt voor de levensmiddelenindustrie. Het ruimtelijk beleid richt zich in deze gebieden onder meer op het weren van strijdige functies (functies met risico op grondwaterverontreiniging).

Voor het perceel Poppenallee 20 gaat het om het gebied: 'Boringsvrije zone Sallands Diep'

In een boringsvrije zone bevinden zich beschermende bodemlagen tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken.

Onder Salland ligt een zoetwater voorraad die goed is beschermd door een aaneengesloten dikke kleilaag. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt al sinds 1991 dat onttrekkingen alleen toegestaan worden voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is. Daarbij moet worden aangetoond dat een onttrekking aan het ondiepe pakket of een andere locatie geen goed alternatief is.

In 2006 is bij de herziening van het grondwaterbeschermingsbeleid voor dit gebied ook een milieuzonering vastgesteld in de vorm van een boringsvrije zone. Doel hiervan is om naast de beleidsmatige bescherming ook de fysieke bescherming in de vorm van de aaneengesloten dichte kleilagen in de ondergrond in stand te houden. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen. Het belang van het water is kader stellend.

Het diepe pakket van Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Als we teveel water aan dit pakket onttrekken, gaat de zoet-zoutgrens in de ondergrond omhoog. Met het behoud van de beschermende bodemlagen en het verbod om schadelijke stoffen te lozen, wordt verontreiniging van de diepe grondwaterlagen voorkomen. Bodemenergiesystemen zijn niet toegestaan vanwege de (mogelijke) risico's van opwarming of verontreiniging van het grondwater. Met deze maatregelen wil de provincie Overijssel de kwaliteit van het grondwater van het diepe pakket van Salland veilig stellen.

### 2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Poppenallee 20 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

**Kaart 3 . Poppenallee 20**



*Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven*

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als kenmerken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.

De ontwikkeling aan Poppenallee 20 past binnen het ontwikkelingsperspectief. De situatie aan de Poppenallee 20 verbetert. De agrarische bedrijven en andere functies in de omgeving worden niet belemmerd. Bij het inrichten van de erven wordt aangesloten bij het landschap via een advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2). Door voormalige agrarische bebouwing te behouden en een nieuwe functie te geven, blijft het agrarische cultuurlandschap herkenbaar en houdt het erf een streekeigen uitstraling.

### 2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

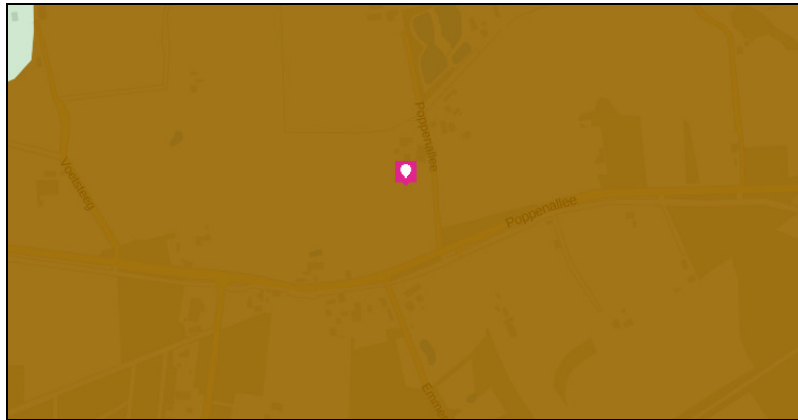
Op de Poppenallee 20 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

#### 2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

#### Kaart 4. Poppenallee 20



*Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'*

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

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

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekkings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

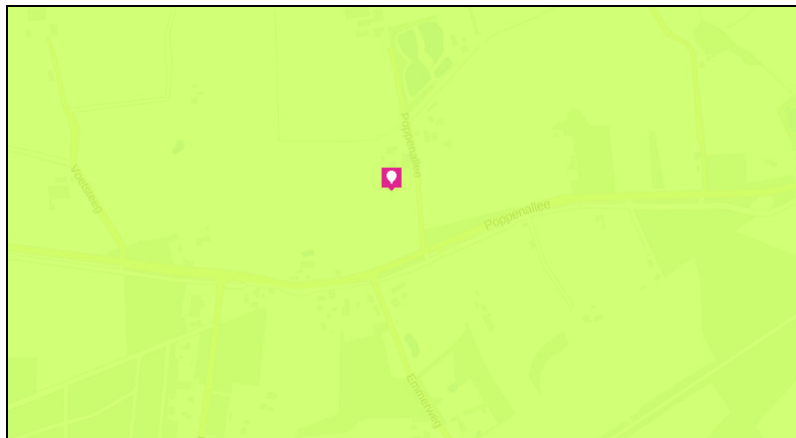
De Poppenallee 20 bevindt zich niet op een dekzandvlakte of rug. De ervenconsulent van het Oversticht heeft het landschap als uitgangspunt genomen voor het advies. Hierin wordt onder andere geadviseerd om de perceel randen aan te planten met streekeigen soorten. Hiermee wordt landschappelijke inpassing gewaarborgd.

#### 2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'.

## Kaart 5. Poppenallee 20



*Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'*

Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, is ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), is opgebouwd vanuit individuele erven en is daardoor kleiner van schaal. Ook hier is er een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en (voormalige) heidevelen. Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand. Het is een landschap met verspreide erven.

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

De norm is dat de essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, deze dan bijdragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

De Poppenallee 20 bevindt zich niet op een es. De ontwikkeling op het erf bouwt door op de kenmerkende structuur van het erf, door bestaande bebouwing een nieuwe functie te geven. De beplanting die aangeplant zal worden, zal streekeigen zijn. De ervenconsulent van het Oversticht heeft een advies gegeven over deze ontwikkeling (zie bijlage 2) waarin ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd. Er wordt onder andere geadviseerd om het erf her te gebruiken, zodat het zijn streekeigen karakter behoudt.

### 2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap.

Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing' en 'Informeel en trage netwerk'. Omdat de kaart laag slecht zichtbaar is in de viewer van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

#### *Verspreide bebouwing*

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erf type heeft: de opbouw van erf, erfbouw, erfplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is loop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

#### *Informeel en trage netwerk*

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het omland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het leefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dichtbij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

### Conclusie

De kenmerkende structuur van het erf aan de Poppenallee 20 wordt behouden door de voormalige agrarische bebouwing een nieuwe functie te geven. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, door de karakteristieke waarde van het voorhuis te behouden en te versterken. De ervenconsulent van het Oversticht heeft een advies afgegeven voor deze ontwikkeling welke passend is in het landschap (bijlage 2). Ook de Monumentenwacht heeft de aanvragers geadviseerd over het correct opknappen van het karakteristieke voorhuis.

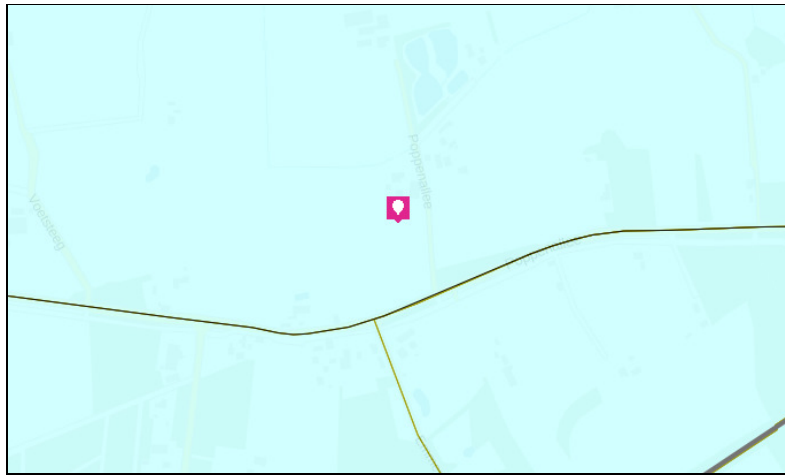
Er loopt geen informele route of netwerk langs het erf.

#### 2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Bakens in de tijd: IJssellinie inundatieveld'

#### Kaart 6. Poppenallee 20



*Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'*

Bakens in de tijd zijn overblijfselen van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Bakens zijn niet alleen (water-)torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelingsstructuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap.

De ambitie is om verbindingen en verbanden tussen de bestaande bakens te maken, om ze onderdeel te maken van een groter geheel. Voeg bakens van deze tijd toe en behoud monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis.

In de richtinggevende uitspraken staat dat de bakens van de tijd geïnventariseerd moeten worden, behouden moeten worden en benut en versterkt moeten worden, wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaatsvinden.

Door de aanwezige, karakteristieke boerderij te behouden, blijft de gebiedsidentiteit herkenbaar.

### 2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

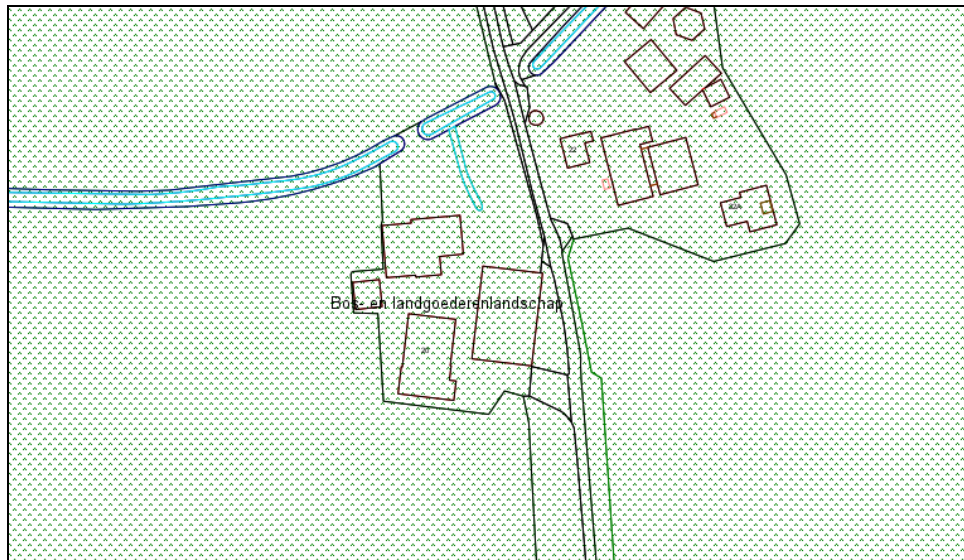
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Poppenallee 20 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Bos- en landgoederenlandschap'.

#### Kaart 7. Poppenallee 20



*Uitsnede gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied Dalfsen*

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaart 8 voor erfinrichtingsschets van de ervenconsulent.

## Kaart 8. Erfinrichting Poppenallee 20



### 2.3.1.1 Karakteristiek Bos- en landgoederenlandschap

Het landschap rond Dalfsen staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen. De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor dit deelgebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het beiden liggen boerderijen met eenmansessen. Veel boerderijen behoren tot een landgoed en in de kleuropstelling van de panden is dat nog terug te zien. De erven worden getypeerd door hun losse opzet, met onregelmatig verspreide bebouwing, boomgroepen, boomgaard en bijgebouwen als bakhuisjes en hooibergen. In het gebied zijn nog vele zandpaden te vinden.

Vanwege de afwisseling en de kleinschaligheid met als bonus een ligging aan de Vecht heeft het gebied grote recreatieve aantrekkingskracht. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw is de belangrijkste drager van de landgoederen, zowel ruimtelijk al economisch. De gemeente zet in dit deelgebied in op het behoud en versterking van het monumentale karakter van het gebied. Beleidsmatig zal de gemeente de mogelijkheid bieden om de (economische) basis onder de bestaande landgoederen te verstevigen.

### 2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het Bos- en landgoederenlandschap is een monumentaal landschap bestaande uit vele havezaten en landgoederen, met een herkenbare en beleefbare structuur.

### 2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Voor wonen in dit deelgebied wil de gemeente de mogelijkheden in het kader van hergebruik van vrijkomend erfgoed benutten. Hergebruik van vrijkomende erfgoed draagt immers bij aan de instandhouding van het karakter en de leefbaarheid van het gebied. In dit deelgebied zal de gemeente dergelijke initiatieven op het vlak van wonen dan ook ondersteunen.

Hoewel de boerderij aan de Poppenallee 20 geen erfgoed is, is het wel een boerderij die karakteristiek is voor het gebied. Het behoudt ervan en het hergebruik van de boerderij voor een nieuwe functie (wonen) is dus passend in dit gebied van de Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen.

#### 2.3.1.4 Ontwikkelingsrichting Recreatie

Omdat de ontwikkeling aan de Poppenallee 20 ook het realiseren van boerderijkamers bevat, is de ontwikkelingsrichting van recreatie ook van belang. Het bos- en landgoederenlandschap heeft een grote recreatieve aantrekkingskracht, wat wordt versterkt door de ligging nabij de Vecht. Route gebonden recreatie is volop mogelijk in het gebied. De toegankelijkheid van de landgoederen en van het gebied is daarbij een aandachtspunt. De gemeente wil de recreatie in het gebied behouden, maar niet actief vergroten. De gemeente zoekt voor dit deelgebied een goede balans tussen een sterke recreatieve infrastructuur en goede omstandigheden voor de aanwezige natuurwaarden. Recreatie en natuur vragen om een goede zonering van activiteiten.

In principe zullen particuliere initiatieven die een versterking betekenen voor de recreatieve infrastructuur worden gefaciliteerd. Daarbij waakt de gemeente voor een inbreuk of een aantasting van de landschappelijke of natuurlijke kwaliteiten, die juist de trekker van het gebied zijn. Voor nieuwe grootschalige dag- of verblijfsrecreatie ziet de gemeente in dit deelgebied geen mogelijkheden op nieuwe locaties.

De ontwikkeling bevat slechts het realiseren van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamers in een oude, karakteristieke schuur. Hierdoor blijven de landschappelijke kwaliteiten van het erf behouden.

#### 2.3.2 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

De regels voor toepassing van het VAB-beleid is uitgewerkt in de gemeentelijke Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen.

Aan het toepassen van het VAB-beleid zijn toetsingscriteria gesteld. Zo moet de nieuwe functie leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door een advies te vragen van de ervenconsulent van het Oversticht, is dit gewaarborgd. Daarnaast is een erfinrichtingsplan gemaakt (zie bijlage 2). De vrijkomende bebouwing die niet karakteristiek is en niet hergebruikt wordt, wordt gesloopt. In dit geval wordt een overkapping, die van asbest is, gesloopt. De nieuwe functies zorgen voor een minimale toename van het aantal verkeersbewegingen. De huidige ontsluiting kan dit aan. Voor het halen/brengen van caravans en voor bezoekers worden parkeerplaatsen gecreëerd. De activiteiten zullen binnen de bebouwing plaatsvinden. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op meer dan 25 meter van het perceel, waardoor de ontwikkelingen geen belemmeringen voor het betreffende agrarische bedrijf zijn. Daarnaast krijgt de landbouw in dit gebied maar beperkte mogelijkheden voor schaalvergroting. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de algemene criteria voor het toepassen van het VAB-beleid.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen.

#### 2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft advies uitgebracht over het toepassen van het beleid voor hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing op het perceel Poppenallee 20. Het gaat hier over hergebruik voor wonen, caravanstalling en boerderijkamers. Het advies van de ervenconsulent wordt overgenomen.

De voorgestelde verbreding van de activiteiten past bij de ambities voor deze erven. Ruimtelijk gezien is het positief dat de initiatiefnemer het huidige erfensemble wil benutten voor de nieuwe functies. Dit voegt toe aan kwaliteit, mits de restauratie en renovatie van de gebouwen met een streekeigen, agrarische uitstraling wordt ontworpen. De renovatie van de boerderij vraagt hierbij bijzondere aandacht. De boerderij is zeer markant.

Aanvullend adviseert de ervenconsulent van het Oversticht als randvoorwaarden op te nemen dat de eigenaar zich inzet voor het behoud en de versterking van de kenmerken van het erf, de natuurwaarden en het landschap.

Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan (bijlage 2). De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

## Hoofdstuk 3 Onderzoeken

### 3.1 Onderzoeken

In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

#### 3.1.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart bevindt het overgrote deel van het perceel Poppenallee 20 zich in een gebied met een lage archeologische verwachting. Hier is geen nader onderzoek nodig.

Een klein gedeelte op het zuidelijke deel van het perceel heeft de waarde 'Archeologie 1'. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 0 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Op dit moment is op dit stukje van het perceel een kuilvoerplaat aanwezig. Deze zal niet verwijderd worden. Verder zullen er ook geen werkzaamheden plaatsvinden op dit stuk van het perceel. Er is daarom ook geen archeologisch rapport nodig.

#### Kaart 9. Poppenallee 20



*Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen*

#### 3.1.2 Bodemkwaliteit

Omdat het perceel Poppenallee 20 een agrarische bedrijfslocatie is, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Hunneman Milieu - Advies en te vinden in bijlage 3. Hieronder is de conclusie van het verkennend bodemonderzoek opgenomen.

## Conclusies en aanbevelingen

Zintuiglijk zijn in de bodem, naast sporen aan puin, geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde of asbestverdachte materialen waargenomen.

In de grond en in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, vanuit milieu hygiënisch oogpunt, geen bewaren voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

### 3.1.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

De wens van de aanvrager is om in de toekomst zonnepanelen te realiseren en daardoor te voorzien in duurzame energie. Een agrarisch bedrijf stopt, wat zorgt voor minder uitstoot in dat gebied. Leegstand van de vrijkomende agrarische bebouwing wordt in dit initiatief voorkomen, door een nieuwe functie aan de bebouwing te geven. Door de verbouw van de voormalige boerderij, wordt deze energiezuiniger gemaakt. De aanwezige asbest op het perceel wordt gesaneerd. Dit alles zorgt ervoor dat het initiatief een duurzame ontwikkeling is ten opzichte van de huidige situatie.

### 3.1.4 Ecologie

#### 3.1.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4,2 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

#### 3.1.4.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de nabije omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (hergebruik van opstallen voor nieuwe functies) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

#### 3.1.4.3 De Wet natuurbescherming

Op basis van de uitgevoerde QuickScan kan geconcludeerd worden dat, vanuit de geldende wetgeving met betrekking tot beschermde gebieden en beschermde flora en fauna, er geen belemmeringen zijn voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de daaruit volgende geplande ingrepen.

#### *Huismus*

Mochten er op termijn wel grotere ingrepen voorzien zijn (bijvoorbeeld isolatie, renovatie of het vervangen van daken) dan is het noodzakelijk om rekening te houden met de huismus. Er zal dan een inventarisatie moeten worden uitgevoerd waar zich de nestplaatsen bevinden en vervolgens zal er dan een plan gemaakt moeten worden om de soort te ontzien tijdens de werkzaamheden en de populatie duurzaam te behouden op het terrein. Dit plan zal moeten worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (provincie Overijssel), na goedkeuren zal deze dan een ontheffing afgeven voor het uitvoeren van de ingrepen.

#### *Broedende vogels*

Met betrekking tot broedende vogels geldt altijd dat de werkzaamheden die (in gebruik zijnde) nestplaatsen van volgens (incl. hun functionele omgeving) verstoren of beschadigen, te allen tijde voorkomen moeten worden. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het plangebied vooraf te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

De QuickScan Flora en Fauna is terug te vinden in bijlage 4.

### **3.1.5 Externe veiligheid**

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom de Poppenallee 20 is hieronder aangegeven

#### **Kaart 10. Uitsnede risicokaart Poppenallee 20**



*Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen*

#### **3.1.5.1 Toetsing Risicobronnen**

##### Toets aan risicokaart

Het plangebied ligt in het groene gebied. Dit betekent dat externe veiligheid geen rol speelt.

##### Conclusie

Het plangebied ligt zo ver af van de risicobronnen, zodat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

### **3.1.6 Milieuzonering**

De agrarische bedrijfsactiviteiten zullen begin 2018 gestaakt worden. Het perceel bevindt zich op ongeveer 60 meter van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf. De bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor de milieuzonering van zowel de Poppenallee 20 als het betreffende agrarische bedrijf.

### **3.1.6 Geluid**

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Poppenallee 20 bevindt zich aan een vertakking van de N757 (ook genaamd Poppenallee). Aan deze vertakking bevinden zich 5 percelen. Deze weg heeft geen doorgaande functie en wordt slecht gebruikt voor bestemmingsverkeer.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

### **3.1.7 Luchtkwaliteit**

Het bestemmingsplan bevat slechts het hergebruiken van voormalig agrarische bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

### **3.1.8 Verkeerssituatie**

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Het beëindigen van de agrarische activiteiten op het perceel zal zorgen voor minder landbouwverkeer over de vertakking van de Poppenallee. Het aantal verkeersbewegingen die veroorzaakt worden door de nieuwe functies, zal slechts een beperkte toename zijn van de huidige situatie. De huidige wegenstructuur kan dit aan. Het perceel zal ontsloten worden via dezelfde weg.

Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen.

### **3.1.9 Water**

#### *3.1.9.1 Watertoets*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

#### *3.1.9.2 Relevant beleid*

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

#### *3.1.9.3 Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan worden geen wooneenheden gerealiseerd. Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal (ca. 160 meter afstand), primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatgang of watgang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watgang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watgangen zoals in de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta beschreven. Met betrekking tot deze watgangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden

aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Via een Watervergunning kan hiervan worden afgeweken. Er zullen geen werkzaamheden plaatsvinden binnen de beschermingszone van de watergang. Er is dan ook geen watervergunning nodig.

Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels.

Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het “Besluit lozing afvalwater huishoudens” (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het “Activiteitenbesluit”. Voor deze lozingen gelden de volgende stappen:

1. voorkomen en hergebruik van het afvalwater;
2. voorzieningen moeten voldoen aan best bestaande techniek (bbt);
3. de restlozing kan worden getoetst aan de effecten op het ontvangend oppervlaktewater (emissie / immissietoets).

Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het “Besluit lozen buiten inrichtingen” (Blbi).

De voorschriften, opgenomen in de algemene regels van bovengenoemde besluiten, voldoen aan het criterium van best bestaande techniek (bbt).

Het generieke beleid ten aanzien van lozingen is opgenomen in het Handboek Water. Dit Handboek kan worden geraadpleegd via de site van Infomil.

Voor lozingen kan een melding of een vergunning noodzakelijk zijn.

Naast bovenstaande kunnen op basis van de Keur ook kwantiteitseisen aan de lozing en de bijbehorende lozingswerken worden gesteld. Hiervoor is een vergunning of een melding op basis van de Waterwet noodzakelijk.

In de onderstaande tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

| <b>Waterhuishoudkundig aspect</b> | <b>Relevantie</b> | <b>Toelichting</b>                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Riolering en afvalwaterketen      | Nee               | De bestaande woning heeft een aansluiting op een IBA die loost op een sloot van het Waterschap Drents Overijssels Delta. Dit is in overeenstemming met het Waterschap.                                                                           |
| Wateroverlast (oppervlaktewater)  | N.v.t.            | Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.                                                                                                                                |
| Grondwateroverlast                | N.v.t.            | De locatie heeft grondwatertrap VI en er is geen grondwateroverlast.                                                                                                                                                                             |
| Grondwaterkwaliteit               | N.v.t.            |                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verdroging                        | Nee               | Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.                                                                                                                     |
| Inrichting/beheer en onderhoud    | N.v.t.            | Ten noorden van het perceel bevindt zich een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. Een gedeelte van het perceel bevindt zich binnen de beschermingszone. Er zullen in dit gedeelte geen werkzaamheden plaatsvinden. |

#### 3.1.9.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de bestaande woning is aangesloten op een IBA, welke loost op een sloot van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Dit is in overeenstemming met en volgens de eisen van het Waterschap. Deze situatie zal door de ontwikkeling mogelijk gemaakt door dit bestemmingsplan niet wijzigen.

#### 3.1.9.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft 'geen waterschapsbelang'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies.

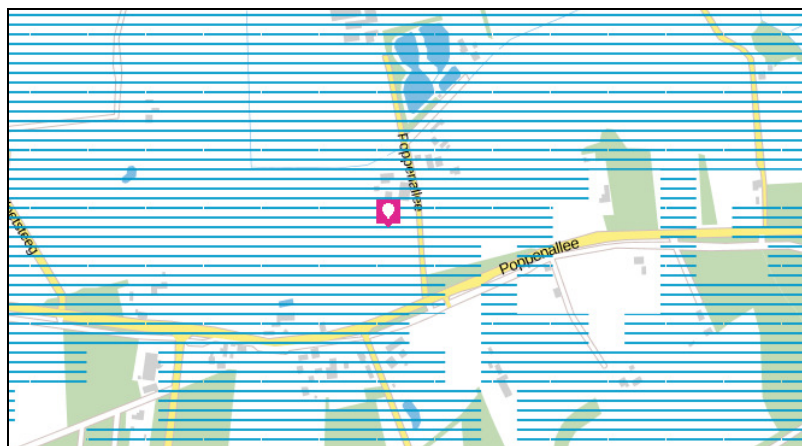
#### 3.1.9.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 11).

#### Kaart 11. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

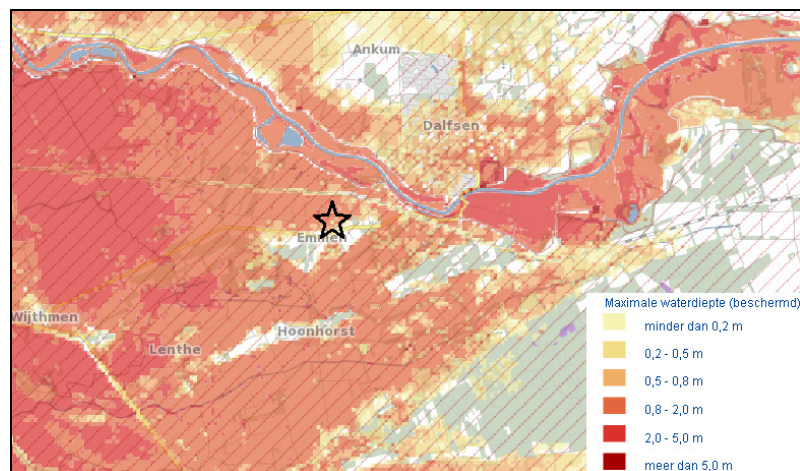


Bron: provincie Overijssel

#### Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,2 tot 0,8 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

**Kaart 12. Uitsnede IPO risicokaart**



*Bron: IPO risicokaart*

### **Conclusie**

In geval van overstrooming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt slechts een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het realiseren van boerderijkamers mogelijk. Gezien de kleine kans van overstrooming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

## **Hoofdstuk 4     Planbeschrijving**

### **4.1     Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke manier de binnen het plangebieden voorkomende functies, zoals die hiervoor aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Ook wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

### **4.2     Beschrijving gewenste situatie**

Op het perceel Poppenweg 20 wordt met toepassing van het VAB-beleid wonen in de voormalige bedrijfswoning en caravanstalling en boerderijkamers in de vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk gemaakt. Hierbij krijgt het vrijkomende agrarische perceel een woonbestemming.

Na herziening van het bestemmingsplan is op de Poppenallee 20 de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' omgezet in 'Wonen' met de aanduidingen 'caravanstalling' en 'boerderijkamers'. Het noordelijke gedeelte van het perceel die de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' heeft behoudt deze bestemming en krijgt daarnaast ook de woonbestemming.

De bestemming 'Wonen' wordt aangepast aan het erfinrichtingsplan- en schets van Bunschoek Natuurlijk van 23 oktober 2017 (bijlage 1).

De ervenconsulent van het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap (bijlage 2).

Initiatiefnemers moeten de herinrichting van het erf realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan- en schets van Bunschoek Natuurlijk van 23 oktober 2017.

Initiatiefnemers moeten de erfbeplanting op het perceel Poppenallee 20 volgens het erfinrichtingsplan- en schets van Bunschoek Natuurlijk van 23 oktober 2017 inpassen en in standhouden.

Initiatiefnemers moeten binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het 4<sup>e</sup> verzamelplan de erfbeplanting volgens het erfinrichtingsplan- en schets van Bunschoek Natuurlijk van 23 oktober 2017 realiseren en deze minimaal twintig jaar of zolang de (bedrijfs)bebouwing aanwezig is in stand houden.

## **Hoofdstuk 5      Economische Uitvoerbaarheid**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvragers gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor hun rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

## **Bijlage 1 Erfinrichtingsplan- en schets**

# ANNO 1752

## Erfinrichtingsplan Poppenallee 20, Dalfsen



ONDERZOEK & ADVIES

Martijn Bunskoek

Definitief – 23 oktober 2017

## COLOFON

© Bunskoek Natuurlijk, 2017

Samenstelling en tekst: Martijn Bunskoek

Gelieve het rapport te citeren als:

*Bunskoek, M. (2017). Anno 1752 – Erfinrichtingsplan Poppenallee 20, Dalfsen. Rapport 2017-03. Bunskoek Natuurlijk, Punthorst*



Evenboersweg 7

7715 PJ Punthorst

Email: [info@bunskoek-natuurlijk.nl](mailto:info@bunskoek-natuurlijk.nl)

Homepage: [www.bunskoek-natuurlijk.nl](http://www.bunskoek-natuurlijk.nl).



## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                   | <b>3</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING .....                                         | 3         |
| 1.2      | PLANGEBIED .....                                         | 3         |
| 1.3      | REIS DOOR DE TIJD .....                                  | 4         |
| <b>2</b> | <b>BELEIDSKADERS .....</b>                               | <b>5</b>  |
| 2.1      | OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL 2017 .....                      | 5         |
| 2.1.1    | <i>Generieke en gebiedspecifieke beleidskeuzes .....</i> | <i>5</i>  |
| 2.1.2    | <i>Ontwikkelingsperspectief .....</i>                    | <i>6</i>  |
| 2.1.3    | <i>Gebiedskenmerken .....</i>                            | <i>6</i>  |
| 2.2      | LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN DALFSEN .....                | 8         |
| 2.2.1    | <i>Globale karakteristieke kenmerken .....</i>           | <i>8</i>  |
| 2.2.2    | <i>Karakteristieken .....</i>                            | <i>8</i>  |
| 2.2.3    | <i>Ontwikkelingen .....</i>                              | <i>9</i>  |
| 2.2.4    | <i>Kansen .....</i>                                      | <i>9</i>  |
| 2.2.5    | <i>Bedreigingen .....</i>                                | <i>9</i>  |
| 2.2.6    | <i>Landschapswaardering .....</i>                        | <i>9</i>  |
| 2.3      | STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED DALFSEN .....                | 10        |
| 2.3.1    | <i>Ontwikkelingscriteria .....</i>                       | <i>11</i> |
| <b>3</b> | <b>HET PLAN .....</b>                                    | <b>13</b> |
| 3.1      | PLAN IN HET LICHT VAN BELEIDSKADERS .....                | 13        |
| 3.1.1    | <i>LOP .....</i>                                         | <i>13</i> |
| 3.1.2    | <i>Structuurvisie .....</i>                              | <i>14</i> |
| 3.2      | PLANVORMING .....                                        | 14        |
| 3.3      | TOEKOMSTIGE SITUATIE .....                               | 15        |
| 3.3.1    | <i>Bebouwing .....</i>                                   | <i>15</i> |
| 3.3.2    | <i>Erfverharding .....</i>                               | <i>16</i> |
| 3.3.3    | <i>Water (-berging) .....</i>                            | <i>16</i> |
| 3.3.4    | <i>Bepanting en overige natuurelementen .....</i>        | <i>17</i> |
| 3.3.5    | <i>Verlichting .....</i>                                 | <i>18</i> |
| 3.3.6    | <i>Buitenactiviteiten .....</i>                          | <i>18</i> |
| 3.3.7    | <i>Reclame .....</i>                                     | <i>18</i> |

## BIJLAGEN

**BIJLAGE 1 - ADRES EN KADASTRALE GEGEVENS**

**BIJLAGE 2 - BESTEMMING PERCEEL**

**BIJLAGE 3 - ADVIES ERVENCONSULENT VAN HET OVERSTICHT**

**BIJLAGE 4 - NATUURLIJKE LAAG**

**BIJLAGE 5 - LAAG VAN HET AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP**

**BIJLAGE 6 - STEDELIJKE LAAG**

**BIJLAGE 7 - LAAG VAN DE BELEVING**

**BIJLAGE 8 - OPSTALLEN NAAR BOUWJAAR**

**BIJLAGEN 9 EN 10 ZIJN ALS SEPARATE DOCUMENTEN TOEGEVOEGD, MAAR MAKEN ONDERDEEL UIT VAN DIT PLAN.**

## 1 INLEIDING

In 1752 is een boerderij gebouwd, op historische kaarten 'Rosendal' genoemd. Eeuwen later, in 2017 (overdracht in 2018), gaat de boerderij over van de actieve agrariër naar een 'gewone' burger. Kopers 'vallen als een blok' voor het karakteristieke beeld van de boerderij. Zij willen dit handhaven en waar mogelijk, rekening houdende met financiële middelen en ruimtelijke aspecten, een impuls geven aan de kwaliteit van het erf en de opstallen. Doel: Het huidige erfensemble volledig laten aansluiten bij-, en passend te maken in- de huidige omgeving. Of, zoals de toekomstige eigenaren zeggen: "Een prachtige plek om te wonen, die de juiste aandacht verdient."

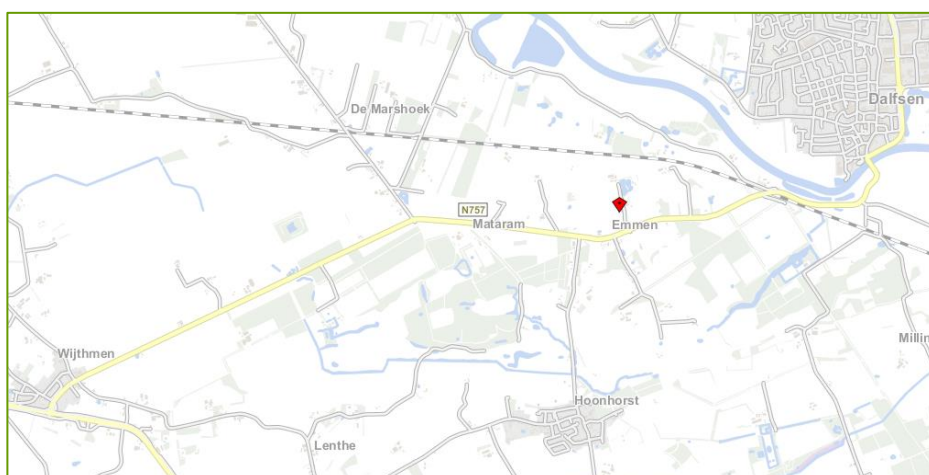
### 1.1 AANLEIDING

Aanleiding voor dit erfinrichtingsplan is de aanvraag om de bestemming van het perceel (bijlage 1) te wijzigen van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'<sup>1</sup> (bijlage 2). Toekomstige eigenaren hebben zich om die reden aangemeld voor het 4<sup>e</sup> verzamelplan van de gemeente Dalfsen. De ervenconsulent van het Oversticht heeft, conform procedure, advies uitgebracht aan de gemeente Dalfsen (bijlage 3). In dit advies schrijft de ervenconsulent: "Dit advies dient als basis voor een verdere planuitwerking KGO<sup>2</sup> dat in opdracht van de initiatiefnemer door een adviesbureau moet worden opgesteld." (Ervenconsulentadvies 2363, 2017:1). Adviesbureau Bunschoek Natuurlijk is gevraagd dit rapport op te stellen.

*Wij adviseren positief over de strekking van het ingediende erfplan.  
~ ervenconsulent ~*

### 1.2 PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het buurtschap Emmen (gemeente Dalfsen) (fig. 1.1), met de gevel van de boerderij op circa 150 meter van de provinciale weg N 757 (fig. 1.2). Het plangebied (perceel DSN01X 575) maakte tot oktober 2017 onderdeel uit van een groter perceel (DSN01X 574). Het resterende deel wordt in 2017 door de agrariër verkocht aan andere belangstellenden.



Figuur 1.1 – Buurtschap Emmen



Figuur 1.2 - Plangebied

<sup>1</sup> [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (geraadpleegd 05-10-2017)

<sup>2</sup> Kwaliteit Groene Omgeving

### 1.3 REIS DOOR DE TIJD

Op onderstaande historische kaarten (figuur 1.3)<sup>3</sup> zijn de veranderingen van het landschap ter hoogte van het plangebied inzichtelijk gemaakt gedurende de periode 1850 tot heden. Wat opvalt is dat de landgoederen (Mataram en Den Bergh) ten zuiden van het plangebied qua structuur en schaal relatief weinig zijn veranderd, ook buurtschap Emmen is nauwelijks gegroeid of uitgebreid. Op de kaarten is tevens te zien dat de boerderij de naam Rosendal droeg. Achter op het erf is in ieder geval al vanaf 1850 een bosje aanwezig geweest, deze was vermoedelijk toentertijd wat lager en dichter vanwege het gebruik als hakhout/geriefhout. In de huidige situatie bestaat dit bosje nog steeds, alleen is deze doorgeschoten en ontbreekt ondergroei van struiken vrijwel volledig. De watergang achter op het erf betreft de vroegere Kleine Emmertochtsloot, die een belangrijke functie heeft gehad bij het ontwateren van het gebied (het Noord Broek). Ook is te zien dat het gebied rondom het plangebied (met name vanaf 1950) een stuk opener is geworden en de percelen groter door ruilverkavelingen en dergelijke. Veel sloten, greppels, houtwallen, bosjes en singels zijn hierbij verdwenen.



Figuur 1.3: Topografie van het plangebied en omgeving over de periode 1850 tot heden. Het plangebied is steeds met een rode cirkel aangegeven.  
Bron: Kadaster/Topotijdreis.nl 2017

<sup>3</sup> Bron: topotijdreis.nl

## 2 BELEIDSKADERS

### 2.1 OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL 2017

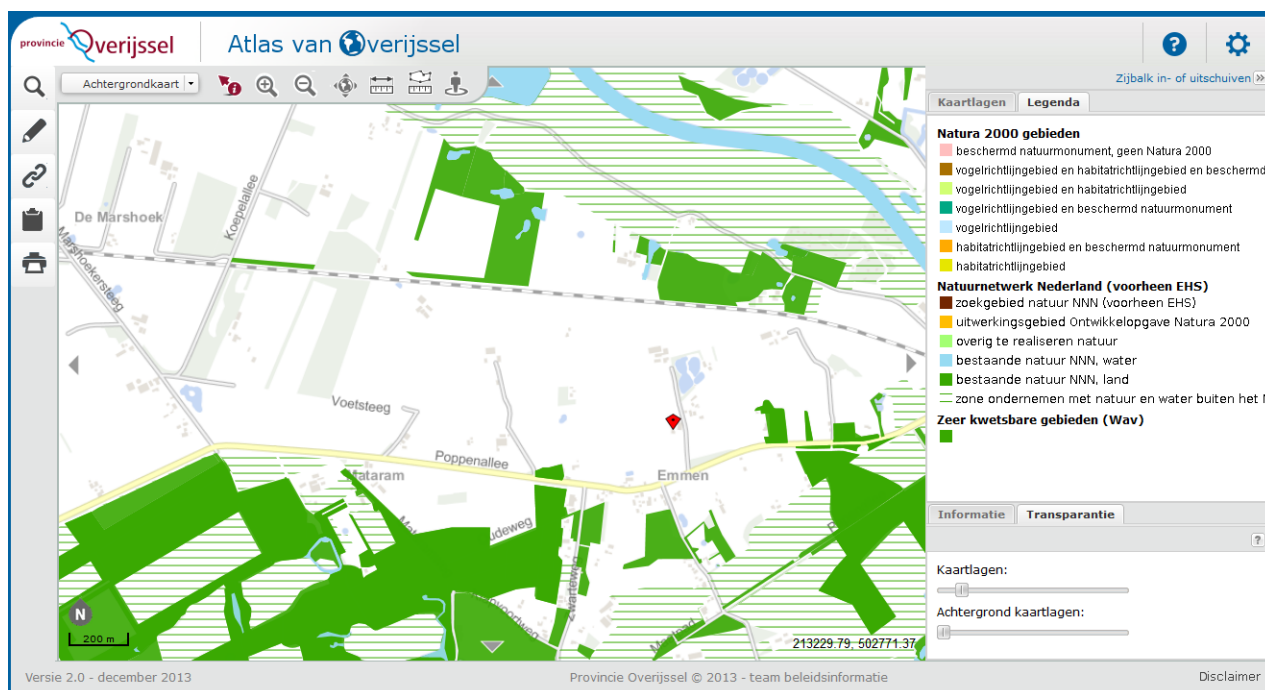
12 april 2017 is de Omgevingsvisie Overijssel opnieuw vastgesteld<sup>4</sup>. In haar visie schrijft de provincie o.a.: “We nodigen je van harte uit om mee te denken en aan de slag te gaan met het vorm én kleur geven aan de toekomst van jouw leefomgeving. Jouw energie, denk- en ondernemerskracht hebben we hard nodig om Overijssel leefbaar en vitaal te houden!” Toekomstige eigenaren geven hier graag gehoor aan.

#### 2.1.1 GENERIEKE EN GEBIEDSPECIFIEKE BELEIDSKEUZES

De plannen van de toekomstige eigenaren passen, zoals in volgende hoofdstukken duidelijk zal worden, binnen de generieke beleidskeuzes. Het plangebied ligt in de “Boringsvrije zone Salland Diep”. De toekomstige eigenaren hebben geen initiatieven die hiermee in conflict zijn.

Of initiatieven mogelijk zijn in een specifiek gebied, wordt bepaalt aan de hand van de vraag of er zwaarwegende belangen zijn die het initiatief in het betreffende gebied onmogelijk zouden maken.

Er zijn in dit kader geen bezwaren voor initiatieven in het plangebied. Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied, ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS), en ligt niet binnen de kwetsbare gebieden (figuur 2.1)<sup>5</sup>.



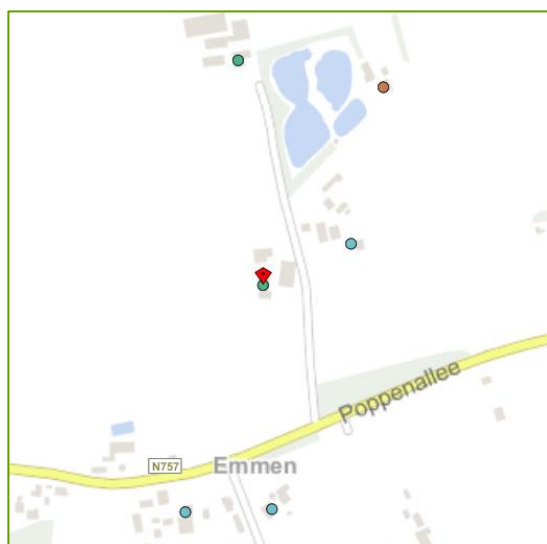
Figuur 2.1 - Plangebied in Natuur en landschap

<sup>4</sup> [www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl) (geraadpleegd 06-10-2017)

<sup>5</sup> Viewer atlas van Overijssel – laag Natuur en landschap (geraadpleegd 05-10-2017)

## 2.1.2 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

De kaart ‘ontwikkelingsperspectieven’ geeft weer welke ontwikkelingsperspectieven de provincie voor de planlocatie ziet. Het plangebied valt binnen de legenda eenheid “Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap” (figuur 2.2). Hierbij staat de ambitie “Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen” voorop. En het richt zich “... op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied”. Hierbij wordt aangegeven dat nieuwe functies een plek kunnen krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteund<sup>6</sup>.



Figuur 2.2 – Omliggende functies plangebied

Poppenallee 22 – Overige commerciële dienstverlening  
Poppenallee 24 – Niet commerciële dienstverlening  
Poppenallee 26 – Landbouw



Legenda omliggende functies

## 2.1.3 GEBIEDSKENMERKEN

Om gebiedskenmerken inzichtelijk te maken zijn deze in de Omgevingsvisie gegroepeerd in vier lagen:

### NATUURLIJKE LAAG

Het plangebied behoort tot de ‘Dekzandvlakte en ruggen’ (bijlage 4). “De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat meer sturend en beleefbaar te maken. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Daarnaast is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.”

### LAAG VAN HET AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP

Het plangebied ligt in het ‘Oude hoevenlandschap’ (bijlage 5). “Dit landschap wordt gekenmerkt door de verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

<sup>6</sup> Omgevingsvisie Overijssel 2017 (2017: paragraaf 8.1.3.)

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf en landschapsbeplantingen.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het 'Oude hoevenlandschap', dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je). Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes."

---

## STEDELIJKE LAAG

Infrastructureel ligt het plangebied tussen de provinciale weg N757 en de spoorlijn Zwolle – Dalfsen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Verspreide bebouwing' (bijlage 6). "De ambitie is levende erven! Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling en expressie. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken als identiteitsdrager van erftransformaties benut. Gebiedsgewijze aanpak van herstel erven en bebouwing volgens het 'Streekeigen huis en erf' concept."

De richting die de Omgevingsvisie Overijssel 2017 hierbij aangeeft: "Als ontwikkelingen plaatsvinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd. Ter inspiratie wordt de suggestie meegegeven om reanimatie van het agrarisch erfgoed verder te stimuleren. En bij de transformatie van erven kwaliteitsadvies in te winnen via, bijvoorbeeld, een 'ervenconsulent' van het Oversticht."

---

## LAAG VAN DE BELEVING

Het plangebied ligt in het gebied 'Bakens in de tijd' (bijlage 7). De omgevingsvisie Overijssel 2017 geeft hiervoor o.a. de volgende kenmerken: "Bakens in de tijd zijn relictten van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar 'tijdsdiepte' tot intense indrukken leidt."

De ambitie die hiervoor geformuleerd is: "Creëer verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Voeg bakens van deze tijd toe. Behoud monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis."

## 2.2 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN DALFSEN

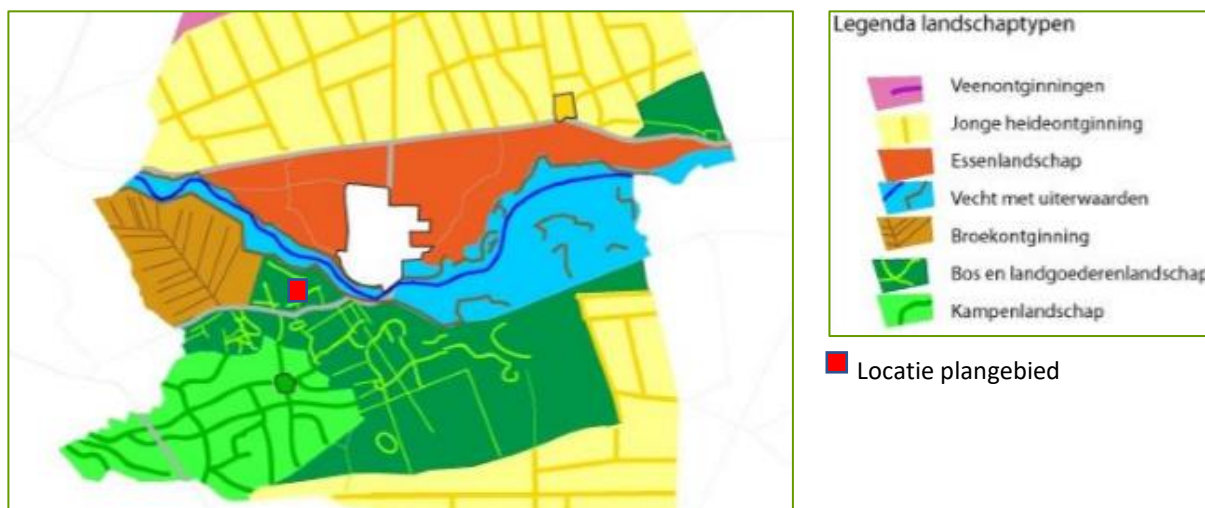
Op 15 februari 2010 is het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) voor de gemeente Dalfsen door de gemeenteraad vastgesteld<sup>7</sup>. Een LOP gaat uit van de bestaande kwaliteiten en potenties van het landschap en beschrijft de gewenste ontwikkelingen. Het LOP biedt een kader om ruimtelijke ingrepen in het landschap te toetsen.

### 2.2.1 GLOBALE KARAKTERISTIEKE KENMERKEN

“Het landschap rond Dalfsen staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen. De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor de zone met name ten zuiden van de Vecht.

Tot halverwege de 19<sup>e</sup> eeuw was het gebied ten zuiden van de Vecht woeste grond met heide, die door schaapskudden werd begraasd. Na de ontginning werd landbouw mogelijk en werden terreinen ingeplant met naaldbos.” (LOP, 2010).

Voor het landschap van Dalfsen zijn in het LOP verschillende karakteristieken en de bestaande kwaliteiten benoemd. Het plangebied ligt in het ‘Bos- en landgoederenlandschap’ (figuur 2.3).



Figuur 2.3 - Landschapstypen

### 2.2.2 KARAKTERISTIEKEN

Voor het ‘Bos- en landgoederenlandschap’ worden in het LOP enkele karakteristieken genoemd die van toepassing zijn op het plangebied:

#### LANDSCHAPSBEELD EN CULTUURHISTORISCH

- Karakteristieke boerderijen

<sup>7</sup> [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl) (geraadpleegd 06-10-2017)

---

## BEBOUWINGS- EN ERFKARAKTERISTIEK

- Bijgebouwen staan niet automatisch haaks ten opzichte van elkaar. De nieuwe erven liggen met de voorzijde naar de weg en alle bebouwing staat hier dan met de nok loodrecht op de weg.
- Op de erven staan grote en kleine bijgebouwen, waaronder hooibergen, tot schuur verbouwde hooibergen, bakhuisjes, schaapskooien, bijschuren en wagenschuren.
- Eiken(groepen) en solitairen op de erven.

---

## ECOLOGIE

Het plangebied ligt in het leefgebied van diersoorten zoals de das, hermelijn, waterspitsmuis, steenuil, patrijs<sup>8</sup>. Uit de quickscan natuurtoets op en rondom het plangebied zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Wel werd vastgesteld dat in het plangebied huismussen voorkomen, een rode lijst soort waarvan nestplaatsen jaarrond beschermd zijn onder de Wet Natuurbescherming. Bij grotere ingrepen (bijvoorbeeld isolatie, renovatie of het vervangen van daken) is het noodzakelijk rekening te houden met deze soort. Er zal dan eerst een inventarisatie moeten worden uitgevoerd waar zich de nestplaatsen bevinden en vervolgens zal er een plan gemaakt moeten worden om de soort te ontzien tijdens de werkzaamheden en om de populatie duurzaam te behouden op het erf.<sup>9</sup>

---

## ECONOMIE

De in het LOP genoemde economische karakteristieken van het 'Bos- en landgoederenlandschap' zijn niet van toepassing op het plangebied.

---

### 2.2.3 ONTWIKKELINGEN

De in het LOP genoemde ontwikkelingen voor het 'Bos- en landgoederenlandschap' zijn niet van toepassing op het plangebied.

---

### 2.2.4 KANSEN

Binnen het 'Bos- en landgoederenlandschap' wordt het als kans gezien om erven te transformeren als sprake is van bestemmingsplanwijzigingen van agrarisch naar wonen.

---

### 2.2.5 BEDREIGINGEN

De in het LOP genoemde bedreigingen voor het 'Bos- en landgoederenlandschap' zijn niet van toepassing op het plangebied.

---

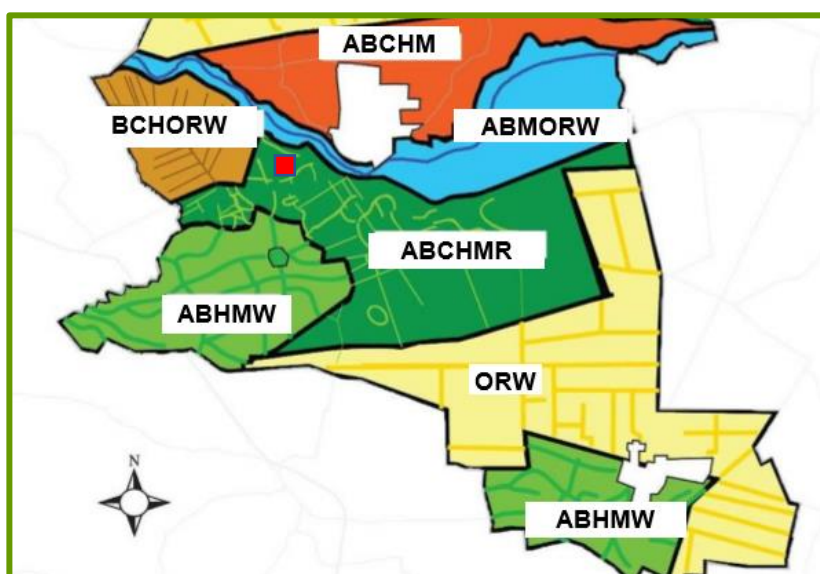
### 2.2.6 LANDSCHAPSWAARDERING

Waardevolle landschapkenmerken, van toepassing op het plangebied, zijn weergegeven in figuur 2.4.

---

<sup>8</sup> Viewer atlas van Overijssel - kaartlaag diersoorten (geraadpleegd 06-10-2017)

<sup>9</sup> Bunsboek Natuurlijk (2017), Quickscan natuurtoets



Figuur 2 - Waardevolle landschapkenmerken

|   |                                  |   |                              |
|---|----------------------------------|---|------------------------------|
| A | Afwisseling open- en besloten    | M | Microreliëf                  |
| B | Biodiversiteit (planten, dieren) | O | Openheid                     |
| C | Cultuurhistorische structuren    | R | Rustige omstandigheden       |
| H | Houtopstanden                    | W | Waardevolle waterhuishouding |

■ Locatie plangebied



Figuur 2.4 - Waardevolle landschapkenmerken

## 2.3 STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED DALFSEN

In april 2012 is de structuurvisie buitengebied Dalfsen door de gemeente Dalfsen vastgesteld<sup>10</sup>. Deze geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Dalfsen. De structuurvisie is een vertaling van de omgevingsvisie Overijssel voor het gemeentelijk gebied. Het plangebied ligt, net als in het LOP, in het 'Bos- en landgoederenlandschap' (figuur 7)<sup>11</sup>.

De functies Landbouw (1), Recreatie (5) en Landgoederen (7), zijn niet van toepassing op het plangebied. Wel relevant voor het plangebied zijn de ontwikkelingsrichtingen van de volgende functies:

<sup>10</sup> Gemeente Dalfsen, (2017) Structuurvisie buitengebied Dalfsen.

<sup>11</sup> Gemeente Dalfsen, (2012:54-60) Structuurvisie Buitengebied Dalfsen (hoofdstuk 9.4).

## WERKEN (2)

De gemeente steunt de economische ontwikkeling van het gebied, mits dit past bij het natuurlijke en recreatieve imago. Het toevoegen van nevenfuncties aan bestaande landgoederen kan bijdragen aan de instandhouding van de landgoederen, mits het monumentale en landschappelijk waardevolle beeld van de landgoederen voorop (blijft) staan. Dat geldt eveneens voor de nieuwvestiging van niet-agrarische functies op vrijkomende erven. De gemeente zal daarbij streng toezien op een goede inrichting van het erf om een verrommeling van het aantrekkelijke landschap te voorkomen. In het gebied worden geen niet-agrarische bedrijven toegestaan zonder binding met het landelijk gebied of die afbreuk doen aan de uitstraling van het gebied.

## LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE (3)

De gemeente stelt in dit deelgebied de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten centraal. De lanenstelsels worden als drager van het landschap beschouwd. Bij nieuwe ontwikkelingen zal het samenspel van landgoederen, historische boerderijen, bossen en bomenlanen behouden moeten blijven. Ontwikkelingen spelen daar op in. Nieuwe ontwikkelingen zijn dan ook uitsluitend mogelijk als dat per saldo leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt per geval om maatwerk en een zorgvuldige afweging. Ten aanzien van de bebouwing staan behoud en bescherming voorop. Herbestemming met een passende functie is mogelijk, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst kan worden behouden. Bij aanpassingen van erven wil de gemeente voldoende ruimte voor een logische en natuurlijke inpassing in de omgeving.

## NATUUR (4)

Het gebied is rijk aan (oude) landschapselementen en herbergt belangrijke natuurwaarden. Het gebied heeft dan ook een belangrijke waarde voor de aanwezige flora en fauna. Bovendien is de natuur van belangrijke waarde voor de recreatie in het gebied. Nieuwe functies mogen dan ook geen onevenredige afbreuk doen aan de ervaring van natuur, zoals rust, ruimte, donkerte en natuurgeluiden.

## WONEN (6)

Ten aanzien van wonen in dit deelgebied wil de gemeente de mogelijkheden in het kader van hergebruik van vrijkomend erfgoed benutten. Hergebruik van vrijkomende erfgoed draagt immers bij aan de instandhouding van het karakter en de leefbaarheid van het gebied. In dit deelgebied zal de gemeente dergelijke initiatieven op het vlak van wonen dan ook ondersteunen.

## ENERGIE EN WATER (8)

Gezien het monumentale karakter van het gebied vindt de gemeente windenergie op voorhand ongeschikt voor dit deelgebied. De gemeente ziet wel kansen voor de winning van energie uit biomassa door het aanplanten en op gezette tijden rooien van houtwallen en –singels. Dit vraagt echter nadere studie en een mogelijk publiek-private samenwerking.”

### 2.3.1 ONTWIKKELINGSCRITERIA

De structuurvisie bevat criteria die uiteengelegd zijn in economische, sociale en ecologische duurzaamheid. De voor het plangebied relevante onderwerpen worden benoemd:

---

## ECONOMISCHE DUURZAAMHEID

- Het monumentale landschap biedt weinig ruimte voor opschaling of nieuwvestiging van functies. Schaalvergroting van percelen, vestiging van grootschalige verblijfsrecreatie of nieuwvestiging van functies op onbebouwde percelen worden niet toegestaan.

---

## SOCIALE DUURZAAMHEID

- De gemeente zet in op het behoud van het monumentale karakter van het gebied. Concreet betekent dit dat de bestaande waarden dienen te worden gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen dienen van een zodanige schaal en omvang te zijn dat dit past in het gebied.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten op een logische en natuurlijke wijze opgaan in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven. Het kenmerkende rafelige silhouet van bebouwingsensemble en beplanting wordt versterkt en landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt. Door middel van een (verplicht) erfinrichtingsplan kan een goede inpassing worden gewaarborgd.
- Het karakteristieke erfgoed, met name de landhuizen en historische boerderijen, toont de historie van het gebied en is mede bepalend voor de Dalfsense cultuur. De gemeente zet daar actief op in. Het toestaan van nieuwe functies op vrijkomende (erfgoed)locaties kan bijdragen aan het behoud en herstel van waardevol erfgoed. Uiteraard zal er op worden toegezien dat nieuwe functies de kenmerken van het erfgoed niet wezenlijk zullen aantasten. Aan de invulling met een nieuwe functie zijn wel voorwaarden gebonden. Zo moet per saldo kwaliteitsverbetering plaatsvinden, bijvoorbeeld door het versterken van beplantingen, het verbeteren van karakteristieke panden, of juist het slopen van ontsierende, niet passende bebouwing. Er mag geen verrommeling van het landschapsbeeld optreden.

---

## ECOLOGISCHE DUURZAAMHEID

- De gemeente zal geen medewerking verlenen aan functies die een afbreuk doen aan de natuurbeleving, waarbij rust, stilte en donkerte de kernwaarden zijn.

## 3 HET PLAN

### 3.1 PLAN IN HET LICHT VAN BELEIDSKADERS

Omdat het LOP en de structuurvisie een vertaling en gebiedseigen specificering zijn van de omgevingsvisie, wordt de provinciale omgevingsvisie in dit hoofdstuk verder niet belicht.

#### 3.1.1 LOP

De boerderij is een karakteristieke boerderij uit 1752. Deze wordt terecht door de ervenconsulent 'markant' genoemd (bijlage 3). Het is een in het oog springende boerderij die zichtbaar is, als men per voet, fiets, of ander vervoermiddel, van Wijthem naar Dalfsen reist via de provinciale weg (N757). De knotlinden voor de gevel en de solitairen rondom de boerderij, maken het geheel af (zie voorblad van dit plan). Aansluitend bij de woorden uit de Omgevingsvisie: "Een baken in de tijd".

De bebouwings- en erfkarakteristiek beschrijft dat bijgebouwen niet automatisch haaks staan ten opzichte van elkaar. Dat nieuwe erven met de voorzijde naar de weg liggen en alle bebouwing hier dan met de nok loodrecht op de weg staat. Tevens dat grote en kleine bijgebouwen op het erf staan, er eiken(groepen) staan en solitairen.

Genoemde karakteristieke kenmerken zijn goed zichtbaar van afstand, of vanuit de lucht (figuur 3.1)<sup>12</sup>. De gevel van de boerderij (en grote stal) ligt met de voorzijde naar de (provinciale) weg. De overige (bij)gebouwen staan niet geheel loodrecht op de weg. Mogelijk omdat gebouwen in verschillende perioden gebouwd zijn. De boerderij in 1752, de hooisluur voor 1800, de varkensstal in de jaren 60 van de 20<sup>e</sup> eeuw en de overige gebouwen tussen 1975-1994 (bijlage 8). Op de luchtfoto is ook te zien dat aan de westkant van de boerderij twee grote solitairen staan (eiken). Aan de achterkant van de bijgebouwen staat een groep eiken (de zogenoemde eikengarde). De voorgevel wordt beschermt tegen de zon door de knotlinden die er decennia staan.



Figuur 3.1 - Luchtfoto gebouwen

<sup>12</sup> Viewer atlas van Overijssel - luchtfoto 2016 (geraadpleegd 06-10-2017)

### 3.1.2 STRUCTUURVISIE

#### WERKEN

“Bij een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en nieuwvestiging van niet-agrarische functies, dient verrommeling van het landschap te worden tegengegaan.”

Bij de erfinrichting is hieraan gehoor gegeven door aan te sluiten bij de adviezen van de ervenconsulent. De functies die toekomstige eigenaren voor zich zien, een caravanstalling en boerderijkamers/gastenverblijf, geven geen verrommeling van het landschap, omdat deze in bestaande opstallen gehuisvest worden.

#### LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

“Herbestemming met een passende functie is mogelijk, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst kan worden behouden. Bij aanpassingen van erven wil de gemeente voldoende ruimte voor een logische en natuurlijke inpassing in de omgeving.”

Toekomstige eigenaren willen de boerderij en bijgebouwen behouden en waar nodig herstellen en bijgebouwen beter laten passen bij de omgeving. Bij de planvorming is hier invulling aan gegeven.

#### NATUUR

“Nieuwe functies mogen dan geen onevenredige afbreuk doen aan de ervaring van natuur, zoals rust, ruimte, donkerte en natuurgeluiden.”

Genoemde elementen worden in de plannen gerespecteerd. Nieuwe functies doen geen afbreuk aan de huidige rust. Het wordt eerder rustiger omdat geen dagelijkse agrarische arbeid meer wordt verricht. Daardoor zullen natuurgeluiden ook vaker gehoord worden. De ruimte blijft behouden door op het erf de zogenoemde ‘doorkijkjes’ te handhaven. Donkerte wordt gewaarborgd door verlichting aan te passen aan het meest noodzakelijke ten behoeve van de sociale veiligheid.

#### ENERGIE EN WATER

“Gezien het monumentale karakter van het gebied vindt de gemeente windenergie op voorhand ongeschikt voor dit deelgebied.”

Bewoners willen gehoor geven aan de oproep van de overheid om minder gebruik te maken van fossiele brandstoffen, zoals aardgas of door kolencentrales opgewekte stroom. Daarbij mede invulling gevend aan het regeerakkoord 2017-2021<sup>13</sup> waarin koers wordt gezet op de ‘gasloze’ woning. Toekomstige eigenaren willen enkele van de daartoe geschikte dakvlakken gebruiken om zonnepanelen te monteren (voor eigen gebruik). De plannen hiertoe zijn in lijn met het advies van de ervenconsulent.

## 3.2 PLANVORMING

Om tot planvorming te komen hebben toekomstige eigenaren een aantal stappen doorlopen. Zij hebben een eerste tekening gemaakt van het erf en de toekomstige inrichting (voorlopig plan). De plannen zijn op 11 juli 2017 besproken met de ervenconsulent van het Oversticht. Mondelinge adviezen van de ervenconsulent zijn verwerkt in

<sup>13</sup> VVD, CDA, D66, ChristenUnie (2017) ‘Vertrouwen in de toekomst’

een tweede tekening.

De tweede tekening is ter informatie besproken met omwonenden en voor het inwinnen van advies, met een adviseur van monumentenwacht Flevoland-Overijssel. Bewoners hadden vooral positieve opmerkingen, omdat de plannen gericht zijn op ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De adviseur van monumentenwacht heeft een ronde gedaan over het erf en in de opstallen.

De adviseur heeft vastgesteld dat de boerderij karakteristiek is, maar ook het verloop in de tijd laat zien. De boerderij behoort van origine tot het type hallehuis boerderij (figuur 3.2)<sup>14</sup>. De adviseur kan aan het gebintstelsel van het dak zien dat deze van origine een rechte nok had. Op enig moment is er een deel bij de boerderij aangebouwd, waardoor de boerderij de vorm kreeg van een zogenoemde krukhuis boerderij. Tevens kon, bij het voorhuis, de adviseur aan steensoort, voegwijze en -mortel zien dat de gevels in de afgelopen jaren (decennia, eeuwen) meerdere malen zijn aangepast en er evident niet meer gesproken kan worden van authenticiteit van de boerderij.



Figuur 3.2 – Voorbeeld Hallehuis (rechte nok)

De derde tekening, de voorliggende tekening van het erfinrichtingsplan, is tot stand gekomen na kennis te hebben genomen van het advies van de ervenconsulent, de adviseur van monumentenwacht, de quickscan natuurtoets en een vrijblijvend advies van een adviseur van Landschap Overijssel.

### 3.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

In het LOP wordt de kans benoemd om erven te transformeren als sprake is van bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen. Deze kans wordt met beide handen aangepakt door toekomstige eigenaren. De transformatie is weergegeven in een tekening van de huidige situatie (bijlage 9) en tekening van de toekomstige situatie (bijlage 10). De verschillende elementen zijn in de volgende paragrafen beschreven. Bij de planvorming is rekening gehouden met vigerende beleidskaders, benoemde karakteristieken, gebiedskenmerken, waardevolle elementen, ontwikkelcriteria en advisering van eerder genoemde partijen.

#### 3.3.1 BEBOUWING

Sowieso moeten golfplaten met asbestcementvezels verwijderd worden voor 2024<sup>15</sup>. Toekomstige eigenaren hebben reeds gepland deze te vervangen voor soortgelijke golfplaten zonder asbestvezel. Het betreft de daken van alle opstallen op het erf, behalve de woonboerderij.

<sup>14</sup> [www.boerderijenstichtingzeeland.nl/boerderijtypen-2/](http://www.boerderijenstichtingzeeland.nl/boerderijtypen-2/) (geraadpleegd 08-10-2017)

<sup>15</sup> [www.infomil.nl/onderwerpen/asbest/asbest-in-daken/](http://www.infomil.nl/onderwerpen/asbest/asbest-in-daken/) (geraadpleegd 08-10-2017)

- Beoogd is dat de grote stal in de toekomst gaat fungeren als caravanstalling. Het dak biedt ruimte aan zonnepanelen voor eigen gebruik. Dit past bij de wijze waarop dit wordt toegepast in het gebied.
- De kleinveestal wordt ingericht als (timmer)werkplaats voor eigen gebruik.
- De kapschuur wordt gebruikt voor caravans, of campers, die vanwege de afmetingen niet in de grote stal geplaatst kunnen worden.
- De werkplaats (voormalige varkensstal) wordt in beginsel leeg gemaakt en wordt op termijn (>2 jaar) omgebouwd tot 2 of 3 boerderijkamers met een maximale afmeting van 50 m<sup>2</sup> per kamer.
- De hooischuur bevat aan de zijkanten golfplaten met asbestcementvezels. Deze worden verwijderd. Als vervangend materiaal is er voor gekozen om de zijkanten dicht te maken door deze met houten boomstamdelen (zwart van kleur), te potdekselen. De hooischuur zal gebruikt worden als opslag voor tuingereedschappen en materiaal en in de winterperiode als carport.
- De boerderij zelf wordt op enkele onderdelen gerestaureerd:
  - De voorgevel wordt hersteld, gereinigd en gevoegd.
  - De houten kozijnen in het voorhuis worden 1-op-1 vervangen en voorzien van HR++ glas.
  - De zolderraampjes boven het achterhuis worden vervangen voor zolderramen die groter zijn dan de huidige (van 40 x 60 cm. naar 90 x 90 cm.).

*De voorgestelde verbreding van activiteiten past bij de ambities voor deze erven.*

*~ ervenconsulent ~*

NB: De bedoeling is om op termijn (> 5 jaar) het achterhuis bij de woning te betrekken en mogelijk komt vervanging van het dak dan in beeld. Te zijner tijd gaan eigenaren het traject in om de daartoe benodigde vergunningen te verkrijgen.

### 3.3.2 ERFVERHARDING

- De betonnen kuilplaat aan de westzijde van de boerderij wordt ingericht als terras.
- Circa 70 m<sup>2</sup> van de betonnen kuilplaat, gelegen aan de noordzijde, op het achtererf, wordt verwijderd. Bodemonderzoek toont aan dat de bodem ter plaatse niet is vervuild.<sup>16</sup> Het resterende deel van de kuilplaat wordt gebruikt als 'wachtkamer' en draairuimte voor op te halen-, of te stallen caravans.
- De randen van de betonnen kuilplaat, welke is gelegen aan de zuidzijde op het voorerf, worden verwijderd en de vrijgekomen ruimte wordt ingericht als parkeerplek voor de bewoners.

NB: Bij indienen van dit plan is niet bekend wat er met het deel van de betonnen kuilplaat gebeurt, welke is gelegen aan de zuidzijde op het voorerf, maar niet ligt op het perceel van de toekomstige eigenaren.

### 3.3.3 WATER (-BERGING)

Er zijn geen ingrepen voorzien die in conflict zijn met het regionaal waterplan (zie § 2.1.1). De oppervlakte verhard terrein in het plangebied wordt per saldo kleiner door het verkleinen van één van de kuilplaten met 70 m<sup>2</sup> (zie §3.3.2).

<sup>16</sup> Hunneman-Milieu (2017), *Verkennd bodemonderzoek*.

### 3.3.4 BEPLANTING EN OVERIGE NATUURELEMENTEN

In lijn met het advies van de ervenconsulent van het Oversticht blijft bestaande beplanting behouden, alleen enkele niet inheemse struiken (coniferen e.d.) worden verwijderd. Op het erf zijn de volgende aanvullingen op beplantingen voorzien (bijlage 10):

- De grote stal is gebouwd van een 'hard rode' steensoort en valt hierdoor erg op van enige afstand. Gepland is om deze aan het zicht, vanaf de openbare weg, te onttrekken door aan de oostzijde struiken te planten. De beplanting zal een mix zijn van verschillende streekeigen soorten ('vogelbosje'), zodat diersoorten er een rust- en foerageergebied bij krijgen. Struiksoorten die gebruikt worden zijn meidoorn, sleedoorn, hazelaar, hondsroos en/of wilde lijsterbes. Daarnaast wordt er op de zuidoosthoek van het voorerf een solitaire boom (veldesdoorn) geplaatst, waardoor de stal op termijn nog meer uit het zicht zal komen te staan;
- Ook op enkele andere plekken op het erf wordt de beplanting aangevuld met gebiedseigen struiken;
- De eikengarde wordt op termijn (< 3 jaar) uitgebreid met 2 tot 5 eiken;
- Onder de eikengarde circa 10 tot 15 gebiedseigen struiken en één of meerdere takkenrillen;
- Aan de randen van het voorerf en aan de westzijde zal een gedeelte van de beschikbare ruimte ontwikkeld gaan worden tot bloemrijk grasland, bestaande uit inheemse en streekeigen soorten. Geschikt zijn bijvoorbeeld de bloemenweidemengsels G1 en M1 van Cruydt Hoeck<sup>17</sup>. Het beheer zal hier extensief zijn (1-2x maaien en maaisel afvoeren) en er vindt geen bemesting plaats;
- Vóór de knotlinden, nabij de voorgevel van de boerderij, zijn enkele boerenhortensia's voorzien;
- Op de uiterste noordwesthoek van het erf, nabij de waterschapssloot, wordt op een zonnige, luwe plek, een broedhoop voor Ringslangen aangelegd (figuur 3.3). Onderhoud vindt op regelmatige basis plaats doordat dit de plek is waar groenafval (dat vrijkomt bij tuinonderhoud op het erf) wordt aangebracht ('composthoop'), op deze wijze blijft 'broei' gewaarborgd;
- Op een rustig hoekje van het erf zal een Steenuilenkast worden aangebracht. De meest kansrijke plek hiervoor zal in overleg met een Steenuildeskundige worden bepaald.



Figuur 3.3 – Voorbeeld van een broedhoop voor Ringslang

<sup>17</sup> <http://www.cruydhoeck.nl>

---

### 3.3.5 VERLICHTING

De huidige buitenverlichting wordt aangepast zodat deze alleen aan is bij beweging in het sensorgebied van betreffende verlichting. Enerzijds vanuit sociale veiligheid, anderzijds om 'donkerte' te waarborgen in de periode dat verlichting niet noodzakelijk is.

---

### 3.3.6 BUITENACTIVITEITEN

Toekomstige eigenaren hebben geen plannen om buitenactiviteiten te gaan verrichten.

---

### 3.3.7 RECLAME

Toekomstige eigenaren hebben geen plannen om reclame aan te brengen.

## BIJLAGEN

Bron van de kaartlagen in de bijlagen (tenzij anders vermeld) is de viewer van de atlas van Overijssel (geraadpleegd 05-10-2017).

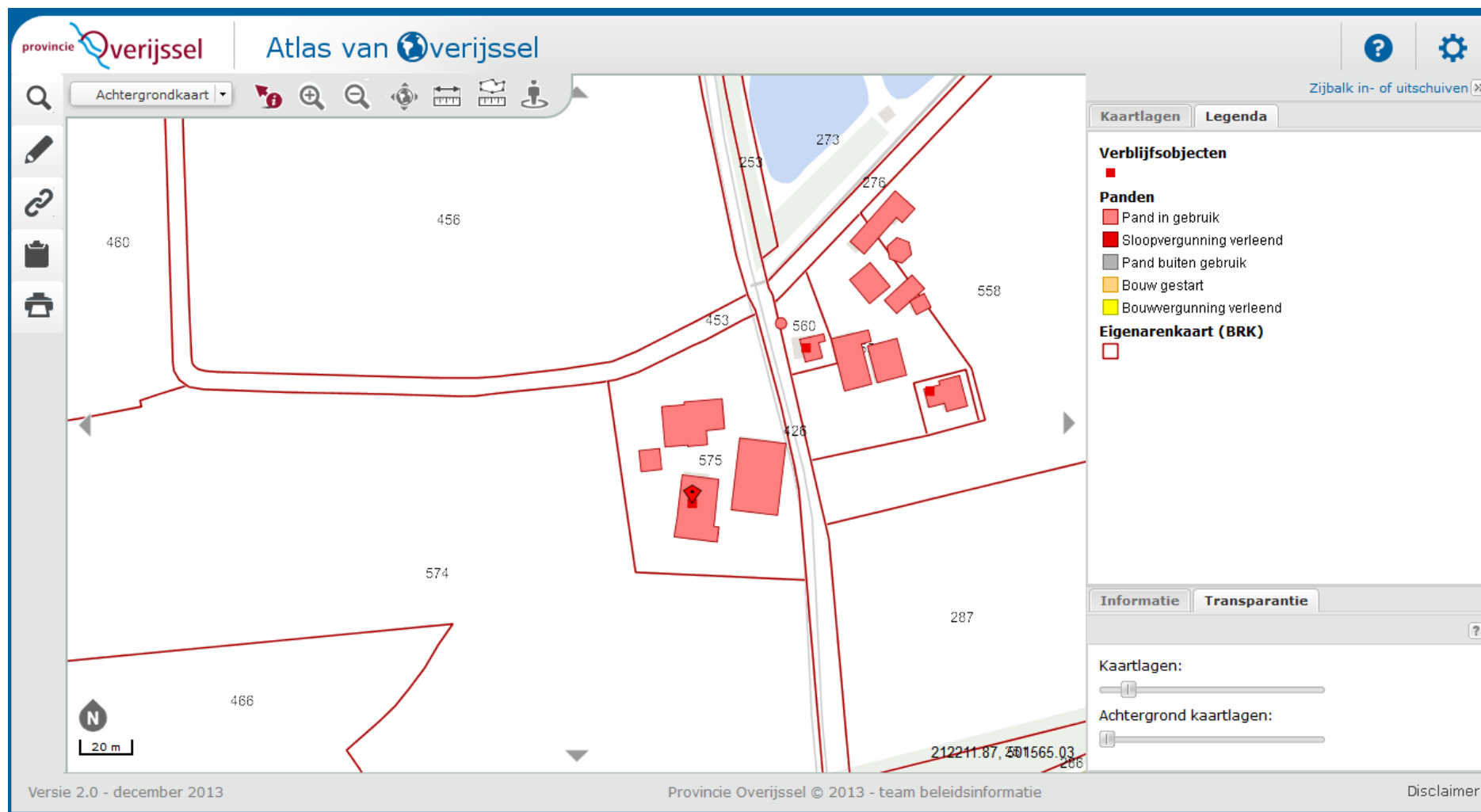
In de kaartlagen staat het volgende symbool op de locatie van het plangebied:



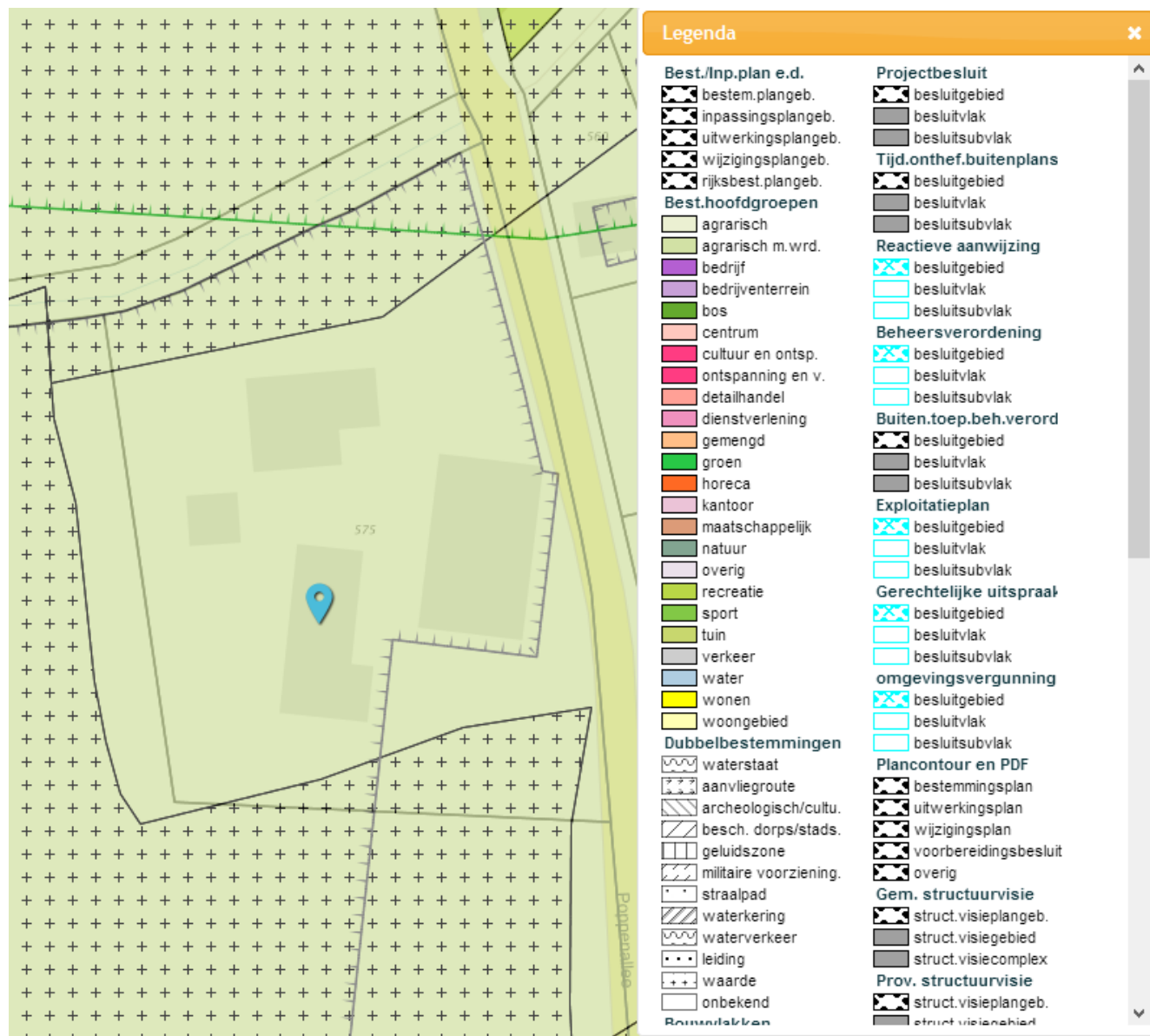
## BIJLAGE 1 - ADRES EN KADASTRALE GEGEVENS

Adres: Poppenallee 20, 7722 KX Dalfsen

Kadastraal perceel: (DSN01X) 575



## BIJLAGE 2 - BESTEMMING PERCEEL



## Ervenconsulentadvies 2363, Poppenallee 20, gemeente Dalfsen

Datum: 29 augustus 2017  
Kader: KGO  
Fase: initiatief

### Opgave

De initiatiefnemer wil de huidige bebouwing op het erf, bestaande uit hoofd- en bijgebouwen, hergebruiken en deels renoveren voor de functie wonen, werkplaats, toeristisch verblijven (boerderijkamers) en stalling (campers en caravans). De eigenaar heeft voor de erfinrichting zelf een voorlopig plan opgesteld.

In uw beleid is gesteld dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven en gebouwen. Nieuwe ontwikkelingen moeten in het geheel positief bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. U vraagt de ervenconsulent te adviseren over de mogelijkheden voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie.

Dit advies dient als basis voor een verdere planuitwerking KGO dat in opdracht van de initiatiefnemer door een adviesbureau moet worden opgesteld. De gemeente staat open voor een overleg naar aanleiding van dit advies om tot een gezamenlijk gedragen ruimtelijk plan te komen. De eigenaar zal zelf draagvlak moeten verkrijgen voor het plan bij de omwonenden.

Op 11 juli 2017 hebben wij het erf bezocht. Hierbij waren de initiatiefnemer en de betrokken ambtenaar van de gemeente aanwezig.

### Beleed Provincie

#### Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls groene omgeving

Het erf ligt in het essenlandschap. Als ontwikkelingen plaatsvinden in dit landschap, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem, afwisseling van beekdalen en ruggen. De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het landschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de groenstructuur en routes, en aan de samenhang van de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en routes.

### Gemeente

#### Structuurvisie (bos- en landgoederenlandschap en het kampenlandschap)

Het landschap wordt gekenmerkt door een aangename kleinschaligheid, landgoederen, een veelheid aan functies, een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, reliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen. De kleine schaal en het historische karakter maken het gebied kwetsbaar voor grootschalige, nieuwe ontwikkelingen. De gemeente kiest in dit deelgebied dan ook voor een zorgvuldige, terughoudende koers. Daarbij is draagkracht van het landschap bepalend voor de mate waarin ontwikkelingen mogelijk zijn.

De bestaande niet-agrarische bedrijven vormen een belangrijk onderdeel van de plattelandseconomie. Bestaande bedrijven worden gefaciliteerd, mits hun maat en schaal passend blijft bij de schaal van het gebied. De gemeente realiseert zich dat multifunctionele ontwikkelingen noodzakelijk zijn om het landschap (in economisch opzicht) te kunnen blijven dragen. Verbreding van bestaande activiteiten wordt dan ook toegestaan net als nieuwvestiging of uitbreiding van niet-agrarische functies op vrijkomende erven.

Bij aanpassingen van erven wil de gemeente voldoende ruimte voor een logische en natuurlijke inpassing in de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen zijn dan ook uitsluitend mogelijk als dat per saldo leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt per geval om maatwerk en een zorgvuldige afweging. De gemeente zal daarbij streng toezien op een goede inrichting van het erf om een verrommeling van het aantrekkelijke landschap te voorkomen.

In het deelgebied komt veel karakteristieke en monumentale bebouwing voor. Deze bebouwing is een belangrijke drager van de identiteit van het gebied. Behoud en bescherming staan dan ook voorop. Herbestemming met een passende functie is mogelijk, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst kan worden behouden.

Het gebied is rijk aan (oude) landschapselementen en herbergt belangrijke natuurwaarden. Het gebied heeft dan ook een belangrijke waarde voor de aanwezige flora en fauna. Bovendien is de natuur van belangrijke waarde voor de recreatie in het gebied. Nieuwe functies mogen dan ook geen onevenredige afbreuk doen aan de ervaring van natuur, zoals rust, ruimte, donkerte en natuurgeluiden. De gemeente zal in dit deelgebied dan ook actief sturen op het behoud van de natuurlijke waarden en de daaraan verwante belevingskwaliteiten. De gemeente zal geen initiatieven ontwikkelen voor het vergroten van het areaal aan natuur, maar zal wel zoeken naar mogelijkheden voor natuurontwikkeling bij andersoortige initiatieven.

### Advies

#### Landschap, erfensemble en gebouwen

##### Huidige situatie, beschrijving

Het erf ligt markant aan de noordzijde van de Poppenallee (N757) en bestaat uit een grote boerderij, parallel een grote stenen schuur en een verzameling van kleinere bijgebouwen op het achtererf. Langs de Poppenallee (de zijweg) ligt aan de westzijde een kuilvoerplaat. Op het achtererf staat een boomgroep met eiken zonder ondergroei. Aan de westzijde van het erf staan enkele losse eiken en enkele struiken. De boerderij ligt iets verhoogd. Voor de voorgevel staan enkele oude knotlindes. Het erf heeft een bescheiden siertuin, aan de zijde deels omhaagd. Het erf is transparant, de gebouwen zijn goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Het erf is omgeven door grasland.

##### Karakteristiek boerderij en bijgebouwen

De boerderij is niet monumentaal, maar is door de markante hoofdvorm (L-boerderij/krukhuis) aan te merken als beeldbepalend, karakteristiek. De boerderij draagt door de hoofdvorm, materialisatie en details positief bij aan de kenmerken en sfeer van een landelijke architectuur. Het voorhuis verkeert in redelijke tot slechte staat maar is niet aan te merken als ontsierend.

Het erf heeft een streekeigen, agrarisch karakter. De boerderij, de kenmerken van het ensemble, zoals een variatie van bijgebouwen en de structuur van het erf zijn waardevol te behouden. Wij adviseren positief over de wens tot renovatie van de boerderij en hergebruik van de bijgebouwen, mits zorgvuldig wordt gerestaureerd of met eigentijdse toevoegingen wordt gerenoveerd/behouden, met respect voor de traditie van agrarisch bouwen. De toepassing van kunststof materialen is niet wenselijk.

Wij adviseren bij de verdere planuitwerking wat betreft de verkenning naar mogelijkheden voor restauratie en renovatie de Monumentenwacht Flevoland Overijssel te benaderen. Zij adviseren onafhankelijk vanuit de cultuurhistorische waarde en de fysieke conditie van het gebouw. Dit kan parallel opgaan met de uitwerking van de (verbouw)plannen. Voor dit erf, de boerderij en enkele bijgebouwen is het heel belangrijk te ontwerpen vanuit de bestaande kenmerken.

De grote stenen schuur parallel aan de boerderij is niet karakteristiek en heeft geen streekeigen uiterlijk. De schuur verkeert echter in goede staat en is niet storend in het erfensemble. Wij zijn positief over het behoud van deze schuur en de andere bijgebouwen. Een variatie van bijgebouwen (type en materialisering) is kenmerkend voor een erf.

De aanblik van de hardrode steen kan verzacht worden door het aanbrengen van houten geveldelen. De schuur kan op deze wijze ook worden geïsoleerd. Asbest op de daken moet verwijderd worden. Dit laatste geldt ook voor de andere bijgebouwen. De hooiberg nabij de deel zou hersteld kunnen worden in een meer originele staat. Mogelijk zijn er nog oude foto's beschikbaar die een beeld geven ter inspiratie.

Bij de doorontwikkeling van het erf adviseren wij de volgende randvoorwaarden op te nemen:

#### Landschap, erfstructuur

- Versterken van de kleinschaligheid van het essen- en kampenlandschap door behoud en aanplant van de perceelsranden met streekeigen soorten in de vorm van: een bomenrij, losse bomen, struweel of singel (streekeigen soorten). Deze nieuwe beplanting is zowel landschappelijk als ecologisch van waarde. Veel van deze landschappelijke beplanting is verdwenen door opschaling.
  - Aan de noordzijde van het erf ligt een markante eikengaaie. Deze elementen zijn passend bij een agrarisch erf. Wij adviseren behoud/aanvulling van deze eikengaaie.
  - Inpassing van de bijgebouwen en verkleining van de schaal van het landschap met streekeigen struiksoorten als: veldesdoorn, gelderse roos, krent, hulst, vlier, sleedoorn, hazelaar, lijsterbes, inlandse vogelkers, etc. Aan de oostzijde van de stenen schuur, aan de westzijde en aan de noordzijde van het erf. Aanplant van een deel van de perceelsgrens aan de rand van de weide draagt mede bij aan de verkleining van de schaal van het landschap. Dit kan met struweel of enkele losse bomen. De weide rond het erf was eerder meer verdeeld in kleinere eenheden. Door opschaling is de beplanting en ook het reliëf verdwenen.
- Vershraling van de weilanden rond het erf, gericht op een hogere natuurwaarde voor flora en fauna. De eigenaar kan voor de uitwerking van de mogelijkheden hierin onafhankelijk advies aanvragen bij bijvoorbeeld Landschap Overijssel of hij kan hiervoor een ecologisch adviesbureau inschakelen. De strook aan de zijde van de Poppenallee, locatie huidige kuilvoerplaat is hier bijvoorbeeld voor geschikt. Aanleg van takkenhopen (natuurlijke beschutting) op het achtererf.
- Aandacht voor een natuurlijke afvoer van het oppervlaktewater, vasthouden van overtollig water op het erf (buffer) op lae plekken.
- Minimaliseren erfverharding. Verwijdering van de huidige kuilvoerplaten aan de zuidzijde en de noordzijde. Een klein gedeelte nabij de stenen schuur, enkele plekken voor parkeren/draaicirkel, kunnen behouden blijven.
- Aanplant van enkele losse bomen op het erf ter aanvulling op de bestaande eiken. Bijvoorbeeld bomen als walnoot, linde, eik. Ter aanvulling is een fruitgaarde passend aan de zijde van de Poppenallee, locatie huidige kuilvoerplaat.
- Behoud van de eenvoud van de erfinrichting, de transparantie en de agrarische landelijke sfeer van het erf:
  - Erfscheidingen in afwisseling: hagen, palen met draad/schapengaas (weide) of een eenvoudig houten hekwerk.
  - De huidige haag van buxus om de siertuin kan behouden blijven. De inrichting van dit tuingedeelte en de invulling van de borders kan worden gewijzigd. Wanneer wenselijk kan de siertuin iets worden uitgebreid aan deze zijde. Ook aan de westzijde zou een terras gemaakt kunnen worden in aansluiting op de woonkamer bij de deel. Het is wenselijk de eenvoud en de transparantie van het erf voor de voorgevel te behouden (gras tot aan de gevel). Aanvulling met enkele losse sierstruiken als boerenhortensia of wat rozen is passend. Voor de voorgevel kan een grasweide, benut als trapveld, worden aangelegd. Deze weide kan worden omzoomd met struweel, soorten zoals veldesdoorn, liguster. Het is niet wenselijk aan deze zijde de tuin te vergroten.
  - Behoud van de karakteristieke knotlindes voor de gevel. De leilindes voor de zijgevel aan de oostzijde zijn niet origineel, maar kunnen naar wens behouden blijven. Knotlindes werden aangeplant als zonwering en staan vooral aan de zuidzijde en aan de westzijde van de boerderij, op korte afstand van de ramen.
  - De grinttegels voor de gevel kunnen worden vervangen door gebakken klinkers in combinatie met grint (druprand riet), of geheel door grint.
- Behoud van 'donkerte'. Dat wil zeggen: minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor (tegen de gevel) en wanneer wenselijk ter aanvulling verlichting laag bij de grond.
- Zonnepanelen integreren in de daken van de bestaande volumes of inpassen met bijvoorbeeld een streekeigen haag/struweel of kruidenrijk bloemenmengsel op het perceel.

Wij adviseren positief over de strekking van het ingediende erfplan. Veel van bovenstaande randvoorwaarden zijn hierin opgenomen.

#### Conclusie

**De voorgestelde verbreding van activiteiten past bij de ambities voor deze erven. Ruimtelijk gezien is het positief dat de initiatiefnemer het huidige erfensemble wil benutten voor de nieuwe functies. Dit komt de kwaliteit ten goede mits de restauratie en renovatie van de gebouwen met een streekeigen, agrarische uitstraling verder wordt uitgewerkt. De renovatie van de boerderij vraagt hierbij bijzondere aandacht. De boerderij is zeer markant.**

**Wij adviseren als randvoorwaarden op te nemen dat de kenmerken van het landschap en het erf worden behouden en waar mogelijk versterkt.**

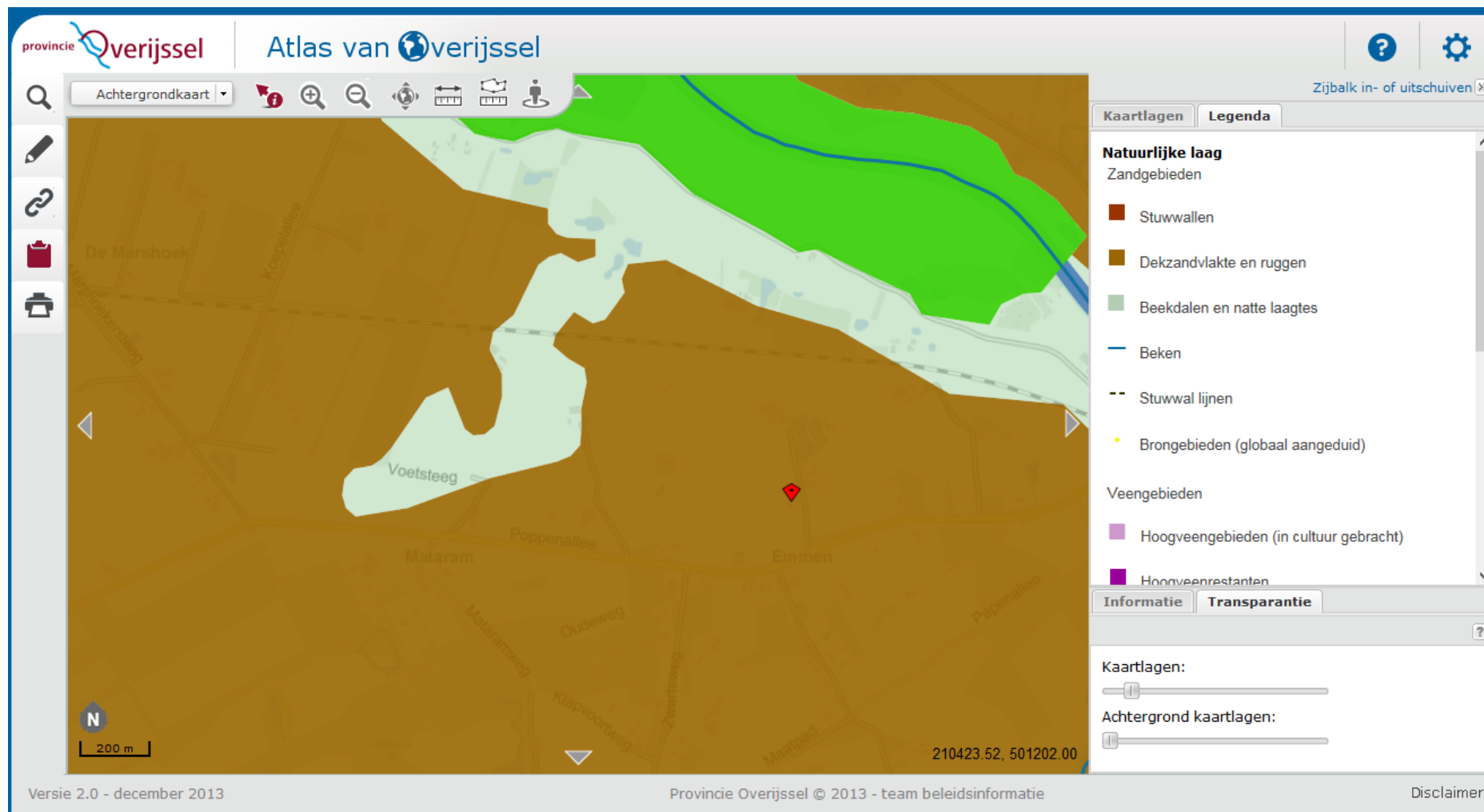
**Bijlage 1: erfshets**  
(dit is geen ontwerp, maar een principe voor herinrichting)



De ingetekende 'strook bloemrijk grasland' behoort niet tot het perceel Poppenallee 20.

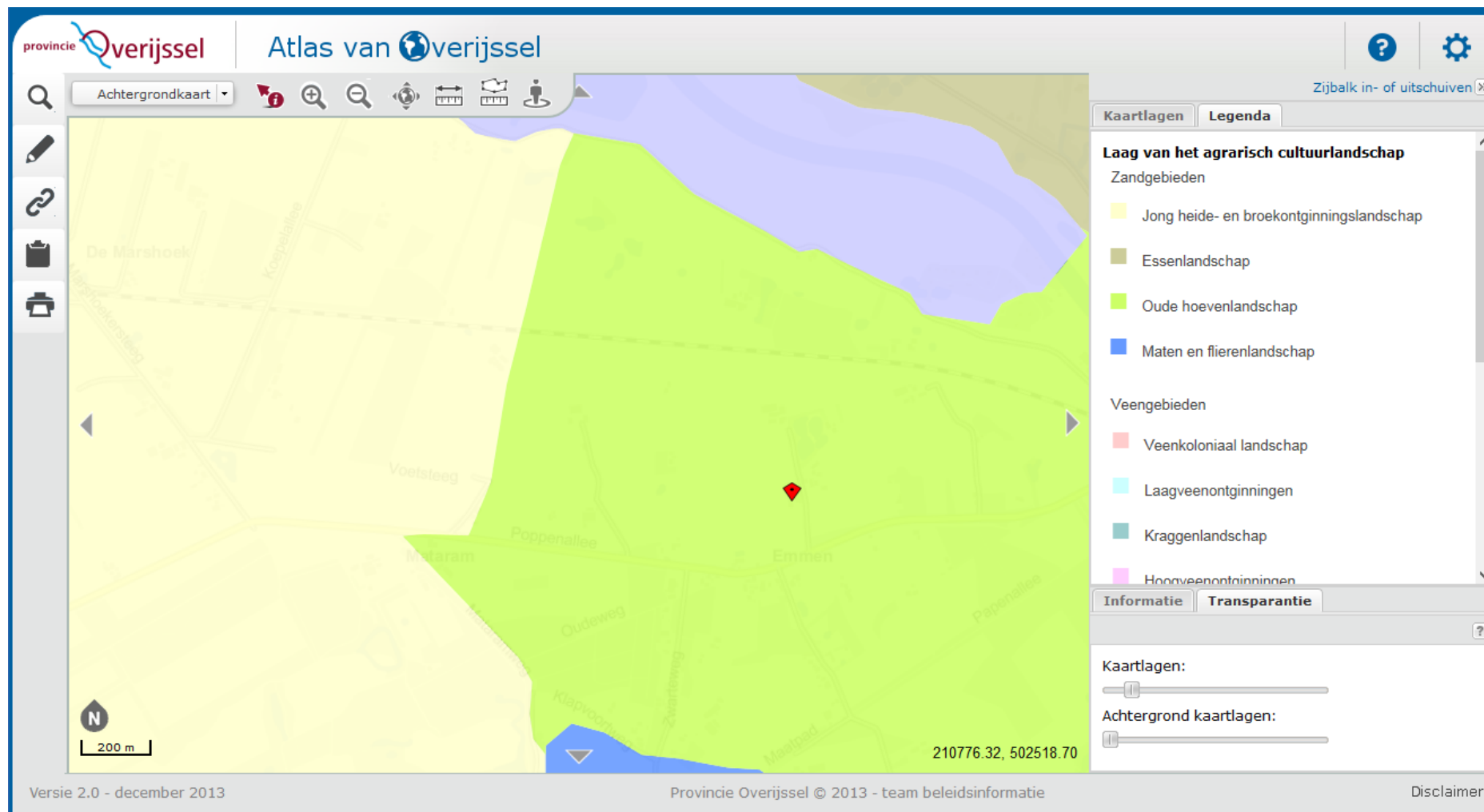
## BIJLAGE 4 - NATUURLIJKE LAAG

Zandgebied – 'Dekzandvlakte en ruggen'



## BIJLAGE 5 - LAAG VAN HET AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP

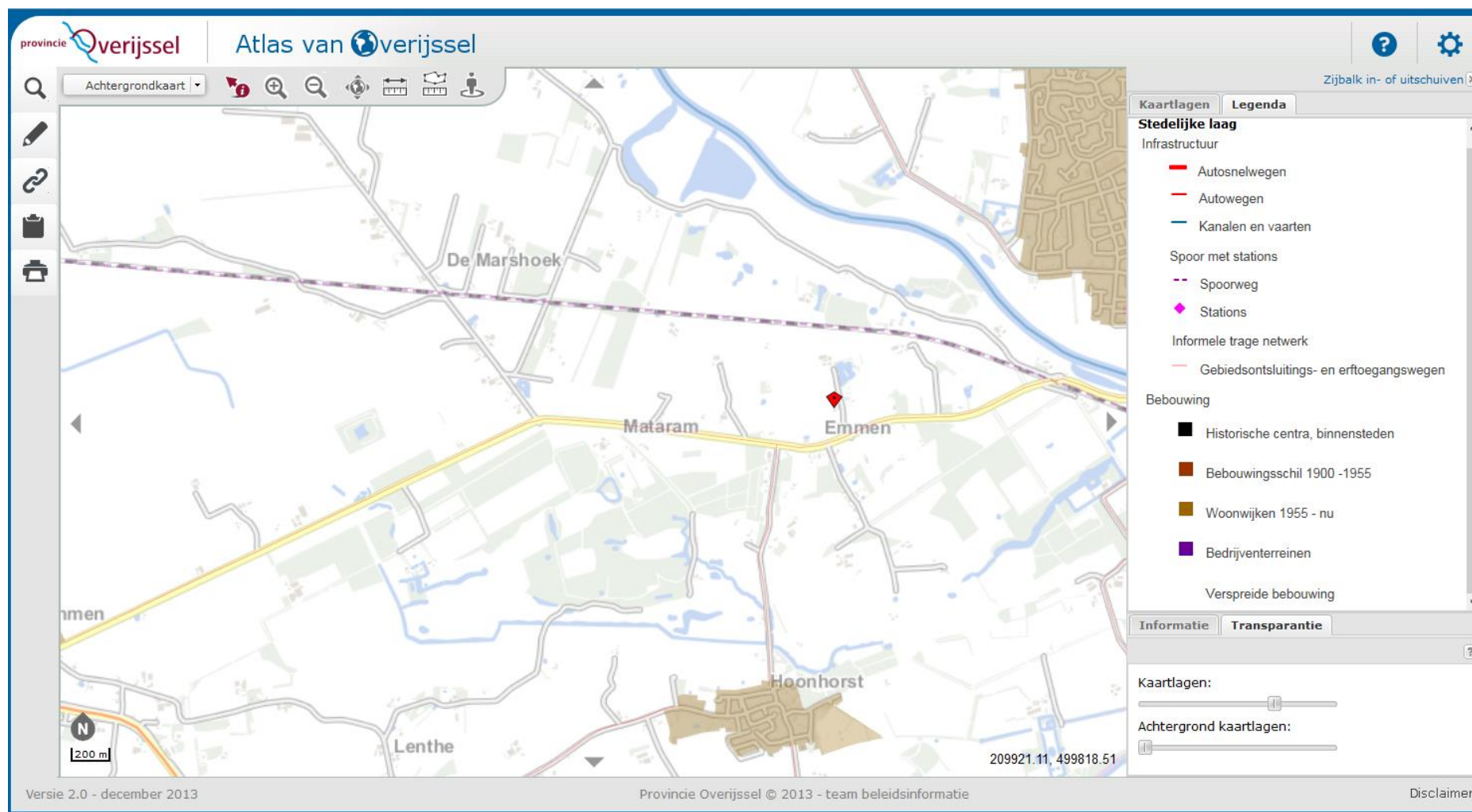
Zandgebied – ‘Oude hoevenlandschap’



## BIJLAGE 6 - STEDELIJKE LAAG

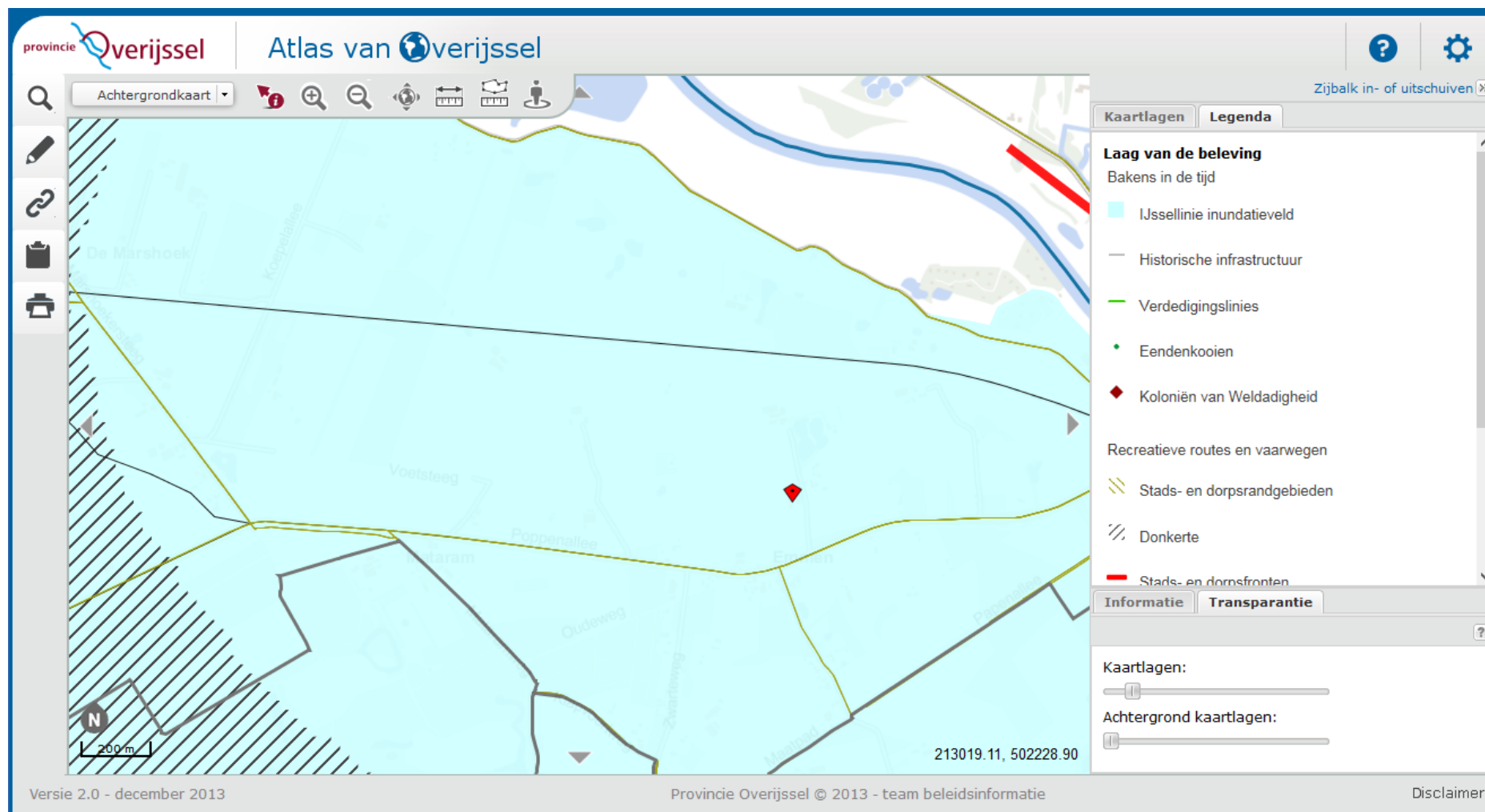
Infrastructuur – Tussen spoorweg (Zwolle – Dalfsen) en provinciale autoweg (N757)

Bebouwing – ‘Verspreide bebouwing’



## BIJLAGE 7 - LAAG VAN DE BELEVING

Bakens in de tijd – 'Ijssellinie inundatieveld'

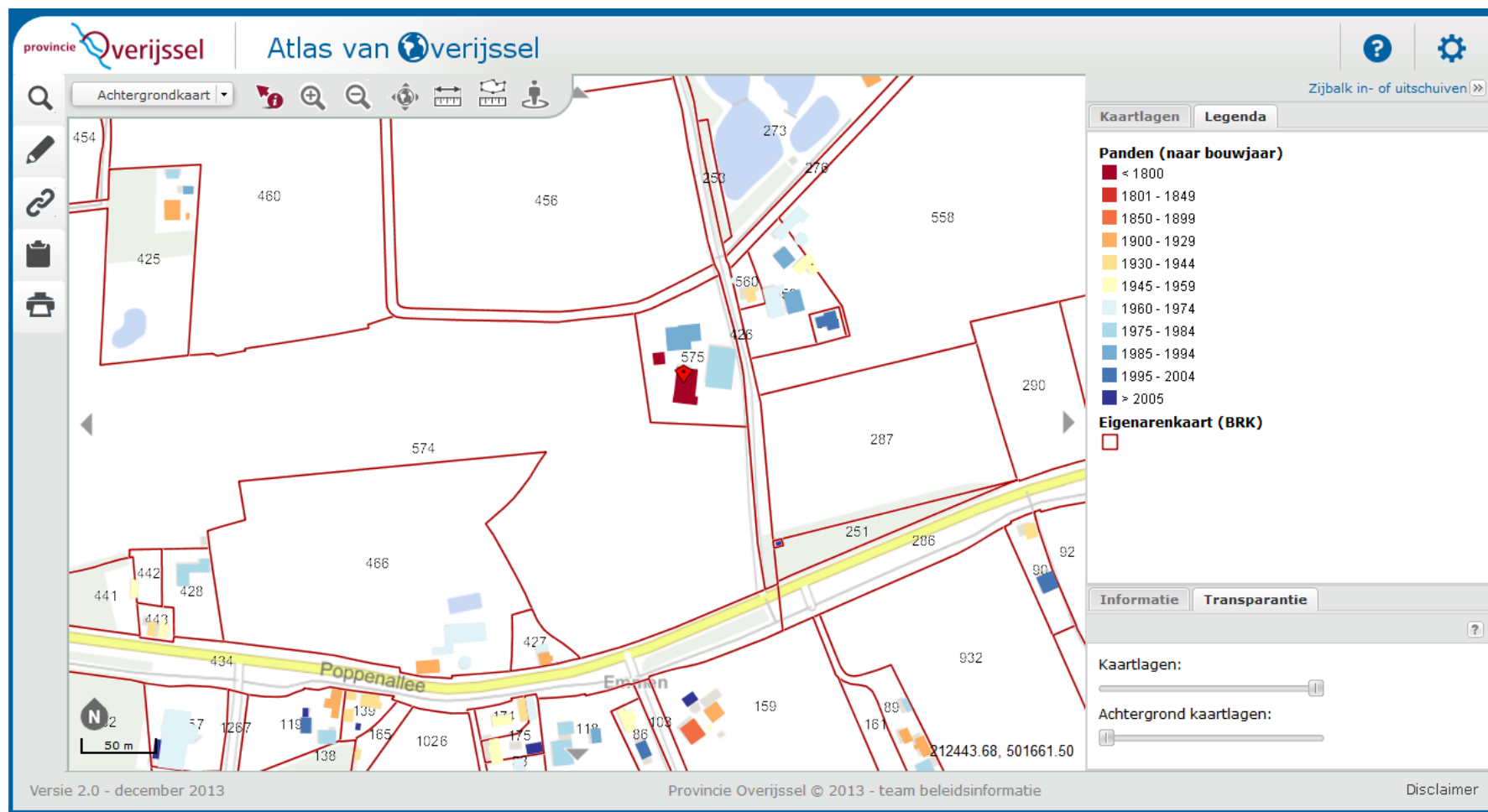


## BIJLAGE 8 - OPSTALLEN NAAR BOUWJAAR

Bouwjaar boerderij 1752, hooischuur < 1800

Bouwjaar grote stal 1975-1984

Bouwjaren voormalige varkensstal, kapschuur en kleinvee stal 1985-1994



Legenda

 Plangebied (grens perceel)

Gebouwen en verhardingen

- 1 - Woonboerderij
- 2 - Grootvee stal
- 3 - Kleinvee stal
- 4 - Kapschuur
- 5 - Werkplaats (voormalige varkensstal)
- 6 - Hooischuur met afdakje
- 7 - Erfbestrating (klinkers)
- 8 - Kuilplaat voorerf (zuidzijde)
- 9 - Kuilplaat achtererf (noordzijde)
- 10 - Kuilplaat zijerf (westzijde)

Beplanting

- A - Eikengarde
- B - Solitaire eiken
- C - Knotlinden
- D - Leilindes
- E - Buxushaag
- F - Siertuin
- G - Agrarisch grasland
- H - Uitheemse struiken

Het perceel is afgezet met houten afrasterpalen en (schrik)draad.



Voorgevel woonboerderij met knotlinden, buxushaag, solitaire eiken (links), en eikengarde (rechts).



Bijgebouwen met op de achtergrond de eikengarde.



Westzijde 'varkensstal' met eikengarde



Woonboerderij gezien vanaf de N757. Links solitaire eiken, achter de opstallen de eikengarde, knotlinden voor de gevel en rechts de Poppenallee met enkele bomen.

Legenda

 Plangebied (grens perceel)

Gebouwen en verhardingen

- 1 - Woonboerderij
- 2 - Grootvee stal

Ruimte voor zonnepanelen

- 3 - Kleinvee stal
- 4 - Kapschuur
- 5 - Werkplaats ('varkensstal')

Worden boerderijkamers

6 - Hooischuur met afdakje

Hooischuur potdekselen

Afdakje verwijderen

7 - Erfbestrating (klinkers)

8 - Kuilplaat voorerf (zuid)

Wordt parkeerplaats (2 auto's)

9 - Kuilplaat achtererf (noord)

Wordt 70 m2 verkleind

10 - Kuilplaat zijerf (west)

Wordt terras

Beplanting

- A - Eikengaaarde
- B - Solitaire eiken

C - Knotlinden

D - Leilindes

E - Buxushaag

F - Siertuin

G - Gazon

H - Uitheemse struiken

Worden verwijderd

I - Aanplant enkele sierstruiken (boerenhortensia)

J - Aanplant streekeigen struiken

K - Bloemrijk grasland (extensief)

L - Nieuwe solitair (veldesdoorn)

M - Uitbreiding eikengaaarde

N - Struweel

O - Takkenril (enkele)

Gele ster - Broeihoop Ringslang

Het perceel is afgezet met houten afrasterpalen en (schrik)draad.



Voorbeeld bloemrijk grasland (extensief)



Voorbeeld takkenril



Voorbeeld streekeigen struiken (hier bloeiende meidoorn)



Voorbeeld solitaire boom: Veldesdoorn (Spaanse aak)



Zijkant hooischuur betimmeren met zwart potdeksel



Voorbeeld boerenhortensia voor woning

## **Bijlage 2 Advies ervenconsulent van het Oversticht**



Het Oversticht

Gemeente Dalfsen  
t.a.v. mevrouw J. Klink  
Postbus 35  
7720 AA Dalfsen

|               |          |             |
|---------------|----------|-------------|
| INGEKOMEN     |          |             |
| - 6 SEP. 2017 |          |             |
| Zaak          | 499008   | Stuk 212806 |
| Afdeling      | OV&B J&M |             |

Zwolle, 5 september 2017  
Kenmerk: 017 2363 DS

**Betreft: advies ervenconsulent Poppenallee 20**  
**Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops**

Geachte mevrouw Klink,

Bijgaand treft u ons advies aan betreffende Poppenallee 20.

Conclusie

**De voorgestelde verbreding van activiteiten past bij de ambities voor deze erven. Ruimtelijk gezien is het positief dat de initiatiefnemer het huidige erfensemble wil benutten voor de nieuwe functies. Dit komt de kwaliteit ten goede mits de restauratie en renovatie van de gebouwen met een streekeigen, agrarische uitstraling verder wordt uitgewerkt. De renovatie van de boerderij vraagt hierbij bijzondere aandacht. De boerderij is zeer markant.**

**Wij adviseren als randvoorwaarden op te nemen dat de kenmerken van het landschap en het erf worden behouden en waar mogelijk versterkt.**

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,  
ir. A. Buijs, directeur  
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teammanager



## Ervenconsulentadvies 2363, Poppenallee 20, gemeente Dalfsen

Datum: 29 augustus 2017  
Kader: KGO  
Fase: initiatief

### Opgave

De initiatiefnemer wil de huidige bebouwing op het erf, bestaande uit hoofd- en bijgebouwen, hergebruiken en deels renoveren voor de functie wonen, werkplaats, toeristisch verblijven (boerderijkamers) en stalling (campers en caravans). De eigenaar heeft voor de erfinrichting zelf een voorlopig plan opgesteld.

In uw beleid is gesteld dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven en gebouwen. Nieuwe ontwikkelingen moeten in het geheel positief bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

U vraagt de ervenconsulent te adviseren over de mogelijkheden voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie.

Dit advies dient als basis voor een verdere planuitwerking KGO dat in opdracht van de initiatiefnemer door een adviesbureau moet worden opgesteld. De gemeente staat open voor een overleg naar aanleiding van dit advies om tot een gezamenlijk gedragen ruimtelijk plan te komen. De eigenaar zal zelf draagvlak moeten verkrijgen voor het plan bij de omwonenden.

Op 11 juli 2017 hebben wij het erf bezocht. Hierbij waren de initiatiefnemer en de betrokken ambtenaar van de gemeente aanwezig.

### Beleid

#### Provincie

##### *Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls groene omgeving*

Het erf ligt in het essenlandschap. Als ontwikkelingen plaatsvinden in dit landschap, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem, afwisseling van beekdalen en ruggen. De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het landschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de groenstructuur en routes, en aan de samenhang van de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en routes.

#### Gemeente

##### *Structuurvisie (bos- en landgoederenlandschap en het kampenlandschap)*

Het landschap wordt gekenmerkt door een aangename kleinschaligheid, landgoederen, een veelheid aan functies, een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, reliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen. De kleine schaal en het historische karakter maken het gebied kwetsbaar voor grootschalige, nieuwe ontwikkelingen. De gemeente kiest in dit deelgebied dan ook voor een zorgvuldige, terughoudende koers. Daarbij is draagkracht van het landschap bepalend voor de mate waarin ontwikkelingen mogelijk zijn.

De bestaande niet-agrarische bedrijven vormen een belangrijk onderdeel van de plattelandseconomie. Bestaande bedrijven worden gefaciliteerd, mits hun maat en schaal passend blijft bij de schaal van het gebied. De gemeente realiseert zich dat multifunctionele ontwikkelingen noodzakelijk zijn om het landschap (in economisch opzicht) te kunnen blijven dragen. Verbreding van bestaande activiteiten wordt dan ook toegestaan net als nieuwvestiging of uitbreiding van niet-agrarische functies op vrijkomende erven.



Bij aanpassingen van erven wil de gemeente voldoende ruimte voor een logische en natuurlijke inpassing in de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen zijn dan ook uitsluitend mogelijk als dat per saldo leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt per geval om maatwerk en een zorgvuldige afweging. De gemeente zal daarbij streng toezien op een goede inrichting van het erf om een verrommeling van het aantrekkelijke landschap te voorkomen.

In het deelgebied komt veel karakteristieke en monumentale bebouwing voor. Deze bebouwing is een belangrijke drager van de identiteit van het gebied. Behoud en bescherming staan dan ook voorop. Herbestemming met een passende functie is mogelijk, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst kan worden behouden.

Het gebied is rijk aan (oude) landschapselementen en herbergt belangrijke natuurwaarden. Het gebied heeft dan ook een belangrijke waarde voor de aanwezige flora en fauna. Bovendien is de natuur van belangrijke waarde voor de recreatie in het gebied. Nieuwe functies mogen dan ook geen onevenredige afbreuk doen aan de ervaring van natuur, zoals rust, ruimte, donkerte en natuurgeluiden. De gemeente zal in dit deelgebied dan ook actief sturen op het behoud van de natuurlijke waarden en de daaraan verwante belevingskwaliteiten. De gemeente zal geen initiatieven ontwikkelen voor het vergroten van het areaal aan natuur, maar zal wel zoeken naar mogelijkheden voor natuurontwikkeling bij andersoortige initiatieven.

## **Advies**

### **Landschap, erfensemble en gebouwen**

#### *Huidige situatie, beschrijving*

Het erf ligt markant aan de noordzijde van de Poppenallee (N757) en bestaat uit een grote boerderij, parallel een grote stenen schuur en een verzameling van kleinere bijgebouwen op het achtererf. Langs de Poppenallee (de zijweg) ligt aan de westzijde een kuilvoerplaat. Op het achtererf staat een boomgroep met eiken zonder ondergroei. Aan de westzijde van het erf staan enkele losse eiken en enkele struiken. De boerderij ligt iets verhoogd. Voor de voorgevel staan enkele oude knotlinden. Het erf heeft een bescheiden siertuin, aan de zijde deels omhaagd. Het erf is transparant, de gebouwen zijn goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Het erf is omgeven door grasland.

#### *Karakteristiek boerderij en bijgebouwen*

De boerderij is niet monumentaal, maar is door de markante hoofdvorm (L-boerderij/krukhuis) aan te merken als beeldbepalend, karakteristiek. De boerderij draagt door de hoofdvorm, materialisatie en details positief bij aan de kenmerken en sfeer van een landelijke architectuur. Het voorhuis verkeert in redelijke tot slechte staat maar is niet aan te merken als ontsierend.

Het erf heeft een streekeigen, agrarisch karakter. De boerderij, de kenmerken van het ensemble, zoals een variatie van bijgebouwen en de structuur van het erf zijn waardevol te behouden. Wij adviseren positief over de wens tot renovatie van de boerderij en hergebruik van de bijgebouwen, mits zorgvuldig wordt gerestaureerd of met eigentijdse toevoegingen wordt gerenoveerd/behouden, met respect voor de traditie van agrarisch bouwen. De toepassing van kunststof materialen is niet wenselijk.

Wij adviseren bij de verdere planuitwerking wat betreft de verkenning naar mogelijkheden voor restauratie en renovatie de Monumentenwacht Flevoland Overijssel te benaderen. Zij adviseren onafhankelijk vanuit de cultuurhistorische waarde en de fysieke conditie van het gebouw. Dit kan parallel opgaan met de uitwerking van de (verbouw)plannen. Voor dit erf, de boerderij en enkele bijgebouwen is het heel belangrijk te ontwerpen vanuit de bestaande kenmerken.

De grote stenen schuur parallel aan de boerderij is niet karakteristiek en heeft geen streekeigen uiterlijk. De schuur verkeert echter in goede staat en is niet storend in het erfensemble. Wij zijn positief over het behoud van deze schuur en de andere bijgebouwen. Een variatie van bijgebouwen (type en materialisering) is kenmerkend voor een erf.



De aanblik van de hardrode steen kan verzacht worden door het aanbrengen van houten geveldelen. De schuur kan op deze wijze ook worden geïsoleerd. Asbest op de daken moet verwijderd worden. Dit laatste geldt ook voor de andere bijgebouwen. De hooiberg nabij de deel zou hersteld kunnen worden in een meer originele staat. Mogelijk zijn er nog oude foto's beschikbaar die een beeld geven ter inspiratie.

Bij de doorontwikkeling van het erf adviseren wij de volgende randvoorwaarden op te nemen:

#### Landschap, erfstructuur

- Versterken van de kleinschaligheid van het essen- en kampenlandschap door behoud en aanplant van de perceelsranden met streekeigen soorten in de vorm van: een bomenrij, losse bomen, struweel of singel (streekeigen soorten). Deze nieuwe beplanting is zowel landschappelijk als ecologisch van waarde. Veel van deze landschappelijke beplanting is verdwenen door opschaling.
  - Aan de noordzijde van het erf ligt een markante eikengaaarde. Deze elementen zijn passend bij een agrarisch erf. Wij adviseren behoud/aanvulling van deze eikengaaarde.
  - Inpassing van de bijgebouwen en verkleining van de schaal van het landschap met streekeigen struiksoorten als: veldesdoorn, gelderse roos, krent, hulst, vlier, sleedoorn, hazelaar, lijsterbes, inlandse vogelkers, etc. Aan de oostzijde van de stenen schuur, aan de westzijde en aan de noordzijde van het erf. Aanplant van een deel van de perceelsgrens aan de rand van de weide draagt mede bij aan de verkleining van de schaal van het landschap. Dit kan met struweel of enkele losse bomen. De weide rond het erf was eerder meer verdeeld in kleinere eenheden. Door opschaling is de beplanting en ook het reliëf verdwenen.
- Verschraling van de weilanden rond het erf, gericht op een hogere natuurwaarde voor flora en fauna. De eigenaar kan voor de uitwerking van de mogelijkheden hierin onafhankelijk advies aanvragen bij bijvoorbeeld Landschap Overijssel of hij kan hiervoor een ecologisch adviesbureau inschakelen. De strook aan de zijde van de Poppenallee, locatie huidige kuilvoerplaat is hier bijvoorbeeld voor geschikt. Aanleg van takkenhopen (natuurlijke beschutting) op het achtererf.
- Aandacht voor een natuurlijke afvoer van het oppervlaktewater, vasthouden van overtollig water op het erf (buffer) op lae plekken.
- Minimaliseren erfverharding. Verwijdering van de huidige kuilvoerplaten aan de zuidzijde en de noordzijde. Een klein gedeelte nabij de stenen schuur, enkele plekken voor parkeren/draaicirkel, kunnen behouden blijven.
- Aanplant van enkele losse bomen op het erf ter aanvulling op de bestaande eiken. Bijvoorbeeld bomen als walnoot, linde, eik. Ter aanvulling is een fruitgaarde passend aan de zijde van de Poppenallee, locatie huidige kuilvoerplaat.
- Behoud van de eenvoud van de erfinrichting, de transparantie en de agrarische landelijke sfeer van het erf:
  - Erfscheidingen in afwisseling: hagen, palen met draad/schapengaas (weide) of een eenvoudig houten hekwerk.
  - De huidige haag van buxus om de siertuin kan behouden blijven. De inrichting van dit tuingedeelte en de invulling van de borders kan worden gewijzigd. Wanneer wenselijk kan de siertuin iets worden uitgebreid aan deze zijde. Ook aan de westzijde zou een terras gemaakt kunnen worden in aansluiting op de woonkamer bij de deel. Het is wenselijk de eenvoud en de transparantie van het erf voor de voorgevel te behouden (gras tot aan de gevel). Aanvulling met enkele losse sierstruiken als boerenhortensia of wat rozen is passend. Voor de voorgevel kan een grasweide, benut als trapveld, worden aangelegd. Deze weide kan worden omzoomd met struweel, soorten zoals veldesdoorn, liguster. Het is niet wenselijk aan deze zijde de tuin te vergroten.
  - Behoud van de karakteristieke knotlindes voor de gevel. De leilindes voor de zijgevel aan de oostzijde zijn niet origineel, maar kunnen naar wens behouden blijven. Knotlindes werden aangeplant als zonwering en staan vooral aan de zuidzijde en aan de westzijde van de boerderij, op korte afstand van de ramen.
  - De grinttegels voor de gevel kunnen worden vervangen door gebakken klinkers in combinatie met grint (druprand riet), of geheel door grint.
- Behoud van 'donkerte'. Dat wil zeggen: minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor (tegen de gevel) en wanneer wenselijk ter aanvulling verlichting laag bij de grond.
- Zonnepanelen integreren in de daken van de bestaande volumes of inpassen met bijvoorbeeld een streekeigen haag/struweel of kruidenrij bloemenmengsel op het perceel.



Wij adviseren positief over de strekking van het ingediende erfplan. Veel van bovenstaande randvoorwaarden zijn hierin opgenomen.

**Conclusie**

**De voorgestelde verbreding van activiteiten past bij de ambities voor deze erven. Ruimtelijk gezien is het positief dat de initiatiefnemer het huidige erfensemble wil benutten voor de nieuwe functies. Dit komt de kwaliteit ten goede mits de restauratie en renovatie van de gebouwen met een streekeigen, agrarische uitstraling verder wordt uitgewerkt. De renovatie van de boerderij vraagt hierbij bijzondere aandacht. De boerderij is zeer markant.**

**Wij adviseren als randvoorwaarden op te nemen dat de kenmerken van het landschap en het erf worden behouden en waar mogelijk versterkt.**



**Bijlage 1: erfschets**

(dit is geen ontwerp, maar een principe voor herinrichting)





## **Bijlage 3   Verkennend bodemonderzoek**

**Verkennd bodemonderzoek op de  
locatie aan Poppenallee 20 te Dalfsen**

*Projectnummer: 170766\_02/sh/am  
Datum: 20 september 2017*



**Hunneman Milieu-Advies Raalte BV**

Postbus 253  
8100 AG RAALTE  
Tel: 0572-360998  
E-mail: [info@hunneman-milieu.nl](mailto:info@hunneman-milieu.nl)



**BRL-SIKB 2000**

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                 |          |
|----------|-------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                           | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>VOORONDERZOEK .....</b>                      | <b>2</b> |
| 2.1      | ACHTERGRONDINFORMATIE.....                      | 2        |
| 2.2      | BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE .....              | 2        |
| 2.3      | ONDERZOEKSSTRATEGIE .....                       | 3        |
| 2.4      | BETROUWBAARHEID ONDERZOEK.....                  | 4        |
| <b>3</b> | <b>VELD- EN LABORATORIUM ONDERZOEK.....</b>     | <b>5</b> |
| 3.1      | VELDONDERZOEK.....                              | 5        |
| 3.2      | LABORATORIUM ONDERZOEK .....                    | 5        |
| 3.3      | TOETSINGSCRITERIA EN ANALYSERESULTATEN .....    | 6        |
| <b>4</b> | <b>INTERPRETATIE ONDERZOEKSRESULTATEN .....</b> | <b>8</b> |
| 4.1      | VASTE BODEM EN GRONDWATER .....                 | 8        |
| 4.2      | CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....                | 8        |

## BIJLAGEN:

- 1 Topografisch en kadastraal overzicht
- 2 Boorbeschrijvingen
- 3 Toetsingstabellen en analyserapporten vaste bodem en grondwater
- 4 Toetsingskader
- 5 Historische informatie

## TEKENING:

- 1-1 Situatie met boringen en peilbuis

## 1 INLEIDING

In augustus 2017, door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Poppenallee 20 te Dalfsen. Voor een topografisch en kadastraal overzicht van de onderzoekslocatie en omgeving verwijzen wij naar bijlage 1.

Het onderzoek is uitgevoerd naar **aanleiding** van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Het onderzoek heeft tot **doel** een actueel en betrouwbaar inzicht te geven in de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Het veldwerk, de grond- en/of grondwaterbemonstering en het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd conform de geldende beoordelingsrichtlijn “Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek” BRL-SIKB 2000. Voor deze richtlijn is Hunneman Milieu-Advies Raalte BV in het bezit van een procescertificaat, welke is afgegeven door KIWA.

Het procescertificaat van Hunneman Milieu-Advies Raalte BV (certificaatnummer K26828) en het hierbij behorende keurmerk zijn uitsluitend van toepassing op de activiteiten inzake “Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek”. Hunneman Milieu-Advies Raalte BV is geen eigenaar van de te onderzoeken percelen en is onafhankelijk van de opdrachtgever en/of terreineigenaar.

Het rapport is als volgt ingedeeld:

- Vooronderzoek (hoofdstuk 2);
- Veld- en laboratorium onderzoek (hoofdstuk 3);
- Interpretatie onderzoeksresultaten (hoofdstuk 4).

## 2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5725 strategie “standaard”. Voorafgaand aan de uitvoering zijn diverse locatiegegevens verzameld. Met behulp van de verzamelde informatie is de onderzoeksopzet vastgesteld. Voor het vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- informatie verstrekt door de opdrachtgever;
- terreininspectie voorafgaand aan de veldwerkzaamheden;
- [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl);
- omgevingsrapportage Provincie Overijssel;
- informatie gemeente Dalfsen;
- Kadaster;
- grondwaterkaart van Nederland.

De relevante gegevens uit het vooronderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 2 en bijlage 5.

### 2.1 Achtergrondinformatie

De onderzoekslocatie is gesitueerd aan de Poppenallee 20 te Dalfsen en staat kadastraal bekend als: *gemeente Dalfsen, sectie X, nummer 575*. De onderzoekslocatie is momenteel in gebruik als kuilvoerplaat, en heeft een totale oppervlakte van < 500 m<sup>2</sup>. De locatie is gedeeltelijk verhard met klinkers en voor het overige braakliggend. Voor de inrichting van het terrein verwijzen wij naar tekening 1-1.

Uit informatie van de gemeente Dalfsen (dhr. T. Mosterman) blijkt dat binnen de onderzoekslocatie, voor zover bekend, geen calamiteiten en/of activiteiten hebben plaatsgevonden die de milieuhygiënische bodemkwaliteit negatief kunnen hebben beïnvloed.

### 2.2 Bodemopbouw en geohydrologie

#### Regionale bodemopbouw

Voor de bodemgegevens en geohydrologische informatie is gebruik gemaakt van de grondwaterkaart van Nederland (het rapport 27 oost, 28 west (TNO-DGV, 1985)). De regionale bodemopbouw is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: schematische weergave van de regionale bodemopbouw

| pakket                                                 | diepte (m-mv) | samenstelling                   | parameters                       |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1 <sup>e</sup> WVP form. van Twente en Kreftenheye     | 0 - 20        | matig fijn tot matig grof zand  | kD-waarde 1500 m <sup>2</sup> /d |
| scheidende laag formaties van Drenthe                  | 20 - 40       | klei                            | 1200 d (?)                       |
| 2 <sup>e</sup> WVP form. van Urk, Enschede, Harderwijk | 40 - 155      | fijn tot matig grof zand, grind | kD-waarde 1000 m <sup>2</sup> /d |
| basis formatie van Breda                               | >155          | klei                            | -                                |

#### Grondwaterstroming

In het eerste watervoerende pakket stroomt het grondwater in noordwestelijke richting.

### 2.3 Onderzoeksstrategie

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek op niet verdachte locaties (strategie “ONV” uit de NEN 5740). Het uitgevoerde veld- en laboratoriumonderzoek is samengevat in tabel 2.

Tabel 2: veld- en laboratoriumonderzoek

| Sublocatie                      | veldonderzoek         |                           |              | laboratoriumonderzoek |               |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------|-----------------------|---------------|
|                                 | boringen tot 0,5 m-mv | waarvan tot $\geq 2$ m-mv | met peilbuis | vaste bodem           | grondwater    |
| onverdacht < 500 m <sup>2</sup> | 4                     | 2                         | 1            | 2 x NEN-grond         | 1 x NEN-water |

De samenstelling van de in tabel 2 genoemde “NEN-pakketten” is samengevat in tabel 3.

Tabel 3: samenstelling NEN Pakketten

| Parameters                                                                                 | NEN-grond | NEN-grondwater |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|
| <b>zware metalen</b> barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink | X         | X              |
| <b>PCB's</b>                                                                               | X         | -              |
| <b>PAK</b> polycyclische aromatische koolwaterstoffen                                      | X         | -              |
| <b>minerale olie</b>                                                                       | X         | X              |
| <b>vluchtige aromaten</b> (incl. naftaleen en styreen)                                     | -         | X              |
| <b>VCK</b> (vluchtige chloorkoolwaterstoffen)                                              | -         | X              |
| <b>bromoform</b>                                                                           | -         | X              |

## **2.4      *Betrouwbaarheid onderzoek***

Onderhavig onderzoek beschrijft de actuele bodemkwaliteit en heeft alleen betrekking op de bodem van de terreindelen, welke zijn beschreven in het vooronderzoek van deze rapportage. De in het vooronderzoek geraadpleegde bronnen kunnen mogelijk onvolledig zijn. Het kan voorkomen dat niet alle bronnen zijn geraadpleegd, doordat ze niet voorhanden waren. Hierdoor kan informatie ontbreken.

Dit onderzoek is op een zorgvuldige wijze uitgevoerd, conform de huidige richtlijnen en methoden op het gebied van bodemonderzoek. Het onderzoek is gebaseerd op het nemen van een, conform de geldende richtlijnen, representatief geacht aantal monsters. Bij het interpreteren van de onderzoeksresultaten moet rekening worden gehouden met het feit dat analyses mogelijk zijn uitgevoerd op basis van mengmonsters, waardoor lokaal hogere concentraties van de onderzochte stoffen niet zijn uit te sluiten. Tevens kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de bodemkwaliteit van niet onderzochte (verdachte) deellocaties en blijft het mogelijk dat lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Een bodemonderzoek betreft een momentopname. De resultaten van het onderzoek kunnen minder representatief worden naarmate de tijd verstrijkt. Eventuele toekomstige activiteiten, calamiteiten, sloopwerkzaamheden, bouwrijp maken en/of aanvoer van grond van elders, kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden. Tijdens werkzaamheden in de bodem dient men alert te blijven op waarneembare bijzonderheden, die kunnen duiden op eventuele verontreinigingen.

Het onderzoek moet worden beoordeeld als één geheel, en betreft een inschatting van de bodemkwaliteit, op een bepaald moment. Het onderzoek is gebaseerd op informatie van derden en het verrichten van een beperkt aantal boringen en analyses, conform de geldende richtlijnen. Hierdoor is het mogelijk dat niet alle informatie is verkregen, dan wel dat niet alle afwijkingen in de bodem zijn geconstateerd. Voor eventueel hieruit voortvloeiende schade en/of gevolgen aanvaardt Hunneman Milieu-Advies Raalte BV op geen enkele wijze aansprakelijkheid.

### 3 VELD- EN LABORATORIUM ONDERZOEK

#### 3.1 Veldonderzoek

Het veldonderzoek is uitgevoerd op 4 en 11 augustus 2017, door de gecertificeerde medewerkers dhr. J. Postma en dhr. R. Roelofs van Hunneman Milieu-Advies Raalte BV. Voor het onderzoek zijn 4 handboringen uitgevoerd (1 t/m 4), waarvan 1 boring is afgewerkt als peilbuis. De maximale boordiepte bedraagt 3,6 m-mv. Voor de situatie van de boringen en peilbuis verwijzen wij naar tekening 1-1.

##### Bodemopbouw

In het veld zijn de fysische bodemeigenschappen per monsterpunt en bodemlaag beschreven. De beschrijvingen van de bodemprofielen zijn opgenomen in bijlage 2, en samengevat in tabel 4.

Tabel 4: *samenvatting van het lokaal aangetroffen bodemprofiel*

| <i>traject (m-mv)</i>           | <i>hoofdnaam</i> | <i>toevoeging</i>                          |
|---------------------------------|------------------|--------------------------------------------|
| 0,0 ~ 0,9                       | zand, matig fijn | matig siltig                               |
| 0,9 ~ 2,2                       | zand, matig fijn | matig tot sterk siltig, lokaal zwak humeus |
| 2,2 – 3,6                       | zand, matig fijn | zwak siltig                                |
| grondwaterstand: circa 2,1 m-mv |                  |                                            |

##### Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het veldonderzoek is de opgeboorde grond beoordeeld op zintuiglijk waarneembare verontreinigingindicaties. Hierbij is gebruik gemaakt van de olie/water-test (O/W-test) en is gelet op afwijkende kleur of geur van de bodem.

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem, met uitzondering van lichte puinsporen in boring 1, geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op en/of in de bodem aangetroffen. Eventuele bijzonderheden zijn weergegeven in de boorbeschrijvingen (bijlage 2).

##### Monstername

Voor het chemisch onderzoek zijn uit de boringen, van iedere 0,5 m (0,2 m bij monstername met steekbus) of onderscheiden bodemlaag, monsters genomen. Op de deellocaties, waar de vluchtige verbindingen de kritische parameters zijn, is de monstername, voor zover technisch mogelijk, verricht met een steekbus.

Het grondwater uit de peilbuis is minimaal 1 week na plaatsing bemonsterd. De zuurgraad (pH), de elektrische geleidbaarheid (EC) en de troebelheid (NTU) van het grondwater zijn in het veld gemeten. De meetresultaten zijn weergegeven in tabel 6.

#### 3.2 Laboratorium onderzoek

Op basis van de gehanteerde onderzoeksstrategie en waarnemingen uit het veld zijn (meng)monsters samengesteld voor analyse. De samenstelling van de (meng)monsters is weergegeven in tabel 5.

De analyses zijn uitgevoerd door een door de RvA geaccrediteerd laboratorium, welke door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is erkend om, in het kader van de Wet Bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit (Bbk), analyses uit te voeren conform AS-3000 en AP-04. De analyserapporten van het laboratorium zijn opgenomen in bijlage 3. De resultaten van de analyses zijn weergegeven in tabel 5 en 6.

### 3.3 Toetsingscriteria en analyseresultaten

Als bijlage 4 is het toetsingskader voor de vaste bodem en het grondwater opgenomen. Het toetsingskader is afkomstig uit de “Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013” (Staatscourant 27 juni 2013, nr. 16675).

De toetsing van de analyseresultaten vindt plaats conform de, door het Rijk beschikbaar gestelde Bodem Toets- en Validatieservice (BoToVa).

De vaste bodem wordt getoetst aan de achtergrond- en interventiewaarden. Het grondwater wordt getoetst aan de streef- en interventiewaarden. De meetwaarden voor de vaste bodem zijn afhankelijk gesteld van de gemeten organische stof- en/of lutumgehalten van de bodem, die meestal afwijken van de gehalten van de Standaardbodem. De volgende toetsingswaarden worden onderscheiden:

**AW/S(•)<sup>1</sup>:** De **achtergrond- en/of streefwaarden** geven het niveau aan waar beneden sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. De waarden hebben betrekking op de in de natuur voorkomende achtergrondgehalten of detectiegrenzen bij stoffen die niet in natuurlijke milieus voorkomen.

**T (••)<sup>1</sup>:** De **tussenwaarde** betreft het gemiddelde van de interventiewaarde + achtergrondwaarde of streefwaarde waarboven, in beginsel, een nader onderzoek noodzakelijk is.

**I (•••)<sup>1</sup>:** De **interventiewaarden** geven het concentratieniveau voor verontreinigende stoffen aan, waarboven sprake is van ernstige bodemverontreiniging. In bijzondere situaties kan ook bij gehalten beneden de interventiewaarden sprake zijn van een geval van ernstige verontreiniging. De interventiewaarden zijn gebaseerd op de risico's voor de volksgezondheid en het ecosysteem.

<sup>1</sup>De symbolen tussen haakjes corresponderen met de “overschrijdingssymbolen” van tabel 5 en 6.

Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake indien de verontreiniging is ontstaan voor 1987, waarbij de gemiddelde concentratie van een verontreinigende stof in minimaal 25 m<sup>3</sup> grond of 100 m<sup>3</sup> grondwater hoger is dan de interventiewaarde.

Bodemverontreiniging die is ontstaan na 1 januari 1987 (nieuwe verontreiniging) valt onder de zgn. zorgplicht en dient zo spoedig mogelijk te worden gesaneerd.

Tabel 5: analyseresultaten vaste bodem en toetsing

| % H* = 10<br>% L* = 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | gestandaardiseerde resultaten en overschrijdingen toetsingswaarden<br>[BoToVa-toetsing is opgenomen in de bijlage] |              | standaard bodem<br>(mg/kg d.s.) |          |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------|----------|----------|
| monster boring traject (m-mv)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | MM-01<br>1 t/m 4                                                                                                   | MM-02<br>1+3 | AW-waarde                       | ½ (AW+I) | I-waarde |
| arsen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                                                                                                                  | -            | 20                              | 48       | 76       |
| barium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | @                                                                                                                  | @            | @                               | @        | @        |
| cadmium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <                                                                                                                  | <            | 0,6                             | 6,8      | 13       |
| chromium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                  | -            | 55                              | 117,5    | 180      |
| kobalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <                                                                                                                  | <            | 15                              | 102,5    | 190      |
| koper                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <                                                                                                                  | <            | 40                              | 115      | 190      |
| kwik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <                                                                                                                  | <            | 0,15                            | 18,08    | 36       |
| lood                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <                                                                                                                  | <            | 50                              | 290      | 530      |
| molybdeen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <                                                                                                                  | <            | 2                               | 96       | 190      |
| nikkel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <                                                                                                                  | <            | 35                              | 67,5     | 100      |
| zink                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <                                                                                                                  | 280 •        | 140                             | 430      | 720      |
| PAK (10)-tot.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <                                                                                                                  | <            | 1,5                             | 20,8     | 40       |
| PCB's                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <                                                                                                                  | <            | 0,02                            | 0,51     | 1        |
| min.olie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <                                                                                                                  | 600 •        | 190                             | 2595     | 5000     |
| Toelichting bij tabel:<br>< : geen overschrijding van de achtergrondwaarde<br>• : overschrijding van de achtergrondwaarde<br>•• : overschrijding van de tussenwaarde<br>••• : overschrijding van de interventiewaarde<br>-: niet geanalyseerd<br>@: geen toetsoordeel mogelijk<br>*: lutum- en humusgehalten standaard bodem<br>H : organisch stof L : lutum |                                                                                                                    |              |                                 |          |          |

Tabel 6: analysesresultaten grondwater en toetsing

| analysesresultaten (µg/l)                                                                                                                                                                                                                                                              |         | toetsingswaarden (µg/l) |            |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------|------------|--------------|
| peilbuis                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1       |                         |            |              |
| filter (m-mv)                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2,6-3,6 |                         |            |              |
| grondwater ( m-mv)                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2,1     |                         |            |              |
| pH                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6,8     |                         |            |              |
| EC (µs/cm)                                                                                                                                                                                                                                                                             | 610     |                         |            |              |
| troebelheid (NTU)                                                                                                                                                                                                                                                                      | 8,9     | S-<br>waarde            | ½<br>(S+I) | I-<br>waarde |
| <b>zware metalen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |                         |            |              |
| arseen                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -       | 10                      | 35         | 60           |
| barium                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 110•    | 50                      | 337,5      | 625          |
| cadmium                                                                                                                                                                                                                                                                                | <       | 0,4                     | 3,2        | 6            |
| chromium                                                                                                                                                                                                                                                                               | -       | 1                       | 15,5       | 30           |
| kobalt                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <       | 20                      | 60         | 100          |
| koper                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <       | 15                      | 45         | 75           |
| kwik                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <       | 0,05                    | 0,17       | 0,30         |
| lood                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <       | 15                      | 45         | 75           |
| molybdeen                                                                                                                                                                                                                                                                              | <       | 5                       | 152,5      | 300          |
| nikkel                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <       | 15                      | 45         | 75           |
| zink                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <       | 65                      | 432,5      | 800          |
| <b>vluchtige aromaten</b>                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                         |            |              |
| benzeen                                                                                                                                                                                                                                                                                | <       | 0,2                     | 15,1       | 30           |
| tolueen                                                                                                                                                                                                                                                                                | <       | 7                       | 503,5      | 1000         |
| ethylbenzeen                                                                                                                                                                                                                                                                           | <       | 4                       | 77         | 150          |
| xylenen (som)                                                                                                                                                                                                                                                                          | <       | 0,2                     | 35,1       | 70           |
| styreen                                                                                                                                                                                                                                                                                | <       | 6                       | 153        | 300          |
| naftaleen                                                                                                                                                                                                                                                                              | <       | 0,01                    | 35         | 70           |
| <b>gechloreerde koolwaterstoffen</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |         |                         |            |              |
| 1,1-dichloorethaan                                                                                                                                                                                                                                                                     | <       | 7                       | 453,5      | 900          |
| 1,2-dichloorethaan                                                                                                                                                                                                                                                                     | <       | 7                       | 203,5      | 400          |
| 1,1-dichlooretheen                                                                                                                                                                                                                                                                     | <       | 0,01                    | 5          | 10           |
| cis 1,2-dichlooretheen                                                                                                                                                                                                                                                                 | <       | 0,01                    | 10         | 20           |
| trans 1,2-dichlooretheen                                                                                                                                                                                                                                                               | <       | 0,01                    | 10         | 20           |
| dichloormethaan                                                                                                                                                                                                                                                                        | <       | 0,01                    | 500        | 1000         |
| dichloorpropanen                                                                                                                                                                                                                                                                       | <       | 0,8                     | 40,4       | 80           |
| tetrachlooretheen (per)                                                                                                                                                                                                                                                                | <       | 0,01                    | 20         | 40           |
| tetrachloormethaan (tetra)                                                                                                                                                                                                                                                             | <       | 0,01                    | 5          | 10           |
| 1,1,1-trichloorethaan                                                                                                                                                                                                                                                                  | <       | 0,01                    | 150        | 300          |
| 1,1,2-trichloorethaan                                                                                                                                                                                                                                                                  | <       | 0,01                    | 65         | 130          |
| trichlooretheen (tri)                                                                                                                                                                                                                                                                  | <       | 24                      | 262        | 500          |
| trichloormethaan (chloroform)                                                                                                                                                                                                                                                          | <       | 6                       | 203        | 400          |
| vinylchloride                                                                                                                                                                                                                                                                          | <       | 0,01                    | 2,5        | 5            |
| <b>minerale olie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <       | 50                      | 325        | 600          |
| <b>bromoform</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <       | #                       | 315        | 630          |
| Toelichting bij tabel:<br>• : overschrijding van de streefwaarde<br>•• : overschrijding van de tussenwaarde<br>••• : overschrijding interventiewaarde<br>< : geen overschrijdingen detectiegrens en/of streefwaarde<br># : geen toetsingswaarden voor gegeven<br>- : niet geanalyseerd |         |                         |            |              |

## 4 INTERPRETATIE ONDERZOEKSRESULTATEN

In augustus 2017, door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Poppenallee 20 te Dalfsen.

Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Het onderzoek heeft tot doel een actueel en betrouwbaar inzicht te geven in de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

### 4.1 *Vaste bodem en grondwater*

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem, met uitzondering van lichte puinsporen in boring 1, geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op en/of in de bodem aangetroffen.

Analytisch zijn in het mengmonster van de *bovengrond* (MM-01), van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analytisch zijn in het mengmonsters van de *ondergrond* (MM-02) licht verhoogde gehalten aan zink en minerale olie aangetoond. De licht verhoogd aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden. Van de overige geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In het *grondwater* (peilbuis 1) is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de streefwaarde, maar blijven beneden de tussenwaarde.

### 4.2 *Conclusies en aanbevelingen*

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem, naast sporen aan puin, geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde of asbestverdachte materialen waargenomen.

In de ondergrond en in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

## BIJLAGE 1

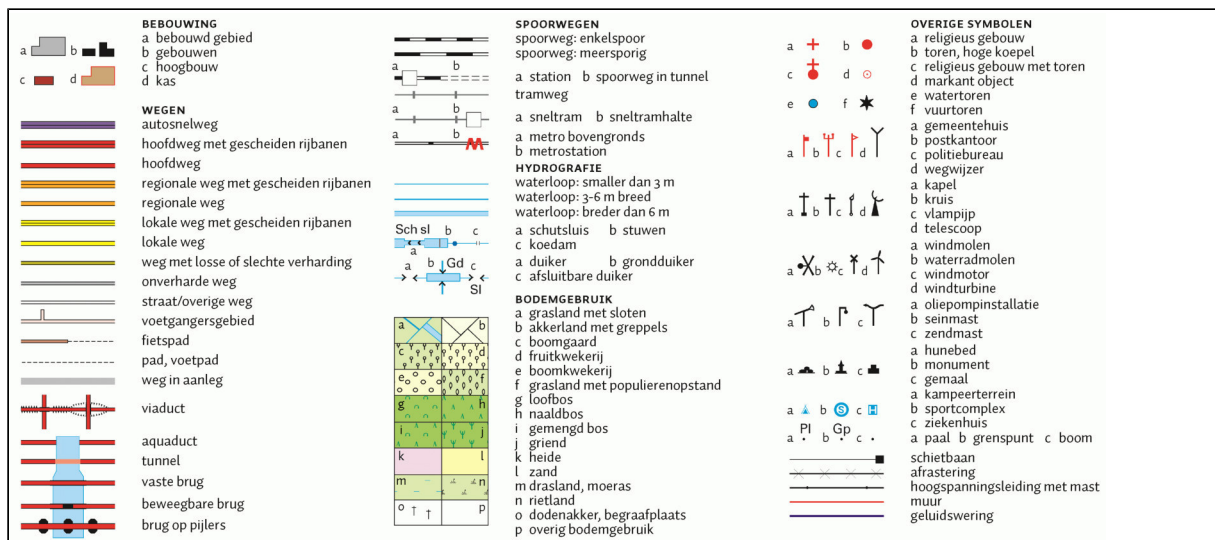
Topografisch en kadastraal overzicht

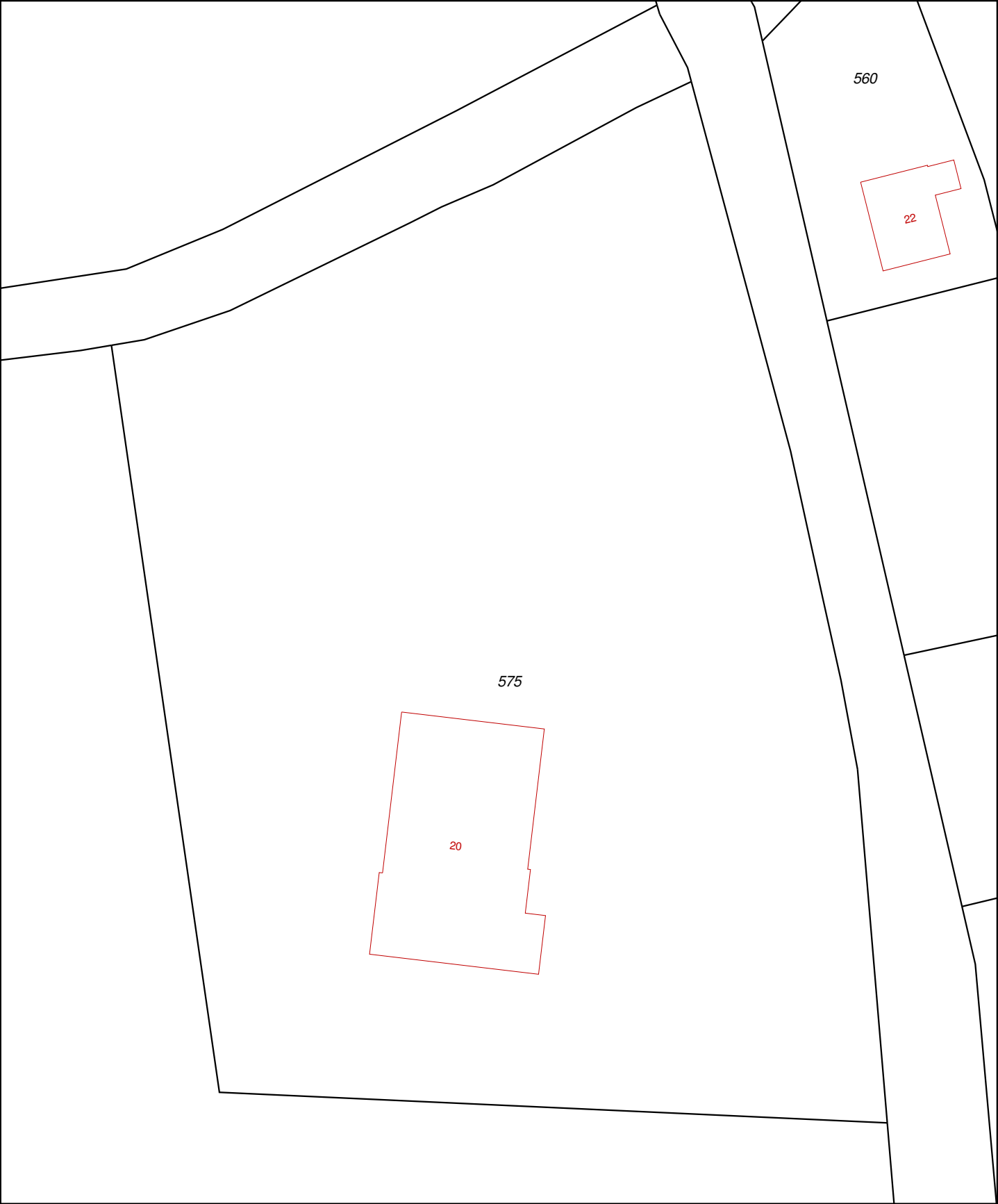


Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object DALFSEN X 575  
Poppenallee 20, 7722 KX DALFSEN  
CC-BY Kadaster.





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 19 september 2017

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

DALFSEN

X

575

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

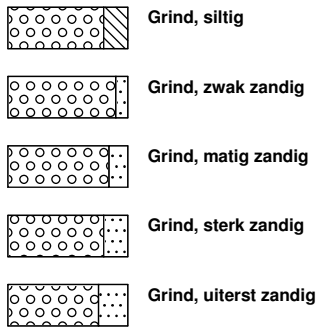
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## BIJLAGE 2

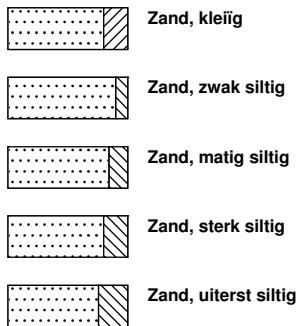
### Boorbeschrijvingen

## Legenda (conform NEN 5104)

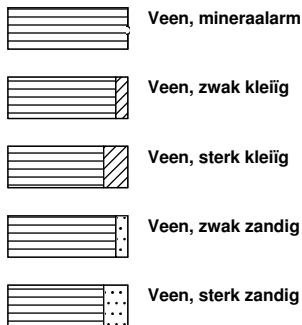
### grind



### zand



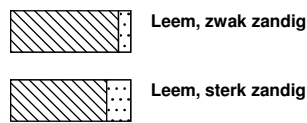
### veen



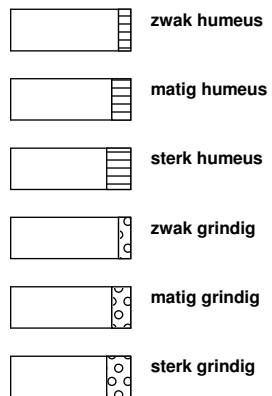
### klei



### leem



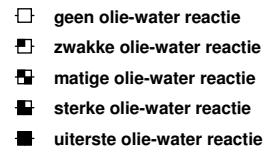
### overige toevoegingen



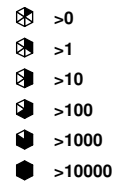
### geur



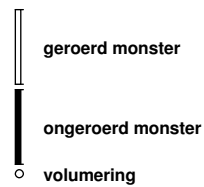
### olie



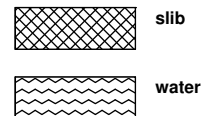
### p.i.d.-waarde



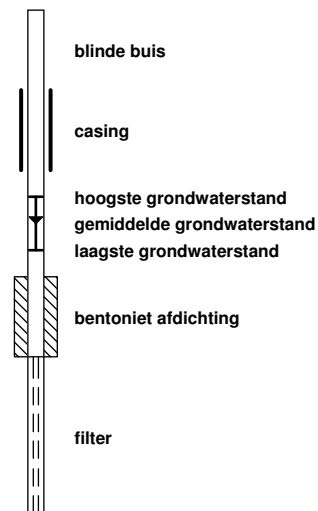
### monsters



### overig

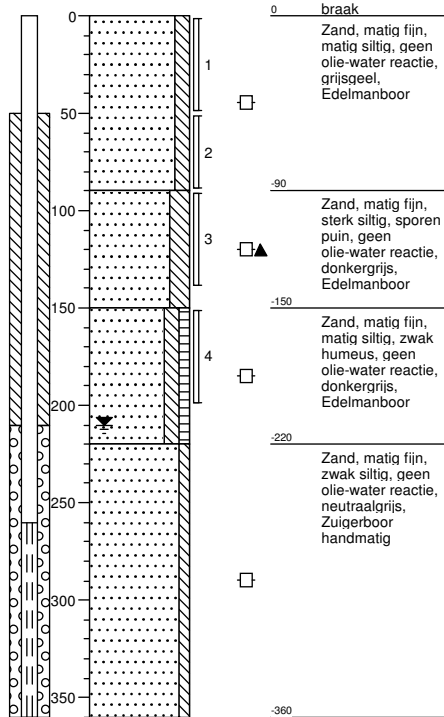


### peilbuis



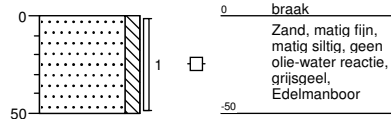
### Boring: 01

boormeester J. Postma  
Sleuflengte [m]: 0,00 Sleufbreedte [m]: 0,00



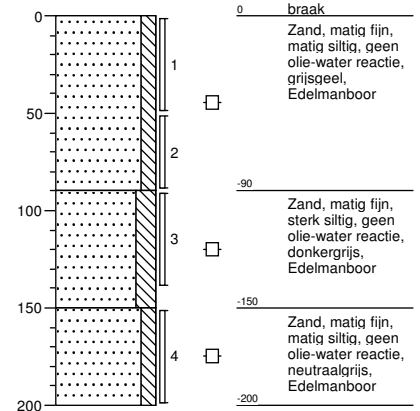
### Boring: 02

boormeester J. Postma  
Sleuflengte [m]: 0,00 Sleufbreedte [m]: 0,00



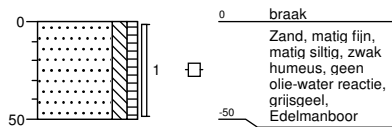
### Boring: 03

boormeester J. Postma  
Sleuflengte [m]: 0,00 Sleufbreedte [m]: 0,00



### Boring: 04

boormeester J. Postma  
Sleuflengte [m]: 0,00 Sleufbreedte [m]: 0,00



## BIJLAGE 3

Toetsingstabellen en analyserapporten vaste bodem en grondwater

|              |                                                           |  |  |                                    |  |  |  |
|--------------|-----------------------------------------------------------|--|--|------------------------------------|--|--|--|
| Project      | <b>170766: NEN Poppenallee 20 Dalfsen</b>                 |  |  |                                    |  |  |  |
| Certificaten | <b>691371</b>                                             |  |  |                                    |  |  |  |
| Toetsing     | <b>T.12 - Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb</b> |  |  |                                    |  |  |  |
| Toetsversie  | <b>BoToVa 3.0.0</b>                                       |  |  | Toetsdatum: 4 september 2017 20:45 |  |  |  |

|                     |                                      |             |                     |              |    |   |   |
|---------------------|--------------------------------------|-------------|---------------------|--------------|----|---|---|
| Monsterreferentie   | <b>5478523</b>                       |             |                     |              |    |   |   |
| Monsteromschrijving | MM-01 bovengrond:1-01+2-01+3-01+4-01 |             |                     |              |    |   |   |
| Analyse             | Eenheid                              | Analyseres. | <b>Gestand.Res.</b> | Toetsoordeel | AW | T | I |

|                                       |            |         |                    |   |      |        |      |
|---------------------------------------|------------|---------|--------------------|---|------|--------|------|
| <i>Lutum/Humus</i>                    |            |         |                    |   |      |        |      |
| Organische stof                       | % (m/m ds) | 2.3     | <b>10</b>          |   |      |        |      |
| Lutum                                 | % (m/m ds) | 2.0     | <b>25</b>          |   |      |        |      |
| <i>Droogrest</i>                      |            |         |                    |   |      |        |      |
| droge stof                            | %          | 85.2    | <b>85.2</b>        | @ |      |        |      |
| <i>Metalen ICP-AES</i>                |            |         |                    |   |      |        |      |
| barium (Ba)                           | mg/kg ds   | 38      | <b>150</b>         | @ |      |        |      |
| cadmium (Cd)                          | mg/kg ds   | < 0.2   | <b>&lt; 0.24</b>   | - | 0.6  | 6.8    | 13   |
| kobalt (Co)                           | mg/kg ds   | < 3     | <b>&lt; 7.4</b>    | - | 15   | 102.5  | 190  |
| koper (Cu)                            | mg/kg ds   | 5.8     | <b>12</b>          | - | 40   | 115    | 190  |
| kwik (Hg) (niet vluchtig)             | mg/kg ds   | < 0.05  | <b>&lt; 0.05</b>   | - | 0.15 | 18.075 | 36   |
| lood (Pb)                             | mg/kg ds   | 13      | <b>20</b>          | - | 50   | 290    | 530  |
| molybdeen (Mo)                        | mg/kg ds   | < 1.5   | <b>&lt; 1.0</b>    | - | 1.5  | 95.75  | 190  |
| nikkel (Ni)                           | mg/kg ds   | < 4     | <b>&lt; 8</b>      | - | 35   | 67.5   | 100  |
| zink (Zn)                             | mg/kg ds   | 28      | <b>66</b>          | - | 140  | 430    | 720  |
| <i>Minerale olie</i>                  |            |         |                    |   |      |        |      |
| minerale olie (florisil clean-up)     | mg/kg ds   | < 35    | <b>&lt; 110</b>    | - | 190  | 2595   | 5000 |
| <i>Polycyclische koolwaterstoffen</i> |            |         |                    |   |      |        |      |
| naftaleen                             | mg/kg ds   | < 0.05  | <b>&lt; 0.035</b>  |   |      |        |      |
| fenantreen                            | mg/kg ds   | < 0.05  | <b>&lt; 0.035</b>  |   |      |        |      |
| anthraceen                            | mg/kg ds   | < 0.05  | <b>&lt; 0.035</b>  |   |      |        |      |
| fluoranteen                           | mg/kg ds   | < 0.05  | <b>&lt; 0.035</b>  |   |      |        |      |
| benzo(a)antraceen                     | mg/kg ds   | < 0.05  | <b>&lt; 0.035</b>  |   |      |        |      |
| chryseen                              | mg/kg ds   | 0.06    | <b>0.06</b>        |   |      |        |      |
| benzo(k)fluoranteen                   | mg/kg ds   | < 0.05  | <b>&lt; 0.035</b>  |   |      |        |      |
| benzo(a)pyreen                        | mg/kg ds   | < 0.05  | <b>&lt; 0.035</b>  |   |      |        |      |
| benzo(ghi)peryleen                    | mg/kg ds   | < 0.05  | <b>&lt; 0.035</b>  |   |      |        |      |
| indeno(1,2,3-cd)pyreen                | mg/kg ds   | < 0.05  | <b>&lt; 0.035</b>  |   |      |        |      |
| <i>Sommaties</i>                      |            |         |                    |   |      |        |      |
| som PAK (10)                          | mg/kg ds   | 0.38    | <b>0.38</b>        | - | 1.5  | 20.75  | 40   |
| <i>Polychloorbifenylen</i>            |            |         |                    |   |      |        |      |
| PCB - 28                              | mg/kg ds   | < 0.001 | <b>&lt; 0.0030</b> |   |      |        |      |
| PCB - 52                              | mg/kg ds   | < 0.001 | <b>&lt; 0.0030</b> |   |      |        |      |
| PCB - 101                             | mg/kg ds   | < 0.001 | <b>&lt; 0.0030</b> |   |      |        |      |
| PCB - 118                             | mg/kg ds   | < 0.001 | <b>&lt; 0.0030</b> |   |      |        |      |
| PCB - 138                             | mg/kg ds   | < 0.001 | <b>&lt; 0.0030</b> |   |      |        |      |
| PCB - 153                             | mg/kg ds   | < 0.001 | <b>&lt; 0.0030</b> |   |      |        |      |
| PCB - 180                             | mg/kg ds   | < 0.001 | <b>&lt; 0.0030</b> |   |      |        |      |
| <i>Sommaties</i>                      |            |         |                    |   |      |        |      |
| som PCBs (7)                          | mg/kg ds   | 0.005   | <b>&lt; 0.021</b>  | - | 0.02 | 0.51   | 1    |

|                               |                               |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------|-------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Toetsoordeel monster 5478523: | Voldoet aan Achtergrondwaarde |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------|-------------------------------|--|--|--|--|--|--|

|                                       |            |                                                  |                     |                                  |      |        |      |  |
|---------------------------------------|------------|--------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|------|--------|------|--|
| Monsterreferentie                     |            | <b>5478524</b>                                   |                     |                                  |      |        |      |  |
| Monsteromschrijving                   |            | MM-02: ondergrond:1-02 +1-03+1-04+3-02+3-03+3-04 |                     |                                  |      |        |      |  |
| Analyse                               | Eenheid    | Analyseseres.                                    | <b>Gestand.Res.</b> | Toetsoordeel                     | AW   | T      | I    |  |
| <i>Lutum/Humus</i>                    |            |                                                  |                     |                                  |      |        |      |  |
| Organische stof                       | % (m/m ds) | 1.4                                              | <b>10</b>           |                                  |      |        |      |  |
| Lutum                                 | % (m/m ds) | 1.0                                              | <b>25</b>           |                                  |      |        |      |  |
| <i>Droogrest</i>                      |            |                                                  |                     |                                  |      |        |      |  |
| droge stof                            | %          | 84.1                                             | <b>84.1</b>         | @                                |      |        |      |  |
| <i>Metalen ICP-AES</i>                |            |                                                  |                     |                                  |      |        |      |  |
| barium (Ba)                           | mg/kg ds   | 100                                              | <b>390</b>          | @                                |      |        |      |  |
| cadmium (Cd)                          | mg/kg ds   | < 0.2                                            | <b>&lt; 0.24</b>    | -                                | 0.6  | 6.8    | 13   |  |
| kobalt (Co)                           | mg/kg ds   | < 3                                              | <b>&lt; 7.4</b>     | -                                | 15   | 102.5  | 190  |  |
| koper (Cu)                            | mg/kg ds   | 8.9                                              | <b>18</b>           | -                                | 40   | 115    | 190  |  |
| kwik (Hg) (niet vluchtig)             | mg/kg ds   | < 0.05                                           | <b>&lt; 0.05</b>    | -                                | 0.15 | 18.075 | 36   |  |
| lood (Pb)                             | mg/kg ds   | 26                                               | <b>41</b>           | -                                | 50   | 290    | 530  |  |
| molybdeen (Mo)                        | mg/kg ds   | < 1.5                                            | <b>&lt; 1.0</b>     | -                                | 1.5  | 95.75  | 190  |  |
| nikkel (Ni)                           | mg/kg ds   | < 4                                              | <b>&lt; 8</b>       | -                                | 35   | 67.5   | 100  |  |
| zink (Zn)                             | mg/kg ds   | 120                                              | <b>280</b>          | 2.0 AW                           | 140  | 430    | 720  |  |
| <i>Minerale olie</i>                  |            |                                                  |                     |                                  |      |        |      |  |
| minerale olie (florisil clean-up)     | mg/kg ds   | 120                                              | <b>600</b>          | 3.2 AW                           | 190  | 2595   | 5000 |  |
| <i>Polycyclische koolwaterstoffen</i> |            |                                                  |                     |                                  |      |        |      |  |
| naftaleen                             | mg/kg ds   | < 0.05                                           | <b>&lt; 0.035</b>   |                                  |      |        |      |  |
| fenantreen                            | mg/kg ds   | 0.06                                             | <b>0.06</b>         |                                  |      |        |      |  |
| anthraceen                            | mg/kg ds   | < 0.05                                           | <b>&lt; 0.035</b>   |                                  |      |        |      |  |
| fluoranteen                           | mg/kg ds   | 0.13                                             | <b>0.13</b>         |                                  |      |        |      |  |
| benzo(a)antraceen                     | mg/kg ds   | 0.07                                             | <b>0.07</b>         |                                  |      |        |      |  |
| chryseen                              | mg/kg ds   | 0.1                                              | <b>0.1</b>          |                                  |      |        |      |  |
| benzo(k)fluoranteen                   | mg/kg ds   | 0.05                                             | <b>0.05</b>         |                                  |      |        |      |  |
| benzo(a)pyreen                        | mg/kg ds   | 0.06                                             | <b>0.06</b>         |                                  |      |        |      |  |
| benzo(ghi)peryleen                    | mg/kg ds   | 0.05                                             | <b>0.05</b>         |                                  |      |        |      |  |
| indeno(1,2,3-cd)pyreen                | mg/kg ds   | 0.05                                             | <b>0.05</b>         |                                  |      |        |      |  |
| <i>Sommaties</i>                      |            |                                                  |                     |                                  |      |        |      |  |
| som PAK (10)                          | mg/kg ds   | 0.64                                             | <b>0.64</b>         | -                                | 1.5  | 20.75  | 40   |  |
| <i>Polychloorbifenylen</i>            |            |                                                  |                     |                                  |      |        |      |  |
| PCB - 28                              | mg/kg ds   | < 0.001                                          | <b>&lt; 0.0035</b>  |                                  |      |        |      |  |
| PCB - 52                              | mg/kg ds   | < 0.001                                          | <b>&lt; 0.0035</b>  |                                  |      |        |      |  |
| PCB - 101                             | mg/kg ds   | < 0.001                                          | <b>&lt; 0.0035</b>  |                                  |      |        |      |  |
| PCB - 118                             | mg/kg ds   | < 0.001                                          | <b>&lt; 0.0035</b>  |                                  |      |        |      |  |
| PCB - 138                             | mg/kg ds   | < 0.001                                          | <b>&lt; 0.0035</b>  |                                  |      |        |      |  |
| PCB - 153                             | mg/kg ds   | < 0.001                                          | <b>&lt; 0.0035</b>  |                                  |      |        |      |  |
| PCB - 180                             | mg/kg ds   | < 0.001                                          | <b>&lt; 0.0035</b>  |                                  |      |        |      |  |
| <i>Sommaties</i>                      |            |                                                  |                     |                                  |      |        |      |  |
| som PCBs (7)                          | mg/kg ds   | 0.005                                            | <b>&lt; 0.024</b>   | -                                | 0.02 | 0.51   | 1    |  |
| Toetsoordeel monster 5478524:         |            |                                                  |                     | Overschrijding Achtergrondwaarde |      |        |      |  |

| Legenda |                            |
|---------|----------------------------|
| @       | Geen toetsoordeel mogelijk |
| -       | <= Achtergrondwaarde       |
| x AW    | x maal Achtergrondwaarde   |

Hunneman Milieu-Advies  
T.a.v. de heer J.A.G. Hunneman  
Barkstraat 5  
8102GV RAALTE

Uw kenmerk : 170766: NEN Poppenallee 20 Dalfsen  
Ons kenmerk : Project 691371  
Validatieref. : 691371\_certificaat\_v1  
Opdrachtverificatiecode: GSCU-HYYB-ALIJ-IZAY  
Bijlage(n) : 2 tabel(len) + 1 oliechromatogram(men) + 1 bijlage(n)

Amsterdam, 10 augustus 2017

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,  
namens Eurofins Omegam,



Ing. J. Tukker  
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.  
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.  
H.J.E. Wenckbachweg 120  
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht  
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80  
F +31-(0)20-597 66 89  
CSOmegam@eurofins.com  
www.omegam.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980  
BIC BNPANL2A  
BTW nr. NL8139.67.132.B01  
KvK nr. 34215654

## ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 691371  
 Project omschrijving : 170766: NEN Poppenallee 20 Dalfsen  
 Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

## Monsterreferenties

5478523 = MM-01 bovengrond:1-01+2-01+3-01+4-01

5478524 = MM-02: ondergrond:1-02 +1-03+1-04+3-02+3-03+3-04

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Opgegeven bemonsteringsdatum : | 04/08/2017 | 04/08/2017 |
| Ontvangstdatum opdracht :      | 04/08/2017 | 04/08/2017 |
| Startdatum :                   | 04/08/2017 | 04/08/2017 |
| Monstercode :                  | 5478523    | 5478524    |
| Matrix :                       | Grond      | Grond      |

## Monstervoorbewerking

|                         |   |            |            |
|-------------------------|---|------------|------------|
| S AS3000 (steekmonster) |   | uitgevoerd | uitgevoerd |
| S gewicht artefact      | g | < 1        | < 1        |
| S soort artefact        |   | nvt        | nvt        |
| S voorbewerking AS3000  |   | uitgevoerd | uitgevoerd |

## Algemeen onderzoek - fysisch

|                                     |            |      |      |
|-------------------------------------|------------|------|------|
| S droge stof                        | %          | 85,2 | 84,1 |
| S organische stof (gec. voor lutum) | % (m/m ds) | 2,3  | 1,4  |
| S lutumgehalte (pipetmethode)       | % (m/m ds) | 2,0  | < 1  |

## Anorganische parameters - metalen

|                       |          |        |        |
|-----------------------|----------|--------|--------|
| S barium (Ba)         | mg/kg ds | 38     | 100    |
| S cadmium (Cd)        | mg/kg ds | < 0,20 | < 0,20 |
| S kobalt (Co)         | mg/kg ds | < 3,0  | < 3,0  |
| S koper (Cu)          | mg/kg ds | 5,8    | 8,9    |
| S kwik (Hg) FIAS/Fims | mg/kg ds | < 0,05 | < 0,05 |
| S lood (Pb)           | mg/kg ds | 13     | 26     |
| S molybdeen (Mo)      | mg/kg ds | < 1,5  | < 1,5  |
| S nikkel (Ni)         | mg/kg ds | < 4    | < 4    |
| S zink (Zn)           | mg/kg ds | 28     | 120    |

## Organische parameters - niet aromatisch

|                                     |          |      |     |
|-------------------------------------|----------|------|-----|
| S minerale olie (florisil clean-up) | mg/kg ds | < 35 | 120 |
|-------------------------------------|----------|------|-----|

## Organische parameters - aromatisch

## Polycyclische koolwaterstoffen:

|                          |          |        |        |
|--------------------------|----------|--------|--------|
| S naftaleen              | mg/kg ds | < 0,05 | < 0,05 |
| S fenantreen             | mg/kg ds | < 0,05 | 0,06   |
| S anthraceen             | mg/kg ds | < 0,05 | < 0,05 |
| S fluoranteen            | mg/kg ds | < 0,05 | 0,13   |
| S benzo(a)antracene      | mg/kg ds | < 0,05 | 0,07   |
| S chryseen               | mg/kg ds | 0,06   | 0,10   |
| S benzo(k)fluoranteen    | mg/kg ds | < 0,05 | 0,05   |
| S benzo(a)pyreen         | mg/kg ds | < 0,05 | 0,06   |
| S benzo(ghi)peryleen     | mg/kg ds | < 0,05 | 0,05   |
| S indeno(1,2,3-cd)pyreen | mg/kg ds | < 0,05 | 0,05   |
| S som PAK (10)           | mg/kg ds | 0,38   | 0,64   |

## Organische parameters - gehalogeneerd

## Polychloorbifenylen:

|                |          |         |         |
|----------------|----------|---------|---------|
| S PCB -28      | mg/kg ds | < 0,001 | < 0,001 |
| S PCB -52      | mg/kg ds | < 0,001 | < 0,001 |
| S PCB -101     | mg/kg ds | < 0,001 | < 0,001 |
| S PCB -118     | mg/kg ds | < 0,001 | < 0,001 |
| S PCB -138     | mg/kg ds | < 0,001 | < 0,001 |
| S PCB -153     | mg/kg ds | < 0,001 | < 0,001 |
| S PCB -180     | mg/kg ds | < 0,001 | < 0,001 |
| S som PCBs (7) | mg/kg ds | 0,005   | 0,005   |

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

Opdrachtverificatiecode: GSCU-HYYB-ALIJ-IZAY

Ref.: 691371\_certificaat\_v1

---

**ANALYSECERTIFICAAT**

---

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Project code         | : 691371                             |
| Project omschrijving | : 170766: NEN Poppenallee 20 Dalfsen |
| Opdrachtgever        | : Hunneman Milieu-Advies             |

---

## Opmerkingen m.b.t. analyses

---

### Opmerking(en) algemeen

#### Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe<sub>2</sub>O<sub>3</sub>)

Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

#### Sommatie van concentraties voor groepsparameters

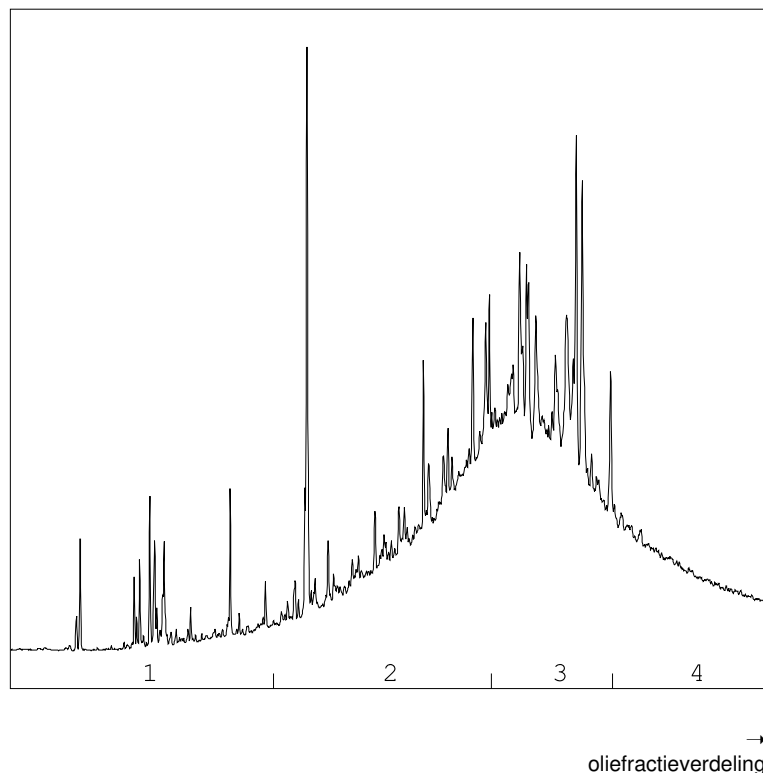
De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

---

## OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 5478524  
Project omschrijving : 170766: NEN Poppenallee 20 Dalfsen  
Uw referentie : MM-02: ondergrond:1-02 +1-03+1-04+3-02+3-03+3-04  
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

## OLIECHROMATOGRAM



## OLIEFRACTIEVERDELING

|                        |      |
|------------------------|------|
| 1) fractie > C10 - C19 | 4 %  |
| 2) fractie C19 - C29   | 35 % |
| 3) fractie C29 - C35   | 44 % |
| 4) fractie C35 -< C40  | 18 % |

minerale olie gehalte: 120 mg/kg ds

**Minerale olie**

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.  
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

---

**ANALYSECERTIFICAAT**

---

**Project code** : 691371  
**Project omschrijving** : 170766: NEN Poppenallee 20 Dalfsen  
**Opdrachtgever** : Hunneman Milieu-Advies

---

## Analysemethoden in Grond (AS3000)

### AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

|                                   |                                                                                |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Samplemate                        | : Conform AS3000 en NEN-EN 16179                                               |
| Droge stof                        | : Conform AS3010 prestatieblad 2                                               |
| Organische stof (gec. voor lutum) | : Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754                 |
| Lutumgehalte (pipetmethode)       | : Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753                   |
| Barium (Ba)                       | : Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961      |
| Cadmium (Cd)                      | : Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961      |
| Kobalt (Co)                       | : Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961      |
| Koper (Cu)                        | : Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961      |
| Kwik (Hg)                         | : Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN-ISO 16772 en destructie conform NEN 6961 |
| Lood (Pb)                         | : Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961      |
| Molybdeen (Mo)                    | : Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961      |
| Nikkel (Ni)                       | : Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961      |
| Zink (Zn)                         | : Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961      |
| Minerale olie (florisil clean-up) | : Conform AS3010 prestatieblad 7                                               |
| PAKs                              | : Conform AS3010 prestatieblad 6                                               |
| PCBs                              | : Conform AS3010 prestatieblad 8                                               |

---

|              |                                                                |  |                                    |
|--------------|----------------------------------------------------------------|--|------------------------------------|
| Project      | <b>170766: NEN Poppenallee 20 Dalfsen</b>                      |  |                                    |
| Certificaten | <b>693007</b>                                                  |  |                                    |
| Toetsing     | <b>T.13 - Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb</b> |  |                                    |
| Toetsversie  | <b>BoToVa 2.0.0</b>                                            |  | Toetsdatum: 4 september 2017 20:44 |

|                     |                |             |  |              |   |   |   |
|---------------------|----------------|-------------|--|--------------|---|---|---|
| Monsterreferentie   | <b>5481932</b> |             |  |              |   |   |   |
| Monsteromschrijving | peilbuis 1:.   |             |  |              |   |   |   |
| Analyse             | Eenheid        | Analyseres. |  | Toetsoordeel | S | T | I |

#### *Metalen ICP-MS (opgelost)*

|                           |      |        |       |      |       |     |
|---------------------------|------|--------|-------|------|-------|-----|
| barium (Ba)               | µg/l | 110    | 2.2 S | 50   | 337.5 | 625 |
| cadmium (Cd)              | µg/l | < 0.2  | -     | 0.4  | 3.2   | 6   |
| kobalt (Co)               | µg/l | < 2    | -     | 20   | 60    | 100 |
| koper (Cu)                | µg/l | < 2    | -     | 15   | 45    | 75  |
| Kwik (Hg) (niet vluchtig) | µg/l | < 0.05 | -     | 0.05 | 0.175 | 0.3 |
| lood (Pb)                 | µg/l | < 2    | -     | 15   | 45    | 75  |
| molybdeen (Mo)            | µg/l | < 2    | -     | 5    | 152.5 | 300 |
| nikkel (Ni)               | µg/l | < 3    | -     | 15   | 45    | 75  |
| zink (Zn)                 | µg/l | 16     | -     | 65   | 432.5 | 800 |

#### *Minerale olie*

|                                   |      |      |   |    |     |     |
|-----------------------------------|------|------|---|----|-----|-----|
| minerale olie (florisil clean-up) | µg/l | < 50 | - | 50 | 325 | 600 |
|-----------------------------------|------|------|---|----|-----|-----|

#### *Vluchtige aromaten*

|                  |      |        |   |      |        |      |
|------------------|------|--------|---|------|--------|------|
| benzeen          | µg/l | < 0.2  | - | 0.2  | 15.1   | 30   |
| ethylbenzeen     | µg/l | < 0.2  | - | 4    | 77     | 150  |
| naftaleen        | µg/l | < 0.02 | - | 0.01 | 35.005 | 70   |
| o-xyleen         | µg/l | < 0.1  | - | -    | -      | -    |
| styreen          | µg/l | < 0.2  | - | 6    | 153    | 300  |
| tolueen          | µg/l | < 0.2  | - | 7    | 503.5  | 1000 |
| xyleen (som m+p) | µg/l | < 0.2  | - | -    | -      | -    |

#### *Sommaties aromaten*

|              |      |     |   |     |      |    |
|--------------|------|-----|---|-----|------|----|
| som xyleneen | µg/l | 0.2 | - | 0.2 | 35.1 | 70 |
|--------------|------|-----|---|-----|------|----|

#### *Vluchtige chlooralifaten*

|                                  |      |       |   |      |         |      |
|----------------------------------|------|-------|---|------|---------|------|
| 1,1,1-trichloorethaan            | µg/l | < 0.1 | - | 0.01 | 150.005 | 300  |
| 1,1,2-trichloorethaan            | µg/l | < 0.1 | - | 0.01 | 65.005  | 130  |
| 1,1-dichloorethaan               | µg/l | < 0.2 | - | 7    | 453.5   | 900  |
| 1,1-dichlooretheen               | µg/l | < 0.1 | - | 0.01 | 5.005   | 10   |
| 1,1-dichloorpropaan              | µg/l | < 0.2 | - | -    | -       | -    |
| 1,2-dichloorethaan               | µg/l | < 0.2 | - | 7    | 203.5   | 400  |
| 1,2-dichloorpropaan              | µg/l | < 0.2 | - | -    | -       | -    |
| 1,3-dichloorpropaan              | µg/l | < 0.2 | - | -    | -       | -    |
| cis-1,2-dichlooretheen           | µg/l | < 0.1 | - | -    | -       | -    |
| dichloormethaan                  | µg/l | < 0.2 | - | 0.01 | 500.005 | 1000 |
| monochlooretheen (vinylchloride) | µg/l | < 0.2 | - | 0.01 | 2.505   | 5    |
| tetrachlooretheen                | µg/l | < 0.1 | - | 0.01 | 20.005  | 40   |
| tetrachloormethaan               | µg/l | < 0.1 | - | 0.01 | 5.005   | 10   |
| trans-1,2-dichlooretheen         | µg/l | < 0.1 | - | -    | -       | -    |
| trichlooretheen                  | µg/l | < 0.2 | - | 24   | 262     | 500  |
| trichloormethaan                 | µg/l | < 0.2 | - | 6    | 203     | 400  |

#### *Sommaties*

|                        |      |     |   |      |        |    |
|------------------------|------|-----|---|------|--------|----|
| som C+T dichlooretheen | µg/l | 0.1 | - | 0.01 | 10.005 | 20 |
| som dichloorpropanen   | µg/l | 0.4 | - | 0.8  | 40.4   | 80 |

#### *Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers*

|                             |      |       |   |   |   |     |
|-----------------------------|------|-------|---|---|---|-----|
| tribroommethaan (bromiform) | µg/l | < 0.2 | @ | - | - | 630 |
|-----------------------------|------|-------|---|---|---|-----|

Toetsoordeel monster 5481932: Overschrijding Streefwaarde

#### **Legenda**

|     |                            |
|-----|----------------------------|
| @   | Geen toetsoordeel mogelijk |
| -   | <= Streefwaarde            |
| x S | x maal Streefwaarde        |

Hunneman Milieu-Advies  
T.a.v. de heer J.A.G. Hunneman  
Barkstraat 5  
8102GV RAALTE

Uw kenmerk : 170766: NEN Poppenallee 20 Dalfsen  
Ons kenmerk : Project 693007  
Validatieref. : 693007\_certificaat\_v1  
Opdrachtverificatiecode: PIEB-KSWF-EUWE-KILX  
Bijlage(n) : 2 tabel(len) + 1 bijlage(n)

Amsterdam, 18 augustus 2017

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,  
namens Eurofins Omegam,



Ing. J. Tukker  
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.  
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.  
H.J.E. Wenckbachweg 120  
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht  
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80  
F +31-(0)20-597 66 89  
CSOmegam@eurofins.com  
www.omegam.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980  
BIC BNPANL2A  
BTW nr. NL8139.67.132.B01  
KvK nr. 34215654

## ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 693007  
 Project omschrijving : 170766: NEN Poppenallee 20 Dalfsen  
 Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Monsterreferenties  
 5481932 = peilbuis 1:.

Opgegeven bemonsteringsdatum : 11/08/2017  
 Ontvangstdatum opdracht : 11/08/2017  
 Startdatum : 11/08/2017  
 Monstercode : 5481932  
 Matrix : Grondwater

## Anorganische parameters - metalen

*Metalen ICP-MS (opgelost):*

|                           |      |        |
|---------------------------|------|--------|
| S barium (Ba)             | µg/l | 110    |
| S cadmium (Cd)            | µg/l | < 0,2  |
| S kobalt (Co)             | µg/l | < 2    |
| S koper (Cu)              | µg/l | < 2    |
| S Kwik (Hg) niet vluchtig | µg/l | < 0,05 |
| S lood (Pb)               | µg/l | < 2    |
| S molybdeen (Mo)          | µg/l | < 2    |
| S nikkel (Ni)             | µg/l | < 3    |
| S zink (Zn)               | µg/l | 16     |

## Organische parameters - niet aromatisch

|                                     |      |      |
|-------------------------------------|------|------|
| S minerale olie (florisil clean-up) | µg/l | < 50 |
|-------------------------------------|------|------|

## Organische parameters - aromatisch

*Vluchtige aromaten:*

|                    |      |        |
|--------------------|------|--------|
| S benzeen          | µg/l | < 0,2  |
| S ethylbenzeen     | µg/l | < 0,2  |
| S naftaleen        | µg/l | < 0,02 |
| S o-xyleen         | µg/l | < 0,1  |
| S styreen          | µg/l | < 0,2  |
| S toluen           | µg/l | < 0,2  |
| S xyleen (som m+p) | µg/l | < 0,2  |
| S som xylenen      | µg/l | 0,2    |

## Organische parameters - gehalogeneerd

*Vluchtige chlooralifaten:*

|                                    |      |       |
|------------------------------------|------|-------|
| S 1,1,1-trichloorethaan            | µg/l | < 0,1 |
| S 1,1,2-trichloorethaan            | µg/l | < 0,1 |
| S 1,1-dichloorethaan               | µg/l | < 0,2 |
| S 1,1-dichlooretheen               | µg/l | < 0,1 |
| S 1,1-dichloorpropaan              | µg/l | < 0,2 |
| S 1,2-dichloorethaan               | µg/l | < 0,2 |
| S 1,2-dichloorpropaan              | µg/l | < 0,2 |
| S 1,3-dichloorpropaan              | µg/l | < 0,2 |
| S cis-1,2-dichlooretheen           | µg/l | < 0,1 |
| S dichloormethaan                  | µg/l | < 0,2 |
| S monochlooretheen (vinylchloride) | µg/l | < 0,2 |
| S tetrachlooretheen                | µg/l | < 0,1 |
| S tetrachloormethaan               | µg/l | < 0,1 |
| S trans-1,2-dichlooretheen         | µg/l | < 0,1 |
| S trichlooretheen                  | µg/l | < 0,2 |
| S trichloormethaan                 | µg/l | < 0,2 |
| S som C+T dichlooretheen           | µg/l | 0,1   |
| S som dichloorpropanen             | µg/l | 0,4   |

*Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers:*

|                              |      |       |
|------------------------------|------|-------|
| S tribroommethaan (bromofom) | µg/l | < 0,2 |
|------------------------------|------|-------|

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

Opdrachtverificatiecode: PIEB-KSWF-EUWE-KILX

Ref.: 693007\_certificaat\_v1

---

**ANALYSECERTIFICAAT**

---

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Project code         | : 693007                             |
| Project omschrijving | : 170766: NEN Poppenallee 20 Dalfsen |
| Opdrachtgever        | : Hunneman Milieu-Advies             |

---

## Opmerkingen m.b.t. analyses

---

### Opmerking(en) algemeen

#### Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

---

---

**ANALYSECERTIFICAAT**

---

**Project code** : 693007  
**Project omschrijving** : 170766: NEN Poppenallee 20 Dalfsen  
**Opdrachtgever** : Hunneman Milieu-Advies

---

## **Analysemethoden in Grondwater (AS3000)**

### **AS3000**

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodembodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

|                                   |                                                                |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Barium (Ba)                       | : Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Cadmium (Cd)                      | : Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Kobalt (Co)                       | : Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Koper (Cu)                        | : Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Kwik (Hg) niet vluchtig           | : Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Lood (Pb)                         | : Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Molybdeen (Mo)                    | : Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Nikkel (Ni)                       | : Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Zink (Zn)                         | : Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Minerale olie (florisil clean-up) | : Conform AS3110 prestatieblad 5                               |
| Aromaten (BTEXXN)                 | : Conform AS3130 prestatieblad 1                               |
| Styreen                           | : Conform AS3130 prestatieblad 1                               |
| Chlooralifaten                    | : Conform AS3130 prestatieblad 1                               |
| Vinylchloride                     | : Conform AS3130 prestatieblad 1                               |

---

## BIJLAGE 4

Toetsingskader

## Toetsingskader vaste bodem en grondwater

**Circulaire bodemsanering 2009 per 1 juli 2013:** Streefwaarden grondwater, Interventiewaarden bodemsanering, Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging, bodemtypecorrectie en meetvoorschriften.

**Bron:** Het toetsingskader is afkomstig uit de “Circulaire bodemsanering 2009 per juli 2013” (staatscourant 27 juni 2013, nr. 16675).

In deze bijlage zijn in tabel 1 streefwaarden grondwater en interventiewaarden voor zowel grond als grondwater opgenomen. In tabel 2 zijn indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging (INEV's) en indien beschikbaar streefwaarden voor grondwater opgenomen. Voorafgaande aan deze tabel is een toelichting op de INEV's opgenomen. Deze bijlage eindigt met de formules voor bodemtypecorrectie en instructies voor de toepassing.

### A: Streefwaarden grondwater en interventiewaarden bodemsanering

Streefwaarden grondwater geven aan wat het ijkpunt is voor de milieukwaliteit op de lange termijn, uitgaande van Verwaarloosbare Risico's voor het ecosysteem. De getallen voor de streefwaarde grondwater zijn één op één overgenomen uit de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (2000). De streefwaarden zijn afgeleid binnen het project Integrale Normstelling Stoffen (INS) en zijn in december 1997 gepubliceerd (Ministerie van VROM, Integrale Normstelling Stoffen, Milieukwaliteitsnormen bodem, water, lucht, 1997). Met enkele uitzonderingen zijn de INS-streefwaarden overgenomen. De INS-streefwaarden zijn zoveel mogelijk risico-onderbouwd en gelden voor individuele stoffen. Voor metalen wordt er onderscheid gemaakt tussen diep en ondiep grondwater. Reden hiervoor is het verschil in achtergrondconcentraties tussen diep en ondiep grondwater. Als grens tussen diep en ondiep grondwater wordt een arbitraire grens van 10 m gebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze grens indicatief is. Indien informatie voorhanden is dat een andere grens aannemelijk is voor de te beoordelen locatie, dan kan een andere grens genomen worden. Hierbij valt te denken aan informatie over de grens tussen het freatische grondwater en het eerste watervoerend pakket.

- Voor ondiep grondwater (< 10 m) zijn de MILBOWA-waarden als streefwaarden overgenomen. Deze zijn gebaseerd op achtergrondconcentraties en gelden hierbij als handreiking.
- Voor diep grondwater (> 10 m) worden de in INS voorgestelde streefwaarden overgenomen. Dit betekent dat de streefwaarde bestaat uit de van nature aanwezige achtergrondconcentratie (AC) plus de Verwaarloosbare Toevoeging. Hierbij worden de in INS opgenomen achtergrondconcentraties als handreiking gegeven.

In beide gevallen geldt dat de gegeven achtergrondconcentratie als handreiking moet worden gezien. Indien informatie voorhanden is over de lokale achtergrondconcentratie dan kan deze in combinatie met de Verwaarloosbare Toevoeging als streefwaarde worden gebruikt. Meer informatie over achtergrondconcentraties van metalen in verschillende gebieden in Nederland is te vinden in RIVM-rapport nummer 711701017.

De interventiewaarden bodemsanering geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor de mens, dier en plant ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd. Ze zijn representatief voor het verontreinigingsniveau waarboven sprake is van een geval van ernstige (bodem)verontreiniging. De interventiewaarden grond voor de eerste tranche stoffen zijn geëvalueerd. Er zijn nieuwe voorstellen voor interventiewaarden gedaan die zijn opgenomen in tabel 7.1 van het RIVM-rapport 711701023 (febr 2001). Voor een aantal stoffen van de eerste tranche zijn de nieuw voorgestelde interventiewaarden op basis van beleidsmatige overwegingen aangepast. De normaan-passingen zijn beschreven in het NOBO-rapport: VROM, 2008: NOBO: Normstelling en bodemkwaliteitsbeoordeling. Onderbouwing en beleidsmatige keuzes voor de bodemnormen in 2005, 2006 en 2007. De interventiewaarden grond voor de andere tranches zijn niet geëvalueerd en blijven gelijk aan de interventiewaarden grond zoals opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (2000). De interventiewaarden grond gelden voor droge bodem. Voor bodems of oevers van een oppervlaktewaterlichaam zijn aparte interventiewaarden opgesteld die zijn opgenomen in de Regeling bodemkwaliteit (Staatscourant 20 december 2007, nr. 247). De interventiewaarden grondwater zijn niet herzien en overgenomen uit de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (2000).

Tabel 1: Streefwaarden grondwater en interventiewaarden grond en grondwater

| gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum) |                                   |                                     |                                   |                       |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Stofnaam                                                                                  | Streefwaarde                      | Landelijke achtergrond concentratie | Streefwaarde                      | Interventiewaarden    |                      |
|                                                                                           | ondiep                            | diep (AC)                           | diep (incl. AC)                   |                       |                      |
|                                                                                           | (<10 m –mv)                       | (>10 m –mv)                         | (>10 m –mv)                       |                       |                      |
|                                                                                           | grondwater <sup>7</sup><br>(µg/l) | grondwater<br>(µg/l)                | grondwater <sup>7</sup><br>(µg/l) | grond<br>(mg/kg d.s.) | grondwater<br>(µg/l) |
| <b>1. Metalen</b>                                                                         |                                   |                                     |                                   |                       |                      |
| Antimoon                                                                                  | -                                 | 0,09                                | 0,15                              | 22                    | 20                   |
| Arseen                                                                                    | 10                                | 7                                   | 7,2                               | 76                    | 60                   |
| Barium                                                                                    | 50                                | 200                                 | 200                               | - <sup>8</sup>        | 625                  |
| Cadmium                                                                                   | 0,4                               | 0,6                                 | 0,06                              | 13                    | 6                    |
| Chroom                                                                                    | 1                                 | 2,4                                 | 2,5                               | -                     | 30                   |
| Chroom III                                                                                | -                                 | -                                   | -                                 | 180                   | -                    |
| Chroom VI                                                                                 | -                                 | -                                   | -                                 | 78                    | -                    |
| Kobalt                                                                                    | 20                                | 0,6                                 | 0,7                               | 190                   | 100                  |
| Koper                                                                                     | 15                                | 1,3                                 | 1,3                               | 190                   | 75                   |
| Kwik                                                                                      | 0,05                              | -                                   | 0,01                              | -                     | 0,3                  |
| Kwik (anorganisch)                                                                        | -                                 | -                                   | -                                 | 36                    | -                    |
| Kwik (organisch)                                                                          | -                                 | -                                   | -                                 | 4                     | -                    |
| Lood                                                                                      | 15                                | 1,6                                 | 1,7                               | 530                   | 75                   |
| Molybdeen                                                                                 | 5                                 | 0,7                                 | 3,6                               | 190                   | 300                  |
| Nikkel                                                                                    | 15                                | 2,1                                 | 2,1                               | 100                   | 75                   |
| Zink                                                                                      | 65                                | 24                                  | 24                                | 720                   | 800                  |
|                                                                                           | Streefwaarde                      |                                     |                                   | Interventiewaarden    |                      |
|                                                                                           | grondwater <sup>7</sup> (µg/l)    |                                     |                                   | grond                 | grondwater           |
| <b>2. Overige anorganische stoffen</b>                                                    |                                   |                                     |                                   |                       |                      |
| Chloride (mg CL/l)                                                                        | 100 mg/l                          |                                     |                                   | -                     |                      |
| Cyanide (vrij)                                                                            | 5                                 |                                     |                                   | 20                    | 1.500                |
| Cyanide (complex)                                                                         | 10                                |                                     |                                   | 50                    | 1.500                |
| Thiocyanaat                                                                               | -                                 |                                     |                                   | 20                    | 1.500                |
| <b>3. Aromatische verbindingen</b>                                                        |                                   |                                     |                                   |                       |                      |
| Benzeen                                                                                   | 0,2                               |                                     |                                   | 1,1                   | 30                   |
| Ethylbenzeen                                                                              | 4                                 |                                     |                                   | 110                   | 150                  |
| Tolueen                                                                                   | 7                                 |                                     |                                   | 32                    | 1000                 |
| Xylenen (som) <sup>1</sup>                                                                | 0,2                               |                                     |                                   | 17                    | 70                   |
| Styreen (vinylbenzeen)                                                                    | 6                                 |                                     |                                   | 86                    | 300                  |
| Fenol                                                                                     | 0,2                               |                                     |                                   | 14                    | 2000                 |
| Creosolen (som) <sup>1</sup>                                                              | 0,2                               |                                     |                                   | 13                    | 200                  |
| <b>4. PAK's</b>                                                                           |                                   |                                     |                                   |                       |                      |
| Naftaleen                                                                                 | 0,01                              |                                     |                                   | -                     | 70                   |
| Fenantreen                                                                                | 0,003*                            |                                     |                                   | -                     | 5                    |
| Antraceen                                                                                 | 0,0007*                           |                                     |                                   | -                     | 5                    |
| Fluorantheen                                                                              | 0,003                             |                                     |                                   | -                     | 1                    |
| Chryseen                                                                                  | 0,003*                            |                                     |                                   | -                     | 0,2                  |
| Benzo(a)antraceen                                                                         | 0,0001*                           |                                     |                                   | -                     | 0,5                  |
| Benzo(a)pyreen                                                                            | 0,0005*                           |                                     |                                   | -                     | 0,05                 |
| Benzo(k)fluorantheen                                                                      | 0,0004*                           |                                     |                                   | -                     | 0,05                 |
| Indeno(1,2,3cd)pyreen                                                                     | 0,0004*                           |                                     |                                   | -                     | 0,05                 |
| Benzo(ghi)peryleen                                                                        | 0,0003                            |                                     |                                   | -                     | 0,05                 |
| PAK's (totaal) (som 10) <sup>1</sup>                                                      | -                                 |                                     |                                   | 40                    | -                    |
| <b>5. Gechloreerde Koolwaterstoffen</b>                                                   |                                   |                                     |                                   |                       |                      |
| <b>A: (vluchtige) koolwaterstoffen</b>                                                    |                                   |                                     |                                   |                       |                      |
| Monochlooretheen (Vinylchloride) <sup>2</sup>                                             | 0,01                              |                                     |                                   | 0,1                   | 5                    |
| Dichloormethaan                                                                           | 0,01                              |                                     |                                   | 3,9                   | 1.000                |
| 1,1-dichloorethaan                                                                        | 7                                 |                                     |                                   | 15                    | 900                  |
| 1,2-dichloorethaan                                                                        | 7                                 |                                     |                                   | 6,4                   | 400                  |
| 1,1-dichlooretheen <sup>2</sup>                                                           | 0,01                              |                                     |                                   | 0,3                   | 10                   |
| 1,2-dichlooretheen (som) <sup>1</sup>                                                     | 0,01                              |                                     |                                   | 1                     | 20                   |
| Dichloorpropanen (som) <sup>1</sup>                                                       | 0,8                               |                                     |                                   | 2                     | 80                   |
| Trichloormethaan (chloroform)                                                             | 6                                 |                                     |                                   | 5,6                   | 400                  |
| 1,1,1-trichloorethaan                                                                     | 0,01                              |                                     |                                   | 15                    | 300                  |
| 1,1,2-trichloorethaan                                                                     | 0,01                              |                                     |                                   | 10                    | 130                  |
| Trichlooretheen (Tri)                                                                     | 24                                |                                     |                                   | 2,5                   | 500                  |
| Tetrachloormethaan (Tetra)                                                                | 0,01                              |                                     |                                   | 0,7                   | 10                   |
| Tetrachlooretheen (Per)                                                                   | 0,01                              |                                     |                                   | 8,8                   | 40                   |

Tabel 1: Streefwaarden grondwater en interventiewaarden grond en grondwater

|                                                   | Streefwaarde                   | Interventiewaarden |            |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|------------|
|                                                   | grondwater <sup>7</sup> (µg/l) | grond              | grondwater |
| <b>5. Gechloreerde Koolwaterstoffen (vervolg)</b> |                                |                    |            |
| <b>b. chloorbenzenen<sup>5</sup></b>              |                                |                    |            |
| Monochloorbenzeen                                 | 7                              | 15                 | 180        |
| Dichloorbenzenen (som) <sup>1</sup>               | 3                              | 19                 | 50         |
| Trichloorbenzenen (som) <sup>1</sup>              | 0,01                           | 11                 | 10         |
| Tetrachloorbenzenen (som) <sup>1</sup>            | 0,01                           | 2,2                | 2,5        |
| Pentachloorbenzenen                               | 0,003                          | 6,7                | 1          |
| Hexachloorbenzeen                                 | 0,00009*                       | 2,0                | 0,5        |
| <b>c. chloorfenolen<sup>5</sup></b>               |                                |                    |            |
| Monochloorfenolen(som) <sup>1</sup>               | 0,3                            | 5,4                | 100        |
| Dichloorfenolen(som) <sup>1</sup>                 | 0,2                            | 22                 | 30         |
| Trichloorfenolen(som) <sup>1</sup>                | 0,03*                          | 22                 | 10         |
| Tetrachloorfenolen(som) <sup>1</sup>              | 0,01*                          | 21                 | 10         |
| Pentachloorfenol                                  | 0,04*                          | 12                 | 3          |
| <b>d. polychloorbifenylen (PCB's)</b>             |                                |                    |            |
| PCB's (som 7) <sup>1</sup>                        | 0,01*                          | 1                  | 0,01       |
| <b>e. Overige gechl. koolwaterstoffen</b>         |                                |                    |            |
| Monochlooranilinen (som) <sup>1</sup>             | -                              | 50                 | 30         |
| Dioxine (som I-TEQ) <sup>1</sup>                  | -                              | 0,00018            | nvt6       |
| Chlooraфтаleen (som) <sup>1</sup>                 | -                              | 23                 | 6          |
| <b>6. Bestrijdingsmiddelen</b>                    |                                |                    |            |
| <b>a.organochloorbestrijdingsmiddelen</b>         |                                |                    |            |
| Chloordaan (som) <sup>1</sup>                     | 0,02 ng/l*                     | 4                  | 0,2        |
| DDT (som) <sup>1</sup>                            | -                              | 1,7                | -          |
| DDE (som) <sup>1</sup>                            | -                              | 2,3                | -          |
| DDD (som) <sup>1</sup>                            | -                              | 34                 | -          |
| DDT/DDE/DDD (som) <sup>1</sup>                    | 0,004 ng/l*                    | -                  | 0,01       |
| Aldrin                                            | 0,009 ng/l*                    | 0,32               | -          |
| Dieldrin                                          | 0,1 ng/l*                      | -                  | -          |
| Endrin                                            | 0,04 ng/l*                     | -                  | -          |
| Drins (som) <sup>1</sup>                          | -                              | 4                  | 0,1        |
| α-endosulfan                                      | 0,2 ng/l*                      | 4                  | 5          |
| α-HCH                                             | 33 ng/l                        | 17                 | -          |
| β-HCH                                             | 8 ng/l                         | 1,6                | -          |
| γ-HCH (lindaan)                                   | 9 ng/l                         | 1,2                | -          |
| HCH-verbindingen (som) <sup>1</sup>               | 0,05                           | -                  | 1          |
| Heptachloor                                       | 0,005 ng/l*                    | 4                  | 0,3        |
| Heptachloorepoxide (som) <sup>1</sup>             | 0,005 ng/l*                    | 4                  | 3          |
| <b>b. organofosforpesticiden</b>                  |                                |                    |            |
| -                                                 |                                |                    |            |
| <b>c. organotin bestrijdingsmiddelen</b>          |                                |                    |            |
| Organotinverbindingen (som) <sup>1</sup>          | 0,05* – 16 ng/l                | 2,5                | 0,7        |
| <b>d.chloorfenoxo-azijnzuur herbiciden</b>        |                                |                    |            |
| MCPA                                              | 0,02                           | 4                  | 50         |
| <b>e. overige bestrijdingsmiddelen</b>            |                                |                    |            |
| Atrazine                                          | 29 ng/l                        | 0,71               | 150        |
| Carbaryl                                          | 2 ng/l*                        | 0,45               | 50         |
| Carbofuran                                        | 2 9 ng/l                       | 0,017              | 100        |
| <b>7. Overige stoffen</b>                         |                                |                    |            |
| Asbest <sup>3</sup>                               | -                              | 100                | -          |
| Cyclohexanon                                      | 0,5                            | 150                | 15.000     |
| Dimethyl ftalaat                                  | -                              | 82                 | -          |
| Diethyl ftalaat                                   | -                              | 53                 | -          |
| Di-isobutyl ftalaat                               | -                              | 17                 | -          |
| Dibutyl ftalaat                                   | -                              | 36                 | -          |
| Butyl benzylftalaat                               | -                              | 48                 | -          |
| Dihexyl ftalaat                                   | -                              | 220                | -          |
| Di(2-ethylhexyl)ftalaat                           | -                              | 60                 | -          |
| Ftalaten (som) <sup>1</sup>                       | 0,5                            | -                  | 5          |
| Minerale olie <sup>4</sup>                        | 50                             | 5.000              | 600        |
| Pyridine                                          | 0,5                            | 11                 | 30         |
| Tetrahydrofuran                                   | 0,5                            | 7                  | 300        |
| Tetrahydrothiofeen                                | 0,5                            | 8,8                | 5.000      |
| Tribroommethaan (bromoform)                       | -                              | 75                 | 630        |

## Toelichting voetnoten tabel 1

\* Getalswaarde beneden de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt.

<sup>1</sup> Voor de samenstelling van de somparameters wordt verwezen naar bijlage N van de Regeling bodemkwaliteit (VROM, 2007). Bij het berekenen van een somwaarde worden voor de individuele componenten de resultaten  $<$  vereiste rapportagegrens AS3000 vermenigvuldigd met 0,7. Indien alle individuele waarden als onderdeel van de berekende waarde het resultaat  $<$  vereiste rapportagegrens AS3000 hebben, mag de beoordelaar ervan uit gaan dat de kwaliteit van de grond of het grondwater voldoet aan de van toepassing zijnde normwaarde. Indien er voor een of meer individuele componenten een of meer gemeten gehalten (zonder  $<$  teken) zijn, dan dient de berekende waarde te worden getoetst aan de van toepassing zijnde normwaarde. Deze regel geldt ook als gemeten gehalten lager zijn dan de vereiste rapportagegrens. Het verkregen toetsingsresultaat, op basis van een berekende somwaarde waarin voor een of meer individuele componenten is gerekend met een waarde van 0,7 maal de rapportagegrens, heeft geen verplichtend karakter. De onderzoeker heeft de vrijheid onderbouwd te concluderen dat het betreffende monster niet in die mate is verontreinigd als het toetsingsresultaat aangeeft. Dit geldt bijvoorbeeld als bij een meting van PAK in het grondwater alleen naftaleen in een licht verhoogde concentratie is aangetoond en de overige PAK een waarde  $<$  vereiste rapportagegrens AS3000 hebben. Voor die overige PAK worden dan relatief hoge gehalten berekend (door de vermenigvuldiging met 0,7), waarvan kan worden onderbouwd dat die gehalten niet in het grondwater aanwezig zullen zijn gezien de immobiliteit van de betreffende stoffen.

<sup>2</sup> De Interventiewaarde voor grond voor deze stoffen is gelijk of kleiner dan de bepalingsgrens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). Indien de stof wordt aangetoond moeten de risico's nader worden onderzocht. Bij het aantreffen van vinylchloride of 1,1-dichlooretheen in grond moet tevens het grondwater worden onderzocht.

<sup>3</sup> Gewogen norm (concentratie serpentijn asbest + 10 x concentratie amfibool asbest).

<sup>4</sup> De definitie van minerale olie wordt beschreven bij de analysenorm. Indien er sprake is van verontreiniging met mengsels (bijvoorbeeld benzine of huisbrandolie) dan dient naast het alkaangehalte ook het gehalte aan aromatische en/of polycyclische aromatische koolwaterstoffen te worden bepaald. Met deze somparameter is om praktische redenen volstaan. Nadere toxicologische en chemische differentiatie wordt bestudeerd.

<sup>5</sup> Voor grondwater zijn effecten van PAK's, chloorbenzenen en chloorfenolen indirect, als fractie van de individuele interventiewaarde, optelbaar (dat wil zeggen 0,5 x interventiewaarde stof A heeft evenveel effect als 0,5 x interventiewaarde stof B). Dit betekent dat een somformule gebruikt moet worden om te beoordelen of van overschrijding van de interventiewaarde sprake is. Er is sprake van overschrijding van de interventiewaarde voor de som van een groep stoffen indien  $\sum(C_i/I_i) > 1$ , waarbij  $C_i$  = gemeten concentratie van een stof uit een betreffende groep en  $I_i$  = interventiewaarde voor de betreffende stof uit de betreffende groep.

<sup>6</sup> Voor grondwater is er een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging.

<sup>7</sup> De Streefwaarden grondwater voor een aantal stoffen zijn lager dan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Dit betekent dat deze Streefwaarden strenger zijn dan het niveau waarop betrouwbaar (routinematig) kan worden gemeten. De laboratoria moeten minimaal voldoen aan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Het hanteren van een strengere rapportagegrens mag ook, mits de gehanteerde analysemethode voldoet aan AS3000. Bij het beoordelen van het meetresultaat  $<$  rapportagegrens AS3000 mag de beoordelaar ervan uitgaan dat de kwaliteit van het grondwater voldoet aan de Streefwaarde. Indien het laboratorium een gemeten gehalte rapporteert (zonder  $<$  teken), moet dit gehalte aan de Streefwaarde worden getoetst, ook als dit gehalte lager is dan de vereiste rapportagegrens AS3000.

<sup>8</sup> De norm voor barium is tijdelijk ingetrokken. Gebleken is dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 920 mg/kg d.s. Deze voormalige interventiewaarde is op dezelfde manier onderbouwd als de interventiewaarden voor de meeste andere metalen en is voor barium inclusief een natuurlijk achtergrondgehalte van 190 mg/kg d.s.

<sup>9</sup> Indien het laboratorium een waarde  $<$  dan een verhoogde rapportagegrens aangeeft (hoger dan de rapportagegrens AS3000), dan dient de betreffende verhoogde rapportagegrens te worden vermenigvuldigd met 0,7. De zo verkregen waarde (of hiermee berekende somwaarde) wordt getoetst aan de van toepassing zijnde normwaarde. Een dergelijke verhoogde rapportagegrens kan optreden bij de analyse van een zeer sterk verontreinigd monster of een monster met afwijkende samenstelling. Het zo verkregen toetsingsresultaat heeft geen verplichtend karakter. De onderzoeker heeft de vrijheid onderbouwd te concluderen dat het betreffende monster niet goed kan worden beoordeeld.

## **B: Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging (INEV'S)**

Voor de stoffen in tabel 2 zijn indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging opgenomen. Het betreffen stoffen van de tweede, derde en vierde tranche afleiding interventiewaarden. Op basis van twee redenen is een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging aangegeven en geen interventiewaarde:

1. er zijn geen gestandaardiseerde meet- en analysevoorschriften beschikbaar of binnenkort te verwachten;
2. de ecotoxicologische onderbouwing van de interventiewaarde is niet aanwezig of minimaal en in het laatste geval lijkt het erop dat de ecotoxicologische effecten kritischer zijn dan de humaan-toxicologische effecten. De ecotoxicologische onderbouwing dient te voldoen aan de volgende criteria:
  - a. er dienen minimaal 4 toxiciteitsgegevens beschikbaar te zijn voor minimaal twee taxonomische groepen;
  - b. voor metalen dienen alle gegevens betrekking te hebben op het compartiment bodem;
  - c. voor organische stoffen mogen maximaal twee gegevens via evenwichtspartitie uit gegevens voor het compartiment water zijn afgeleid;
  - d. er dienen minimaal twee gegevens voor individuele soorten beschikbaar te zijn.

Indien aan een of meerdere van deze criteria niet is voldaan en indien ecotoxicologische effecten kritischer zijn dan humaan-toxicologische effecten, wordt volstaan met het vaststellen van een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging. De indicatieve niveaus hebben een grotere mate van onzekerheid dan de interventiewaarden. De status van de indicatieve niveaus is daarom niet gelijk aan de status van de interventiewaarde. Over- of onderschrijding van de indicatieve niveaus heeft derhalve niet direct consequenties voor wat betreft het nemen van een beslissing over de ernst van de verontreiniging door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag dient daarom naast de indicatieve niveaus ook andere overwegingen te betrekken bij de beslissing of er sprake is van ernstige verontreiniging. Hierbij kan gedacht worden aan:

- nagaan of er op basis van andere stoffen sprake is van ernstige verontreiniging en spoed tot saneren. Op verontreinigde locaties komen vaak meerdere stoffen tegelijk voor. Indien voor andere stoffen wel interventiewaarden zijn vastgesteld kan op basis van deze stoffen nagegaan worden of er sprake is van ernstige verontreiniging en spoed tot saneren. In zo'n geval is een risicoschatting voor de stoffen waarvoor slechts een indicatief niveau is aangegeven minder relevant. Indien op basis van andere stoffen geen sprake blijkt te zijn van ernstige verontreiniging en spoed tot saneren, is een risicoschatting voor de stoffen waarvoor slechts een indicatief niveau is aangegeven wel belangrijk;
- een ad hoc bepaling van de actuele risico's. Bij de bepaling van actuele risico's ten behoeve van het vaststellen van de spoed tot saneren spelen naast toxicologische criteria ook andere locatiegebonden factoren een rol. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de blootstellingmogelijkheden, het gebruik van de locatie of de oppervlaktes van de verontreiniging. Dergelijke factoren kunnen vaak goed bepaald worden waardoor het ondanks de onzekerheid met betrekking tot de indicatieve niveaus toch mogelijk is een redelijke schatting van de actuele risico's uit te voeren. Het verdient aanbeveling hierbij gebruik te maken van bio-assays, omdat hiermee niet alleen de onzekerheden in de ecotoxicologische onderbouwing maar ook de onzekerheden ten gevolge van het gestandaardiseerde meet- en analysevoorschriften ontweken worden.
- aanvullend onderzoek naar de risico's van de stof. Er kunnen aanvullende toxiciteitsexperimenten uitgevoerd worden om een betere schatting van de risico's van de stof te kunnen maken.

De INEV's zijn niet geëvalueerd en blijven gelijk aan de INEV's zoals opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (2000). Enkele voormalige interventiewaarden zijn omgezet in INEV's. Dit wordt toegelicht in het NOBO-rapport: VROM, 2008, in druk: NOBO: Normstelling en bodemkwaliteitsbeoordeling. Onderbouwing en beleidsmatige keuzes voor de bodemnormen in 2005, 2006 en 2007. Alleen voor MTBE is het INEV voor grondwater aangepast naar de waarde die is genoemd in de Circulaire zorgplicht Wbb bij MTBE- en ETBE-verontreinigingen (Staatscourant 18 december 2008, nr. 2139).

Tabel 2: Streefwaarden grondwater en indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging <sup>6</sup>

| gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum) |                                |                   |                    |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Stofnaam                                                                                  | Streefwaarde                   |                   | Interventiewaarden |                   |
|                                                                                           | grondwater <sup>4</sup> (µg/l) |                   | grond (mg/kg d.s.) | grondwater (µg/l) |
|                                                                                           | ondiep <sup>4</sup>            | diep <sup>4</sup> |                    |                   |
|                                                                                           | (<10 m –mv)                    | (>10 m –mv)       |                    |                   |
| <b>1. Metalen</b>                                                                         |                                |                   |                    |                   |
| Beryllium                                                                                 | -                              | 0,05*             | 30                 | 15                |
| Seleen                                                                                    | -                              | 0,07              | 100                | 160               |
| Tellurium                                                                                 | -                              | -                 | 600                | 70                |
| Thallium                                                                                  | -                              | 2*                | 15                 | 7                 |
| Tin                                                                                       | -                              | 2,2*              | 900                | 50                |
| Vanadium                                                                                  | -                              | 1,2               | 250                | 70                |
| Zilver                                                                                    | -                              | -                 | 15                 | 40                |
|                                                                                           | Streefwaarde                   |                   | Interventiewaarden |                   |
|                                                                                           | grondwater <sup>7</sup> (µg/l) |                   | grond (mg/kg d.s.) | grondwater (µg/l) |
| <b>3. Aromatische verbindingen</b>                                                        |                                |                   |                    |                   |
| Dodecylbenzeen                                                                            | -                              |                   | 1.000              | 0,02              |
| Aromatische oplosmiddelen <sup>1</sup>                                                    | -                              |                   | 200                | 150               |
| Dihydroxybenzenen (som) <sup>3</sup>                                                      | -                              |                   | 8                  | -                 |
| Catechol (o-dihydroxybenzeen)                                                             | 0,2                            |                   | -                  | 1.250             |
| Resorcinol (m-dihydroxybenzeen)                                                           | 0,2                            |                   | -                  | 600               |
| Hydrochinon (p-dihydroxybenzeen)                                                          | 0,2                            |                   | -                  | 800               |
| <b>5. Gechloreerde Koolwaterstoffen</b>                                                   |                                |                   |                    |                   |
| Dichlooranilinen                                                                          | -                              |                   | 50                 | 100               |
| Trichlooranilinen                                                                         | -                              |                   | 10                 | 10                |
| Tetrachlooranilinen                                                                       | -                              |                   | 30                 | 10                |
| Pentachlooranilinen                                                                       | -                              |                   | 10                 | 1                 |
| 4-chloormethylfenolen                                                                     | -                              |                   | 15                 | 350               |
| Dioxine (som I-TEQ) <sup>2</sup>                                                          | -                              |                   | nvt <sup>5</sup>   | 0,001 ng/l        |
| <b>6. Bestrijdingsmiddelen</b>                                                            |                                |                   |                    |                   |
| Azinfosmethyl                                                                             | 0,1 ng/l *                     |                   | 2                  | 2                 |
| Maneb                                                                                     | 0,05 ng/l*                     |                   | 22                 | 0,1               |
| <b>7. Overige stoffen</b>                                                                 |                                |                   |                    |                   |
| Acrylonitril                                                                              | 0,08                           |                   | 0,1                | 5                 |
| Butanol                                                                                   | -                              |                   | 30                 | 5.600             |
| butylacetaat                                                                              | -                              |                   | 200                | 6.300             |
| Ethylacetaat                                                                              | -                              |                   | 75                 | 15.000            |
| Diethyleen glycol                                                                         | -                              |                   | 270                | 13.000            |
| Ethyleen glycol                                                                           | -                              |                   | 100                | 5.500             |
| Formaldehyde                                                                              | -                              |                   | 0,1                | 50                |
| Isopropanol                                                                               | -                              |                   | 220                | 31.000            |
| Methanol                                                                                  | -                              |                   | 30                 | 24.000            |
| Methylethylketon                                                                          | -                              |                   | 35                 | 6.000             |
| Methyl-tert-buthyl ether (MTBE)                                                           | -                              |                   | 100                | 9.400             |

## Toelichting voetnoten tabel 2

\* Getalswaarde beneden de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt.

<sup>1</sup> Onder aromatische oplosmiddelen wordt een standaardmengsel van stoffen, aangeduid als 'C9-aromatic naphta' verstaan zoals gedefinieerd door de International Research and Development Corporation: o-xyleen 3,2%, i-isopropylbenzeen 2,74%, n-propylbenzeen 3,97%, 1-methyl-4-ethylbenzeen 7,05%, 1-methyl-3-ethylbenzeen 15,1%, 1-methyl-2-ethylbenzeen 5,44%, 1,3,5-trimethylbenzeen 8,37%, 1,2,4-trimethylbenzeen 40,5%, 1,2,3-trimethylbenzeen 6,18% en > alkylbenzenen 6,19%.

<sup>2</sup> Voor de samenstelling van de somparameters wordt verwezen naar bijlage N van de Regeling bodemkwaliteit (VROM, 2007). Bij het berekenen van een somwaarde worden voor de individuele componenten de resultaten < vereiste rapportagegrens AS3000 vermenigvuldigd met 0,7. Indien alle individuele waarden als onderdeel van de berekende waarde het resultaat < vereiste rapportagegrens AS3000 hebben, mag de beoordelaar ervan uit gaan dat de kwaliteit van de grond of het grondwater voldoet aan de van toepassing zijnde normwaarde. Indien er voor een of meer individuele componenten een of meer gemeten gehalten (zonder < teken) zijn, dan dient de berekende waarde te worden getoetst aan de van toepassing zijnde normwaarde. Deze regel geldt ook als gemeten gehalten lager zijn dan de vereiste rapportagegrens. Het verkregen toetsingsresultaat, op basis van een berekende somwaarde waarin voor een of meer individuele componenten is gerekend met een waarde van 0,7 maal de rapportagegrens, heeft geen verplichtend karakter. De onderzoeker heeft de vrijheid onderbouwd te concluderen dat het betreffende monster niet in die mate is verontreinigd als het toetsingsresultaat aangeeft.

<sup>3</sup> Onder dihydroxybenzenen (som) wordt verstaan: de som van catechol, resorcinol en hydrochinon.

<sup>4</sup> De Streefwaarden grondwater voor een aantal stoffen zijn lager dan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Dit betekent dat deze Streefwaarden strenger zijn dan het niveau waarop betrouwbaar (routinematig) kan worden gemeten. De laboratoria moeten minimaal voldoen aan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Het hanteren van een strengere rapportagegrens mag ook, mits de gehanteerde analysemethode voldoet aan AS3000. Bij het beoordelen van het meetresultaat '< rapportagegrens AS3000' mag de beoordelaar ervan uitgaan dat de kwaliteit van het grondwater voldoet aan de Streefwaarde. Indien het laboratorium een gemeten gehalte rapporteert (zonder < teken), moet dit gehalte aan de Streefwaarde worden getoetst, ook als dit gehalte lager is dan de vereiste rapportagegrens AS3000.

<sup>5</sup> Voor grond is er een interventiewaarde.

<sup>6</sup> Indien het laboratorium een waarde '< dan een verhoogde rapportagegrens' aangeeft (hoger dan de rapportagegrens AS3000), dan dient de betreffende verhoogde rapportagegrens te worden vermenigvuldigd met 0,7. De zo verkregen waarde (of hiermee berekende somwaarde) wordt getoetst aan de van toepassing zijnde normwaarde. Een dergelijke verhoogde rapportagegrens kan optreden bij de analyse van een zeer sterk verontreinigd monster of een monster met afwijkende samenstelling. Het zo verkregen toetsingsresultaat heeft geen verplichtend karakter. De onderzoeker heeft de vrijheid onderbouwd te concluderen dat het betreffende monster niet goed kan worden beoordeeld.

## C: Bodemtypecorrectie

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de bodem worden de in de tabellen opgenomen waarden voor standaardbodem omgerekend naar de waarden voor de betreffende bodem gebruik makende van de gemeten gehalten aan organische stof en lutum. De omgerekende waarden kunnen vervolgens met de gemeten gehalten worden vergeleken.

### Metalen

Bij de omrekening voor metalen kan gebruik gemaakt worden van de volgende bodemtypecorrectieformule:

$$(IW)b = (IW)sb \times \left[ \frac{A + (B \times \% \text{ lutum}) + (C \times \% \text{ organische stof})}{A + (B \times 25) + (C \times 10)} \right]$$

#### Waarin:

(IW)b = interventiewaarde voor de te beoordelen bodem;

(IW)sb = interventiewaarde voor standaardbodem;

%lutum = gemeten percentage lutum in de te beoordelen bodem. Voor bodem met een gemeten lutumgehalte van minder dan 2% wordt met een lutumgehalte van 2% gerekend;

% org. stof = gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem. Voor bodem met een gemeten organisch stofgehalte van minder dan 2% wordt met een organisch stofgehalte van 2% gerekend;

A, B, C = stofafhankelijke constanten voor metalen (zie hieronder);

Tabel 3: Stofafhankelijke constanten voor metalen:

| Stof      | A   | B      | C      |
|-----------|-----|--------|--------|
| Arseen    | 15  | 0,4    | 0,4    |
| Barium    | 30  | 5      | 0      |
| Beryllium | 8   | 0,9    | 0      |
| Cadmium   | 0,4 | 0,007  | 0,021  |
| Chroom    | 50  | 2      | 0      |
| Kobalt    | 2   | 0,28   | 0      |
| Koper     | 15  | 0,6    | 0,6    |
| Kwik      | 0,2 | 0,0034 | 0,0017 |
| Lood      | 50  | 1      | 1      |
| Nikkel    | 10  | 1      | 0      |
| Tin       | 40  | 6      | 0      |
| Vanadium  | 12  | 1,2    | 0      |
| Zink      | 50  | 3      | 1,5    |

### Organische verbindingen

De interventiewaarden en indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging voor organische verbindingen, zijn afhankelijk van het organische stofgehalte. Bij omrekening voor organische verbindingen, met uitzondering van PAK's, kan gebruik gemaakt worden van de volgende bodemtypecorrectieformule:

$$(IW)b = (IW)sb \times (\% \text{ organische stof} / 10)$$

Waarin:

(IW)b = interventiewaarde voor de te beoordelen bodem;

(IW)sb = interventiewaarde voor standaardbodem;

% org. stof = gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem. Voor bodems met gemeten percentage organische stofgehalten van meer dan 30% respectievelijk minder dan 2% worden gehalten van respectievelijk 30% en 2% aangehouden.

### PAK's

Voor interventiewaarde PAK's wordt geen bodemtypecorrectie voor bodems met een organisch stofgehalte tot 10% en bodems met een organisch stofgehalte boven de 30% toegepast. Voor bodems met een organisch stofgehalte tot 10% wordt een interventiewaarde van 40 mg/kg d.s. en voor bodems met een organisch stofgehalte vanaf 30% een interventiewaarde van 120 mg/kg d.s. gehanteerd. Tussen de 10% en 30% organische stof gehalte kan gebruik gemaakt worden van de volgende bodemtypecorrectieformule:

$$(IW)b = 40 \times (\% \text{ organische stof} / 10)$$

Waarin:

(IW)b = interventiewaarde voor de te beoordelen bodem

% organische stof = gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem.

### D: Meetvoorschriften

De te hanteren analysemethoden zijn opgenomen in Bijlage L, behorende bij artikel 1.1 (versie 30 november 2007) van de Regeling bodemkwaliteit. Staatscourant 20 december 2007, nr. 247, pag 67.

## BIJLAGE 5

### Historische informatie

## Poppenallee 20 Dalfsen

Omgevingsrapportage



### Bodem

 Locaties

### Ondergrond

 Kadastraal perceel

 topografie

 Selectie

## Inhoudsopgave

Voorblad  
Inhoudsopgave  
Inleiding  
Kaarten  
Disclaimer  
Toelichting

## Inleiding

Indien er stoffen in de bodem voorkomen die van nature niet in de bodem zitten is sprake van bodemverontreiniging. De provincie Overijssel speelt een rol bij het saneren of beheersen van een bodemverontreiniging.

De provincie Overijssel en vijf grote gemeenten in Overijssel (Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle) zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) aangewezen als de instanties die toezien op het saneren van verontreinigde bodem en het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging (bevoegd gezag Wetbodembescherming). Zij sturen de bodemsaneringsoperatie en voeren zelf bodemsaneringen uit en beoordelen plannen en saneringen die door anderen (bedrijven, particulieren en gemeenten) worden uitgevoerd. Hierbij kan de provincie juridische en financiële instrumenten inzetten. In dit kader worden bodemgegevens verzameld in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de provincie.

In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit het BIS van de provincie Overijssel. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied.

De provincie is bevoegd gezag met betrekking tot ernstige bodemverontreiniging. Gemeenten zijn bevoegd voor wat betreft de niet ernstige bodemverontreiniging. Vaak werken gemeenten met hetzelfde BIS en zijn de gegevens opgenomen in de rapportage. Welke gemeenten dat zijn kunt u vinden op: <http://www.overijssel.nl/over-overijssel/cijfers-kaarten/bodem/bodem/uitleg-gebruik/>.

Als u vragen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens dan kunt u contact opnemen met de provincie Overijssel via email [postbus@overijssel.nl](mailto:postbus@overijssel.nl) of telefonisch 038 425 24 23.

**Binnen het aangegeven zoekgebied is geen informatie aangetroffen.**



## Disclaimer

De bodeminformatie die je in deze rapportage aantreft is met zorg door gemeenten of de provincie in het bodeminformatiesysteem ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat informatie is verouderd, onvolledig is of onjuistheden bevat. De provincie Overijssel is niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is. Indien je fouten of onvolkomenheden in de rapportage aantreft kun je ons helpen door deze te mailen naar [postbus@overijssel.nl](mailto:postbus@overijssel.nl)

# Toelichting

Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)

Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

## Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

**Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)**

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

**Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)**

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

**Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)**

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

**Het Wbb-traject / vervolg Wbb**

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achter blijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

**Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)**

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

**Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)**

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

**Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)**

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering

**Saneringsplan opstellen (Wbb-vervolg= Opstellen/uitvoeren (aanvullend) SP)**

Als op is vastgesteld dan sanering moet worden uitgevoerd dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het saneringsplan wordt door het bevoegd gezag beschikt. In de beschikking op het saneringsplan kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de sanering. De saneerder voert de sanering uit overeenkomstig het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan en de voorschriften die zij aan de instemming hebben verbonden.

**Sanering en/of evaluatie uitvoeren (Wbb-vervolg=start sanering of uitvoeren (aanvullende) evaluatie)**

Als het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan kan de sanering worden uitgevoerd. Na afronding van de sanering stelt de saneerder een evaluatierapport op. Op basis van het evaluatierapport zal het bevoegd gezag beoordelen of een sanering voldoende is uitgevoerd. Voldoende gesaneerde locatie behoren daarmee niet meer tot de werkvoorraad van de provincie.

**Zorgmaatregelen uitvoeren (Wbb-vervolg=uitvoeren tijdelijke beveiliging, actieve nazorg, monitoring en registratie restverontreiniging)**

Na sanering kan sprake zijn van restverontreiniging (bijv. indien sprake is van een afdeklaag als saneringsmaatregel). Deze maatregelen kunnen bestaan uit beperkingen in het gebruik van de locatie of het voorkomen blootstelling aan of

**verspreiding van de restverontreiniging. Gesaneerd (Wbb-vervolg=voldoende gesaneerd)**

Indien een sanering is uitgevoerd wordt doo het bevoegd gezag het evaluatierapport beoordeeld. Indien met een beschikking wordt ingestemd met de uitgevoerde sanering (aan de saneringsdoelstelling is voldaan) behoort de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie. Wel kan nog sprake zijn van nazorg zoals bijvoorbeeld het in stand houden van een afdeklaag of het verplicht melden van gewijzigd gebruik.

**Geen werkvoorraad (meer) (Wbb-vervolg=voldoende onderzocht of leeg)**

De locatie behoort op basis van de UBI score niet tot de werkvoorraad of is voldoende onderzocht of er is geen aanleiding tot onderzoek maar wel bodeminformatie beschikbaar.

Toelichting op de gerapporteerde informatie

## Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

## Status

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

## Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

## Uitgevoerde onderzoeken

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (provincie). Door uitwisseling van gegevens met gemeenten worden ook rapporten vermeld die in het bezit zijn van de betreffende gemeente maar die niet bij de provincie aanwezig zijn.

## (mogelijk) Verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'Benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

## Geconstateerde Verontreinigingen

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

## Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en

tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie genomen besluiten vermeld.

*Saneringscontouren*

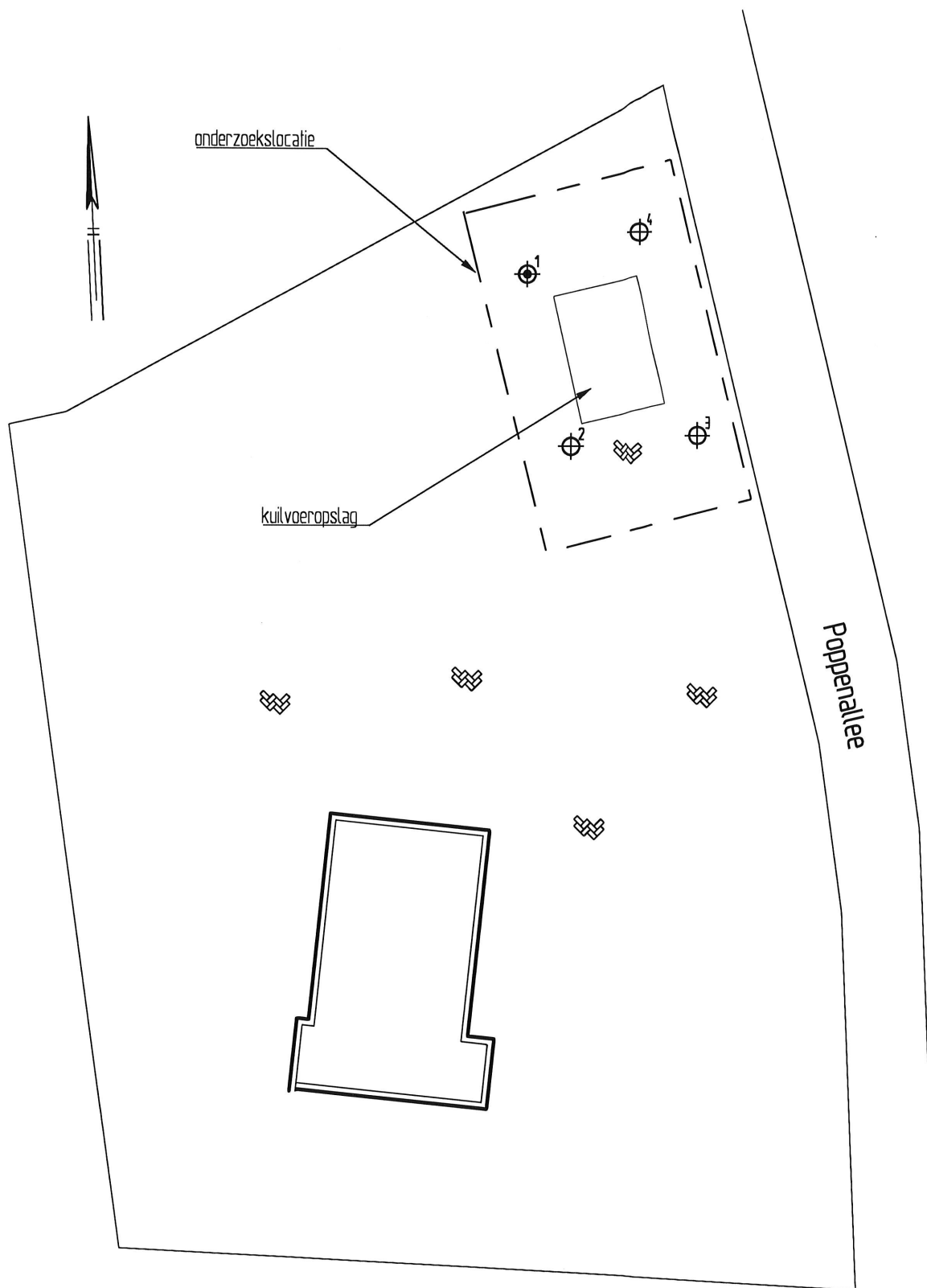
Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

*Zorgmaatregelen*

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.

## TEKENING 1-1

Situatie met boringen en peilbuis



# LEGENDA

- peilbuis met nummer
- boring met nummer

0 10 20 30 40 50m

Verkennd bodemonderzoek  
Poppenallee 20 Dalfsen

Situatie met boringen en peilbuis

Projectnummer 170766

Tekening 1 - 1

Schaal 1:500

Afmetingen A4\_p

Datum sep.-2017

Getekend asw

Filename 170766A



Barkstraat 5  
Postbus 253  
8100 AG Raalte  
Tel.: 0572-360998  
Fax.: 0572-351574

## **Bijlage 4   Quickscan Flora- en Fauna**

## Quickscan Wet Natuurbescherming Poppenallee 20, Dalfsen

**Auteur:** Ing. M. (Martijn) Bunskoek

**Projectstatus:** Definitief - 5 augustus 2017

### Aanleiding en doelstelling

Vanwege de beoogde bestemmingsplanwijziging van een erf aan de Poppenallee in Dalfsen heeft Bunskoek Natuurlijk een quickscan natuurtoets uitgevoerd in het kader van de geldende natuurwetgeving. Het bestemmingsplangebied betreft een agrarisch erf aan de Poppenallee 20 in Emmen (gemeente Dalfsen). De bestemming wordt hier gewijzigd van agrarisch naar wonen.

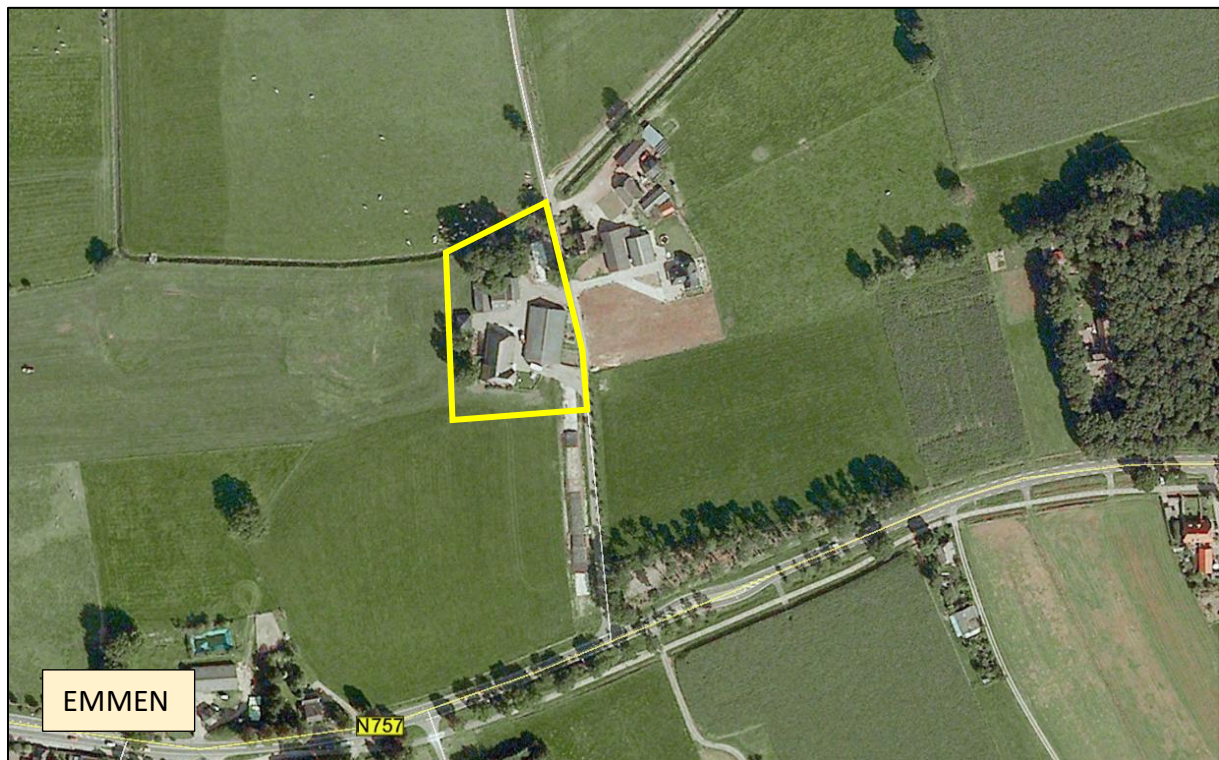
Een bestemmingsplanwijziging kan effect hebben op beschermde natuurwaarden. De Wet Natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of plannen conflicteren met beschermde gebieden en soorten in of nabij het plangebied. Deze quickscan is bedoeld om inzicht te verkrijgen in (mogelijk) aanwezige beschermde soorten en de ligging ten opzichte van beschermde gebieden. Vervolgens worden eventuele effecten van het plan of voorgenomen activiteiten op beschermde waarden in beeld gebracht. Het uitgevoerde onderzoek en de resultaten er van zijn in voorliggende notitie beschreven.

1

### Huidige situatie en beoogde ontwikkelingen

Het plangebied betreft een agrarisch erf aan de Poppenallee 20 in het buurtschap Emmen (gemeente Dalfsen). Zie figuur 1 (pagina 2) voor de begrenzing van het plangebied. Het erf bestaat uit een historische boerderij met omliggende (agrarische) opstallen, erfverhardingen en erfbepantingen (onder andere diverse oudere zomereiken en (lei)linden. Permanent oppervlaktewater ontbreekt (langs de achterzijde van het erf loopt wel een waterschapssloot). Het erf was ten tijde van voorliggend onderzoek nog in bedrijf (melkveehouderij).

Er zijn nauwelijks wijzigingen voorzien op het erf, anders dan dat de agrarische functie verdwijnt. Aanwezige opstallen worden uitsluitend aan de binnenzijde gerenoveerd. Het plan is om de grote stal dienst te laten doen als caravanstalling (voor ca. 20 caravans) en in de kleinere schuren (op termijn) enkele gastenverblijven te realiseren. Het afdakje naast de voormalige hooiberg zal worden gesaneerd. Aanwezige bomen blijven behouden. Mogelijk worden enkele coniferen aan de westzijde van de boerderij verwijderd. Het erf zal daarnaast worden aangekleed met enkele hagen en landhekken als erfafscheidingen. In bijlage 1 en 2 zijn schetsen te vinden van de huidige en de beoogde toekomstige situatie.



**Figuur 1:** Ligging plangebied (geel omlijnd) aan de Poppenallee (N757) in buurtschap Emmen (gemeente Dalfsen). Kaartondergrond: Google Earth.



**Figuur 2:** De kleinere schuren achter op het erf

## Werkwijze

Op 7 juli 2017 is het plangebied bezocht en een quickscan uitgevoerd. Hierbij is het gehele plangebied onderzocht op alle mogelijke (relevante) beschermde soorten. Voorafgaande aan het veldbezoek is doormiddel van beschikbare literatuur en online raadpleegbare databases een globaal beeld verkregen van de (potentieel) te verwachten beschermde soorten. Met het oog op het vaststellen van de (eventuele) aanwezigheid (uitwerpselen, zichtwaarnemingen e.d.) van verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van vogels is de aanwezige bebouwing ook van binnen geïnspecteerd.

## Bevindingen

### *Beschermde gebieden*

#### Natura 2000

Het plangebied ligt op ruim 4 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht)<sup>1</sup>. Vanwege de afstand en de beperkte omvang van de plannen kunnen directe negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Bovendien zal door de bestemmingswijziging de emissie van stikstof afnemen (agrarisch naar wonen) waardoor ook indirect negatieve effecten (door een toename van stikstofdepositie) op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied uitgesloten kunnen worden.

#### Natuurnetwerk Nederland

Volgens de kaartviewer van de provincie Overijssel (Atlas van Overijssel, geraadpleegd op 3 augustus 2017) is het plangebied geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). De dichtstbijzijnde, als NNN aangewezen gebieden, liggen op ca. 250 meter ten zuiden en oosten van het plangebied (enkele bospercelen). Directe negatieve effecten van de plannen op het NNN kunnen hierdoor worden uitgesloten.

3

### *Beschermde soorten*

#### Vleermuizen en overige zoogdieren

In het plangebied worden geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht. Tijdens het veldbezoek zijn hiervoor geen aanwijzingen gevonden op de zolders van de opstallen. Ook ontbreken voor vleermuizen toegankelijke spouwmuuren in de bebouwing en geschikte holten in de op het terrein aanwezige bomen. Het plangebied wordt naar verwachting wel door enkele vleermuissoorten (zoals Gewone grootoorvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en/of Gewone dwergvleermuis) gebruikt als (niet onmisbaar) foerageergebied. Belangrijke vliegroutes van vleermuizen ontbreken ter hoogte van de plannen.

Er worden geen vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren verwacht in het plangebied. Er zijn bijvoorbeeld geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van de zwaarder beschermde Steenmarter (ook de huidige eigenaar gaf aan de soort

---

<sup>1</sup> Kaartviewer Atlas van Overijssel, geraadpleegd op 3 augustus 2017.

nooit gezien te hebben op het erf). Wel zijn in het plangebied vaste verblijfplaatsen van diverse laag beschermde grondgebonden zoogdiersoorten (zoals bijvoorbeeld Huisspitsmuis, Rosse woelmuis, Bosmuis, Egel en Gewone bosspitsmuis), te verwachten. Bij eventuele ingrepen in het plangebied kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van deze laag beschermde zoogdieren verloren gaan. Voor laag beschermde zoogdieren geldt in voorliggende situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze diersoorten niet aan de orde is.

## Broedvogels

In het plangebied komen Huismussen voor. Deze broeden naar verwachting in het dak van de boerderij en de grote stal. Nestplaatsen van deze soort zijn jaarrond beschermd. Aangezien geen (uitwendige) ingrepen voorzien zijn aan de boerderij of de stal zijn deze nestplaatsen vooralsnog niet in het geding. Ook blijft het functionele leefgebied (foerageermogelijkheden en roestplekken) in stand. Mochten er op termijn wel grotere ingrepen voorzien zijn (bijvoorbeeld isolatie, renovatie of het vervangen van daken) dan is het wel noodzakelijk rekening te houden met deze soort. Er zal dan eerst een inventarisatie moeten worden uitgevoerd waar zich de nestplaatsen bevinden en vervolgens zal er een plan gemaakt moeten worden om de soort te ontzien tijdens de werkzaamheden en om de populatie duurzaam te behouden op het terrein. Dit plan zal moeten worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (provincie Overijssel), na goedkeuring zal deze dan een ontheffing afgeven voor het uitvoeren van de ingrepen.

Andere jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels (bijv. van Steenuil of Kerkuil) worden in het plangebied niet verwacht omdat hiervoor geen aanwijzingen zijn gevonden (uitwerpselen, braakballen en/of zichtwaarnemingen) tijdens het veldbezoek. Ook de huidige eigenaar gaf aan nooit uilen gezien te hebben.

4

Naast Huismus komen Huiszwaluw (twee nesten) en Boerenzwaluw (diverse nestplaatsen) als broedvogel voor op het erf. Ook zijn soorten als Winterkoning, Roodborst, Vink, Merel, Houtduif, Witte kwikstaart en Zwarte roodstaart als broedvogel te verwachten in het plangebied.

## Reptielen

Op diverse landgoederen (De Horte, Mataram en Den Bergh) rondom Emmen zijn populaties van de zwaarder beschermde Ringslang bekend. Aangezien de soort soms grote omzwervingen maakt is het niet uitgesloten dat deze sporadisch in het plangebied kan worden aangetroffen. Potentieel broedbiotoop (broeihopen van organisch materiaal waarin de eieren zich kunnen ontwikkelen) ontbreekt op het erf, voortplanting kan hierdoor worden uitgesloten. Andere reptielensoorten worden in het plangebied niet verwacht. Vervolgstappen zijn daarom niet aan de orde.

## Amfibieën

In het plangebied zijn uitsluitend enkele algemene en laag beschermde amfibieën zoals Kleine watersalamander, Gewone pad en Bruine kikker overwinterend te verwachten in de schuren, onder opgeslagen materialen en in de strooisellaag onder beplantingen. Voortplanting van deze soorten vindt plaats in nabijgelegen watergangen. Zwaarder beschermde amfibieënsoorten (zoals Kamsalamander en Knoflookpad) worden hier niet overwinterend verwacht omdat geen populaties

bekend zijn in de directe nabijheid van het plangebied (wel op de diverse landgoederen in de omgeving en langs de Vecht). Bij ingrepen aan genoemde winterbiotopen kunnen enkele exemplaren en verblijfplaatsen van laag beschermde amfibieën verloren gaan als dit uitgevoerd wordt in het winterhalfjaar (oktober-maart). Voor laag beschermde amfibieën geldt in voorliggende situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet Natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze diersoorten niet aan de orde is.

### Overige beschermde soorten

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten, vissen, insecten of weekdieren aangetroffen of te verwachten omdat potentieel leefgebied daarvoor ontbreekt.



**Figuur 3:** De historische boerderij met naastgelegen grote stal

## Conclusies en vervolgstappen

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat, vanuit de vigerende wetgeving met betrekking tot beschermde gebieden en beschermde flora en fauna, er geen belemmeringen zijn voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de daaruit volgende beoogde ingrepen (maar zie onderstaande aantekening met betrekking tot Huismus).

### Huisumus

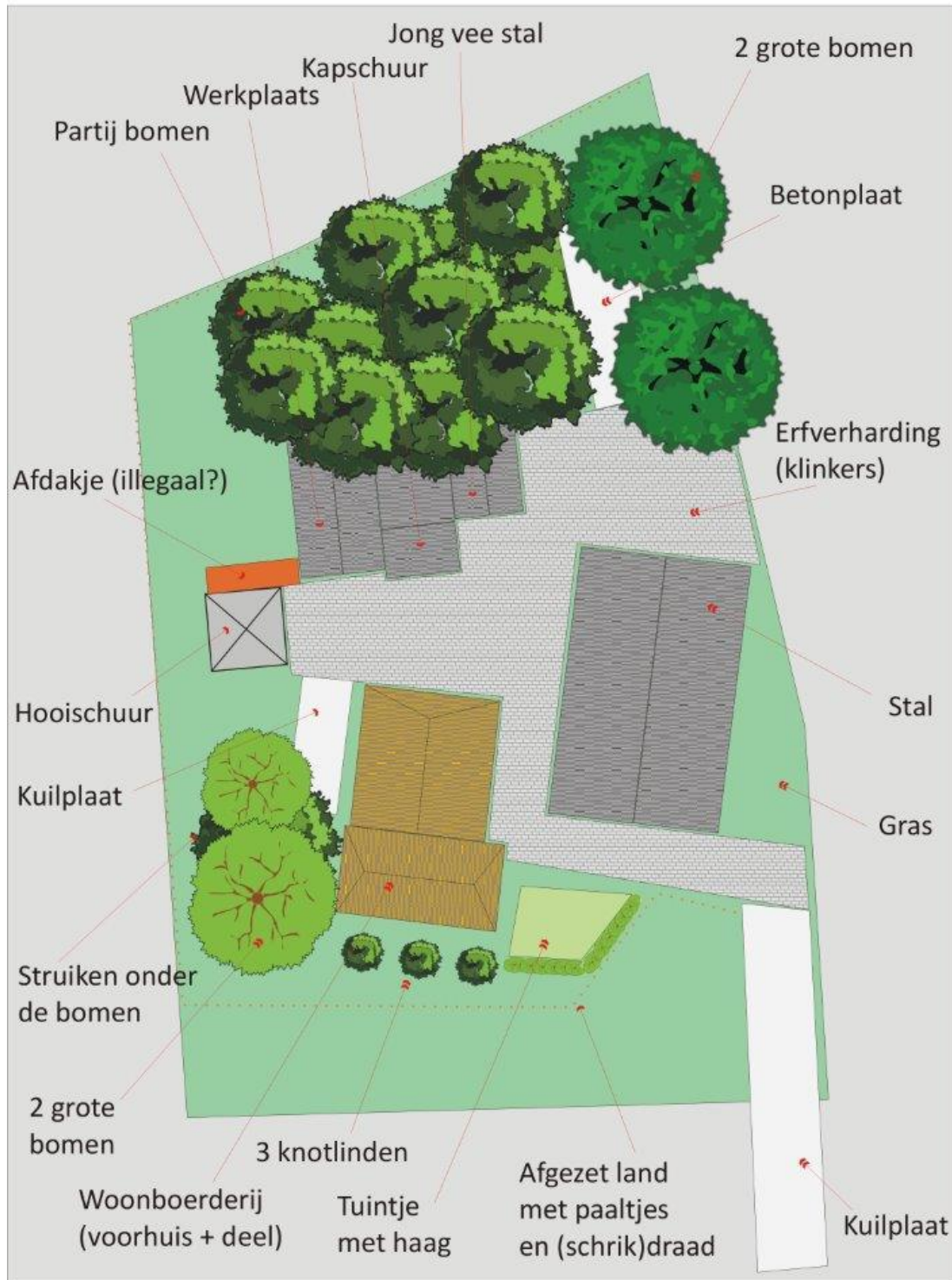
Mochten er op termijn wel grotere ingrepen voorzien zijn (bijvoorbeeld isolatie, renovatie of het vervangen van daken) dan is het wel noodzakelijk rekening te houden met Huismus. Er zal dan een inventarisatie moeten worden uitgevoerd waar zich de nestplaatsen bevinden en vervolgens zal er een plan gemaakt moeten worden om de soort te ontzien tijdens de werkzaamheden en de populatie duurzaam te behouden op het terrein. Dit plan zal moeten worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (provincie Overijssel), na goedkeuring zal deze dan een ontheffing afgeven voor het uitvoeren van de ingrepen.

### Met betrekking tot broedende vogels geldt daarnaast altijd het volgende:

Werkzaamheden die (in gebruik zijnde) nestplaatsen van vogels (incl. hun functionele omgeving) verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het plangebied vooraf te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

# BIJLAGEN

## Huidige inrichting erf



## Toekomstige inrichting erf

Poppenallee 20, 7722KX Dalfsen  
Grenzen perceel bij benadering.

Noord

