

Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Tollebeek

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 De bij het plan behorende stukken	5
1.3 Situering van het plangebied	5
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader en onderzoek	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis	8
2.3 Europees beleid	9
2.4 Rijksbeleid	9
2.5 Provinciaal beleid	10
2.6 Gemeentelijk beleid	11
2.7 Waterparagraaf	15
2.8 Milieuaspecten	18
2.9 Ecologie	21
2.10 Cultuurhistorie/archeologie	22
2.11 Externe veiligheid	23
Hoofdstuk 3 Het plan	24
3.1 Algemeen	24
3.2 Ruimtelijk en functionele structuur	24
3.3 Beeldkwaliteit	24
Hoofdstuk 4 De regels	25
4.1 Algemeen	25
4.2 De regels	25
4.3 Nadere toelichting op de regels	26
Hoofdstuk 5 Voorbereiding plan en uitvoerbaarheid	28
5.1 Voorbereiding	28
5.2 Uitvoerbaarheid	29
Bijlagen bij de toelichting	31
Bijlage 1 Samenvatting watertoets	32
Bijlage 2 Watertoets	36
Bijlage 3 Bodemonderzoek	42
Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing Vormtweg 2 te Tollebeek	140
Bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan bestemmingsplan Landelijk gebied 2004	164
Bijlage 6 Vooroverleg waterschap Zuiderzeeland	182
Regels	187
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	188
Artikel 1 Begrippen	188
Artikel 2 Wijze van meten	193
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	194
Artikel 3 Wonen	194
Hoofdstuk 3 Algemene regels	197
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	197
Artikel 5 Algemene gebruiksregels	198
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	199

bestemmingsplan Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Tollebeek

Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	200
Artikel 8	Algemene procedureregels	201
Artikel 9	Overige regels	202
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	203
Artikel 10	Overgangsrecht	203
Artikel 11	Slotregel	204
Bijlagen bij regels		205
Bijlage 1	Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten	206
Vaststellingsbesluit		208

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Tollebeek" regelt het gebruik van het perceel Vormtweg 2 te Tollebeek.

Middels dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Agrarisch gebied' omgezet naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstal'. Op het perceel vindt namelijk geen agrarische bedrijvigheid meer plaats. De huidige eigenaren wil naast het wonen graag een paardenstal realiseren voor prive-gebruik.

Om de bestemming te wijzigen, is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke onderbouwing van dit verzoek.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Tollebeek" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (en tevens een analoge verbeelding op papier)
NL.IMRO.0171.BP00541-VS01 met legenda;
- regels.

Voor de analoge verbeelding is de ondergrond van 26 mei 2014 gebruikt.

Met de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. De bijbehorende legenda legt een verbinding tussen de bestemmingen en de regels. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van het plan zijn weergegeven. Tevens worden enige juridisch-technische aspecten belicht.

1.3 Situering van het plangebied

Het plangebied betreft slechts het perceel Vormtweg 2 te Tollebeek. Het perceel ligt ten noorden van Urk en ten noord-oosten van Tollebeek.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto omgeving plangebied



Afbeelding 1.2 Luchtfoto ingezoomd op perceel

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de bij dit plan behorende stukken alsmede een toelichting op de ligging en de planbegrenzing van dit plan. In hoofdstuk 2 volgt een historisch overzicht en een overzicht van het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook wordt verslag gedaan van uitkomsten van onderzoek. In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven.

Van belang zijnde juridisch technische aspecten van de (juridisch bindende) regels worden in hoofdstuk 4 toegelicht. Gegevens over de voorbereiding van het plan en de uitvoerbaarheid sluiten deze toelichting af.

Hoofdstuk 2 Beleidskader en onderzoek

2.1 Algemeen

In de keuze van het te voeren beleid moet de gemeente rekening houden met het opgestelde eigen beleid en dat van het rijk en de provincie Flevoland. Dit geldt vooral daar waar beleidsuitgangspunten aan de orde komen die betrekking hebben op de inhoud van het plan.

2.2 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

De gemeente Noordoostpolder ligt in Nederlands twaalfde provincie, Flevoland. De gemeente heeft een oppervlakte van 59.620 hectare en telt 46.363 inwoners per 1 januari 2014.

Emmeloord fungeert als centrumplaats, omringd (op fietsafstand) door tien dorpen: Bant, Creil, Ens, Espel, Luttelgeest, Kraggenburg, Marknesse, Nagele, Rutten en Tollebeek. Sinds 1962 is de Noordoostpolder een zelfstandige gemeente. Het karakter van de gemeente is sterk agrarisch. De ruimtelijke structuur van de polder wordt mede bepaald door de volgende elementen:

- groene lijsten: boerderijen en dorpen als groene eilanden in de open agrarische ruimte;
- ringen: IJsselmeerdijk en voormalige Zuiderzeedijk en de dorpenringweg;
- radialen: het assenkruis dat de dorpenringweg met Emmeloord verbindt;
- hiërarchische en concentrische opbouw;
- verkaveling volgens een modulair systeem op basis van een standaardkavel (300m x 800m).



Afbeelding 2.1 ruimtelijke structuur

2.2.1 Historie

Emmeloord ligt op de bodem van de voormalige Zuiderzee. De drooglegging van de Zuiderzee was een ambitieus Nederlands waterstaatkundig project uit het begin van de twintigste eeuw. Tussen 1927 en 1932 vond de afsluiting van de voormalige Zuiderzee plaats en begon de overheid met de aanleg van drie IJsselmeerpolders: de Wieringermeer (1927-1930), de Noordoostpolder (1936-1942) en de Flevopolder (1957-1968). Met de winning van dit nieuwe land, kreeg de overheid de omvangrijke taak om een gehele provincie in te richten en bewoonbaar te maken. De overheid bepaalde de situering van de dorpen, de verkaveling van de polder en het verloop van wegen en kanalen.

De Noordoostpolder vertoont duidelijke kenmerken van een rationeel landschap uit de 20e eeuw. Het belangrijkste kenmerk van de Noordoostpolder is dat het is ontworpen als eenheid, waarbij landschap, stedenbouw en architectuur onderdeel uitmaken van één integraal ontwerp. Het polderconcept, de concentrische opbouw op verschillende niveaus, is kenmerkend voor de ruimtelijke structuur. Vanwege het integrale ontwerp en de gaafheid van het landschap zijn de Noordoostpolder (en Urk) in de rijksnota Belvédère gerangschikt onder de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden in Nederland.

Emmeloord ontleent zijn naam aan het dorpje op de noordpunt van het voormalige eiland Schokland.

Dit eiland lag in de Zuiderzee. Het dorpje heette vroeger (1478) Emelwerth. Eem, het eerste deel van Emel-, komt van het Germaanse *ami*, een algemene aanduiding voor een natuurlijk waterverloop. Werth betekent terp. Vanaf 1650 zien we echter dat de naam omgezet is naar Emeloirt. Oirt (door de i achter de o spreek je het uit als oort) betekent punt, net als in Dinteloort en IJoort (later IJdoorn). De overgang van werth naar oort heeft waarschijnlijk te maken met de afbrokking van het eiland Schokland. Daardoor was Emelwerth steeds minder een terp (heuvel in het land) maar kwam steeds meer op de punt (oirt) van het eiland te liggen.

2.3 Europees beleid

2.3.1 Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn)

Als uitvloeisel van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn zogenaamde Speciale Beschermingszones onderscheiden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Deze gebieden vormen samen het Nederlandse deel van Natura 2000, het Europese netwerk van natuurgebieden. De Friese IJsselmeerkust, het Ketelmeer en het Vossemeer, het Zwarte Meer en de natuurgebieden Weerribben en Wieden (Overijssel) zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. De aanwijzing als Natura 2000-gebied heeft niet alleen gevolgen voor het aangewezen gebied, maar ook voor het omliggende gebied door de zogenaamde externe werking. Dit wil zeggen dat ontwikkeling of gebruik van gronden die buiten de Natura 2000 gebieden liggen van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde gebied. De Europese richtlijnen en de bescherming van de Speciale Beschermingszones zijn opgenomen in de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998. Deze is sinds oktober 2005 van kracht.

2.4 Rijksbeleid

2.4.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota ruimte. In deze structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt de gemeente nog wel een "ladder" voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de "SER-ladder"). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

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

Het Rijk ziet voor een aantal topsectoren goede kansen op het internationale speelveld. Dit zijn: logistiek, water, hightech, creatieve industrie, energie, chemie en voedsel en tuinbouw. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het Rijksbeleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.4.2 AMvB Ruimte

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

De voorliggende ontwikkeling is niet in strijd met de genoemde rijksbelangen.

2.4.3 Flora- en Faunawet

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Samen met de Natuurbeschermingswet 1998 heeft de Flora- en faunawet tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. De Flora- en faunawet kent een 'zorgplicht'. Vanuit dit beginsel dient iedereen zo te handelen, of juist handelingen na te laten, dat de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten daarvan géén of zo min mogelijk hinder ondervinden. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. In paragraaf 2.9 Ecologie wordt hier nader op ingegaan.

2.4.4 Natuurbeschermingswet 1998, herziening 2005

De Natuurbeschermingswet 1998 (gewijzigd in 2005) regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Samen met de Flora- en faunawet vormt de Natuurbeschermingswet het beschermingsrecht voor zowel soorten als gebieden. De wet richt zich onder andere op gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Ook wel Natura 2000-gebieden genoemd. Natura 2000 is een samenhangend Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Naast de Natura 2000-gebieden is de wet ook van kracht voor de Beschermde Natuurmonumenten en op de gebieden die de minister van EZ heeft aangewezen ter uitvoering van internationale verdragen en verplichtingen, zoals de Wetlands. De wet biedt de juridische basis voor vergunningverlening en bevat een voorzorgsbeginsel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorzorgsbeginsel eist dat alle aspecten die met een project samenhangen en de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kunnen brengen, moeten worden onderzocht. Op basis van de Natuurbeschermingswet is geen specifieke lijst beschikbaar waarvoor een vergunning is vereist, wel zijn er gebiedsgerichte instandhoudingsdoelen. In paragraaf 2.9 Ecologie wordt hier nader op ingegaan.

2.5 Provinciaal beleid

2.5.1 Omgevingsplan 2006

In dit plan is het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een samenbundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Door de vier plannen in één integraal plan samen te voegen, zijn de hoofdlijnen van het beleid van de provincie Flevoland compact en is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen het best gewaarborgd. Het Omgevingsplan bevat tevens de hoofdlijnen van het economische, sociale en culturele beleid.

Provinciale ambitie

De provincie wil in Flevoland verdere grootschalige ontwikkelingen mogelijk maken en deze deels zelf, samen met partners, ter hand nemen. De provincie is bereid om ruimte te reserveren voor functies waarvoor in omliggende regio's onvoldoende ruimte is. De voorwaarde daarvoor is een evenwichtige ontwikkeling. Samen met partners binnen en buiten het gebied wordt zicht geboden op het oplossen van maatschappelijke vraagstukken, die samengaan met het tempo van de ruimtelijke ontwikkelingen in Flevoland, zoals achterblijvende bereikbaarheid, voorzieningenniveau en werkgelegenheid.

Het belangrijkste doel van de provincie is het creëren van een goede woon-, werk- en leefomgeving in heel Flevoland. De verstedelijking moet ingepast worden in een hoogwaardige landelijke omgeving en moet passen bij de gerealiseerde en geplande infrastructuur. De creatie van aantrekkelijke woongebieden in een groen-blauwe omgeving maakt Flevoland concurrerend met andere gebieden.

De woonfunctie is in Flevoland sterk gebonden aan het stedelijk gebied. Er is vraag naar bijzondere woonmilieus en combinaties van wonen en werken. Voor een deel heeft deze vraag betrekking op wonen in het landelijk gebied. Vrijkomende agrarische bebouwing kan gedeeltelijk in deze behoefte voorzien.

2.5.2 Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied

In het Omgevingsplan 2006 staan uitgangspunten met betrekking tot kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied op (voormalige) agrarische bouwpercelen. In de beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied" wordt een invulling gegeven aan de uitgangspunten uit het Omgevingsplan.

Ontwikkelingen in de landbouwsector maken het wenselijk meer ruimte te bieden aan kleinschalige niet-agrarische of agrarisch aanverwante functies en vergroting van (voormalige) agrarische bouwpercelen. Verdere ontwikkeling van kleinschalige economische dragers in het landelijk gebied is van belang voor de leefbaarheid van het landelijk gebied. De ontwikkelingen vragen echter wel om een zorgvuldige regie, zodat de reeds aanwezige functies worden beschermd, het onderscheid tussen het landelijk en het stedelijk gebied niet vervaagt, de kleinschalige ontwikkelingen landschappelijk goed worden ingepast, de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft en de bestaande detailhandels- en voorzieningenstructuur niet wordt aangetast.

De beleidsregel heeft betrekking op de (voormalige) agrarische bouwpercelen in het landelijke gebied van Flevoland, met uitzondering van (voormalige) agrarische bouwpercelen binnen de (te ontwikkelen) Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

2.5.3 Conclusie provinciaal beleid

Het omzetten van de bestemming 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen' past binnen het provinciaal beleid. Het realiseren van de hobbymatige paardenstal past eveneens binnen het beleid.

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 is vastgesteld door de Gemeenteraad op 29 september 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Flevoland op 28 maart 2006. Het plangebied van het onderhavige plan valt binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'.

Binnen het genoemde bestemmingsplan is het perceel Vormtweg 2 te Tollebeek bestemd als 'Agrarisch gebied'. Op grond van het bestemmingsplan zijn de als 'Agrarisch gebied' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid:
 - in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf,
 - in de vorm van een intensieve veehouderij, uitsluitend binnenbebouwingsvlakken

waarin op de verbeelding de aanduiding "intensieve veehouderij toegestaan" voorkomt, en elders uitsluitend als tweede tak,

- b. instandhouding van de openheid van het landschap, voorzover de gronden op de plankaart als "openheid van het landschap" zijn aangeduid,
- c. instandhouding van en onderzoek naar ter plaatse voorkomende, uit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt waardevolle objecten, voor zover de gronden op de plankaart als "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde" zijn aangeduid,
- d. instandhouding van het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon,
- e. instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende erfsloot, direct aansluitend aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bebouwingsvlak, met uitzondering van gronden binnen de op de plankaart voorkomende aanduiding "staand glas toegestaan",
- f. extensieve openlucht recreatie, zoals kavelpaden, en
- g. sloten en andere watergangen.



Afbeelding 2.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'.

De huidige eigenaren willen hobbymatig paarden gaan houden dit past niet binnen de bestemming 'Agrarisch gebied'.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegd voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen'. Maar in dit geval biedt deze wijzigingsbevoegdheid geen uitkomst. Middels deze wijzigingsbevoegdheid wordt artikel 11 (Wonen) overeenkomstig van toepassing. Het hobbymatig van paarden valt hieronder. Maar het bouwen van de

gewenste stal niet. Op grond van dit artikel mag 200 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden, de gewenste stal bedraagt circa 1.200 m².

2.6.2 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

De structuurvisie Noordoostpolder 2025 is op 9 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is voor de gemeente een belangrijk instrument om sturing te geven aan de toekomstige ontwikkeling van Noordoostpolder. In de structuurvisie wordt aangegeven aan dat een vrijgekomen agrarisch erf omgezet kan worden naar wonen onder voorwaarden dat:

- het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang;
- dat de erfsingel behouden blijft, dan wel opnieuw aangeplant wordt en;
- er geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven.

Toepassing op plan

De gewenste ontwikkeling kan aan deze eisen voldoen. Zowel de bestaande woning als de nieuwe stal vallen binnen het bestaande bouwvlak, de omvang van het perceel verandert niet ten opzichte van het bestaande (oorspronkelijke) perceel. De erfsingel blijft behouden. Naar verwachting zullen er geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven, in het kader van het bestemmingsplan moet dit nader onderbouwd worden.

2.6.3 Woonvisie

De woonvisie 2.0 "Vernieuwing van binnenuit" is op 28 februari 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie is tot stand gekomen door participatie met vertegenwoordigers van dorpen en wijken, belangengroepen en andere stakeholders.

De titel geeft al aan waarover het gaat: "Vernieuwing van binnenuit". Het gaat over de bestaande woningvoorraad met daarbij een omgeving vanwaar van binnenuit transformatie en verbetering nodig is. Het betekent ook een andere manier van denken, kijken en aansluiten vanuit de eigen organisatie op een veranderende omgeving.

In het kader van het herbutten van vrijkomende boerenerven is het volgende opgenomen in de woonvisie: *We zien dat jaarlijks tien tot twintig agrariërs stoppen. Hun grond gaat niet verloren als gevolg van schaalvergroting. Maar het gebruik van de woning (en schuren) vervalst wel. Deze boerderijen zijn erfgoed van de polder en zij vormen een schil om de dorpen. Hun weidsheid en vrijheid vormt een sterk punt, een kans voor bijzonder wonen in de polder!*

Parallel daaraan blijkt uit het marktonderzoek dat er behoefte is aan ruim, recreatief wonen. Boerenerven bieden een unieke kans om op deze niche in te spelen, die vanwege het ruime karakter niet in dorpen of woonwijken in te vullen is en dus complementair is.

Toepassing op plan

De woonfunctie in combinatie past binnen de woonvisie 2.0 gezien het feit dat hier gaat om een bijzonder woonvorm welk niet past binnen de kernen. Daarnaast blijft het karakter van erf intact zoals reeds aangegeven bij de structuurvisie.

2.6.4 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder

'Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid'

Deze welstandsnota vaart een nieuwe koers. Een groot deel van het grondgebied van de gemeente Noordoostpolder wordt welstandsvrij terwijl voor bepaalde categorieën bouwwerken nog maar zeer beperkte welstandseisen zullen gelden. Tegelijkertijd gaat deze nota ook over het in stand houden en bevorderen van de kwaliteit van de

bebouwing, die een duidelijke bijdrage levert aan het karakteristieke beeld van de gemeente.

Oude en nieuwe gebouwen, in al hun verscheidenheid, vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met die bebouwing en de openbare ruimte waarin die is geplaatst, maar wil ook vrijheid aan zijn burgers geven. Zij wil haar burgers inspireren en stimuleren om zorgvuldig om te gaan met (verbouwingen aan) hun gebouwde eigendommen, maar ook ruimte geven aan eigen ontwerp en initiatief. Er blijft wel een ondergrens van kracht: als een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kan daartegen worden opgetreden.

Toepassing op plan

Ten aanzien van het plangebied aan de Vormtweg 2 geldt dat deze is gelegen in het Landelijk Gebied. Ten aanzien van dit gebied is het volgende verwoord in de welstandsnota.

Beleid

Uitbreidingen en verbouwingen aan oorspronkelijke woningen, boerderijen inclusief eventueel aangebouwde schuur/stal en montageschuren dienen met respect voor de bestaande architectuur te worden uitgevoerd. Volstaan is echter met het stellen van eisen aan de meest naar de weg toegekeerd zijde van deze gebouwen. Bijgebouwen bij woningen en losstaande bedrijfsgebouwen zijn welstandsvrij, zij het dat voor de bedrijfsgebouwen wel eisen worden gesteld aan het kleurgebruik. Daar zijn alleen gedekte kleuren toegestaan.

Toelichting

Het regelmatige patroon van boerderijen met erven met daarop veelal montageschuren, de landarbeiderswoningen en de beplantingsmantel rond de erven zijn uniek voor Nederland en zeer kenmerkend voor de gemeente Noordoostpolder. Door ontwikkelingen in de land- en tuinbouw, en vermindering van het aantal landbouwbedrijven, kunnen deze karakteristieke echter veranderen. Met zorgvuldige ontwerpen is het mogelijk daarbij belangrijke elementen te handhaven, maar noodzakelijk is dat niet. Nieuwe architectuur kan naast de bestaande cultuurhistorische karakteristieke verfrissend zijn en kwaliteit toevoegen in een veranderende omgeving die dynamiek uitstraalt. In de welstandscriteria is deze visie uitgewerkt.

Uit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt is het van belang de groensingels rond de erven te handhaven. Dat wordt echter niet door de welstandsnota geregeld maar via het bestemmingsplan.

2.6.5 Archeologie

Op 4 oktober 2007 heeft de gemeenteraad de archeologische basis- en beleidsadvieskaart inclusief bijbehorende rapportage vastgesteld als gemeentelijk toetsingskader. Op de archeologische beleidsadvieskaart is duidelijk aangegeven in welke gebieden er onderzoek gedaan moet worden en in welke gebieden onderzoek achterwege kan blijven. Ook wordt vermeld in welke mate er archeologische waarden verwacht worden of beschermd zijn.

In paragraaf 2.10 Cultuurhistorie/archeologie wordt nader ingegaan op archeologie.

2.7 Waterparagraaf

2.7.1 Aanleiding en doel

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de Watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Onderliggend bestemmingsplan valt onder een normale procedure (zie Bijlage 1 Samenvatting watertoets en Bijlage 2 Watertoets).

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'. Van streefbeeld naar randvoorwaarde vindt u de strategie, die erop gericht is het streefbeeld te verwezenlijken. Op deze manier wordt een goed overzicht verkregen en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn.

2.7.2 Veiligheid

Het plangebied ligt niet buitendijks of in een keurzone van de waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

2.7.3 Voldoende water

Wateroverlast

Streefbeeld

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is in 2015 op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Uitgangspunt wateroverlast

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Het verhard van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

Randvoorwaarde(n) wateroverlast

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met 1060 m² toe. Indien deze toename groter of gelijk is aan 2500 m² dan is compensatie noodzakelijk. Gezien het feit dat de toename van het verhard oppervlakte hieronder ligt is compensatie niet noodzakelijk.

Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterwaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Randvoorwaarde(n) goed functionerend watersysteem

Indien een watergang smaller is dan 24 meter, dan zal in principe rijdend onderhoud mogelijk moeten worden gemaakt. Een watergang dient dan voorzien te zijn van een goed bereikbare obstakelvrije werkstrook van minimaal 5 meter breed:

- aan één zijde van een watergang met een waterbreedte tot en met 12 meter;
- aan weerszijden van een watergang met een waterbreedte van 12 tot 24 meter.

Bij een talud van 1:4 of flauwer is geen onderhoudsstrook nodig. Voor watergangen breder dan 24 meter is varend onderhoud een mogelijkheid. Bij bruggen is de minimaal benodigde doorvaarthoogte 1,5 meter en de minimum doorvaartbreedte 3,00 meter. Verder zijn er te waterlaat plaatsen nodig. Er kan in verband met de extra kosten alleen goed onderbouwd gekozen worden voor varend onderhoud.

In alle gevallen wordt rekening gehouden met een benodigde doorrijhoogte onder bruggen van 4 meter ten behoeve van onderhoudsmateriaal.

Houdt de beschoeiing zoveel mogelijk uniform. De verankering dient minimaal dezelfde levensduur te hebben als de beschoeiing zelf.

Anticiperen op water te kort

Streefbeeld

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Ten behoeve van de planontwikkeling is geen bronnering van grondwater nodig.

Er wordt in het plan geen gebruikt gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag.

Bij deze planontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

2.7.4 Schoon water

Goede structuurdiversiteit

Streefbeeld

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

Het verdient de voorkeur om bomen niet direct langs de oever te planten. Indien dit toch gebeurt, worden bomen ten behoeve van de waterkwaliteit aan de noord- en oostzijde van het water geplant. Dit maakt voldoende licht inval mogelijk.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor

de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'.

Randvoorwaarde(n)

Conform de Waterwet (Ww) is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te brengen in oppervlaktewateren. Schoon regenwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Indien hiervoor een voorziening zoals een drain of buis wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig.

Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels naar "zuiverend" gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.

Randvoorwaarde(n)

In bestaand gebied wordt ernaar gestreefd om schoon regenwater af te koppelen van het rioolstelsel.

Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem; schadelijke uitloegbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein.

Het hemelwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. Ook ter compensatie van het afgekoppelde verharde oppervlak dient extra open water of alternatieve berging te worden aangelegd.

Het hemelwater stroomt onder vrij verval af, direct of indirect (eventueel via een lokale zuivering) richting open water. Het afstromend hemelwater wordt vanaf de erfgrens, en waar mogelijk, bovengronds aangeboden. Vuil hemelwater is afstromend hemelwater dat niet onder schoon is vermeld. Verharde oppervlakken die vervuild zijn of waar de kans op vervuiling groot is worden afgevoerd via een (in)filtratievoorziening, (in)filtratieberm en/of slibafscheider. Een bodempassage wordt gedimensioneerd volgens de Leidraad Riolering. De afvoer van minder schone verharde oppervlakken via het rioolstelsel vindt plaats op basis van expert-judgement.

2.8 Milieuaspecten

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan moet worden nagegaan of er bronnen zijn en zo ja, welke, die in of nabij het plangebied een belemmering (kunnen) vormen met name ten opzichte van de in het plan opgenomen gevoelige functies zoals wonen. In dit kader dient aandacht te worden besteed aan:

- a. bodem;
- b. geluid (Wet geluidhinder);
- c. hinder in de relatie bedrijven en gevoelige functies;
- d. luchtkwaliteit.

2.8.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient onderzoek te worden gedaan naar de kwaliteit van de bodem.

Toepassing op plan

In verband met de voorgenomen bestemmingswijziging en aanvraag om een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) is door FMA Nillesen in september 2014 een verkennend bodemonderzoek (zie bijlage Bodemonderzoek) uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd ter plaatse van een deel van het (voormalig) agrarisch erf. Ter plaatse van een deel van de onderzoekslocatie heeft in het verleden een bovengrondse dieseltank gestaan. Voor de uitvoering van het bodemonderzoek is voor het onverdachte terreindeel gebruik gemaakt van de NEN 5740 met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV). Voor de voormalige bovengrondse dieseltanklocatie is gebruik gemaakt van de NEN 5740 met de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP). Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

In het mengmonster van de bovengrond van het onverdachte terreindeel zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. In het grondwatermonster van het onverdachte terreindeel is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten. Verder zijn in de mengmonsters van de boven-, ondergrond en het grondwater aan de geanalyseerde parameters geen gehalten gemeten boven de achtergrondwaarden en/of de detectielimiet.

Gelet op het toetsingskader van VROM (Circulaire bodemsanering 2006, zoals gewijzigd op 1 oktober 2008, Staatscourant 10 juli 2008, nr. 131, pagina 23; Regeling Bodemkwaliteit, Staatscourant 21 december 2007, nr. 247, pagina 67) is er geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

2.8.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluids-overlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieu-belastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Toepassing op plan

Het plan zelf kent geen geluidshinder omdat het plangebied slechts bestemd is voor wonen met de mogelijkheid van het hobbymatig houden van paarden. De dichtsbijzijnde bedrijven zijn gelegen op een afstand van meer dan 200 meter tot de woning. Omliggende

bedrijven zullen daarom geen geluidsnormen overschrijden op de woning aan de Vormtweg 2 te Tollebeek (zie Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing Vormtweg 2 te Tollebeek).

2.8.3 Hinder

Met de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen.

Doelstelling van het bestemmingsplan is dat bestaande bedrijfsactiviteiten in beginsel worden gerespecteerd en geregeld. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening heeft het geen zin een bedrijfsbestemming te projecteren die vanwege milieuregelgeving niet kan worden gerealiseerd. Daarnaast dient te worden bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking'). Onderzocht moet dus worden wat – vooral in verband met de nabije aanwezigheid van gevoelige bebouwing of functies (als wonen)– de uitstralingseffecten van bedrijfsactiviteiten zijn en of dan in de nabijheid nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dat kader worden in de VNG- brochure "Bedrijven en milieuzonering" richtafstanden gegeven. Die afstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het ruimtelijk beleid van rijk en provincies biedt gemeenten beleidsvrijheid voor maatwerk op lokaal niveau. De genoemde VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" is een hulpmiddel bij de invulling daarvan. De brochure kent Staten van Bedrijfsactiviteiten met indelingen in categorieën van bedrijven.

Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen en scholen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In de richtafstandenlijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Onderstaand het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

milieucategorie	grootste richtafstand
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter

De factoren, die hebben geleid tot de indeling in categorieën dienen als indicatief te worden beschouwd, met dien verstande dat de bepalende "grootste afstand" niet mag worden overschreden indien daardoor een bedrijfsactiviteit ontstaat die niet meer past binnen de indeling. De Staat is gebaseerd op het gemiddelde bedrijfstype. Daardoor kan de milieubelasting van de binnen dit type voorkomende bedrijven onderling nogal verschillen. Deze verschillen kunnen voortvloeien uit:

- bedrijfsgrootte, productiecapaciteit opgesteld vermogen, aantal productiemedewerkers, terreinoppervlakte en dergelijke;
- verouderingsgraad, nieuwe ontwikkelingen;

- productiewijze.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zo ver met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

De mogelijkheden voor bedrijfsvoering worden (vooral) bepaald door milieuregelgeving (o.a. Activiteitenbesluit, Wet Milieubeheer) en het kan voorkomen dat de planologisch geboden gebruiksmogelijkheden dan niet (maximaal) kunnen worden benut.

Toepassing op plan

In het rapport 'Ruimtelijke onderbouwing Vormtweg 2 te Tollebeek' is onderzocht of er bronnen zijn in of nabij het plangebied welke een belemmering kunnen vormen voor het perceel Vormtweg 2 te Tollebeek.

Uit het rapport blijkt dat er zich in de nabije omgeving twee intensieve veehouderijen bevinden. Daarnaast een aantal melkrundveehouderijen en akkerbouwbedrijven. Wat betreft de melkrundveehouderijen en de akkerbouwbedrijven is getoetst aan 'Bedrijven en milieuzonering'. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gevestigd op een afstand van meer dan 200 meter. Voor akkerbouw en fruitteelt is de grootste afstand 30 meter, voor melkrundveehouderijen is dit 100 meter. Aan deze afstanden kan ruimschoots worden voldaan. Het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen heeft op deze bedrijven in beginsel geen invloed. In het rapport wordt nader ingegaan op de de twee intensieveveehouderijen vanwege de geur. Geconcludeerd wordt dat er ook ten aanzien van de intensieve veehouderij sprake is van de een goede milieukwaliteit.

2.8.4 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekenende mate" is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- a. woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- b. infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- c. kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Toepassing op plan

Het gaat hier slechts om één woning met een paardenstal voor het hobbymatig houden van paarden. Deze ontwikkeling is zeer kleinschalig en heeft daardoor geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

2.9 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De op 1 oktober vastgestelde gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Er kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is een gemeente verplicht om te onderzoeken of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast.

Toepassing op plan

Uit het rapport 'Ruimtelijke onderbouwing Vormtweg 2 te Tollebeek' blijkt dat binnen een straal van 3 km rondom de locatie liggen beschermde natuurmonumenten en gebieden die deel uitmaken van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zoals deze in 1995 door het Rijk is vastgelegd in het Structuurschema Groene Ruimte en in de Nota Ruimte in 2004.

Het meest nabijgelegen gebied is ecologische hoofdstructuur. Vormtweg 2 bevindt zich op een afstand van meer dan 800 meter van de ecologische hoofdstructuur. De afstand tot het dichtstbijzijnde beschermd natuurmonument bedraagt zo'n 1600 meter. Door deze afstand zijn er geen merkbare effecten op dit gebied.

Binnen een afstand van 20 km komen wel Natura 2000-gebieden voor. Dit zijn: het IJsselmeer, het Ketelmeer & Vossemeer, het Zwartemeer, de Uiterwaarden IJssel, De Wieden en de Weerribben. Van deze gebieden zijn IJsselmeer en Ketel & Vossemeer niet relevant voor wat betreft verzuring en vermesting, althans niet de delen die binnen een afstand van 20 km van de inrichting zijn gelegen. Met behulp van AAgro-Stacks is berekend wat de stikstofdepositie bedraagt op rand van de maatgevende Natura 2000-gebieden, namelijk het Zwartemeer, de Uiterwaarden IJssel, De Wieden en de Weerribben. De hoogste berekende waarde bedraagt 0,01 mol N/ha/jaar. Deposities worden afgerond tot op 1 decimaal. Dat betekent dat de depositie beschouwd mag worden als nul.

De depositie op Natura 2000-gebieden aan stikstof ten gevolge van de inrichting is nihil. Hierdoor is geen sprake van een significant effect.

Soortbescherming

De "Flora- en faunawet" heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Toepassing op plan

Een onderzoek op het gebied van flora en fauna is niet noodzakelijk. De bouw van de paardenstal vindt namelijk plaats op het bestaande erf. Tevens hoeven er geen gebouwen te worden gesloopt waarin beschermde diersoorten zich hebben gehuisvest.

2.10 Cultuurhistorie/archeologie

Aspecten van de cultuurhistorie zijn archeologie, historische geografie en historische bouwkunde. Samengenomen leveren ze een meerwaarde op. Vooral bij ontwikkelingen dient te worden gezien in hoeverre aanwezige cultuurhistorische waarden kwetsbaar zijn voor geplande bodemingrepen. Niet ongebruikelijk is dat dan aangegeven wordt op welke manier de cultuurhistorische waarden behouden, hersteld of verder ontwikkeld kunnen worden.

2.10.1 Cultuurhistorie

De bouw van de paardenstallen vindt plaats op het bestaande erf hierdoor worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast.

2.10.2 Archeologie

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische monumentenkaart (AMK), hierop zijn de bekende en gewaardeerde vindplaatsen aangegeven. Er zijn in het plangebied geen archeologische monumenten bekend.

Complementair aan deze kaart zijn de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Basis- en Beleidsadvieskaart (ABB) voor het grondgebied van Noordoostpolder. Op de speciaal voor de gemeente Noordoostpolder in 2007 ontwikkelde beleidskaart is aangegeven welke gebieden een hoge, een gematigde, dan wel een lage verwachtingskans op archeologische vondsten hebben. Verder is op de kaart aangegeven waar zich scheepswrakken bevinden en welke gebieden een archeologisch monument betreffen.

De door de gemeenteraad vastgestelde ABB geeft aan in welke gebieden er onderzoek gedaan moet worden en in welke gebieden onderzoek achterwege kan blijven. Uit de kaart blijkt dat in het oosten van het (bestemmings)plangebied een strook grond gelegen is met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Dit gebied zal worden beschermd door een aanlegvergunningstelsel. Een aanlegvergunning kan enkel worden verleend als uit een nader onderzoek blijkt dat geen sprake is van archeologische waarden of dat geen archeologische waarden worden aangetast.

Het perceel Vormtweg 2 te Tollebeek kent een lage archeologische verwachting. Dit betekent dat onderzoek niet noodzakelijk is.



Afbeelding 2.3 Uitsnede archeologischebeleidskaart

2.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Toepassing op plan

Gezien het feit dat het hier slechts gaat om een woonbestemming met een paardenstal voor het hobbymatig houden van paarden is niet noodzakelijk om nader in te gaan op de externe veiligheid omdat het een kleinschalige ontwikkeling betreft die geen gevolgen heeft op de externe veiligheid.

Hoofdstuk 3 Het plan

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan wijzigt de bestemming 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen'. Tevens wordt het mogelijk gemaakt een paardenstal te realiseren voor het hobbymatig houden van paarden.

In de bestaande situatie is op het erf alleen een woning aanwezig. Het erf is voorzien van een dicht erfsingel.



Afbeelding bestaande situatie (bron:Ruimtelijke onderbouwing Vormtweg 2 te Tollebeek)

3.2 Ruimtelijk en functionele structuur

Voor een goede ruimtelijke kwaliteit is het van belang dat aandacht wordt besteed aan de inpassing in het omliggende landschap. Daartoe is mede van belang de Landschapsvisie Noordoostpolder. De Landschapsvisie is één van de bouwstenen van de Structuurvisie Noordoostpolder 2025. De Landschapsvisie op zich is niet vastgesteld, vandaar dat de Landschapsvisie niet onder het gemeentelijk beleid is geplaatst, maar in deze paragraaf is opgenomen om de locatie in relatie te stellen met het kenmerkende landschap en zodoende te beoordelen of het 'nieuwe erf' hiermee in overeenstemming is.

PM

3.3 Beeldkwaliteit

In Bijlage 5 is het beeldkwaliteitsplan opgenomen die behoort bij het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'. Dit beeldkwaliteitsplan is ook van toepassing op het onderliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 De regels

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld.

Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan.

Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

4.2 De regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemming(en). Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen als dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 verklaard de begrippen die in de regels worden gebruikt. Het betreft begrippen die op meerdere wijze kunnen worden uitgelegd. Door de begrippen te verklaren, kunnen interpretatieverschillen worden voorkomen. Daarnaast wordt

aangegeven welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 wordt de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden de bebouwingsmogelijkheden vermeldt. Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die in het algemeen van toepassing zijn. In hoofdstuk 4 komen het overgangsrecht en de slotregel aan de orde.

4.3 Nadere toelichting op de regels

Wonen

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor wonen, en dat kan in woonhuizen of (indien aangeduid) in woongebouwen. Gelet op de definitie van woonhuizen is sprake van gebouwen die slechts één woning omvatten.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij gebouwen wordt nader onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds (de woonhuizen of woongebouwen) en bijbehorende bouwwerken anderzijds. Onder bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwen, aan- en uitbouwen, alsmede bouwwerken met een dak begrepen.

Een bijbehorend bouwwerk mag bijvoorbeeld wel worden gebruikt als slaapkamer van het huishouden dat in de woning is gevestigd. Voor vrijstaande objecten geldt dat zelfstandige bewoning wordt aangemerkt als een gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Voor mantelzorg geldt een speciale regeling (algemene gebruiksregel).

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Om stedenbouwkundige redenen kunnen bouwaanduidingen zijn aangegeven.

Voorts zijn regels gesteld voor wat betreft de maximale hoogtes, de breedte van woningen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Aan de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (de met garage aangeduide gebouwen tellen niet mee) zijn twee maxima verbonden: de 50%-norm en het aantal m². De 50%-norm is een beperking op de bouw mogelijkheden op kleine percelen, het maximale aantal m² is een rem op de bouw mogelijkheden op grote percelen. Bij het berekenen van de toegestane bebouwing geldt de oppervlakte van het zogenaamde achtererfgebied.

De binnen het plangebied voorkomende garageboxen zijn als zodanig aangeduid.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevel of het verlengde daarvan mag ten hoogste 2,5 meter bedragen. Deze bepaling is met name van belang voor erfafscheidingen.

Gebouwen mogen mede worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits de woonfunctie als hoofdfunctie aanwezig blijft (gemeentelijke beleidsnotitie "werken in de woonomgeving" (2001)). Onder beroepsuitoefening aan huis wordt onder meer verstaan het verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied. Deze regeling vloeit voort uit de jurisprudentie zoals die zich heeft ontwikkeld ten aanzien van aan huisgebonden beroepen. Bij twijfelgevallen zal aansluiting moeten worden gezocht bij deze jurisprudentie.

Voor de bedrijfsactiviteiten aan huis geldt een lijst op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Het betreft geselecteerde licht-milieubelastende bedrijven als genoemd in categorie 1, dan wel bedrijven die naar hun aard en invloed op de omgeving hiermee vergelijkbaar zijn.

Voor zowel beroeps- als bedrijfsuitoefening aan huis zijn eisen opgenomen die de inpasbaarheid in de woonomgeving dienen te waarborgen. Zo is bepaald dat ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning en ten hoogste 60% van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de activiteit tot een maximum van 75 m². Tevens dient de activiteit geen afbreuk te doen aan de uitstraling van de woning en dient er geen nadelige invloed te zijn op het woon- en leefmilieu. Ook is een onevenredige toename van de parkeer-/verkeersdruk niet geoorloofd en is detailhandel niet toegestaan. Tenslotte dient de activiteit aan huis door de bewoner te worden uitgeoefend.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

In het Besluit ruimtelijke ordening is een gebruiksverbod opgenomen. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk, dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Bepaald is dat het gebruik van behorende bouwwerken bij een woning ten dienste van bewoning door een persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning, is toegestaan (zogenaamde mantelzorg).

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van afwijking mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van een afwijking zorgvuldig moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Overgangsregels

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Hoofdstuk 5 Voorbereiding plan en uitvoerbaarheid

5.1 Voorbereiding

5.1.1 Maatschappelijke betrokkenheid

In de toelichting van een bestemmingsplan moet ook zijn neergelegd een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Het voorontwerp zal op de in de gemeente gebruikelijke wijze voor inspraak ter inzage worden gelegd.

5.1.2 Overleg

Het voorontwerp is op de gebruikelijke wijze voor vooroverleg aangeboden aan onder meer de provincie Flevoland en het waterschap Zuidzeeland.

Het waterschap Zuiderzeeland heeft tijdens het vooroverleg een reactie ingediend (Bijlage 6 Vooroverleg waterschap Zuiderzeeland). Hieronder de reactie van de gemeente.

Waterschap Zuiderzeeland (14 augustus 2014)

Voldoende water

1. Ten aanzien van het aspect wateroverlast geeft het Waterschap Zuiderzeeland (hierna waterschap) aan dat de toename van het verhard oppervlak ruim onder de grens van het landelijk gebied valt (2500 m²) waardoor compenserende maatregelen in het kader van de Beleidsregel 'Compensatie toename verharing en versnelde afvoer nu nog niet nodig zijn.

Reactie gemeente

In het voorontwerpbestemmingsplan is reeds aangegeven dat compensatie niet nodig is.

Schoon water

2. Met betrekking tot hemelwater stelt het waterschap de volgende opsomming voor:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem; schadelijke uitloegbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein.

Reactie gemeente

De hierboven voorgestelde opsomming betekent dat het volgende punt komt te vervallen:

- *Hemelwater van centrumgebieden (m.u.v. marktterreinen)*

Gezien het feit dat het plan in het landelijk gebied is gelegen en niet in een centrumgebied zijn wij van mening dat dit een terechte opmerking is. In het ontwerpbestemmingsplan zal onderstaand punt worden verwijderd.

- *Hemelwater van centrumgebieden (m.u.v. marktterreinen).*

3. Het waterschap constateert dat in de toelichting van het bestemmingsplan niet is ingegaan op de wijze waarop vaste en dunne mest van de paarden opgeslagen c.q.

verwerkt zal worden. Voor het waterschap is het van belang dat als gevolg van het in gebruik nemen van de inrichting verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam wordt voorkomen dan wel beperkt. Het Activiteitenbesluit ziet ten aanzien van het voorgaande hierop toe.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er alleen vaste mest aanwezig is. Met het uitmesten van de stallen wordt de mest iedere dag op een kar gereden met een kruiwagen. De kar, die op stelconplaten staat, wordt iedere week geleegd. Gezien het feit dat voor de stelconplaten geen omgevingsvergunning is vereist (voor de bouw en aanleg) en dat de milieuaspecten elders worden geregeld, onder meer in het activiteitenbesluit, zijn in het bestemmingsplan geen nadere voorschriften en toelichting opgenomen. De reactie van het waterschap leidt niet tot een aanpassing.

Vervolg

Het waterschap wijst er op dat de initiatiefnemer van het plan verantwoordelijk is voor de melding- en/of vergunningsplicht in het kader van het Activiteitsbesluit. Tevens geeft het waterschap aan dat er een watervergunning aangevraagd moet worden door de initiatiefnemer, wanneer men voornemens is werkzaamheden of handelingen uit te voeren aan dan wel nabij een oppervlaktewaterlichaam.

Reactie gemeente

Wij nemen deze reactie ter kennisname aan. Tevens sturen wij aan initiatiefnemer een kopie van de brief van het waterschap.

5.1.3 Ontwerp

Na afronding van de inspraak- en overlegprocedure zal een ontwerp van het bestemmingsplan worden opgesteld.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

5.2 Uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Bro geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan op grond van artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In het onderhavige geval is sprake kleinschalige ontwikkeling op het bestaande erf. De ontwikkeling is van een van een particulier waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. Die kosten worden door middel van leges gedekt. Tevens wordt er met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Mocht onderliggend bestemmingsplan leiden tot planschade dan wordt deze verhaal op de initiafnemer.

April 2014.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Samenvatting watertoets

datum 20-2-2014
dossiercode 20140220-37-8500

Samenvatting ingevulde gegevens watertoets

De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van Waterschap Zuiderzeeland. Voor algemene informatie over de watertoets van Zuiderzeeland kunt u ook terecht op onze website www.zuiderzeeland.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 0320-274911. U kunt ook een email sturen naar watertoets@zuiderzeeland.nl.

Uit deze toets volgt de **normale procedure**.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Algemene gegevens

Gegevens aanvrager

Aanvrager: Lydia Hakvoort
Organisatie: Omgeving Manager
Email: l.hakvoort@omgevingmanager.nl
Adres: Burg. J. Schipperkade 10A
8321EH, Urk
Telefoon: 31527680870

Gegevens project

Naam van het project: RO Vormtweg 2
Planomschrijving: Bouw paardenstal aan Vormtweg 2 in Tollebeek.
Adres: Vormtweg 2
8309PV Tollebeek
Kadastrale gegevens:

Gegevens gemeente:

Gemeente Noordoostpolder
Contactpersoon: M.E. Wierstra
Telefoon: 0527 633275
Email contactpersoon: m.wierstra@noordoostpolder.nl

Overzicht toetsing plangebied en beantwoording vragen

Kaartlagen

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? ja

Compensatie-opgave toename verharding?

5,5%

Indien in het gegeven antwoord sprake is van meerdere opgegeven percentages voor compensatie van de toename van verharding dan betekent dit dat uw plangebied zich over meerdere peilgebieden uitstrekt. Het percentage kan namelijk per peilgebied verschillen.

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied? Noordoostpolder

Vragen

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? nee

Is er sprake van uitbreiding van de lozing in landelijk gebied (>9 ve.) of in het stedelijk gebied (>30 ve.)? nee

Betreft het een nieuw verhard oppervlak in het landelijk gebied groter dan 2500 m² of in het stedelijk gebied groter dan 750 m²?
nee

Worden in het plan maatregelen getroffen waardoor het waterpeil verandert met 10 cm of meer? nee

Is er sprake van [grond]wateroverlast? nee

Is er sprake van afstromend regenwater van een oppervlak van 50 of meer parkeerplaatsen en/of weg met meer dan 1000 voertuigbewegingen per dag? {afstromend regenwater van vervuild oppervlak}

Aanvullende vragen ten behoeve van de normale procedure

Ligt het plangebied binnen tien meter van een bestaande watergang? ja

Wordt er water gedempt? nee

Neemt het verhard oppervlak in stedelijk gebied toe?
nee, met m²

Neemt het verhard oppervlak in landelijk gebied toe?
ja, met 1060 m²

Wordt er water [bijvoorbeeld regenwater] geloosd op het oppervlaktewater? nee

Worden er meer dan 50 parkeerplaatsen aangelegd? nee

Is voor de planontwikkeling een bodemsanering noodzakelijk? nee

Is voor de uitvoering grondwerk nodig? nee

Is voor de bouwwerkzaamheden een bronbemaling noodzakelijk? nee

Gaat u binnen het plangebied permanent grondwater onttrekken? nee

Er is sprake van een opbarstrisico.

Wordt nieuw water aangelegd (bijvoorbeeld ter compensatie van verharding)? nee

Bent u van plan flauwe oevers aan te leggen? nee

Overweegt u infiltratiebermen of wadi's aan te leggen? nee

Worden kunstwerken aangebracht zoals bijvoorbeeld duikers of bruggen?
nee

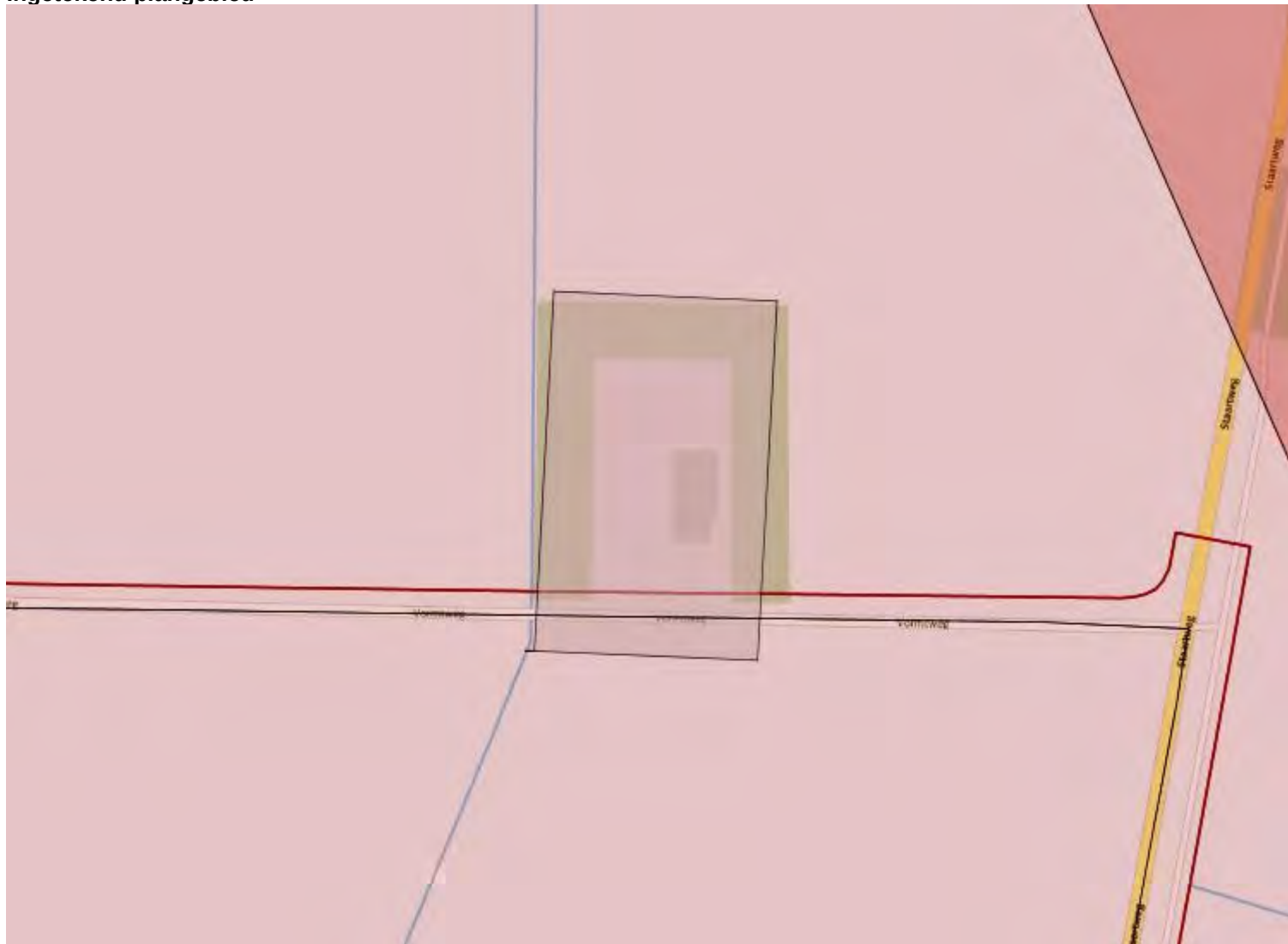
Wordt er in het plangebied mogelijk gebruik gemaakt van bodemenergie, ook wel warmte koude opslag (WKO) genoemd? nee

Welk soort ruimtelijk plan doorloopt in dit geval de watertoets? Wijzigingsplan

Verklaring

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

Ingetekend plangebied



De WaterToets 2014

Bijlage 2 Watertoets

datum 20-2-2014
dossiercode 20140220-37-8500

Geachte heer/mevrouw Lydia Hakvoort,

U heeft de digitale watertoets doorlopen op de website www.dewatertoets.nl. De samenvatting in de email bevat de gegeven antwoorden op de vragen. Op basis van deze toets volgt u de **normale procedure**.

Uitgangspuntennotitie

Hierbij ontvangt u alvast de uitgangspuntennotitie voor de normale procedure van de watertoets. Deze notitie is automatisch gegenereerd op basis van de door u gegeven antwoorden en het ingetekende plangebied. Deze uitgangspuntennotitie bevat de voor uw plan relevante waterhuishoudkundige streefbeelden, strategieën en randvoorwaarden van Waterschap Zuiderzeeland die u kunt gebruiken bij het ruimtelijk laten meewegen van het waterbelang en bij het opstellen van de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

Vooroverleg wateradvies

Met de digitale watertoets heeft u Waterschap Zuiderzeeland op de hoogte gebracht van het ruimtelijk plan, hiermee doet u nog geen aanvraag voor een wateradvies. Dit betekent dat u, aanvullend op de digitale watertoets, in het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening een aanvraag voor een wateradvies moet indienen bij Waterschap Zuiderzeeland. Ook is het mogelijk om telefonisch contact op te nemen om informatie in te winnen of een afspraak te maken.

Team Waterprocedures
Waterschap Zuiderzeeland
Lindelaan 20
Postbus 229
8200 AE Lelystad
(0320) 274911
watertoets@zuiderzeeland.nl

Uitgangspuntennotitie normale procedure

1. Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig. Deze uitgangspuntennotitie dient als goede basis voor het overleg.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'. Van streefbeeld naar randvoorwaarde vindt u het uitgangspunt, dat het vertrekpunt vormt bij de verwezenlijking van het streefbeeld. U krijgt op deze manier een goed overzicht van de randvoorwaarden en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn.

2. Inhoudelijke opmerkingen ten behoeve van de waterparagraaf

2.1. Thema veiligheid

2.1.1. Veiligheid - primaire waterkeringen op orde

Streefbeeld

Het buitenwater is een reële bedreiging voor de veiligheid in Flevoland. Waterkeringen beschermen Flevoland tegen deze bedreiging. Het waterschap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen. Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen.

2.1.2 Veiligheid Regionale waterkeringen op orde

Regionale keringen kunnen zowel binnen als buitendijks liggen. De binnendijkse Knardijk, een zogeheten compartimenteringsdijk, scheidt Zuidelijk en Oostelijk Flevoland, om de gevolgen van een overstroming te beperken. Buitendijkse regionale keringen beschermen buitendijkse gebieden tegen hoog water.

Het plangebied ligt niet buitendijks.

Het plangebied ligt niet in een keurzone van de waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

2.2. Thema Voldoende Water

2.2.1 Wateroverlast

Streefbeeld

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is in 2015 op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Uitgangspunt wateroverlast

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Het verharderen van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

Randvoorwaarde(n) wateroverlast

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met 1060 m² toe. Indien deze toename groter of gelijk is aan 2500 m² dan is compensatie noodzakelijk.

Ontwerprichtlijnen compensatie toename verharding

De oppervlakte te realiseren waterberging is gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding. Uw plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 5,5% van de netto toename aan verharding* als open water moet worden gecompenseerd. Bij de hantering van de bergingsnorm (onderdeel van beleidsregel compensatie toename verharding en versnelde afvoer) gaat het om het benodigde oppervlak open water op de hoogte van het streefpeil.

** Indien in de tekst sprake is van meerdere opgegeven percentages voor compensatie van de toename van verharding dan betekent dit dat uw plangebied zich over meerdere peilgebieden uitstrekt. Het percentage kan namelijk per peilgebied verschillen.*

Indien (vanwege lange termijn ontwikkelingen) een inrichtingsplan nog niet is uitgewerkt, wordt voor een indicatieve berekening van aan te leggen berging de toename van het verhard oppervlak ingeschat. Voor een bedrijventerrein wordt uitgegaan van een verhard oppervlak van 90% van het uitgeefbaar terrein (60% daken en 30% wegen en terreinen). Voor een woonwijk is dit een verhard oppervlak van 45% van het uitgeefbaar terrein (30% daken en 15% wegen en terreinen).

Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen dienen bij voorkeur in het eigen projectgebied gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is, dient dichtbij het projectgebied compensatie gezocht te worden. Dit moet binnen hetzelfde peilgebied zijn of eventueel benedenstrooms. De compensatie wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan. De reeds aanwezige ruimte voor berging mag niet afnemen.

Bij plannen waarbij meer dan 250.000 m² verharding wordt toegevoegd, kan niet worden volstaan met de bergingsnorm. Dan is het nodig om de te realiseren compensatie door middel van een model te toetsen aan de normering wateroverlast Flevoland. U kunt contact opnemen met het waterschap om de aanpak te bespreken.

Indien overwogen wordt om het plangebied te voorzien van één of meerdere stuwen dan moet door middel van een specifieke maatwerkberekening worden aangetoond dat er voldoende gecompenseerd wordt zodat de afvoer gelijk blijft en/of geen sprake is van afname van bergingscapaciteit in het oorspronkelijke peilgebied. U kunt contact opnemen met het waterschap om de aanpak te bespreken.

Bij een nieuwe ontwikkeling die gelegen is in een natuurgebied en waarbij meer dan 2500 m² verharding wordt toegevoegd is de bergingsnorm niet van toepassing. Hierbij is een maatwerkberekening nodig om aan te tonen dat de toekomstige afvoer bij maatgevende gebeurtenissen gelijk blijft aan de huidige afvoer. U kunt contact opnemen met het waterschap om de aanpak te bespreken.

2.2.2 Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Randvoorwaarde(n) goed functionerend watersysteem

[/ALS_kunstwerken=ja]

Indien een watergang smaller is dan 24 meter, dan zal in principe rijdend onderhoud mogelijk moeten worden gemaakt. Een watergang dient dan voorzien te zijn van een goed bereikbare obstakelvrije werkstrook van minimaal 5 meter breed:

- aan één zijde van een watergang met een waterbreedte tot en met 12 meter;
- aan weerszijden van een watergang met een waterbreedte van 12 tot 24 meter.

Bij een talud van 1:4 of flauwer is geen onderhoudstrook nodig. Voor watergangen breder dan 24 meter is varend onderhoud een mogelijkheid. Bij bruggen is de minimaal benodigde doorvaarthoogte 1,5 meter en de minimum doorvaartbreedte 3,00 meter. Verder zijn er te waterlaat plaatsen nodig. Er kan in verband met de extra kosten alleen goed onderbouwd gekozen worden voor varend onderhoud.

In alle gevallen wordt rekening gehouden met een benodigde doorrijhoogte onder bruggen van 4 meter ten behoeve van onderhoudsmateriaal.

Houdt de beschoeiing zoveel mogelijk uniform. De verankering dient minimaal dezelfde levensduur te hebben als de beschoeiing zelf.

2.2.3 Anticiperen op watertekort

Streefbeeld

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Ten behoeve van de planontwikkeling is geen bronnering van grondwater nodig.

Er wordt in het plan geen gebruik gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag.

Bij deze planontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

2.3. Thema Schoon Water

2.3.1 Goede structuurdiversiteit

Streefbeeld

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

Het verdient de voorkeur om bomen niet direct langs de oever te planten. Indien dit toch gebeurt, worden bomen ten behoeve van de waterkwaliteit aan de noord- en oostzijde van het water geplant. Dit maakt voldoende licht inval mogelijk.

[ALS_nieuw_water=ja][flauwe_oevers=ja][water_dempen=ja]Grotere waterpartijen en plassen worden onderscheiden in diepe en ondiepe waterplassen. Ondiepe plassen variëren in diepte tot 4 meter. Diepe plassen zijn meer dan 4 meter diep. Bij beide typen is een goede verhouding tussen ondiepe en dieper delen noodzakelijk voor een goed chemisch en ecologisch functioneren.

Grotere waterpartijen hebben een waterdiepte van minimaal 1,5 meter bij streefpeil (mede i.v.m. stabiliteit); plaatselijk zijn verdiepingen van de waterbodem tot een diepte van 2,5 meter gewenst. Afhankelijk van de grootte en de functie kan de voorkeur worden gegeven aan een geïsoleerde diepe (recreatie)plas of een (kleinere) met het watersysteem verbonden ondiepe plas (met meer ruimte voor vegetatie).

Ondiepe plassen worden omzoomd door brede gordels van boven het water uitstekende planten, bevatten eilandjes en zijn 0 - 2,5 m diep. 15 tot 30 % van het areaal van grote waterpartijen en plassen is minimaal 1,5 m. diep. De rest (70 tot 85%) van het areaal is dus ondieper dan 1,5 m. Afhankelijk van de functie kan een uitzondering worden gemaakt. Bijvoorbeeld bij een vaarfunctie, waarbij een diepte van meer dan 3 meter gewenst is, om overmatige waterplantengroei te voorkomen.

In diepe plassen wordt 30% van het oeverareaal ingericht als rietzone met aansluitend een waterfase van 0,8 - 2,0 meter diep (afhankelijk van het doorzicht). De rest van de diepe plas mag max. 10 m. diep zijn.
[ALS_nieuw_water=ja][flauwe_oevers=ja][water_dempen=ja]

2.3.2 Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'.

Randvoorwaarde(n)

Conform de Waterwet (Ww) is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te brengen in oppervlaktewateren. Schoon regenwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Indien hiervoor een voorziening zoals een drain of buis wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig.

[ALS_kunstwerken=ja][ALS_kunstwerken=ja]

2.3.3 Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels

naar "zuiverend" gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.

Randvoorwaarde(n)

In bestaand gebied wordt ernaar gestreefd om schoon regenwater af te koppelen van het rioolstelsel.

Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem; schadelijke uitloegbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein;
- Hemelwater van centrumgebieden (m.u.v. marktterreinen).

Het hemelwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. Ook ter compensatie van het afgekoppelde verharde oppervlak dient extra open water of alternatieve berging te worden aangelegd.

Het hemelwater stroomt onder vrij verval af, direct of indirect (eventueel via een lokale zuivering) richting open water. Het afstromend hemelwater wordt vanaf de erfgrans, en waar mogelijk, bovengronds aangeboden. Vuil hemelwater is afstromend hemelwater dat niet onder schoon is vermeld. Verharde oppervlakken die vervuild zijn of waar de kans op vervuiling groot is worden afgevoerd via een (in)filtratievoorziening, (in)filtratieberm en/of slibafscheider. Een bodempassage wordt gedimensioneerd volgens de Leidraad Riolerings. De afvoer van minder schone verharde oppervlakken via het rioolstelsel vindt plaats op basis van expert-judgement.

In het geval huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater niet wordt aangeboden via het bestaande rioolstelsel denken wij graag met u mee over de verwerking van dit afvalwater. U wordt verzocht contact op te nemen met Team Waterprocedures van het waterschap. Er wordt de volgende voorkeursvolgorde in het omgaan met afvalwater gehanteerd:

1. Lozingen / emissies worden voorkomen.
2. Afvalwater wordt vergaand hergebruikt.
3. Aansluiting afvalwaterstroom op riolerings.
4. Afvoer per as (transport).
5. Opslag en gelijkmatige verspreiding

Verklaring

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

De WaterToets 2014

Bijlage 3 Bodemonderzoek

**VERKENNEND
BODEMONDERZOEK
'paardenstal'
Vormtweg 2
te Tollebeek**



VKB- protocol 2001 – 2002

Emmeloord, 25 september 2014

Opdrachtgever : dhr. H. van Veen

Projectnummer : BO20140208



Inhoudsopgave

1. Inleiding.	3
2. Vooronderzoek, hypothese en onderzoeksstrategie.	4
2.1. Afbakening onderzoekslocatie vooronderzoek.	4
2.2. Huidige situatie / historie tot op heden.	5
2.3. Toekomstige situatie.	5
2.4. Bodemopbouw en geohydrologie.	5
2.5. Vaststelling hypothese(s) / gevolgde onderzoeksstrategie(ën).	5
3. Veldwerkzaamheden.	6
3.1. Uitvoering boringen.	6
3.2. Zintuiglijke beoordeling.	6
3.3. Bemonstering.	6
4. Laboratoriumonderzoek.	7
4.1. Monstersamenstelling.	7
5. Beoordeling analyseresultaten.	8
5.1. Toetsingskader.	8
5.2. Interpretatie analyseresultaten grondmonsters.	9
5.3. Interpretatie analyseresultaten grondwatermonsters.	9
6. Conclusies en aanbevelingen.	10
6.1. Conclusie vooronderzoek.	10
6.2. Conclusies en aanbevelingen bodemonderzoek.	10
6.3. Samenvattende conclusie.	11
6.4. Toetsing hypothese.	12
7. Aansprakelijkheid.	13

Bijlagen:

1. Topografisch overzicht.
2. Situatietekening.
3. Boorprofielen.
4. Analyseresultaten.
5. Berekende achtergrond/ streef- en interventiewaarden.
6. Toetsingsrapport
7. Monsternemingsformulier
8. Bodeminformatie

1. Inleiding.

In opdracht van dhr. H. van Veen heeft FMA-Nillesen in september 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een gedeelte van een perceel aan de Vormtweg 2 te Tollebeek. De onderzoekslocatie is kadastraal bekend onder gemeente Noordoostpolder, sectie E, perceelnummer 1517. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 1500 m². De regionale ligging van de locatie is in bijlage 1 weergegeven.

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is om met beperkte middelen een beeld te verkrijgen van de huidige bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek is een beperkt historisch onderzoek uitgevoerd, zoals beschreven in de NEN-5725:2009. Hieruit is naar voren gekomen dat de onderzoekslocatie grotendeels als niet-verdacht met een verdachte deellocatie kan worden aangemerkt.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de *onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek*, zoals beschreven in de NEN-5740:2009.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de *onderzoeksstrategie veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek*, zoals beschreven in het VKB- protocol 2001 en 2002.

De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader van BBK, bijlage 1 van de Circulaire bodemsanering 2013.

Toch wijst FMA-Nillesen u er op dat het hier een steekproef betreft conform de uitgangspunten van het betreffende onderzoeksprotocol, waardoor niet kan worden uitgesloten dat lokale afwijkingen in de bodem (met mogelijk hierin aanwezige verontreiniging (-en)) niet zijn herkend. Tevens dient rekening te worden gehouden met de beperkte geldigheid van het onderzoek in verband met mogelijke (bedrijfsmatige-) activiteiten op de onderzoekslocatie welke van invloed kunnen zijn op de kwaliteit van de bodem.

Van de onderzoekslocatie zijn geen gegevens bekend met betrekking tot het voorkomen van asbest. Ten tijden van de uitvoering van de monsternamen is zintuiglijk geen asbestverdacht en/ of asbesthoudend materiaal waargenomen.

De in de bijlagen opgenomen informatie maakt onlosmakelijk onderdeel uit van onderhavige rapportage.

In het onderhavige rapport is verslag gedaan van het uitgevoerde onderzoek. Het rapport is als volgt opgebouwd:

- 2. Vooronderzoek, hypothese(s) en onderzoeksstrategie(ën).
- 3. Veldwerkzaamheden.
- 4. Laboratoriumonderzoek.
- 5. Beoordeling analyseresultaten.
- 6. Conclusies en aanbevelingen.
- 7. Aansprakelijkheid.

2. Vooronderzoek, hypothese en onderzoeksstrategie.

In dit hoofdstuk wordt het uitgevoerde vooronderzoek gerapporteerd. Achtereenvolgens zullen besproken worden:

- § 2.1: Afbakening onderzoekslocatie vooronderzoek.
- § 2.2: Huidige situatie / historie tot op heden.
- § 2.3: Toekomstige situatie.
- § 2.4: Bodemopbouw en geohydrologie.
- § 2.5: Vaststelling hypothese(s) / gevolgde onderzoeksstrategie(ën).

Ten behoeve van het verzamelen van gegevens is oa www.bodemloket.nl, Gemeente Noordoostpolder en Bodemrapportage van Provincie Flevoland geraadpleegd. Van de onderzoekslocatie zijn gegevens bekend mbt bodembedreigende activiteiten ter plaatse. Er zijn geen meldingen bekend van calamiteiten op de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie valt niet binnen de invloedssfeer van bodemverontreiniging in de omgeving.

Uit de beschikbare informatie is gebleken dat er sprake is geweest van opslag van brandstof bovengronds (1200 L gasolie).

Milieuvergunning:

- Vormtweg 2, aanvrager: P. Katsman, september 1994 (kenmerk: 94-192), van toepassing worden akkerbouwbedrijf, incl. bovengrondse brandstoftank.
- Vormtweg 2, uitgevoerd door Wenau (certificaat nr: DN40058), mei 2002, inwendig reinigen, verwijderen en afvoeren van bovengrondse gasolietank (1200L).

Bouwvergunning:

- Vormtweg 2, aanvrager: W. Tepper, december 1972 (kenmerk: 73-1), bouw van werktuigenberging.
- Vormtweg 2, aanvrager: W. Tepper, 1979 (kenmerk: 79-544), bouw van hobbykas.
- Vormtweg 2, aanvrager: G.J. Korf, april 2004 (kenmerk: 04-237), vervangen van entree ter plaatse van hal/ woning.

2.1. Afbakening onderzoekslocatie vooronderzoek.

Locatiegegevens

De onderzoekslocatie betreft een gedeelte van een perceel welke momenteel onbebouwd op een kleine paardenstal na, grotendeels onverhard en deels verhard middels een betonverharding is.

Het perceel waarop de onderzoekslocatie is gelegen is kadastraal bekend onder gemeente Noordoostpolder, sectie E perceelnummer 1517. Het perceel heeft een oppervlakte van 74 a en 95 ca.

Afbakening onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie is gelegen op een perceel in het buitengebied van Tollebeek en wordt omsloten door aangrenzend akkerland met aan de zuidzijde de aangrenzende Vormtweg.

2.2. Huidige situatie / historie tot op heden.

Voor zover bekend is de onderzoekslocatie niet specifiek bedrijfsmatig in gebruik geweest als boeren-erf met uitzondering van de ligging en gebruik van een voormalige bovengrondse gasolietank.

Omgeving

De onderzoekslocatie is landelijk gelegen in de Noordoostpolder ten westen van het dorp Tollebeek.

Terreininspectie

Voorafgaande aan het bodemonderzoek is een terreininspectie uitgevoerd. Hierbij zijn geen afwijkingen waargenomen die op mogelijke bodemverontreiniging kunnen wijzen. Tevens zijn er bij de terreininspectie geen asbestverdachte materialen op of in de bodem waargenomen.

2.3. Toekomstige situatie.

De onderzoekslocatie is momenteel onbebouwd op een kleine paardenstal na en zal voor zover bekend na het verkrijgen van een omgevingsvergunning bebouwd worden met een nieuw te bouwen loods welke als manege dienst gaat doen.

2.4. Bodemopbouw en geohydrologie.

Voor de beschrijving van de bodemopbouw en de geohydrologie is gebruik gemaakt van de 'Geohydrologische Atlas IJsselmeergebied' (Rijkswaterstaat, DBW/RIZA; Lelystad 1991). Tevens is gebruik gemaakt van waarnemingen die gedaan zijn tijdens de uitvoering van het onderzoek

Uit de veldwaarnemingen blijkt dat tot 150 cm- mv (centimeter min maaiveld) sprake is van een kleilaag en tot de maximale boordiepte van 260 cm- mv (centimeter min maaiveld) sprake is van een veenlaag. Tijdens de veldwerkzaamheden is van iedere boring een profielbeschrijving gemaakt. In bijlage 3 is hiervan een overzicht weergegeven.

2.5. Vaststelling hypothese(s) / gevolgde onderzoeksstrategie(ën).

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat de te onderzoeken locatie grotendeels als "niet-verdacht" met een verdachte deellocatie ter plaatse van de voormalige bovengrondse brandstoftank kan worden aangemerkt.

Het onderzoek is derhalve uitgevoerd conform NEN-5740:2009 (ONV en VEP).

3. Veldwerkzaamheden.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 1 en 9 september 2014.

3.1. Uitvoering boringen.

Verspreid over de onderzoekslocatie zijn 11 boringen (B1 t/m B11) uitgevoerd. De boringen B3 t/m B8 zijn uitgevoerd tot minimaal 50 cm- mv (centimeter min maaiveld). Boring B2 is uitgevoerd tot 200 cm- mv. Boring B1 is doorgezet tot maximaal 260 cm- mv en afgewerkt tot grondwaterpeilbuis (PB1).

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse brandstoftank zijn de boringen B9 t/m B11 uitgevoerd tot minimaal 100 cm- mv waarbij boring B9 is afgewerkt tot grondwaterpeilbuis (PB9).

3.2. Zintuiglijke beoordeling.

Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging of bodemvreemde stoffen. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.

3.3. Bemonstering.

Ter bepaling van de kwaliteit van de bovengrond is het traject van 0-50/ 10-60 cm- mv representatief bemonsterd en ter bepaling van de kwaliteit van de ondergrond het traject van 50-150 cm- mv.

Na plaatsing van de peilbuizen en vóór bemonstering hiervan is tenminste 3 maal de natte stijgbuisinhoud afgepompt. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn de zuurgraad (pH), het elektrisch geleidingsvermogen (EC) en op dezelfde dag van bemonstering is de troebelheid (NTU) van het grondwater bepaald. De gemeten waarden zijn in hoofdstuk 5.3 weergegeven.

De locaties van de boorpunten en de peilbuizen zijn weergegeven op de tekening in bijlage 2.

4. Laboratoriumonderzoek.

De (meng-)monsters van de grond en het grondwater zijn geanalyseerd door Omegam. De analysemethodieken zijn uitgevoerd conform de NEN-5740 (behandeling conform AS3000). De analyseresultaten van de onderzochte grond- en grondwatermonsters zijn weergegeven in bijlage 4 (Analysecertificaten). De berekende achtergrond, streef- en interventiewaarden zijn opgenomen in bijlage 5.

In het kader van integriteit en transparantie biedt het laboratorium (Omegam Laboratoria) de mogelijkheid de juistheid en authenticiteit van de analysecertificaten die in het kader van dit project zijn uitgevoerd, te controleren. U kunt dit doen door met de opdrachtverificatiecode, links onder op het analysecertificaat van Omegam Laboratoria, via de website www.omegam.nl een verificatie uit te voeren.

4.1. Monstersamenstelling.

In het laboratorium zijn van de grondmonsters een tweetal (meng-)monsters samengesteld. In onderstaande tabel wordt een overzicht van de verschillende, ter analyse aangeboden grond- en grondwatermonsters gegeven.

(Meng)monster	Deelmonsters	Diepte (cm- mv)	Analyses
Mengmonster MM1 (bovengrond)	B1 t/m B4	0-50	Standaardpakket voor grond*
Mengmonster MM2 (ondergrond)	B1 en B2	60-200	Standaardpakket voor grond*
Boring B9 (voormalige bovengrondse gasolietank)	-	10-60	Minerale olie
Grondwatermonster peilbuis PB1	-	160-260 (filterstelling)	Standaardpakket voor grondwater**
Grondwatermonster peilbuis PB9	-	160-260 (filterstelling)	Olie aromaten

tabel monstersamenstelling

* Het Standaardpakket voor **grond** bestaat uit de volgende parameters:

- zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Ni, Pb, Mo, Zn)
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK)
- Polychloorbifenylen (PCB)
- minerale olie (GC)

Ter bepaling van de toetsingswaarden zijn tevens het *organisch stof*- en *lutumgehalte* van zowel de bovengrond als de ondergrond bepaald.

** Het Standaardpakket voor **grondwater** bestaat uit onderstaande componenten:

- zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Ni, Pb, Mo, Zn)
- vluchtige aromaten (inclusief naftaleen)
- vluchtige chlooralifaten
- minerale olie

5. Beoordeling analyseresultaten.

5.1. Toetsingskader.

De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader Besluit Bodemkwaliteit en bijlage 1 van de Circulaire bodemsanering 2013.

De opgestelde richtwaarden worden gehanteerd om de mate en de ernst van een eventuele verontreiniging in te schatten. In onderstaand kader wordt een toelichting gegeven op de opgestelde richtwaarden (achtergrond, streef- en interventiewaarden en de nader onderzoeksgrens (Tussenwaarde)).

• De achtergrondwaarde geeft het uiteindelijke te bereiken kwaliteitsniveau voor de bodem aan en heeft betrekking op de in de natuur voorkomende achtergrondgehalten, afhankelijk van het lutum- en organische stofgehalte of de detectiegrenzen bij stoffen, die niet van nature in de bodem voorkomen. Overschrijding van de achtergrondwaarde is een indicatie voor een lichte verontreiniging.

• De interventiewaarde geeft het concentratieniveau in de bodem aan, waarboven de functionele eigenschappen voor mens, plant en dier, in ernstige mate kunnen zijn verminderd. Bij gehalten boven de interventiewaarde is sprake van een geval van ernstige verontreiniging.

• Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd indien er een vermoeden bestaat van een geval van ernstige verontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is een indicatie voor een matige verontreiniging.

De achtergrondwaarde en interventiewaarden in de grond zijn afhankelijk van het lutum- en organische stof percentage van deze grond. Voor berekening van de toetsingswaarden is gebruik gemaakt van de formules zoals vermeld in de genoemde circulaire.

De achtergrondwaarde en interventiewaarden mogen niet als strikte normen worden gezien. Deze moeten tezamen met de lokale situatie, de functie en het gebruik van het terrein en de geohydrologische situatie worden beoordeeld om het risico voor de volksgezondheid en / of aantasting van het milieu in te schatten.

In bijlage 4 (analysecertificaten) zijn de gemeten analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters in tabelvorm weergegeven. De berekende achtergrond, streef- en interventiewaarden zijn weergegeven in bijlage 5.

5.2. Interpretatie analyseresultaten grondmonsters.

In mengmonster MM1 (bovengrond) blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters allen beneden de achtergrondwaarde of de detectielimiet behalve achtergrondwaarde overschrijdingen aan koper, kwik en zink.

In mengmonster MM2 (ondergrond) blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters allen beneden de achtergrondwaarde of de detectielimiet.

In boring B9 (vm bovengrondse gasolietank) blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters allen beneden de achtergrondwaarde of de detectielimiet.

In onderstaande tabel zijn de gemeten waarden van het organisch stof en lutum weergegeven.

Monsteromschrijving	Organisch stof (in % op droge stof)	Lutum (in % op droge stof)
Mengmonster MM1	4,1	7,0
Mengmonster MM2	2,4	8,0
Boring B9	0,1	-

Tabel organisch stof- en lutumgehalten (- niet bepaald)

5.3. Interpretatie analyseresultaten grondwatermonsters.

In het grondwatermonster van peilbuis PB1 blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters alle beneden de streefwaarde of de detectielimiet behalve een streefwaarde overschrijding aan barium.

In het grondwatermonster van peilbuis PB9 blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters alle beneden de streefwaarde of de detectielimiet.

De actuele grondwaterstand, zuurgraad (pH), troebelheid (NTU) en het elektrisch geleidingsvermogen (EC) zijn gemeten en in onderstaande tabel weergegeven:

Peilbuis	NTU	pH	EC in mS/ cm	Grondwaterstand (cm- mv)
PB1	38,7	7,04	2,77	100
PB9	24,3	7,02	2,38	100

De gemeten waarden in bovenstaande tabel geven tevens geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

6. Conclusies en aanbevelingen.

In opdracht van dhr. H. van Veen heeft FMA-Nillesen in september 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een gedeelte van een perceel aan de Vormtweg 2, 8309PV te Tollebeek. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 1500 m². De regionale ligging van de locatie is in bijlage 1 weergegeven.

6.1. Conclusie vooronderzoek.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat de te onderzoeken locatie grotendeels als “niet-verdacht” met een verdachte deellocatie kan worden aangemerkt. Het onderzoek is derhalve uitgevoerd conform NEN-5740:2009(ONV en VEP).

6.2. Conclusies en aanbevelingen bodemonderzoek.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5740:2009. Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en het laboratoriumonderzoek, kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- In mengmonster MM1 (bovengrond) blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters allen beneden de achtergrondwaarde of de detectielimiet behalve achtergrondwaarde overschrijdingen aan koper, kwik en zink.
- In mengmonster MM2 (ondergrond) blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters allen beneden de achtergrondwaarde of de detectielimiet.
- In boring B9 (vm bovengrondse gasolietank) blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters allen beneden de achtergrondwaarde of de detectielimiet.
- In het grondwatermonster van peilbuis PB1 blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters alle beneden de streefwaarde of de detectielimiet behalve een streefwaarde overschrijding aan barium.
- In het grondwatermonster van peilbuis PB9 blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters alle beneden de streefwaarde of de detectielimiet.
- De gemeten waarden van de zuurgraad (pH), troebelheid (NTU) en het elektrisch geleidingsvermogen (EC) van het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

6.3. Samenvattende conclusie.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat:

Op de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging aanwezig is, die een belemmering zou kunnen vormen bij de voorgenomen aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

In het algemeen kader landbodem is de toetsing “wonen” uitgevoerd. Na toetsing is gebleken dat de bovengrond voldoet aan de bodemkwaliteit “wonen”.

In het algemeen kader landbodem is de toetsing “achtergrond” uitgevoerd. Na toetsing is gebleken dat de ondergrond voldoet aan de bodemkwaliteit “achtergrond”.

De toetsing is weergegeven in bijlage 6.

De streefwaarde overschrijding aan barium in het grondwater heeft geen actuele risico's in zich die een belemmering zou kunnen vormen bij de voorgenomen aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Er is geen aanleiding de gemeten concentratie aan barium in het grondwater als antropogene verontreiniging te zien. De concentratie aan barium wordt als van nature voorkomende diffuus verhoogde achtergrondwaarde beschouwd.

Wel wordt opgemerkt dat eventueel vrijkomende grond (bijv. bij graafwerkzaamheden), bij afvoer hiervan, niet vrij toepasbaar is. Hergebruik van deze grond is aan bepaalde, door de gemeente gestelde, voorwaarden gebonden. De grond kan echter zonder voorwaarden hergebruikt worden op het eigen terrein.

6.4. Toetsing hypothese.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie grotendeels als "niet-verdacht" met een verdachte deellocatie kan worden aangemerkt. Uit de analyseresultaten is gebleken dat ten opzichte van de streefwaarde een overschrijding aan barium in het grondwater, achtergrondwaarde overschrijdingen aan koper, kwik en zink in de grond worden aangetoond. De gemeten waarden geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek, zodat een aanpassing van de onderzoeksstrategie niet noodzakelijk is.

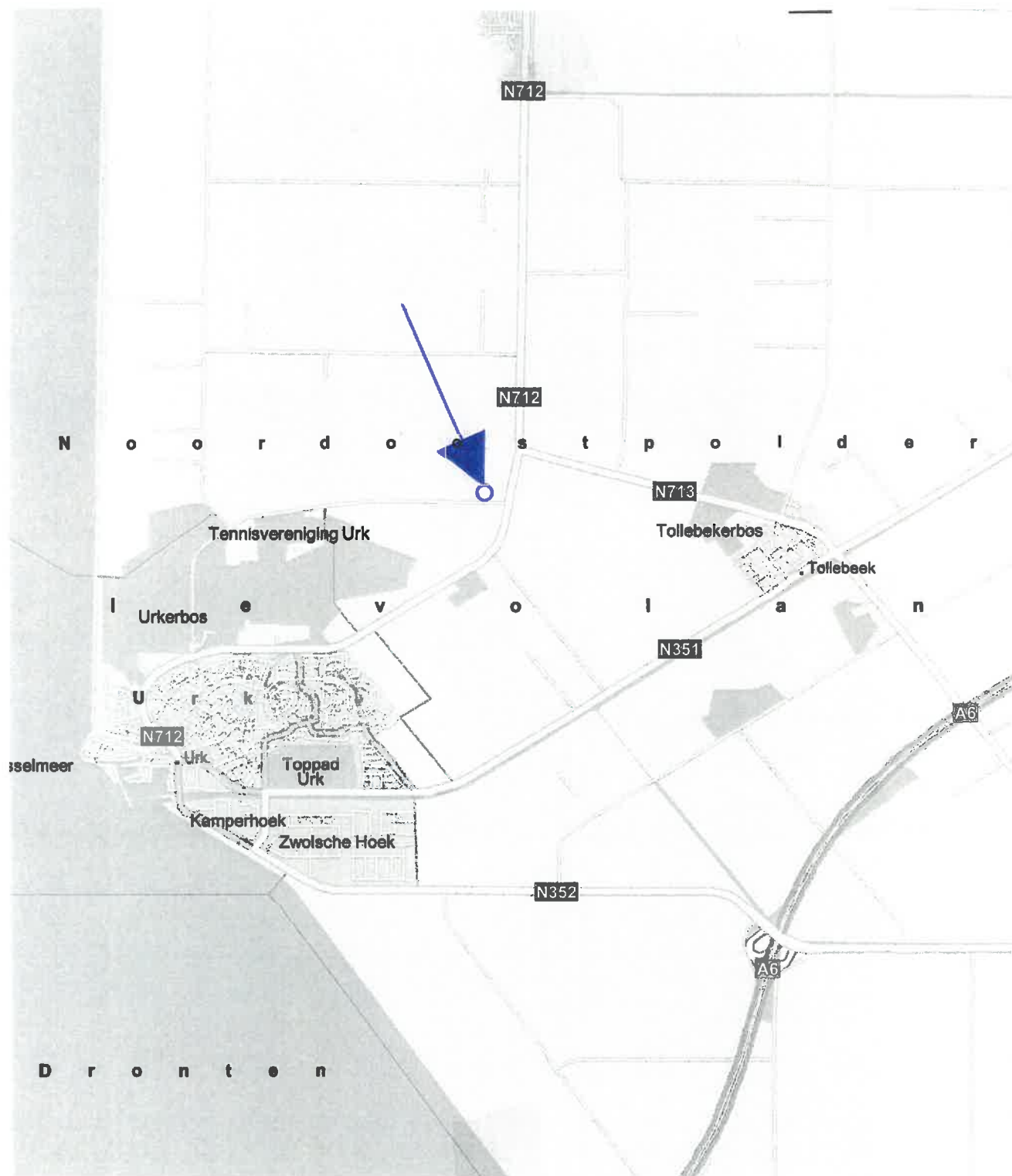
7. Aansprakelijkheid.

Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens algemeen gebruikelijke inzichten en methoden.

FMA-Nillesen streeft bij elk bodem- en/ of grondwateronderzoek naar een optimale representativiteit. Echter, een dergelijk onderzoek is gebaseerd op het verrichten van een beperkt aantal boringen en het nemen van een beperkt aantal monsters. Hierdoor blijft het mogelijk dat plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van grond en/ of grondwater aanwezig zijn, welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen. FMA-Nillesen is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook. Hierbij wordt er tevens op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Beïnvloeding van grond- en grondwaterkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van dit onderzoek, bijvoorbeeld door bouwrijp maken of aanvoer van grond van elders. Naarmate er een langere tijd is verlopen na uitvoering van het onderzoek dient meer voorzichtigheid/ voorbehoud te worden betracht bij het gebruik van de onderzoeksresultaten.

Bijlage 1

Topografisch overzicht



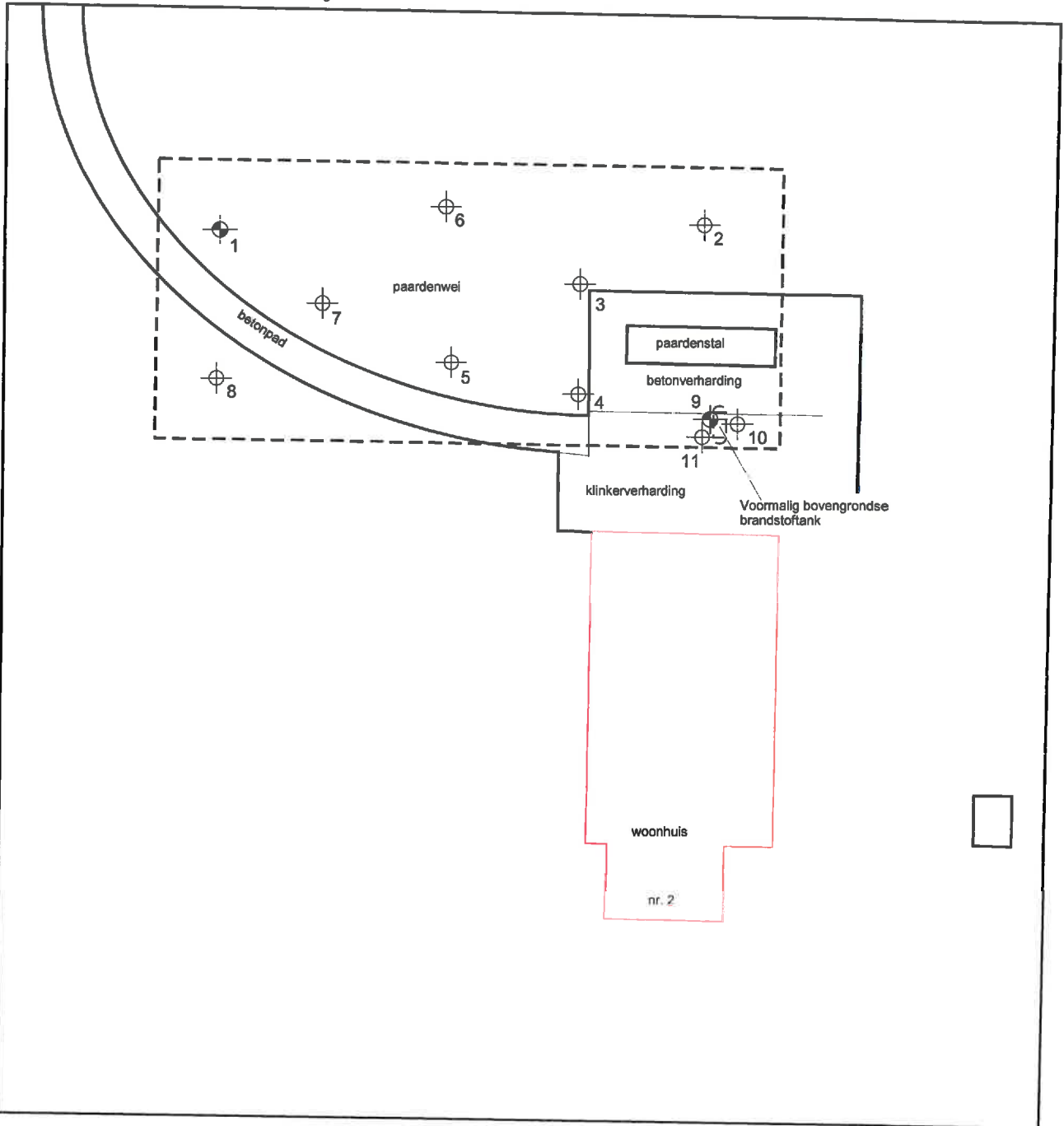
TOPOGRAFISCH OVERZICHT

Schaal	1 : 53.000	d.d. wijziging
Projectnr.	BO20140208	
Tekenaar	R. van Dijk	
Datum	17-09-2014	
Tek. nr.		



Bijlage 2
Situatietekening

erfgrens



V O R M T W E G

0 m 5 m 10 m 20 m 50 m

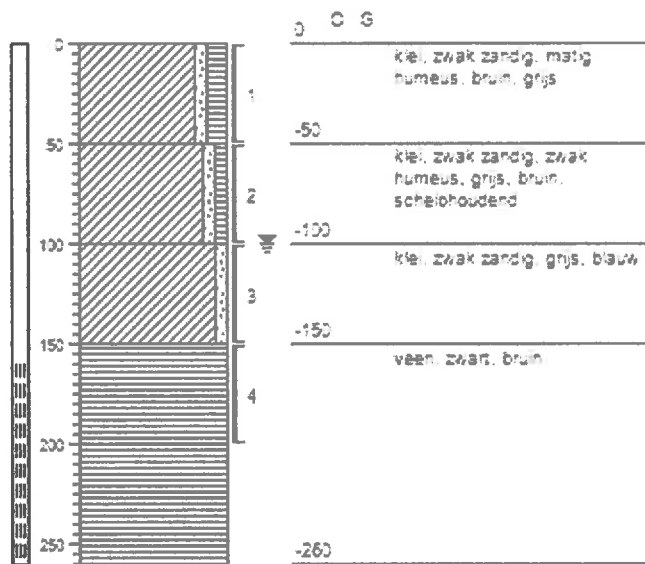
- Grens onderzoekslocatie
- ⊕ Boring
- ⊕ Peilbuis
- Voormalig bovengrondse brandstoftank

Verkennd bodemonderzoek aan de Vormtweg 2 te Tollebeek

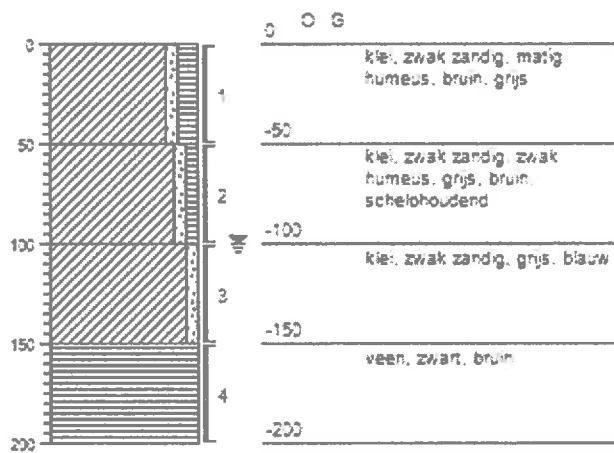
Schaal:	1:500	 FMA-nielsen Bodem - Milieu - Arbo - Iso	
Projectnr.	BO20140208		
Tekenaar	R. van Dijk		
Datum	17-09-2014		
Datum veldwerk	01-09-2014	d.d. wijziging	
Naam uitvoerder	R. van Dijk	Paraaf	
		Tek. nr.	1

Bijlage 3
Boorprofielen

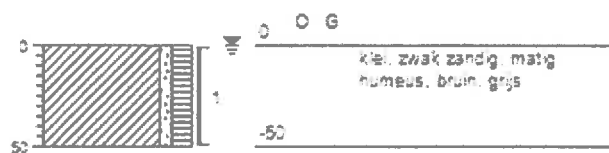
B1



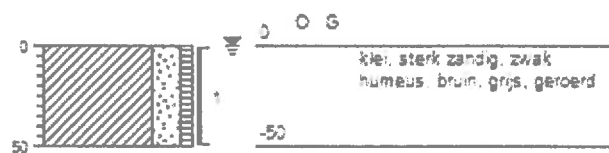
B2



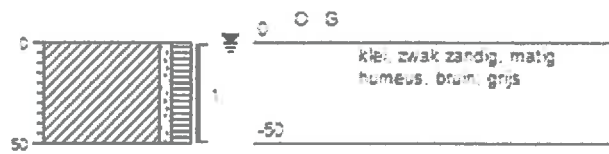
B3



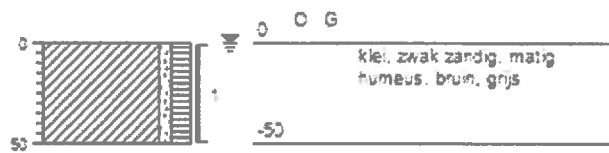
B4



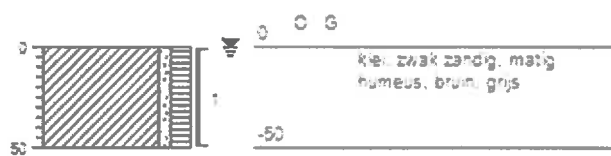
B5



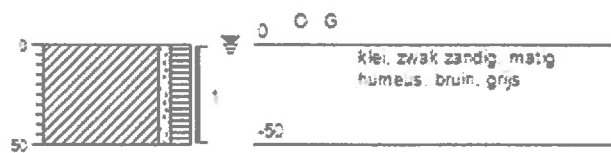
B6



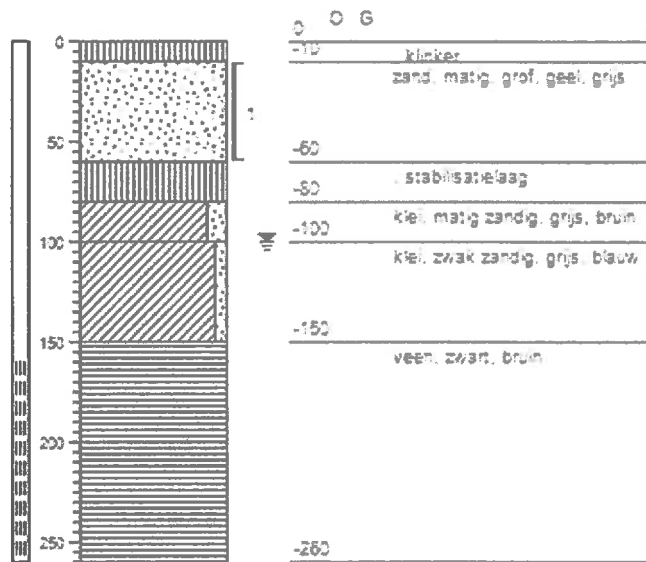
B7



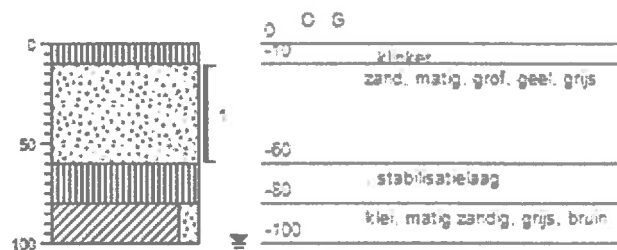
B8



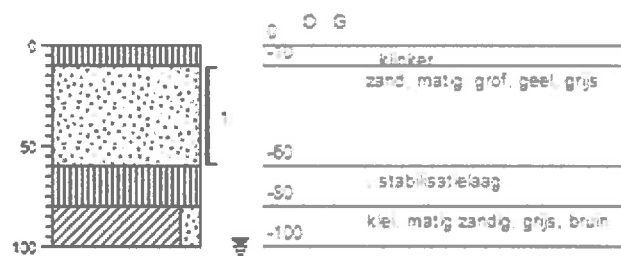
B9



B10



B11



Bijlage 4

Analysecertificaten

FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs
T.a.v. de heer R. van Dijk
Ecu 37
8305 BA EMMELOORD

Uw kenmerk : BO20140208 Vormtweg 2
Ons kenmerk : Project 503822
Validatieref. : 503822_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode : XIKI-CXQR-MYPN-JIJZ
Bijlage(n) : 2 tabel(len) + 2 ollechromatogram(men) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 5 september 2014

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 Omegam Laboratoria volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Omegam Laboratoria". 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 Omegam Laboratoria,



drs. R.R. Otten
Directeur

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

postbus 94685
1090 GR Amsterdam

T 020 5976 769
F 020 5976 689

ABN-AMRO bank NL95ABNA0462704564
BTW nr. NL8139.67.132.B01

H.J.E. Wenckebachweg 120
1114 AD Amsterdam-Duivendrecht

klantenservice@omegam.nl
www.omegam.nl

Kvk 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 503822
Project omschrijving : BO20140208 Vormtweg 2
Opdrachtgever : FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs

Monsterreferenties

3645168 = MM1 (diepte: 0-50 cm- mv)
3645169 = MM2 (diepte: 50-150 cm- mv)

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	01/09/2014	01/09/2014
Ontvangstdatum opdracht	:	01/09/2014	01/09/2014
Startdatum	:	01/09/2014	01/09/2014
Monstercode	:	3645168	3645169
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 droogrest	%	80,2	74,0
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	4,1	2,4
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	7,0	8,0

Anorganische parameters - metalen

S barium (Ba)	mg/kg ds	38	22
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0,20	< 0,20
S kobalt (Co)	mg/kg ds	3,8	3,6
S koper (Cu)	mg/kg ds	25	< 5,0
S kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	0,17	< 0,05
S lood (Pb)	mg/kg ds	18	< 10
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	11	10
S zink (Zn)	mg/kg ds	83	31

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	55	< 35
-------------------------------------	----------	----	------

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S anthraceen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S fluoranteen	mg/kg ds	0,06	< 0,05
S benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S chryseen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
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	0,35

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: XIKI-CXQR-MYPN-JIJZ

Ref.: 503822_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	503822
Project omschrijving	:	BO20140208 Vormtweg 2
Opdrachtgever	:	FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

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.

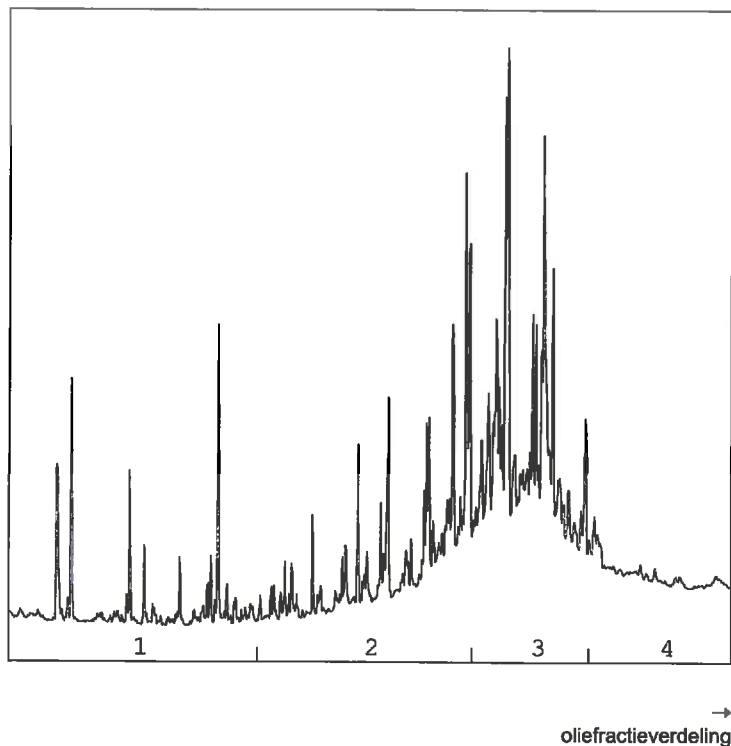
Sommatie van concentraties voor groepsparameters

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

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3645168
Project omschrijving : BO20140208 Vormtweg 2
Uw referentie : MM1 (diepte: 0-50 cm- mv)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	4 %
2) fractie C19 - C29	29 %
3) fractie C29 - C35	49 %
4) fractie C35 -< C40	17 %

minerale olie gehalte: 55 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Vorbewerking grond : Extractie gebaseerd op NEN 6978, incl. florisil clean-up.
Vorbewerking AP04 : Extractie conform NEN 6978, incl. florisil clean-up.
Vorbewerking water : Extractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.

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.

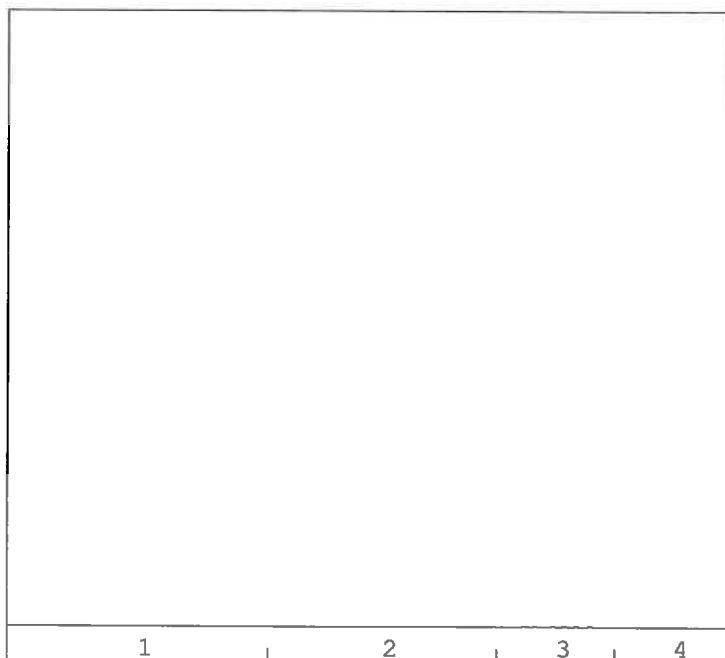
Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Opdrachtverificatiecode: XIKI-CXQR-MYPN-JIJZ

Ref.: 503822_certificaat_v1

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3645169
Project omschrijving : BO20140208 Vormtweg 2
Uw referentie : MM2 (diepte: 50-150 cm- mv)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM


→
oliefractieverdeling

minerale olie gehalte: <35 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Extractie gebaseerd op NEN 6978, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Extractie conform NEN 6978, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Extractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.

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.

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

Opdrachtverificatiecode: XIKI-CXQR-MYPN-JIJZ

Ref.: 503822_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 503822
Project omschrijving : BO20140208 Vormtweg 2
Opdrachtgever : FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs

Mengschema's

Uw referentie: MM1 (diepte: 0-50 cm- mv)
Monstercode: 3645168

<i>monster</i>	<i>diepte</i>	<i>potnr</i>
B1	0-50	1290946AA
B2	0-50	1290819AA
B3	0-50	1290942AA
B4	0-50	1290809AA
B5	0-50	1290810AA
B6	0-50	1290823AA
B7	0-50	1290807AA
B8		1290812AA

Uw referentie: MM2 (diepte: 50-150 cm- mv)
Monstercode: 3645169

<i>monster</i>	<i>diepte</i>	<i>potnr</i>
B1	50-100	1290945AA
	100-150	1290898AA
B2	50-100	1290943AA
	100-150	1290937AA

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 503822
Project omschrijving : BO20140208 Vormtweg 2
Opdrachtgever : FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs

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 Omegam Laboratoria BV.

Samplemate	: Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droogrest	: Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	: Conform AS3010 prestatieblad 3
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

FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs
T.a.v. de heer R. van Dijk
Ecu 37
8305 BA EMMELOORD

Uw kenmerk : BO20140208 Vormtweg 2
Ons kenmerk : Project 503823
Validatieref. : 503823_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: EZIC-PVOD-HZIZ-SZWT
Bijlage(n) : 2 tabel(len) + 1 oliechromatogram(men) + 1 bijlage(n)

Amsterdam, 3 september 2014

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 Omegam Laboratoria volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Omegam Laboratoria". 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 Omegam Laboratoria,



drs. R.R. Otten
Directeur

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

postbus 94685
1090 GR Amsterdam

T 020 5976 769
F 020 5976 689

ABN-AMRO bank NL95ABNA0462704564
BTW nr. NL8139.67.132.B01

H.J.E. Wenckebachweg 120
1114 AD Amsterdam-Duivendrecht

klantenservice@omegam.nl
www.omegam.nl

Kvk 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 503823
Project omschrijving : BO20140208 Vormtweg 2
Opdrachtgever : FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs

Monsterreferenties

3645171 = B9 (diepte: 10-60 cm- mv): (10-60)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 01/09/2014
Ontvangstdatum opdracht : 01/09/2014
Startdatum : 01/09/2014
Monstercode : 3645171
Matrix : Grond

Monstervoorbewerking

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

Algemeen onderzoek - fysisch

S droogrest % 89,0
S organische stof (gec. voor lutum) % (m/m ds) < 0,1

Organische parameters - niet aromatisch

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

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	: 503823
Project omschrijving	: BO20140208 Vormtweg 2
Opdrachtgever	: FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

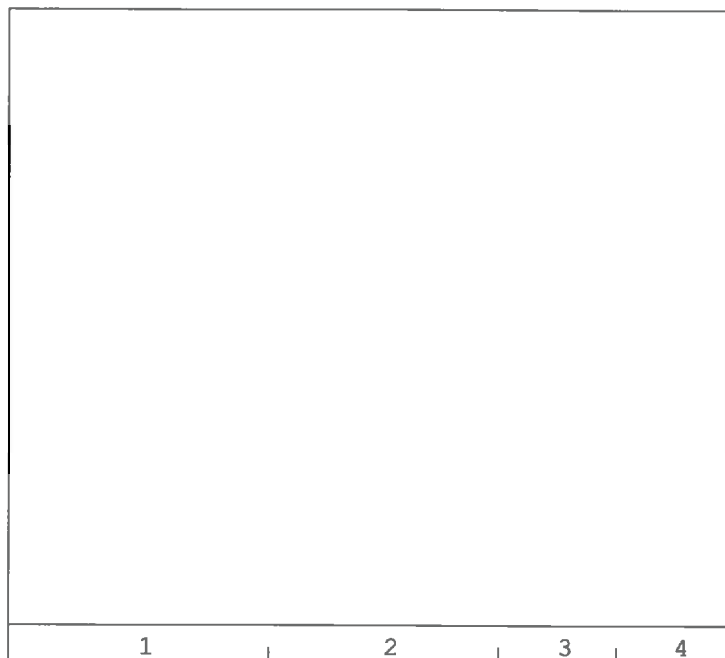
Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

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.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3645171
Project omschrijving : BO20140208 Vormtweg 2
Uw referentie : B9 (diepte: 10-60 cm- mv): (10-60)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

minerale olie gehalte: <35 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Vorbewerking grond : Extractie gebaseerd op NEN 6978, incl. florisil clean-up.
Vorbewerking AP04 : Extractie conform NEN 6978, incl. florisil clean-up.
Vorbewerking water : Extractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.

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.



Bijlage 1 van 1



OMEGAM
Laboratoria

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	: 503823
Project omschrijving	: BO20140208 Vormtweg 2
Opdrachtgever	: FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs

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 OmeGam Laboratoria BV.

Samplemate	: Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droogrest	: Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	: Conform AS3010 prestatieblad 3
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3010 prestatieblad 7

FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs
T.a.v. de heer R. van Dijk
Ecu 37
8305 BA EMMELOORD

Uw kenmerk : BO20140208 Vormtweg 2
Ons kenmerk : Project 504856
Validatieref. : 504856_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: FKUT-VXAW-IIZE-XRQY
Bijlage(n) : 2 tabel(len) + 1 oliechromatogram(men) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 11 september 2014

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 Omegam Laboratoria volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Omegam Laboratoria". 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 Omegam Laboratoria,



drs. R.R. Otten
Directeur

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

postbus 94685
1090 GR Amsterdam

T 020 5976 769
F 020 5976 689

ABN-AMRO bank NL95ABNA0462704564
BTW nr. NL8139.67.132.B01

H.J.E. Wenckebachweg 120
1114 AD Amsterdam-Duivendrecht

klantenservice@omegam.nl
www.omegam.nl

Kvk 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 504856
Project omschrijving : BO20140208 Vormtweg 2
Opdrachtgever : FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs

Monsterreferenties

3745946 = PB1 (filtestelling: 160-260 cm- mv)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 09/09/2014
Ontvangstdatum opdracht : 09/09/2014
Startdatum : 09/09/2014
Monstercode : 3745946
Matrix : Grondwater

Anorganische parameters - metalen

Metalen ICP-MS (opgelost):

S barium (Ba)	µg/l	220
S cadmium (Cd)	µg/l	< 0,2
S kobalt (Co)	µg/l	5
S koper (Cu)	µg/l	< 2
S kwik (Hg) FIAS/Fims	µg/l	< 0,05
S lood (Pb)	µg/l	< 2
S molybdeen (Mo)	µg/l	3
S nikkel (Ni)	µg/l	7
S zink (Zn)	µg/l	< 10

Organische parameters - niet aromatisch

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

Organische parameters - aromatisch

Vluchtige aromaten:

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

Organische parameters - gehalogeneerd

Vluchtige chlooralifaten:

S dichloormethaan	µg/l	< 0,2
S 1,1-dichloorethaan	µg/l	< 0,2
S 1,2-dichloorethaan	µg/l	< 0,2
S 1,1-dichlooretheen	µg/l	< 0,1
S 1,2-dichlooretheen (trans)	µg/l	< 0,1
S 1,2-dichlooretheen (cis)	µg/l	< 0,1
S 1,1-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S 1,2-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S 1,3-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S trichloormethaan	µg/l	< 0,2
S tetrachloormethaan	µg/l	< 0,1
S 1,1,1-trichloorethaan	µg/l	< 0,1
S 1,1,2-trichloorethaan	µg/l	< 0,1
S trichlooretheen	µg/l	< 0,2
S tetrachlooretheen	µg/l	< 0,1
S vinylchloride	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	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: FKUT-VXAW-IIZE-XRQY

Ref.: 504856_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	: 504856
Project omschrijving	: BO20140208 Vormtweg 2
Opdrachtgever	: FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

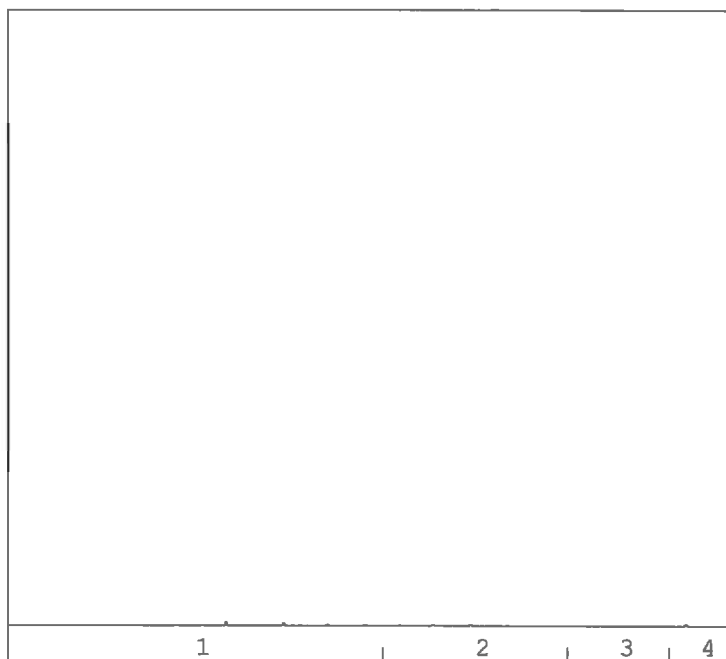
De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

Oliechromatogram 1 van 1

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3745946
Project omschrijving : BO20140208 Vormtweg 2
Uw referentie : PB1 (filtestelling: 160-260 cm- mv)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

minerale olie gehalte: <50 µg/l

ANALYSEMETHODE

Vorbewerking grond : Extractie gebaseerd op NEN 6978, incl. florisil clean-up.
Vorbewerking AP04 : Extractie conform NEN 6978, incl. florisil clean-up.
Vorbewerking water : Extractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.

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.

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

Opdrachtverificatiecode: FKUT-VXAW-IIZE-XRQY

Ref.: 504856_certificaat_v1



Bijlage 1 van 2



OMEGAM
Laboratoria

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 504856
Project omschrijving : BO20140208 Vormtweg 2
Opdrachtgever : FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs

Mengschema's

Uw referentie: PB1 (filtestelling: 160-260 cm- mv)
Monstercode: 3745946

<i>monster</i>	<i>diepte</i>	<i>potnr</i>
		0134695MM
		0193575YA

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 504856
Project omschrijving : BO20140208 Vormtweg 2
Opdrachtgever : FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs

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-, 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 OmeGam Laboratoria BV.

Barium (Ba)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 12846
Lood (Pb)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3110 prestatieblad 5
Aromaten (BTXXN)	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Styreen	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Chlooralifaten	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Vinylchloride	: Conform AS3130 prestatieblad 1

FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs
T.a.v. de heer R. van Dijk
Ecu 37
8305 BA EMMELOORD

Uw kenmerk : BO20140208 Vormtweg 2
Ons kenmerk : Project 504865
Validatieref. : 504865_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: BCRA-XAQX-NAAO-VPDI
Bijlage(n) : 1 tabel(len) + 1 oliechromatogram(men) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 12 september 2014

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 Omegam Laboratoria volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Omegam Laboratoria". 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 Omegam Laboratoria,



drs. R.R. Otten
Directeur

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

postbus 94685
1090 GR Amsterdam

T 020 5976 769
F 020 5976 689

ABN-AMRO bank NL95ABNA0462704564
BTW nr. NL8139.67.132.B01

H.J.E. Wenckebachweg 120
1114 AD Amsterdam-Duivendrecht

klantenservice@omegam.nl
www.omegam.nl

Kvk 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 504865
Project omschrijving : BO20140208 Vormtweg 2
Opdrachtgever : FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs

Monsterreferenties

3745983 = PB9 (filterstelling: 160-260 cm- mv)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 09/09/2014
Ontvangstdatum opdracht : 09/09/2014
Startdatum : 09/09/2014
Monstercode : 3745983
Matrix : Grondwater

Organische parameters - niet aromatisch

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

Organische parameters - aromatisch

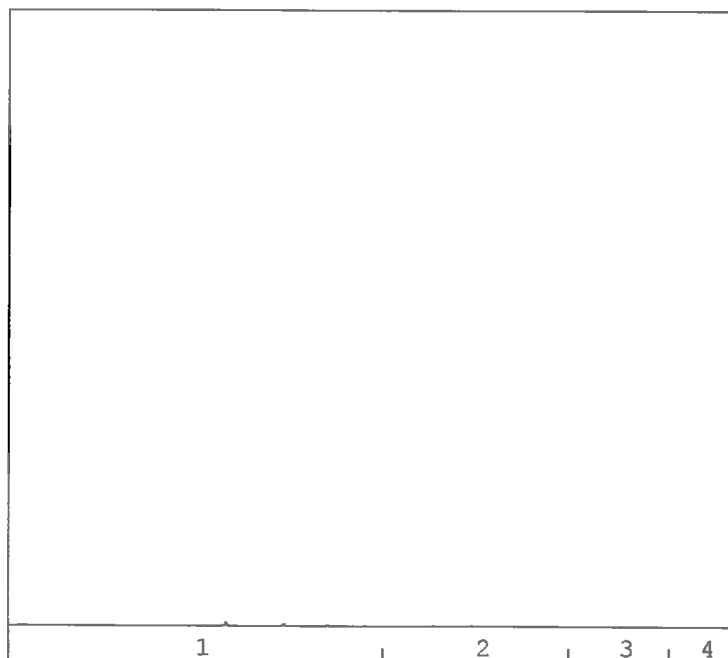
Vluchtige aromaten:

S benzeen	µg/l	< 0,2
S toluen	µg/l	< 0,2
S ethylbenzeen	µg/l	< 0,2
S xyleen (ortho)	µg/l	< 0,1
S xyleen (som m+p)	µg/l	< 0,2
S naftaleen	µg/l	< 0,02
S som xylene	µg/l	0,2
som aromaten BTEX	µg/l	0,6

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3745983
Project omschrijving : BO20140208 Vormtweg 2
Uw referentie : PB9 (filterstelling: 160-260 cm- mv)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

minerale olie gehalte: <50 µg/l

ANALYSEMETHODE

Vorbewerking grond : Extractie gebaseerd op NEN 6978, incl. florisil clean-up.
Vorbewerking AP04 : Extractie conform NEN 6978, incl. florisil clean-up.
Vorbewerking water : Extractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.

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.

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

Opdrachtverificatiecode: BCRA-XAQX-NAAO-VPDI

Ref.: 504865_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 504865
Project omschrijving : BO20140208 Vormtweg 2
Opdrachtgever : FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs

Mengschema's

Uw referentie: PB9 (filterstelling: 160-260 cm- mv)
Monstercode: 3745983

<i>monster</i>	<i>diepte</i>	<i>potnr</i>
PB9 (filterstelling: 160-260 cm- mv)		0193560YA

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	: 504865
Project omschrijving	: BO20140208 Vormtweg 2
Opdrachtgever	: FMA Nillesen Bedrijfsadviseurs

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-, 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 Omegam Laboratoria BV.

Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3110 prestatieblad 5
Aromaten (BTEXXN)	: Conform AS3130 prestatieblad 1

Bijlage 5

Berekende achtergrond, streef- en interventiewaarden

Project	BO20140208 Vormtweg 2		
Certificaten	503822		
Toetsing	T.12 - Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb		
Toetsversie	BoToVa 1.1.0		
			Toetsdatum: 25 september 2014 12:37

Monsterreferentie	3645168						
Monsteromschrijving	MM1 (diepte: 0-50 cm- mv)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof % (m/m ds) 4.1 **10**

Lutum % (m/m ds) 7.0 **25**

Droogrest

droogrest % 80.2 **80.2** @

Metalen ICP-AES

barium (Ba) mg/kg ds 38 **91** @

cadmium (Cd) mg/kg ds < 0.2 **< 0.21** - 0.6 6.8 13

kobalt (Co) mg/kg ds 3.8 **8.6** - 15 102.5 190

koper (Cu) mg/kg ds 25 **42** 1.0 AW 40 115 190

kwik (Hg) FIAS/Fims mg/kg ds 0.17 **0.22** 1.5 AW 0.15 18.075 36

lood (Pb) mg/kg ds 18 **25** - 50 290 530

molybdeen (Mo) mg/kg ds < 1.5 **< 1.0** - 1.5 95.75 190

nikkel (Ni) mg/kg ds 11 **23** - 35 67.5 100

zink (Zn) mg/kg ds 83 **150** 1.1 AW 140 430 720

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up) mg/kg ds 55 **130** - 190 2595 5000

Sommaties

som PAK (10) mg/kg ds 0.38 **0.38** - 1.5 20.75 40

Sommaties

som PCBs (7) mg/kg ds 0.005 **< 0.012** - 0.02 0.51 1

Monsterreferentie	3645169						
Monsteromschrijving	MM2 (diepte: 50-150 cm- mv)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof % (m/m ds) 2.4 **10**

Lutum % (m/m ds) 8.0 **25**

Droogrest

droogrest % 74 **74.0** @

Metalen ICP-AES

barium (Ba) mg/kg ds 22 **49** @

cadmium (Cd) mg/kg ds < 0.2 **< 0.22** - 0.6 6.8 13

kobalt (Co) mg/kg ds 3.6 **7.6** - 15 102.5 190

koper (Cu) mg/kg ds < 5 **< 5.9** - 40 115 190

kwik (Hg) FIAS/Fims mg/kg ds < 0.05 **< 0.05** - 0.15 18.075 36

lood (Pb) mg/kg ds < 10 **< 10** - 50 290 530

molybdeen (Mo) mg/kg ds < 1.5 **< 1.0** - 1.5 95.75 190

nikkel (Ni) mg/kg ds 10 **19** - 35 67.5 100

zink (Zn) mg/kg ds 31 **56** - 140 430 720

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up) mg/kg ds < 35 **< 100** - 190 2595 5000

Sommaties

som PAK (10) mg/kg ds 0.35 **< 0.35** - 1.5 20.75 40

Sommaties

som PCBs (7) mg/kg ds 0.005 **< 0.020** - 0.02 0.51 1

Legenda

@ Geen toetsoordeel mogelijk
- <= Achtergrondwaarde

x AW	x maal Achtergrondwaarde
------	--------------------------

Project	BO20140208 Vormtweg 2		
Certificaten	503823		
Toetsing	T.12 - Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb		
Toetsversie	BoToVa 1.1.0		Toetsdatum: 25 september 2014 12:38

Monsterreferentie	3645171						
Monsteromschrijving	B9 (diepte: 10-60 cm- mv): (10-60)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof % (m/m ds) 0.1 **10**

Lutum % (m/m ds) 25.0 **25**

Droogrest

droogrest % 89 **89.0** @

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up) mg/kg ds < 35 < **120** - 190 2595 5000

Legenda

@ Geen toetsoordeel mogelijk

- <= Achtergrondwaarde

Project	BO20140208 Vormtweg 2		
Certificaten	504856		
Toetsing	T.13 - Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb		
Toetsversie	BoToVa 1.0.1		Toetsdatum: 25 september 2014 12:40

Monsterreferentie	3745946						
Monsteromschrijving	PB1 (filtestelling: 160-260 cm- mv)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.		Toetsoordeel	S	T	I

Metalen ICP-MS (opgelost)

barium (Ba)	µg/l	220	4.4 S	50	337.5	625
cadmium (Cd)	µg/l	< 0.2	-	0.4	3.2	6
kobalt (Co)	µg/l	5	-	20	60	100
koper (Cu)	µg/l	< 2	-	15	45	75
kwik (Hg) FIAS/Fims	µg/l	< 0.05	-	0.05	0.175	0.3
lood (Pb)	µg/l	< 2	-	15	45	75
molybdeen (Mo)	µg/l	3	-	5	152.5	300
nikkel (Ni)	µg/l	7	-	15	45	75
zink (Zn)	µg/l	< 10	-	65	432.5	800

Minerale olie

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

Vluchtige aromaten

styreen	µg/l	< 0.2	-	6	153	300
benzeen	µg/l	< 0.2	-	0.2	15.1	30
tolueen	µg/l	< 0.2	-	7	503.5	1000
ethylbenzeen	µg/l	< 0.2	-	4	77	150
naftaleen	µg/l	< 0.02	-	0.01	35.005	70

Sommaties aromaten

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

Vluchtige chlooralifaten

dichloormethaan	µg/l	< 0.2	-	0.01	500.005	1000
1,1-dichloorethaan	µg/l	< 0.2	-	7	453.5	900
1,2-dichloorethaan	µg/l	< 0.2	-	7	203.5	400
1,1-dichlooretheen	µg/l	< 0.1	-	0.01	5.005	10
trichloormethaan	µg/l	< 0.2	-	6	203	400
tetrachloormethaan	µg/l	< 0.1	-	0.01	5.005	10
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
trichlooretheen	µg/l	< 0.2	-	24	262	500
tetrachlooretheen	µg/l	< 0.1	-	0.01	20.005	40
vinylchloride	µg/l	< 0.2	-	0.01	2.505	5

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	µg/l	< 0.2	@			630
-----------------	------	-------	---	--	--	-----

Toetsoordeel monster 3745946:	Overschrijding Streefwaarde
-------------------------------	-----------------------------

Legenda

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

Project	BO20140208 Vormtweg 2						
Certificaten	504865						
Toetsing	T.13 - Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb						
Toetsversie	BoToVa 1.0.1			Toetsdatum: 25 september 2014 12:46			

Monsterreferentie	3745983						
Monsterschrijving	PB9 (filterstelling: 160-260 cm- mv)						
Analyse	Eenhed	Analysesres.		Toetsoordeel	S	T	I

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
---------	------	-------	---	-----	------	----

tolueen	µg/l	< 0.2	-	7	503.5	1000
---------	------	-------	---	---	-------	------

ethylbenzeen	µg/l	< 0.2	-	4	77	150
--------------	------	-------	---	---	----	-----

naftaleen	µg/l	< 0.02	-	0.01	35.005	70
-----------	------	--------	---	------	--------	----

Sommaties aromaten

som xylenen	µg/l	0.2	-	0.2	35.1	70
-------------	------	------------	---	-----	------	----

som aromaten BTEX	µg/l	0.6	@			
-------------------	------	-----	---	--	--	--

Toetsoordeel monster 3745983:	Voldoet aan Streefwaarde
-------------------------------	--------------------------

Legenda

@	Geen toetsoordeel mogelijk
---	----------------------------

-	<= Streefwaarde
---	-----------------

Bijlage 6

Toetsingsrapport

Project	BO20140208 Vormtweg 2						
Certificaten	503822						
Toetsing	T.2 - Beoordeling kwaliteit ontvangende landbodem						
Toetsversie	BoToVa 1.1.0						
					Toetsdatum: 25 september 2014 12:36		

Monsterreferentie	3645168						
Monsteromschrijving	MM1 (diepte: 0-50 cm- mv)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	WO	IND

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	4.1	10				
Lutum	% (m/m ds)	7.0	25				

Droogrest

droogrest	%	80.2	80.2	@			
-----------	---	------	-------------	---	--	--	--

Metalen ICP-AES

barium (Ba)	mg/kg ds	38	91	@			
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.21	-	0.6	1.2	4.3
kobalt (Co)	mg/kg ds	3.8	8.6	-	15	35	190
koper (Cu)	mg/kg ds	25	42	WO	40	54	190
kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	0.17	0.22	WO	0.15	0.83	4.8
lood (Pb)	mg/kg ds	18	25	-	50	210	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	11	23	-	35	39	100
zink (Zn)	mg/kg ds	83	150	WO	140	200	720

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	55	130	-	190	190	500
-----------------------------------	----------	----	------------	---	-----	-----	-----

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	0.38	0.38	-	1.5	6.8	40
--------------	----------	------	-------------	---	-----	-----	----

Sommaties

som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.012	-	0.02	0.04	0.5
--------------	----------	-------	-------------------	---	------	------	-----

Toetsoordeel monster 3645168: Klasse wonen

Monsterreferentie	3645169						
Monsteromschrijving	MM2 (diepte: 50-150 cm- mv)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	WO	IND

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	2.4	10				
Lutum	% (m/m ds)	8.0	25				

Droogrest

droogrest	%	74	74.0	@			
-----------	---	----	-------------	---	--	--	--

Metalen ICP-AES

barium (Ba)	mg/kg ds	22	49	@			
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.22	-	0.6	1.2	4.3
kobalt (Co)	mg/kg ds	3.6	7.6	-	15	35	190
koper (Cu)	mg/kg ds	< 5	< 5.9	-	40	54	190
kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	< 0.05	< 0.05	-	0.15	0.83	4.8
lood (Pb)	mg/kg ds	< 10	< 10	-	50	210	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	10	19	-	35	39	100
zink (Zn)	mg/kg ds	31	56	-	140	200	720

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 100	-	190	190	500
-----------------------------------	----------	------	-----------------	---	-----	-----	-----

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	6.8	40
--------------	----------	------	------------------	---	-----	-----	----

Sommaties

som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.020	-	0.02	0.04	0.5
--------------	----------	-------	-------------------	---	------	------	-----

Toetsoordeel monster 3645169: Altijd toepasbaar

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
-	<= Achtergrondwaarde
WO	Wonen

Bijlage 7

Monsternemingsformulier

Projectnummer: BO20140208	Datum uitvoering veldwerk	Tijdstip start	Tijdstip einde
	1 september 2014	9.00	12.15
	9 september 2014	10.00	11.15

Vorbereiding

Beschikbare documenten:			
Stamgegevens	☒ Ja ☐ Nee	Offerte of opdracht	☒ Ja ☐ Nee
Project begroting	☒ Ja ☐ Nee	Opdrachtbevestiging	☒ Ja ☐ Nee
Overige documenten:			
Plaats onderzoekslocatie: Vormtweg 2 te Tollebeek			
Soort onderzoek:	☒ verkennend	☐ sanering	☐ indicatief
	☐ nader	☐ oriënterend	☐ AP04
	☐ anders nl.:		
Aanleiding onderzoek:	☐ aankoop	☐ verkoop	☒ bouwvergunning
	☐ calamiteit	☐ anders nl.:	
Planning ingevuld?	☒ Ja ☐ Nee	Unit4 ingevuld?	☒ Ja ☐ Nee

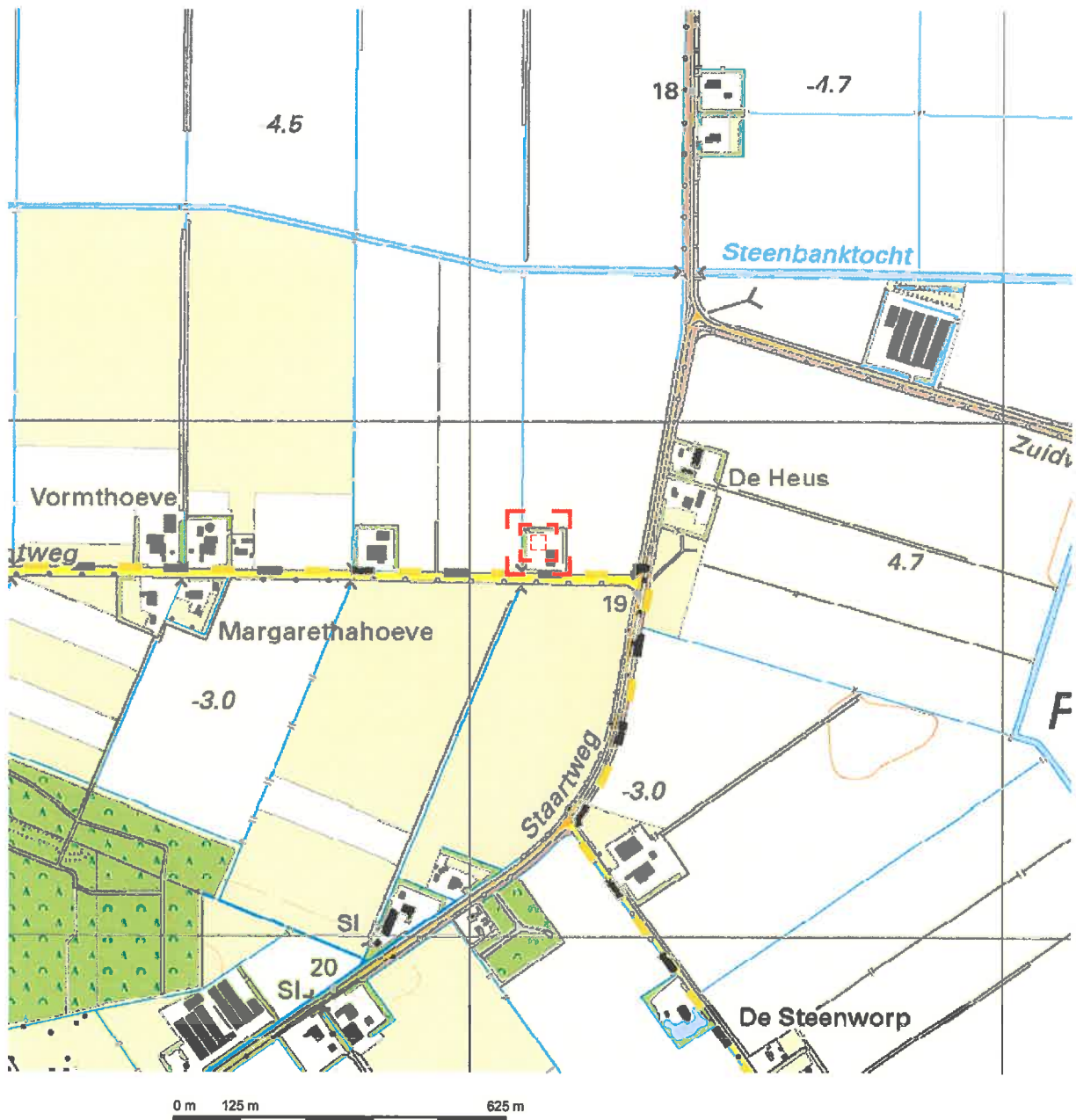
Terreininspectie

Uitgevoerd door:	RvD	Assistent	
Opmerkingen			
Kadastrale gegevens Gemeente: Noordoostpolder Sectie: E Nr(s): 1517			

Veldwerk

Uitgevoerd door:	RvD	Assistent	
Onderzoeksprotocol:	VKB 2001 / 2002	Afwijking op protocol?	☐ Ja ☒ Nee
Zo ja, omschrijven:			
Reden afwijking:			
Consequentie(s) afwijking:			
Bij monsternamen van grondmonsters welke geanalyseerd worden op vluchtige verbindingen worden conform voorschriften steekbussen gebruikt. Zie NEN-5740:2009; hoofdstuk 8 en 9.			
Analyse op vluchtige stoffen in grondmonsters?	☐ Ja ☒ Nee	Aantal:	
Steekbussen toegepast?	☐ Ja ☒ Nee	Aantal:	
Filtratie grondwatermonster?	☒ Ja ☐ Nee	Opmerking: zware metalen	
FMA-Nillesen is voor deze werkzaamheden gecertificeerd door Kiwa			
BRL SIKB 2000	certificaatnummer	geldig tot	
Protocol 2001 & 2002	K78519/02	15-07-2016	
Verklaring monsternemer: Ondergetekende is de uitvoerend ervaren en erkend monsternemer welke conform genoemde protocollen het veldwerk van dit onderzoek heeft uitgevoerd. Ondergetekende is geen eigenaar van de onderzoekslocatie en staat in een onafhankelijke positie ten opzichte van de opdrachtgever.			
Datum:	9-9-2014	Handtekening:	
Naam:	R. van Dijk		

Bijlage 8
Bodeminformatie



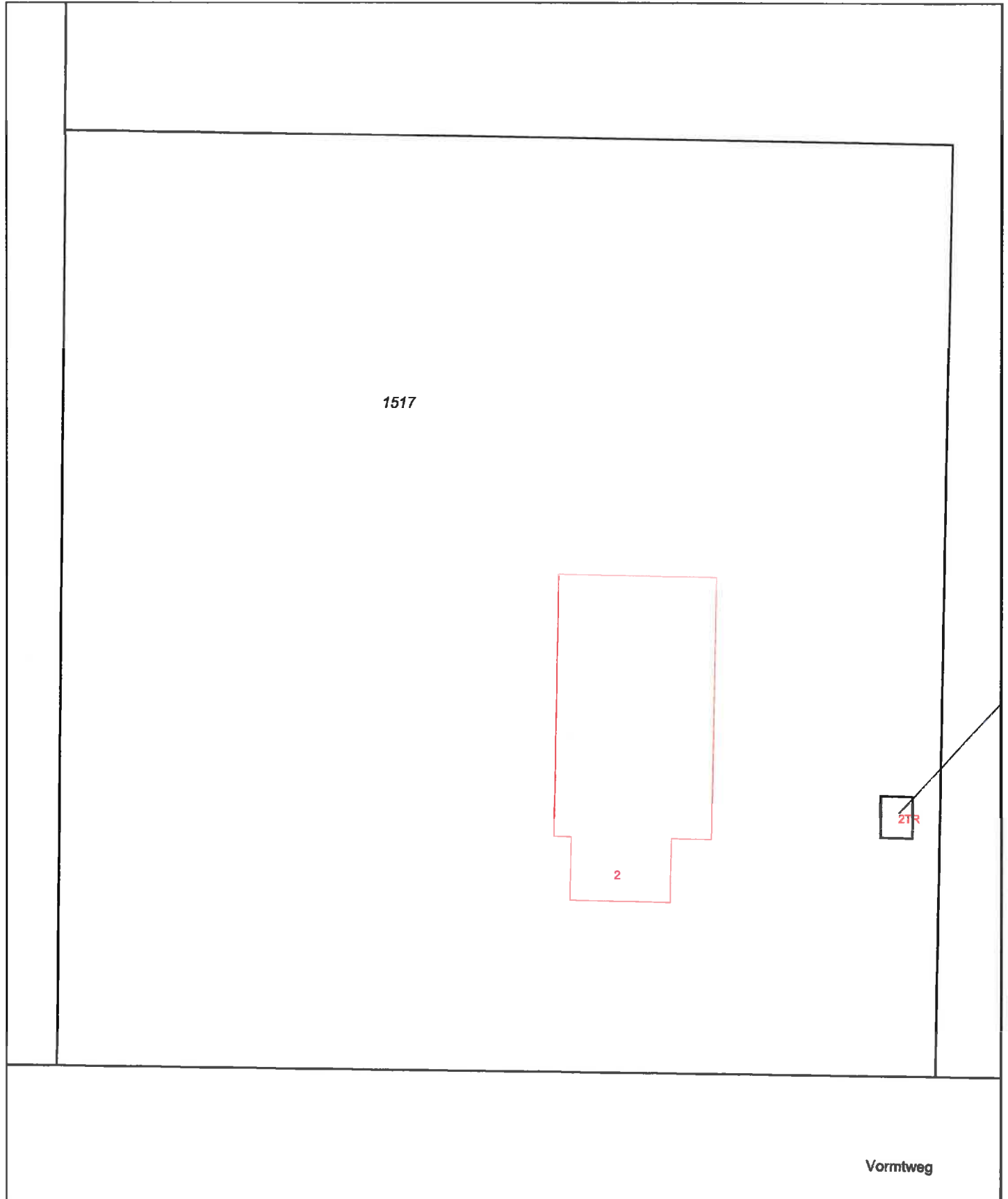
Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object NOORDOOSTPOLDER E 1517
Vormtweg 2, 8309 PV TOLLEBEEK
CC-BY Kadaster.



BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	SPOORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker BODEMGEBRUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m draasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompijninstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c geaol a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom a schietbaan b afstrering c hoogspanningsleiding met mast d geluidswering
--	---	---



0 m 5 m 25 m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 27 augustus 2014
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

NOORDOOSTPOLDER
E
1517



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.

Kadastraal bericht object**Onroerende zaken**

adres

postcode

kadastrale aanduiding

kaart nederland

kaart woonplaats

Schepen

brandmerk

naam schip

Persoon

natuurlijk persoon

niet natuurlijk persoon

Brondocument**Overige producten****Gebiedsinformatie****Buitenland****Energielabel****status productaanvragen**Dienst voor het kadaster en de openbare registers in **Kadaster**
NederlandGegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met
uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: NOORDOOSTPOLDER E 1517 27-8-2014 8:59:55
Vormtweg 2 8309 PV TOLLEBEEK
Uw referentie: Vormtweg 2 , 8309 PV
Toestandsdatum: 26-8-2014

Kadastraal object

Kadastrale
aanduiding: **NOORDOOSTPOLDER E 1517**
Grootte: 74 a 95 ca
Coördinaten: 172130-521765
Omschrijving
kadastraal object: WONEN (AGRARISCH) ERF - TUIN
Locatie: Vormtweg 2
8309 PV TOLLEBEEK
Koopsom: € 622.500 Jaar: 2013
Ontstaan op: 16-5-1995
Ontstaan uit: **NOORDOOSTPOLDER E 1131**
gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES
ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75218 d.d. 28-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening
WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM****H. van Veen Urk Holding BV**

Hooiland 52

8321 CX URK

Zetel: URK

Recht ontleend
aan: **HYP4 63431/38** d.d. 15-10-2013

Eerst genoemde
object in
brondocument: NOORDOOSTPOLDER E 1517

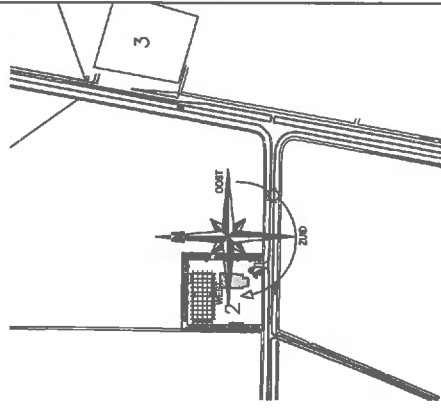
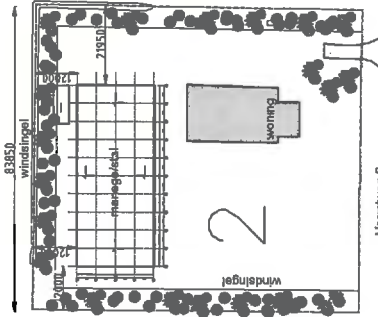
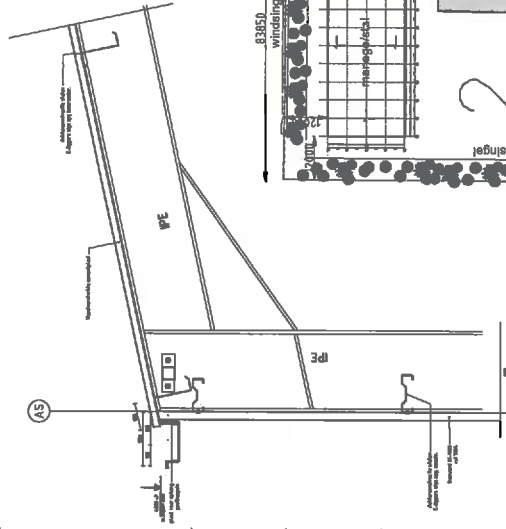
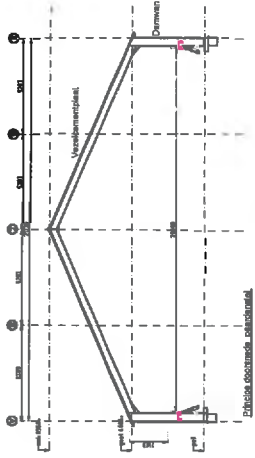
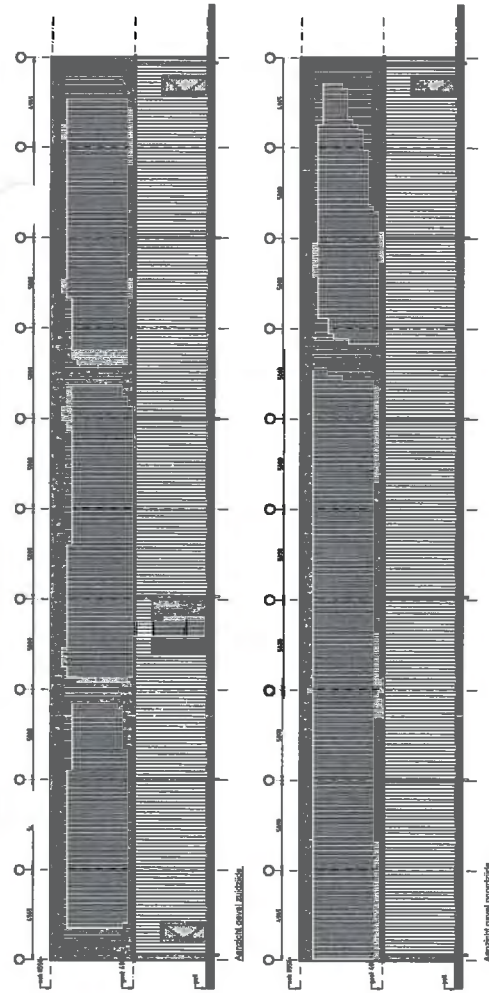
Gerechtigde

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID
3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET
PRIVAATRECHT**

Waterschap Zuiderzeeland

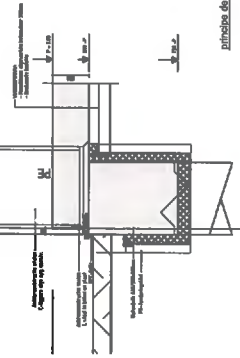
Lindelaan 20

8224 KT IJLVESTAD



Bebouwingsoppervlak Vormgeving 2 gewijzigd

- Kadestral	7513 m ²
- havel	430 m ²
- woning met schuur	1053 m ²
- nieuwe loods	
- percentage (430+1060)/7513*100=19,8%	



principio do voto

[illegible]

15-10-2013 Terrain bedding
17-10-2013 Outcrop mapping
27-02-2014 Aurores mapping

Paardenstiel van Veen



Business	9/16-9/18
Workshop	Open lab hour
Presentations	Ad
Info	Job fair

Business	10-10/22
Info	10-10/22
Workshop	Open computing

81. Mail transportation

mtweg 2

15-10-2013 Terrein indeling
17-10-2013 Ontwerp plattegronden
27-02-2014 Aanvraag omgevingsvergunning

Project:

Paardenstal van Veen

Omschrijving:

Bouwplan voor het oprichten van
een paardenstal aan de
Vormteweg 2 te Tollebeek

Opdrachtgever:

Dhr H. van Veen
Vormteweg 2
8309 RV Tollebeek

Nummer:

1310-08

Ontwerp:

eigen beheer

Formaat:

A0

Get.:

J.de Boer

Schaal:

1:10-100-500

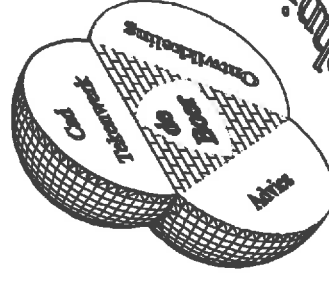
Datum:

26-02-2014

Versie:

Omg vergunning

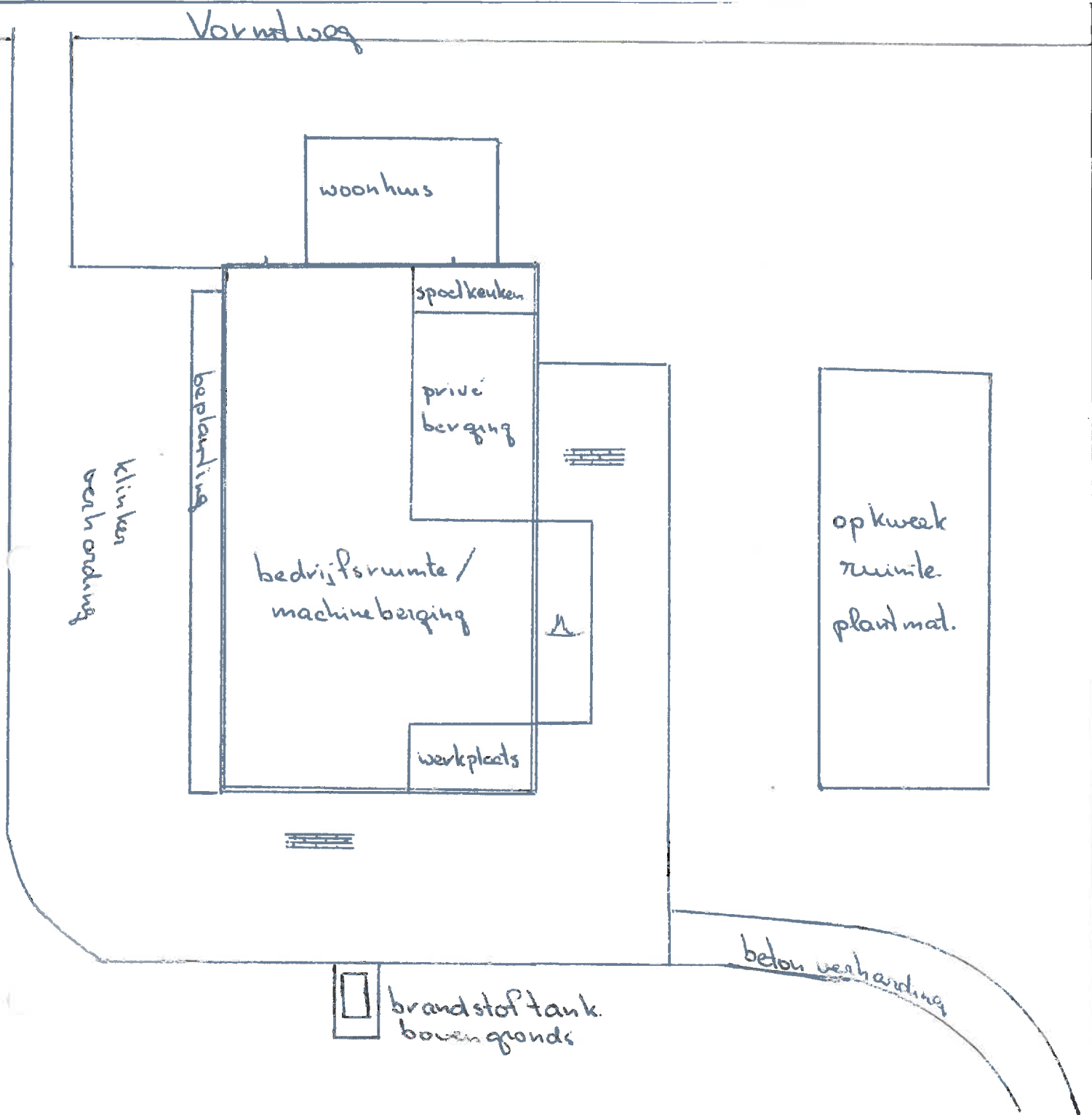
B1 Plattegronden



Bouwtechniek

Fokediep 25
8321 NK Urk

Tel: 0527-689228
Fax: 0527-689446



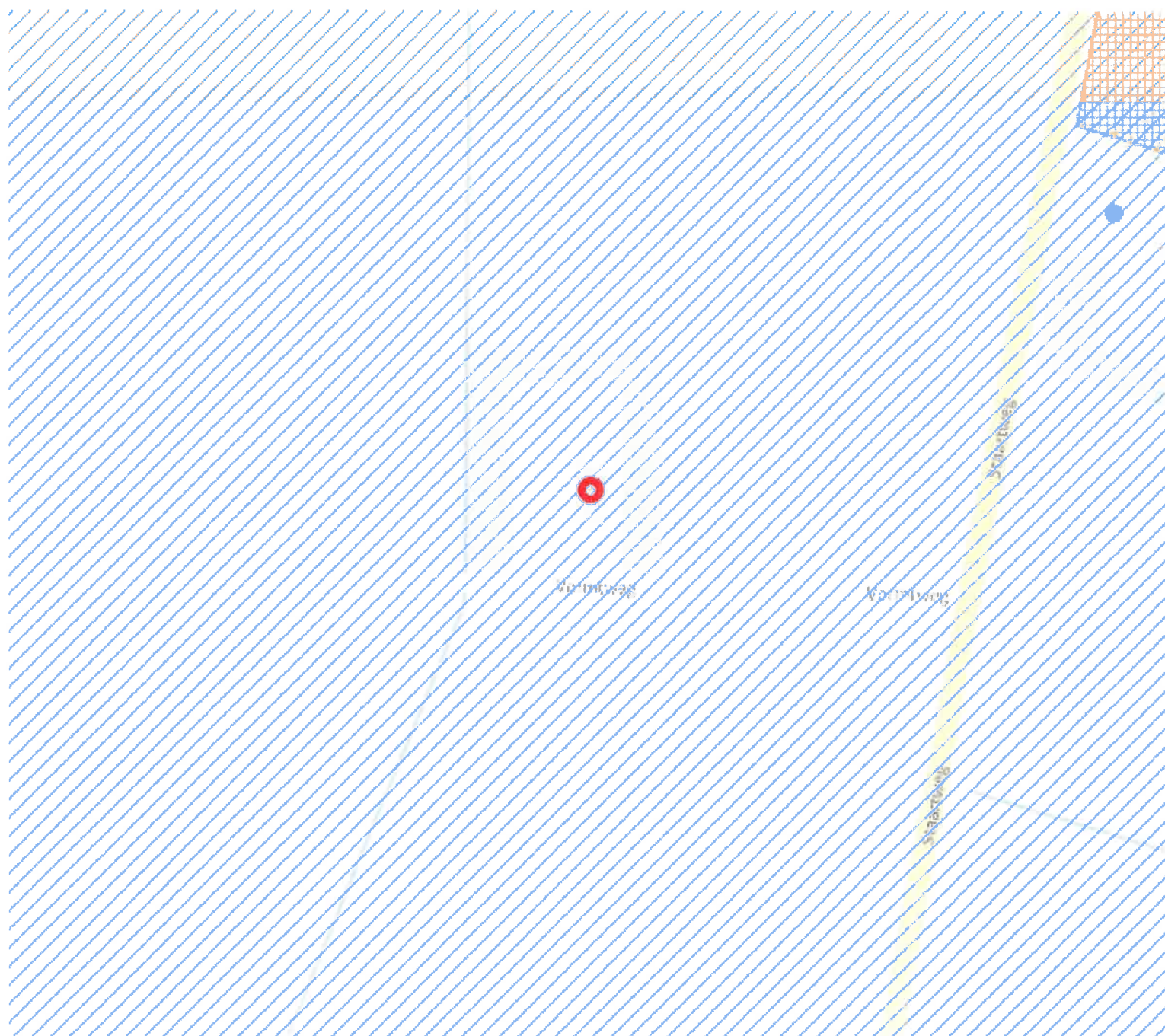
Schets behorend bij Meldingsform.
besluit akkerbouwbedrijven.

P Katsman
Vormt weg 2.
8309 P. V. Tollebeek
M-99-192

Bodemloket rapport

geprint op 25 Sep 2014 11:53

Er zijn geen bodemonderzoekgegevens gevonden op de locatie.



Locatie



Beschikbaarheid gegevens



Eigen website beschikbaar

Geen gegevens in Bodemloket

Voortgang onderzoek



Gesaneerd



Onderzoek uitgevoerd,
geen noodzaak tot verder
onderzoek of sanering



Onderzoek uitgevoerd,
verder onderzoek kan
noodzakelijk zijn



Historische activiteit
bekend

Mijnsteengebieden



Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

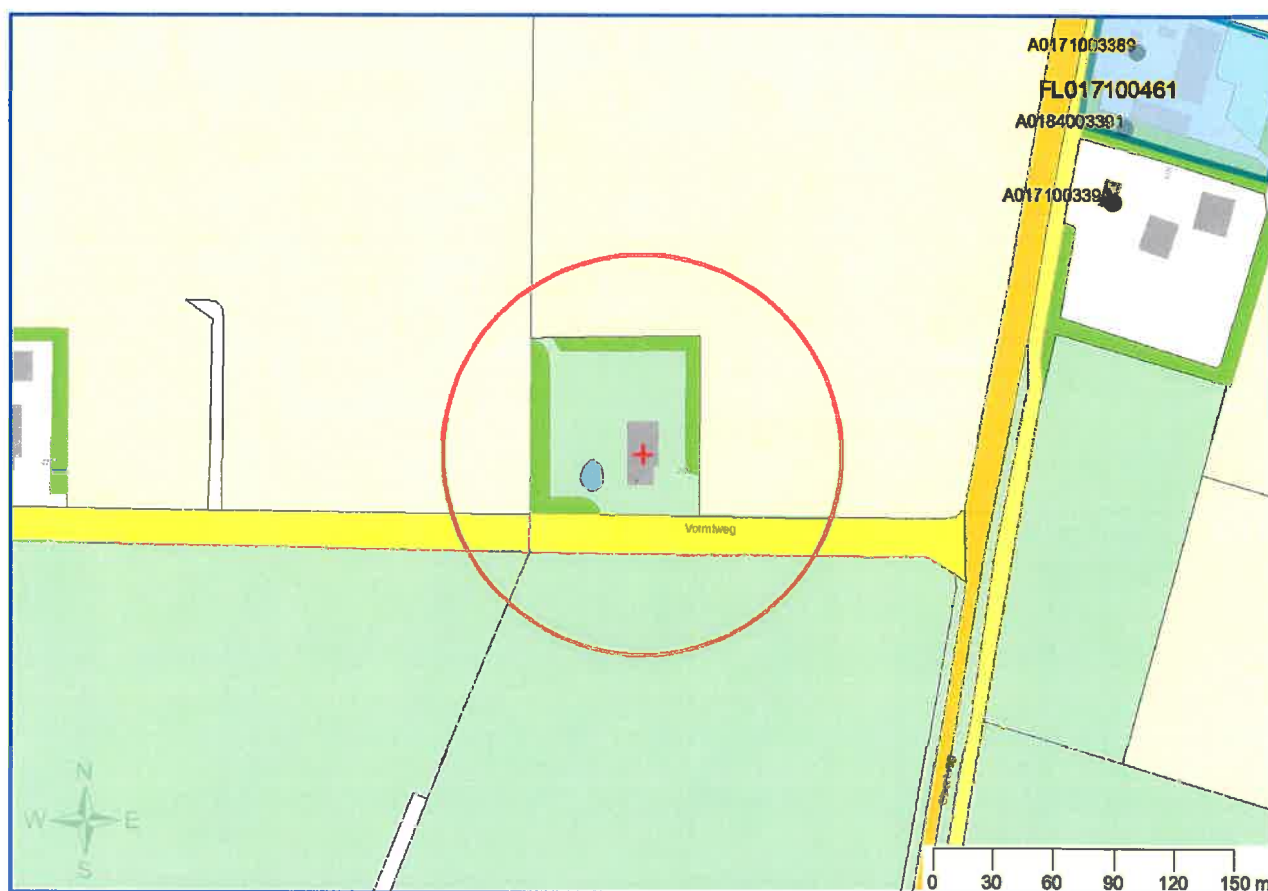
Disclaimer:

De gegevens op het Bodemloket zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie op deze website verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De organisatie achter Bodemloket.nl noch de data-eigenaren (gemeenten en provincies) zijn aansprakelijk voor enigere schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de op deze website beschikbare informatie. U helpt de overheid door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

De provincies en gemeenten die op de kaart van Nederland groen gekleurd zijn, leveren informatie aan voor het Bodemloket. Ook andere instanties - zoals kleinere gemeenten - hebben soms bodeminformatie, maar deze vindt u voorlopig nog niet op deze website. Wilt u een compleet beeld? Neem dan zeker óók contact op met uw gemeente. Staat een locatie (nog) niet vermeld op de kaart? Dan hebben we daar geen informatie over.

Op bodemloket.nl vindt u per plaats een overzicht van de bevoegde instanties. De contactgegevens vindt u op de website van de desbetreffende gemeente of provincie.

Bodemrapportage



WBB-locaties



HBB-locaties



Geselecteerd gebied

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

middelpunt: X 172154 Y 521734

buffer: 100 meter

Datum rapportage: 25-09-2014



Inhoud

Inhoud	2
Leeswijzer	3
Disclaimer	4
Toelichting op overzicht historisch bodembestand (HBB)	5
Toelichting op de Historische luchtfoto's	5
Toelichting op de Asbestverdenkingenkaart	5
Toelichting op detailinformatie WBB-locaties	6
Informatie	9
Overzicht HBB-locaties	9
Overzicht WBB-locaties	10
Detailinformatie WBB-locaties	11
Topografie	12
Kaart WBB-locaties	13
Kaart HBB-locaties	14
Asbestverdenkingenkaart	15
Luchtfoto's	17
Omschrijving kolommen	26



Leeswijzer

In Flevoland worden regelmatig verontreinigingen in de bodem aangetroffen.

In het kader van de Wet Bodembescherming (WBB) heeft de provincie Flevoland een aantal wettelijke taken. De provincie verkrijgt in het kader van deze wettelijke taken bodemgegevens. Deze administratieve gegevens worden opgeslagen in een bodeminformatiesysteem.

Bij het plannen en uitvoeren van werkzaamheden is het van belang dat men al vroegtijdig rekening houdt met de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In dit document wordt een overzicht gegeven van locaties binnen het geselecteerde gebied, waarover bij de provincie Flevoland bodeminformatie bekend is.

De informatie in dit document is verdeeld over twee delen:

1. Algemene informatie

- Het geselecteerde gebied
- Bodemverontreinigingslocaties
- Potentieel bodemverontreinigende activiteiten

2. Detailinformatie (per locatie)

- Algemene gegevens
- Afgegeven beschikking(en)
- Historische bedrijfsactiviteit(en)
- Uitgevoerde bodemonderzoek(en)
- Aangetroffen verontreinigingen
- Uitgevoerde saneringen
- Restverontreiniging

3. Overige informatie

- Topografie
- Luchtfoto's
- Asbest

Het kan voorkomen dat bepaalde informatie niet beschikbaar is. In dat geval wordt daar melding van gemaakt.

Als u vragen heeft over de geleverde bodeminformatie, kunt u emailen naar info@ofgv.nl of bellen naar 088-6333000.



Disclaimer

De bodeminformatie is met de grootste zorg ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat deze informatie verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De provincie Flevoland acht zich niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. U helpt de provincie door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

Per 1 januari 2013 wordt, in opdracht van de provincie Flevoland, de bodeminformatie bijgehouden door de omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek. Op dit moment is de uitwisseling van de bodeminformatie tussen de OFGV en de provinciale bodemrapportagemodule nog niet op orde. Dit betekent dat de in deze rapportage getoonde bodeminformatie de situatie van 1 januari 2013 weergeeft.



Toelichting op overzicht historisch bodembestand (HBB)

Tussen 2005 en 2007 heeft de provincie Flevoland een inventarisatie laten uitvoeren van potentieel verontreinigde voormalige bedrijfsterreinen. Voor de inventarisatie is gebruik gemaakt van twee archiefbronnen, te weten:

- 1 Het archief van de Kamers van Koophandel in de provincie.
- 2 De op grond van de Hinderwet aan bedrijven verleende vergunningen.

Met beide bronnen wordt ruwweg de tijdsperiode 1950 tot 2000 gedekt. Uit de enorme hoeveelheid informatie die in de genoemde bronnen ligt opgeslagen, is een selectie gemaakt. Met deze inventarisatie kan worden bekeken of er in het verleden bodembedreigende bedrijfsactiviteiten op een perceel hebben plaatsgevonden.

Naast informatie over potentieel verontreinigde voormalige bedrijfsterreinen is bij de Provincie Flevoland ook andere informatie bekend over het (historische) bodemgebruik.

Het betreft de:

- De historische luchtfoto's van Flevoland (<http://historische-luchtfoto.flevoland.nl/>);
- De asbestverdenkingenkaart (<http://bodeminformatie.flevoland.nl/bodeminformatie.html>).

Toelichting op de Historische luchtfoto's

In het verleden kan door bedrijfsactiviteiten de bodem verontreinigd zijn. Hoe de bodem in het verleden gebruikt is, is terug te zien op de historische luchtfoto's.

Toelichting op de Asbestverdenkingenkaart

De provincie Flevoland heeft in verband met mogelijke bodemverontreiniging in 2004 archiefonderzoek laten verrichten naar het (mogelijk) voorkomen van asbest in gebouwen en/of in de bodem. De doelstellingen van dit onderzoek waren:

- Inzicht te krijgen in de omvang van asbestverontreiniging in gebouwen en de bodem;
- De ligging van asbestverdachte locaties te bepalen.

De locaties staan weergegeven op de provinciale website en zijn direct opvraagbaar via de link

<http://bodeminformatie.flevoland.nl/bodeminformatie.html>. Het bijbehorende rapport "Asbestonderzoek Flevoland" is op deze pagina te raadplegen onder kopje "Achtergrondinformatie".

De asbestverdenkingenkaart is te gebruiken om te bepalen of er een kans bestaat dat asbest aanwezig is in gebouwen en/of in de bodem. Vooral bij de uitvoering van Historisch onderzoek, bijvoorbeeld in het kader van bodemonderzoek of gebiedsontwikkeling is deze informatie van belang. Op de kaart zijn asbestverdachte locaties of gebieden weergegeven. In de kaart worden de volgende categorieën onderscheiden:

- (Woning-)Bouwperiode
- Agrarische gebouwen
- Hinderwetvergunningen
- Historische bedrijfsactiviteiten

Vervolgonderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk asbest in gebouwen en/of in de bodem aanwezig is. Aanbevelingen voor verder onderzoek zijn:

- raadpleeg bouwvergunningen. Dit kan op individueel perceelsniveau, maar ook op wijkniveau als een breder onderzoek naar de toepassing van asbest als bouw materiaal relevant wordt geacht.
- voer gericht dossieronderzoek uit naar herstructureringsplannen, dossiers bouwrijp maken, eventueel in combinatie met interviews met betrokken ambtenaren. Hieruit kan blijken waar asbestafval (sloop gebouwen, verwijderde wegfunderingen en waterleidingbuizen) terecht is gekomen.
- voer zonodig luchtfoto- en kaartonderzoek uit naar dempingen, erfverhardingen en afgebroken boerderijen (vooral interessant in combinatie met nabijgelegen gedempte watergangen).



Toelichting op detailinformatie WBB-locaties

Algemene informatie

In het kader van de Wet Bodembescherming (WBB) heeft de provincie Flevoland een aantal wettelijke taken. De provincie verkrijgt in het kader van deze wettelijke taken bodemgegevens. Deze administratieve gegevens worden opgeslagen in een bodeminformatiesysteem.

Deze informatie betreft:

- Algemene locatiegegevens
- Afgegeven beschikking(en)
- Historische bodembedreigende bedrijfsactiviteiten
- Uitgevoerde bodemonderzoeken
- Aangetroffen verontreinigingen
- Uitgevoerde (deel-)saneringen
- Restverontreinigingen
- Historische bedrijfsactiviteiten (HBB)

Algemene locatiegegevens

Basisgegevens

Alle bij de Provincie bekende locaties, waar (mogelijk) sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (Wbb-locaties), zijn ingevoerd in het Bodem Informatie Systeem. Ook locaties, waarbij in een ander wettelijk kader bodemverontreiniging is geconstateerd, worden door provincie geregistreerd.

Van deze locaties worden de volgende gegevens geregistreerd:

- Ligging (adresgegevens);
- Kader van aanpak (vrijwillige of van overheidswege onderzoek/sanering wordt uitgevoerd);
- Land- of waterbodemverontreiniging;
- Milieuhygiënische beoordeling (ernst, spoed, goedkeuring saneringsplan, instemming saneringsresultaat/nazorgplan);
- Vervolgactie.

Fasering van de aanpak

Bij de aanpak van een (vermoeden van) bodemverontreiniging, worden in het algemeen de volgende fasen doorlopen:

1. Het historisch onderzoek; daarin worden gegevens over het mogelijk ontstaan van bodemverontreiniging worden verzameld.
2. Het oriënterend onderzoek; daarin worden op de meest verdachte plaatsen monsters genomen, die in een laboratorium op de verdachte stoffen worden geanalyseerd.
3. Het nader onderzoek; daarin wordt de bodemverontreiniging afgebakend.
4. Het saneringsplan; daarin wordt de beschreven hoe de bodem gesaneerd gaat worden.
5. Het evaluatieverslag; daarin worden de bereikte saneringsresultaten vastgelegd

Afgegeven beschikking(en)

Beschikking

In een beschikking geeft de overheid haar oordeel over onderwerpen als de ernst van een bodemverontreiniging, de urgentie en het tijdstip van de sanering, het saneringsplan en het evaluatieverslag van de sanering. De beschikking op het saneringsplan kan gezien worden als een vergunning.



Ernstige bodemverontreiniging

De Wet bodembescherming geeft regels hoe om te gaan met een ernstige bodemverontreiniging. De provincies en de grote gemeenten zijn het bevoegde gezag; zij zijn door de wet aangewezen om toe te zien op een juiste aanpak.

Spoedeisendheid sanering

De Wet bodembescherming onderscheidt al dan niet spoedeisende ernstige bodemverontreinigingen. Om over de spoed te kunnen beslissen is informatie nodig over de risico's van de bodemverontreiniging en de snelheid waarmee de verontreinigende stoffen zich met het grondwater verspreiden. De risico's zijn gebaseerd op het huidige of het voorgenomen gebruik van de bodem.

Een voorbeeld: de bodem is ernstig verontreinigd met zware metalen. De zware metalen lossen niet op in het regenwater. De sanering is niet urgent als de bodem gebruikt wordt als parkeerterrein. De sanering is wel urgent als de bodem als kinderspeelplaats of groentetuin wordt gebruikt.

Tijdelijke beveiligingsmaatregelen

Als een sanering spoedeisend is, maar nog niet direct kan plaats vinden, kan het bevoegde gezag tijdelijke beveiligingen voorschrijven. Een voorbeeld daarvan is het plaatsen van een hek rondom de verontreiniging.

Saneringsplan

Bij de sanering kan het gaan om verschillende typen maatregelen om de bodem weer schoon of geschikt te maken. Soms wordt alle verontreiniging verwijderd, soms blijft alle verontreiniging zitten en wordt die op een andere manier onschadelijk gemaakt.

De initiatiefnemer van de sanering is verplicht na het afronden van de sanering een evaluatierapport bij de overheid in te dienen.

Als er verontreiniging in de bodem achterblijft, moet de initiatiefnemer van de sanering een zorgplan opstellen. Daarin staat op welke manier controle plaats vindt en zonodig wordt bijgestuurd. Dit noemt men ook wel monitoring.

De bevoegde gezagen, bijvoorbeeld de Provincie Flevoland, kunnen saneringsbevelen geven voor het opruimen van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering spoedeisend is.

In eerdere wetgeving werden spoedeisende saneringen urgente saneringen genoemd. In dit rapport bedoelen wij met spoedeisend en urgent hetzelfde.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Alle bij de Provincie bekende bodemonderzoeksrapporten zijn ingevoerd in het Bodem Informatie Systeem. Het betreffen bodemonderzoeken op locaties waar (mogelijk) sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (Wbb-locaties). Bodemonderzoeken die in een ander wettelijk kader zijn uitgevoerd worden niet door provincie geregistreerd, tenzij er sprake is van een bodemverontreiniging; bijvoorbeeld bodemonderzoeken in het kader van de Woningwet of de Wet milieubeheer.

Aangetroffen verontreinigingen

Bij de mate van verontreiniging wordt onderscheid in schone grond, licht verontreinigde grond en ernstig verontreinigde grond. Om de bodem schoon, licht verontreinigd of ernstig verontreinigd te noemen is voor ruim honderd stoffen vastgesteld hoeveel van die stof in een bodem mag zitten. Om de bodemkwaliteit te beoordelen, moet dus worden bekeken hoeveel van een verontreinigende stof er in de bodem zit. Dit gebeurt door monsters van de bodem te nemen en die in een laboratorium te laten onderzoeken.



Uitgevoerde (deel)saneringen

De saneringsvariant wordt vastgelegd op basis van het evaluatierapport. Voor de beschrijving van de saneringsvarianten wordt gebruik gemaakt van de landelijk vastgelegde systematiek.

Restverontreinigingen

Eventuele restverontreinigingen, die na sanering in de bodem achterblijven, worden geregistreerd.

Historische bedrijfsactiviteiten op deze locatie

De bodembedreigende (bedrijfs-)activiteiten op de betreffende locatie, die zijn of moeten worden onderzocht.

Meer informatie

Heeft u vragen over de geleverde bodeminformatie?

Mail dan uw vraag naar info@ofgv.nl.

Informatie

Overzicht HBB-locaties

Geen gegevens beschikbaar

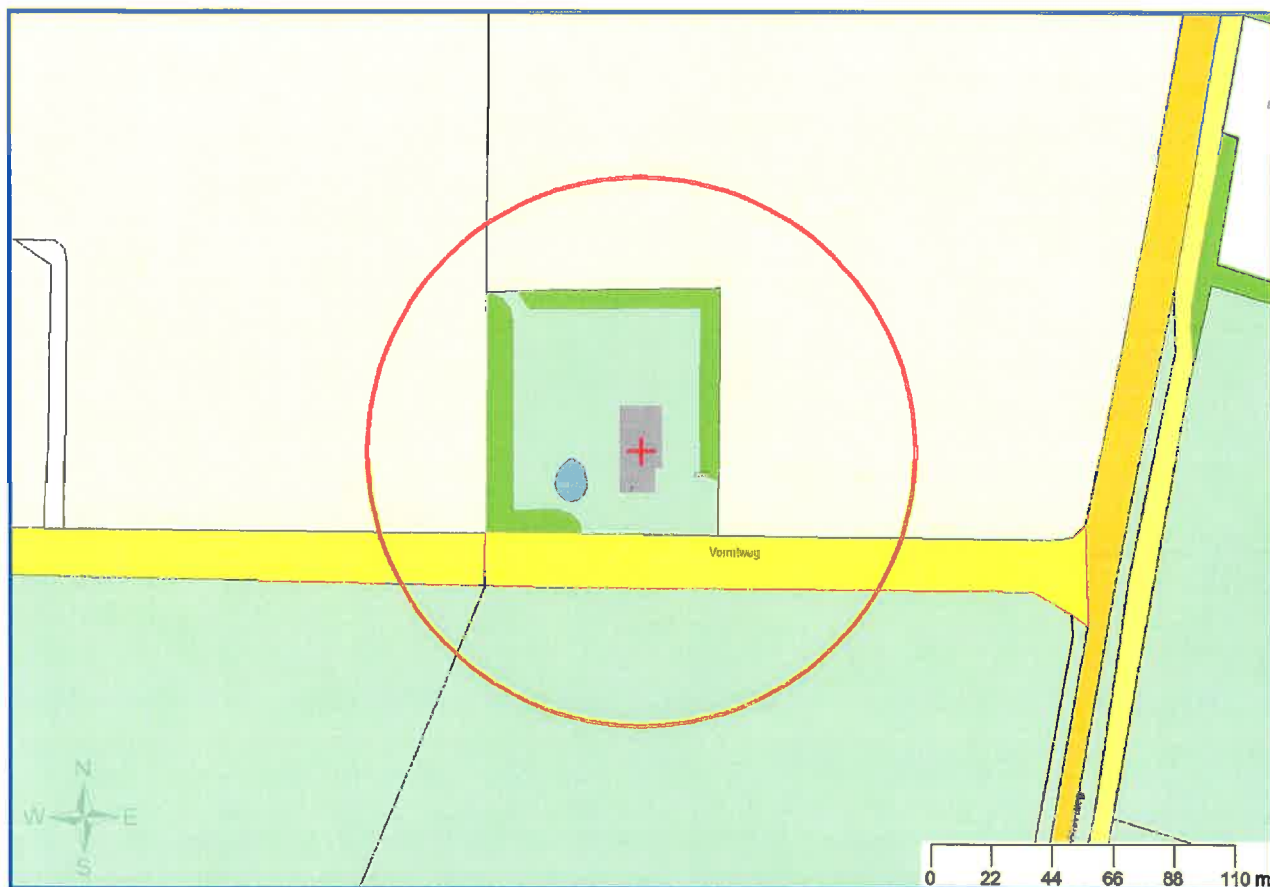
Overzicht WBB-locaties

Geen gegevens beschikbaar

Detailinformatie WBB-locaties

Geen gegevens beschikbaar

Topografie



Geselecteerd gebied

Topografie

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

middelpunt: X 172154 Y 521734

buffer: 100 meter

Datum rapportage: 25-09-2014

Kaart WBB-locaties



	Gesaneerd		Geen vervolgactie bekend
	Bodemonderz. Uitgev.;geen vervolg nodig		Historische activiteiten bekend
	Bodemonderz. Uitgev.;in procedure		Geselecteerd gebied

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

middelpunt: X 172154 Y 521734

buffer: 100 meter

Datum rapportage: 25-09-2014

Kaart HBB-locaties



- | | | | |
|---|---|---|---------------------|
| ▲ | Asbest Agrarisch gebouwen | ✓ | Geselecteerd gebied |
| ▲ | Asbest Hinderwetvergunningen | ● | HBB-locaties |
| ▲ | Asbest Historische bedrijfsactiviteiten | | |

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

middelpunt: X 172154 Y 521734

buffer: 100 meter

Datum rapportage: 25-09-2014

Asbestverdenkingenkaart





	Asbest Agrarisch gebouwen		NOP Vanaf 1983
	Asbest Hinderwetvergunningen		Swifterland 1963-1980
	Asbest Historische bedrijfsactiviteiten		Swifterland 1980-1990
	Almere 1978-1984		Swifterland Vanaf 1990
	Biddinghuizen 1963-1980		Urk 1945-1970
	Biddinghuizen 1980-1990		Urk 1970-1980
	Biddinghuizen Vanaf 1990		Urk 1980-1990
	Dronten 1963-1980		Urk Vanaf 1990
	Dronten 1980-1990		Urk voor 45
	Dronten Vanaf 1990		Zeewolde 1979-1983
	Lelystad 1945-1969		Zeewolde Vanaf 1983
	Lelystad 1970-1983		Geselecteerd gebied
	Lelystad Vanaf 1983		Topografie
	NOP 1945-1960		Asbest bebouwing
	NOP 1961-1983		

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

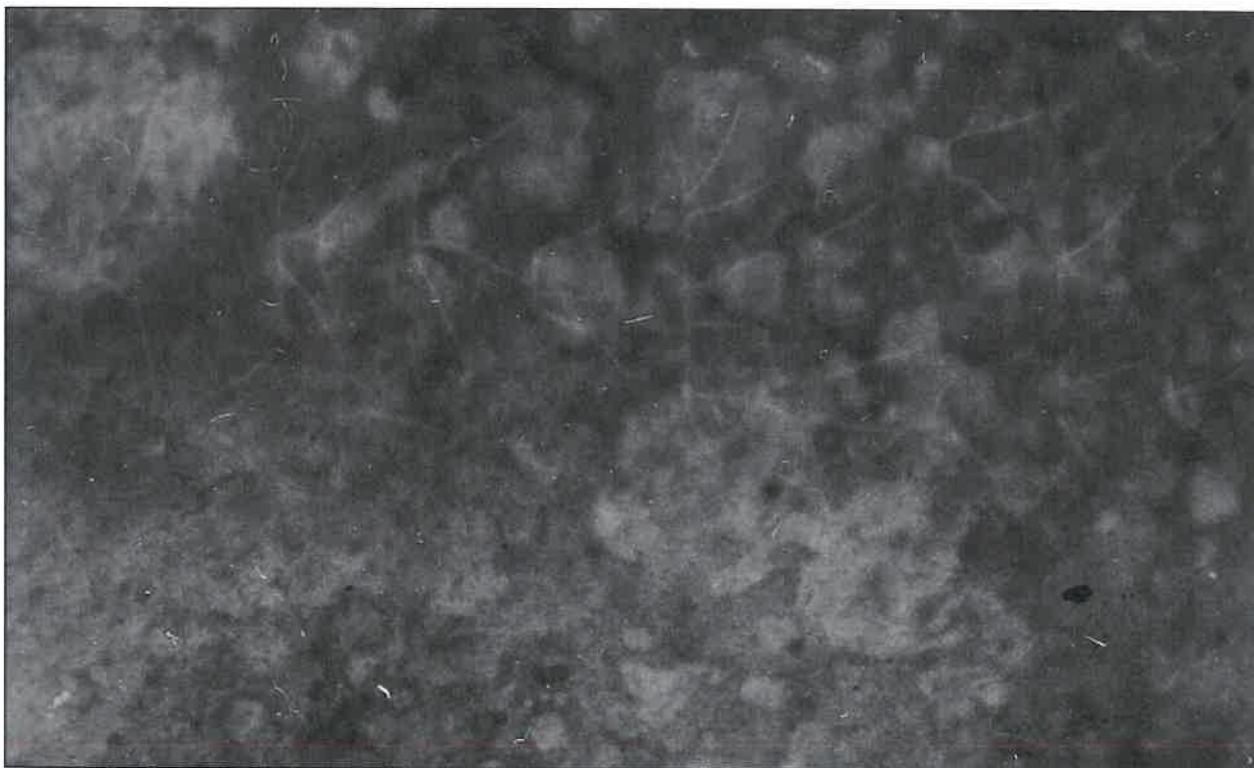
middelpunt: X 172154 Y 521734

buffer: 100 meter

Datum rapportage: 25-09-2014

Luchtfoto's

1947



Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

middelpunt: X 172154 Y 521734

buffer: 100 meter

Datum rapportage: 25-09-2014

1949



Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

middelpunt: X 172154 Y 521734

buffer: 100 meter

Datum rapportage: 25-09-2014

1960



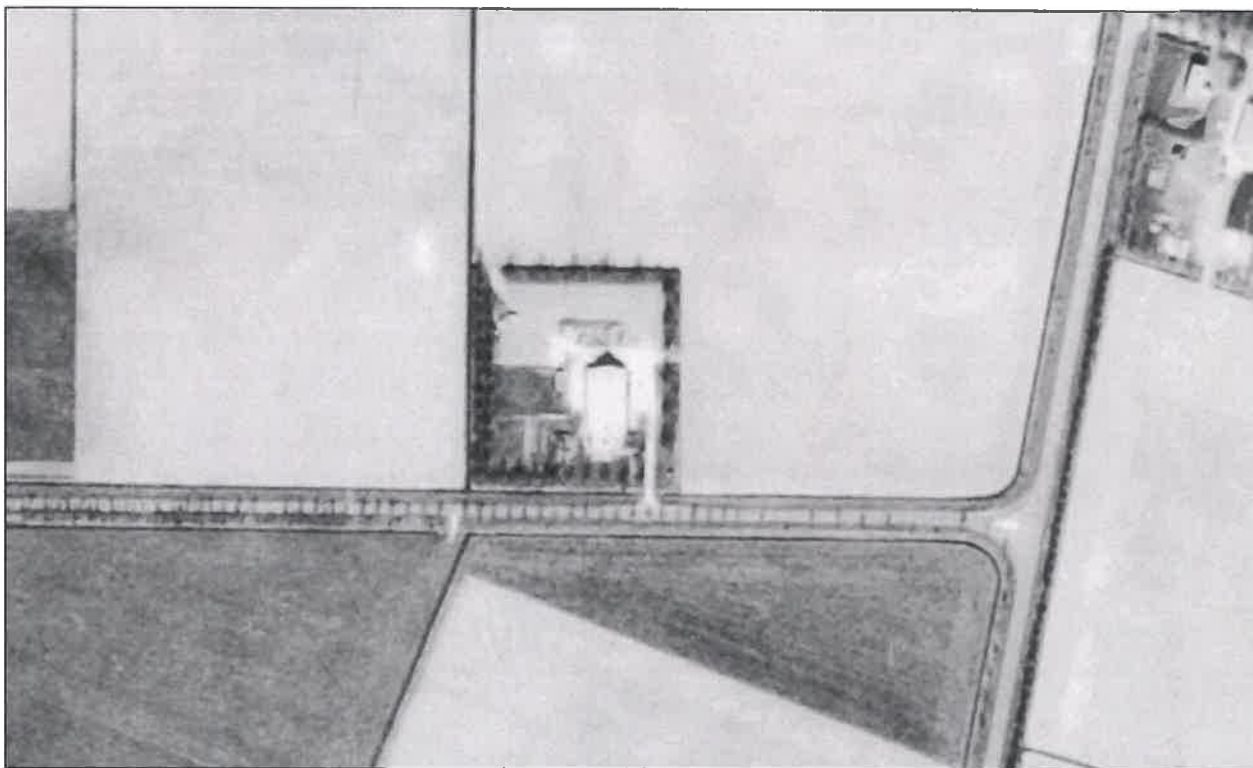
Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

middelpunt: X 172154 Y 521734

buffer: 100 meter

Datum rapportage: 25-09-2014

1971



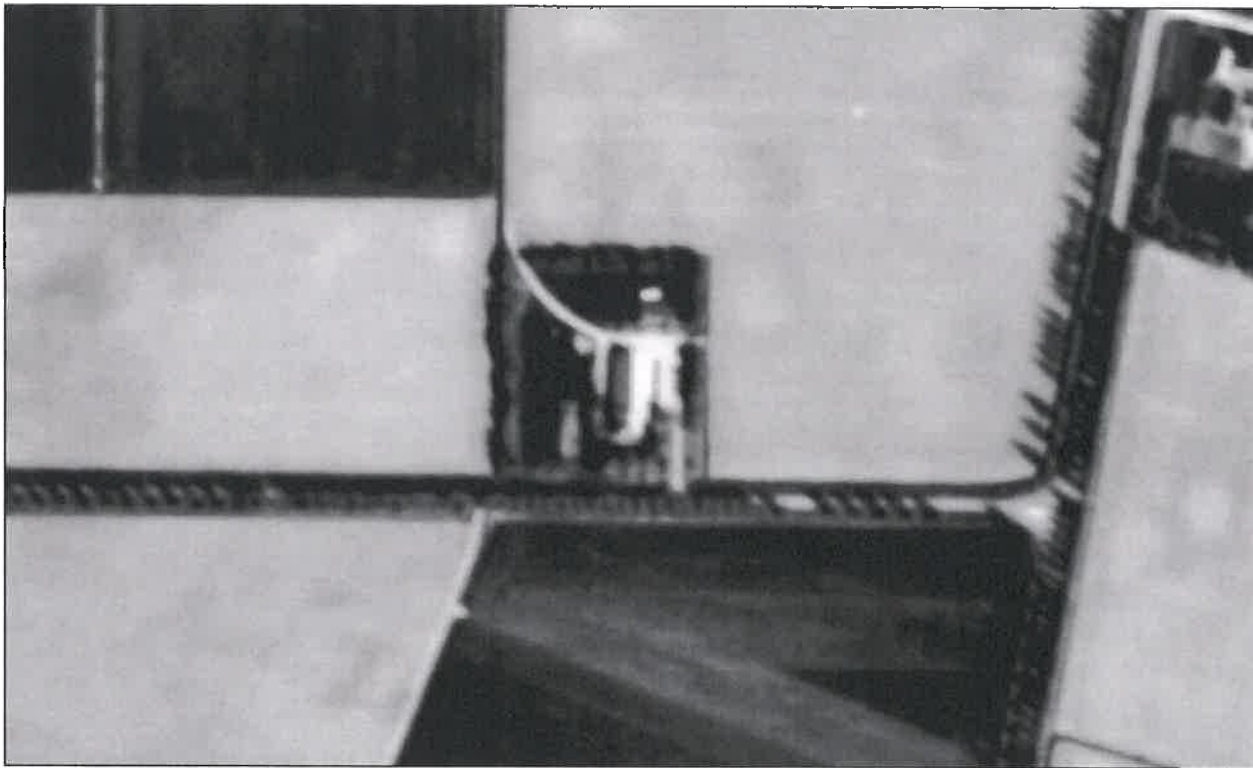
Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

middelpunt: X 172154 Y 521734

buffer: 100 meter

Datum rapportage: 25-09-2014

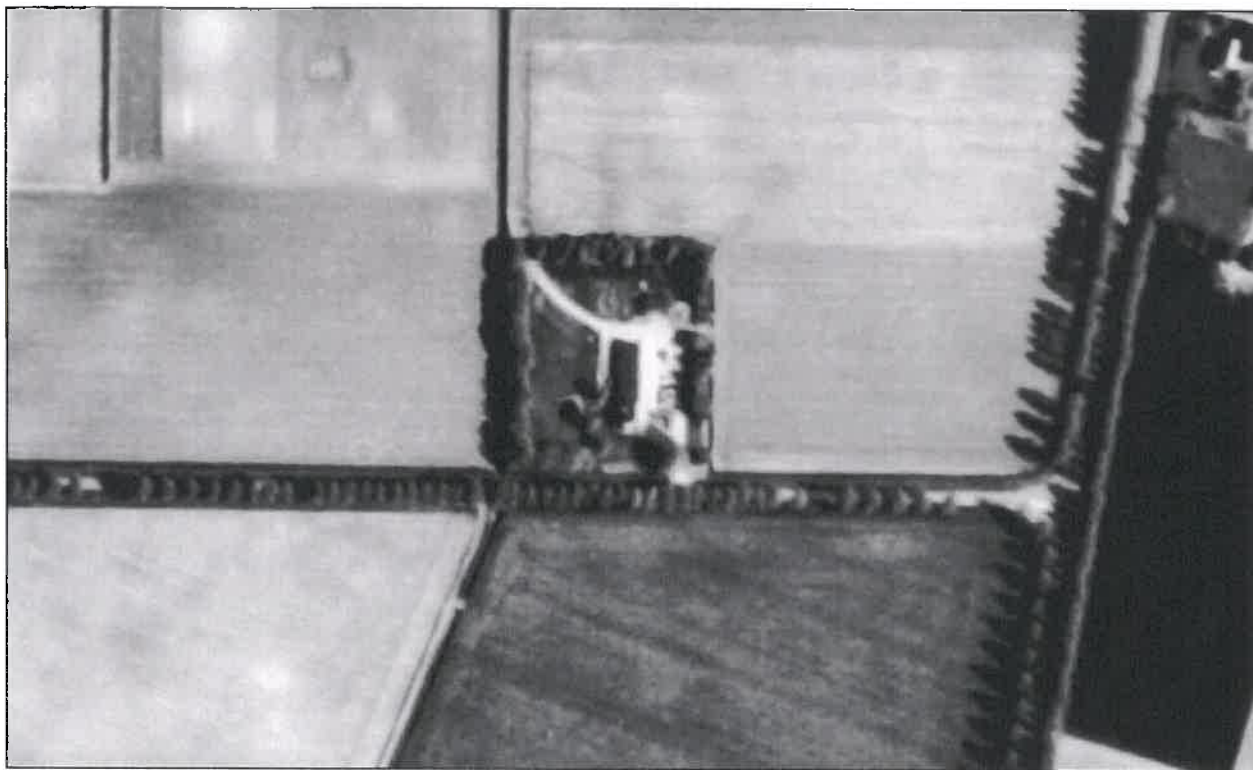
1981



Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
middelpunt: X 172154 Y 521734
buffer: 100 meter
Datum rapportage: 25-09-2014



1989



Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

middelpunt: X 172154 Y 521734

buffer: 100 meter

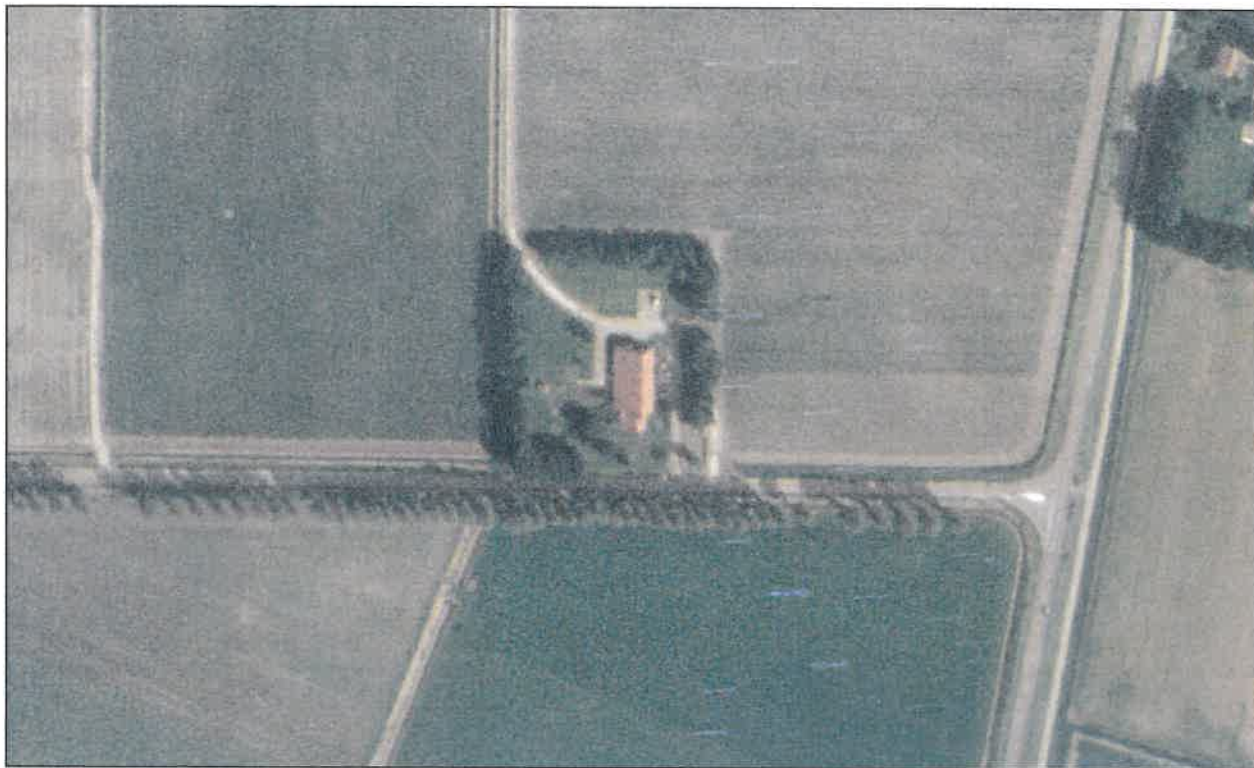
Datum rapportage: 25-09-2014

2000



Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
middelpunt: X 172154 Y 521734
buffer: 100 meter
Datum rapportage: 25-09-2014

2003



Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

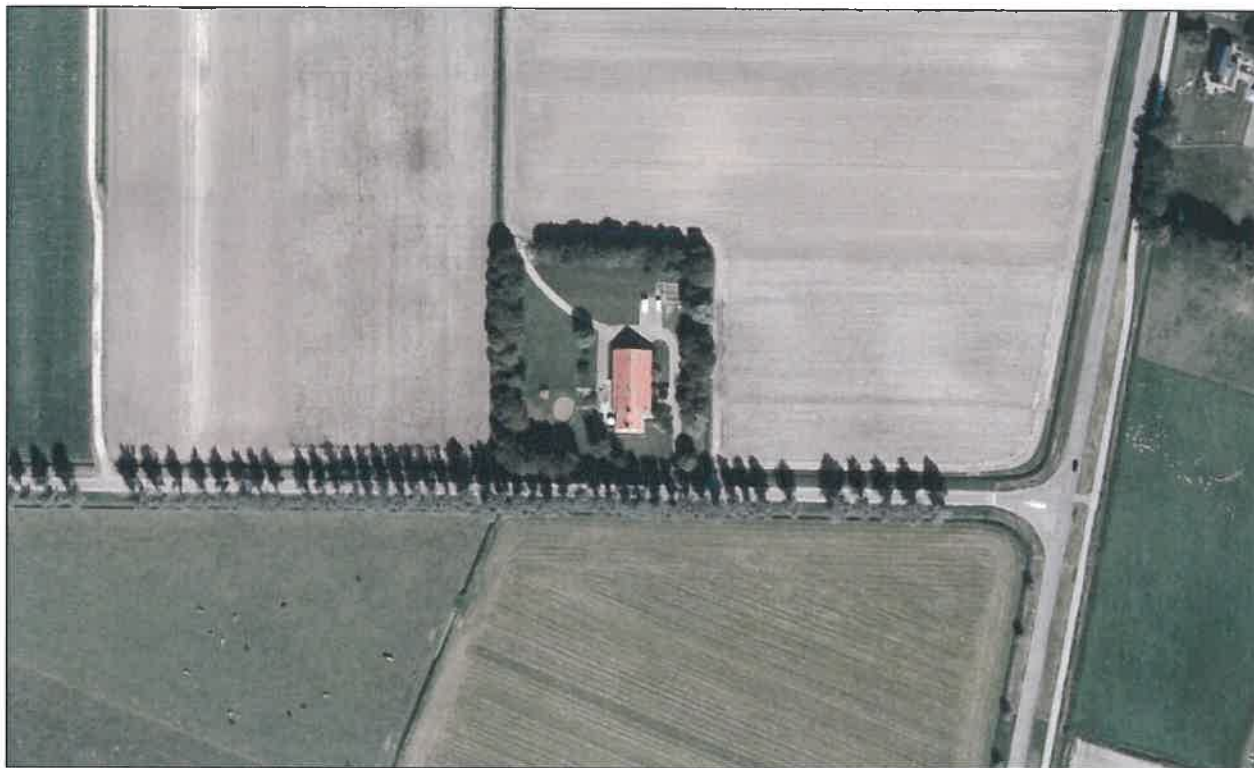
middelpunt: X 172154 Y 521734

buffer: 100 meter

Datum rapportage: 25-09-2014



2006



Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

middelpunt: X 172154 Y 521734

buffer: 100 meter

Datum rapportage: 25-09-2014



Omschrijving kolommen

Tabel

Algemene gegevens	
WBB-code	Unieke locatie code i.v.m. de aanpak i.h.k.v. de Wet Bodembescherming (WBB). Code bevoegde overheid (2 letters) + geografische aanduiding (4) (gem_code) + uniek volgnummer binnen beheersgebied (5).
Locatienaam	Locatienaam
Straat	Straatnaam + Huisnummer + toevoeging
Huisnummer + toevoeging	Huisnummer + toevoeging
Plaats	Plaatsnaam
Gemeente	Gemeentenaam
Ontstaan	Ernstig verontreinigde locaties die (grotendeels) ontstaan zijn voor 1-1-1987 vallen onder de saneringsregeling van de WBB. Locaties die ontstaan zijn na 1-1-1987 vallen onder de zorgplichtregeling van de WBB.
Beschikking EUT/EST	Milieuhygiënische beoordeling van de verontreinigingssituatie.
Besluit SP/SE	Milieuhygiënische beoordeling van het saneringsplan of het bereikte saneringsresultaat.
WBB vervolgactie	De vervolgactie wordt standaard berekend op basis van ingevoerde gegevens.
Hoofdcategorie	De ontstaanswijze of oorzaak van de verontreiniging.
Clusters/Convenanten	Geeft aan of de locatie door een convenantpartij of grootsaneerder wordt aangepakt.
Land/Water	Locatie betreft een land- of waterbodemonverontreiniging.
Type sanering	Type sanering, gedeeltelijk of volledig (eventueel gefaseerd).
Sanering afgerond	Datum van goedkeuring van het (laatste) evaluatierapport.
Nazorgmaatregel	Zorgmaatregelen na sanering i.v.m. (eventuele) restverontreiniging.

Tabel

Afgegeven beschikkingen	
Datum	Datum waarop Gedeputeerde Staten het besluit genomen hebben.
Besluit	Soort besluit in het kader van de Wet bodembescherming
Fase	De fase van onderzoek of sanering waarin het besluit genomen is.
Kenmerk	Het kenmerk van het besluit.

Tabel

Uitgevoerde bodemonderzoeken	
Datum	De rapportagedatum, zoals deze in het rapport vermeld staat.
Onderzoekstype	Het onderzoekstype, gerelateerd aan het stadium waarin het onderzoek of de sanering verkeert.
Naam	De titel van de rapportage.
Onderzoeksbureau	Het adviesbureau dat de rapportage heeft opgesteld.

Referentienummer Het kenmerk van de rapportage.

Kenmerk Het provinciale kenmerk van de rapportage.

Tabel **Historische bedrijfsactiviteiten op deze locatie**

Ubi-code Verontreinigende bronnen op locatieniveau; onderverdeeld naar UBI-codes (Uniforme Bron Indeling potentieel bodemvervuilende activiteiten).

Ubi-omschrijving Omschrijving van de verontreinigende bron.

Van Begindatum van de verontreinigende activiteit.

Tot Einddatum van de verontreinigende activiteit.

Tabel **Aangetroffen verontreinigingen**

Matrix Deel van de bodem waarin de verontreiniging zich bevindt.

Overschrijding Mate van verontreiniging behorend bij het oppervlak en/of volume.

Oppervlakte Het aantal m2 dat verontreinigd is.

Volume Het aantal m3 dat verontreinigd is.

Van De diepte vanaf waar de verontreiniging begint.

Tot De diepte tot waar de verontreiniging aanwezig is.

Stof Soort verontreiniging (stof).

Concentratie De concentratie van de verontreiniging.

Tabel **Uitgevoerde (deel)saneringen**

Datum Datum waarop de (deel-)sanering afgerond is

Gerealiseerd bovengrond Sanerings varianten bovengrond.

Gerealiseerd ondergrond Sanerings varianten ondergrond.

Tabel **Restverontreinigingen**

Stof Soort restverontreiniging (stof).

Concentratie De concentratie van de restverontreiniging.

Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing Vormtweg 2 te Tollebeek

● RAPPORT

Ruimtelijke onderbouwing
Vormtweg 2 te Tollebeek
25 februari 2014



www.omgevingmanager.nl



Adres Burgemeester J. Schipperkade 10A
Postcode 8321 EH - Urk
Telefoon 0527 - 680 870
Fax 0527 - 690 609
E-mail info@omgevingmanager.nl

Bank 65.15.21.971
Kvk 390.70.864
BTW NL 8159.77.141.B01

Ruimtelijke onderbouwing Vormtweg 2 te Tollebeek

Opdrachtgever Bouwtechniek de Boer / Fam. Van Veen
Project Paardenstal Vormtweg 2
Auteur Lydia Hakvoort
Bijdrage Willem Foppen
Projectnummer 1101-1401-002
Datum 25 februari 2014

Niets uit dit stuk mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Omgeving Manager (handelsnaam van Foppen Milieu-advies BV), noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	4
2	BESCHRIJVING PLAN	5
3	WETTELIJKE EN BELEIDSMATIGE KADERS.....	6
3.1	RUIMTELIJKE ORDENING.....	6
3.2	BOUWEN.....	7
3.3	MILIEU.....	7
4	TOETSING MILIEU	8
4.1	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	8
4.2	GEURHINDER	8
4.3	ARCHEOLOGIE.....	9
4.4	CULTUURHISTORIE	10
4.5	ECOLOGIE.....	11
4.6	WATER	13
4.7	OMGEVINGSASPECTEN	14
5	SAMENVATTING EN CONCLUSIE	15
6	BIJLAGENOVERZICHT	16

1 Inleiding

De familie Van Veen heeft het voornemen om een paardenstal op te richten bij hun woning aan de Vormtweg 2 te Tollebeek, gemeente Noordoostpolder. Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat het perceel nog geen woonbestemming heeft. De gemeente wil medewerking verlenen middels het partieel herzien van het bestemmingsplan. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het plan getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, worden de verschillende milieuaspecten behandeld en de ruimtelijke inpassing.

In hoofdstuk 2 wordt het plan omschreven. In hoofdstuk 3 worden de wettelijke en beleidsmatige kaders toegepast op de situatie. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan verschillende milieuaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna etc. Tot slot leest u in hoofdstuk 5 de conclusie.

2 Beschrijving plan

Op het adres Vormtweg 2 in Tollebeek wil de familie Van Veen een paardenstal bouwen. In de afbeeldingen hieronder ziet u foto's van de bestaande situatie en een tekening van de nieuwe situatie. In de bestaande situatie staat op het erf alleen een woning. Daarnaast is te zien dat het perceel voorzien is van een dichte houtsingel. Het bouwplan betreft een stal voor het houden van maximaal 7 paarden. De stal is voorzien van 7 boxen en een overdekte paardrijbak. De stal wordt achter de woning geplaatst. Mede door de houtsingel zal de stal vanaf de weg niet te zien zijn.



Fig. 1. Bestaande situatie, vooraanzicht



Fig. 2. Bestaande situatie, bovenaanzicht

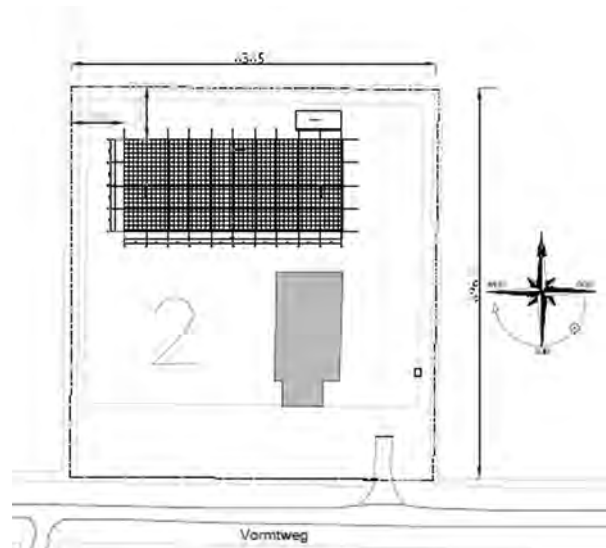


Fig. 3. Nieuwe situatie, bovenaanzicht

3 Wettelijke en beleidsmatige kaders

De familie Van Veen wil op het perceel Vormtweg 2 een schuur bouwen waarin paarden worden gehouden. Voor realisatie hiervan dienen verschillende wettelijke en beleidsmatige kaders te worden beoordeeld.

3.1 Ruimtelijke ordening

3.1.1 Bestemmingsplan

Op het perceel Vormtweg 2 in Tollebeek is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'agrarisch gebied'. Op grond van het bestemmingsplan zijn de als 'Agrarisch gebied' aangewezen gronden bestemd voor:

a. agrarische bedrijvigheid:

- *in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf,*
- *in de vorm van een intensieve veehouderij, uitsluitend binnen bebouwingsvlakken waarin op de plankaart de aanduiding "intensieve veehouderij toegestaan" voorkomt, en elders uitsluitend als tweede tak.*

Onder agrarische bedrijvigheid wordt onder andere het volgende verstaan:

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

f. paardenfokkerij:

het fokken van veulens en de opfok van jonge paarden met de daaraan verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 à 3 jaar.

De familie Van Veen wil hobbymatig paarden gaan houden. Dit past niet binnen de bestemming. Daarom willen wij de bestemming 'Agrarisch gebied' wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Op grond van het bestemmingsplan zijn de als 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen, en

b. instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bestemmingsvlak,

c. kleinschalige agrarische activiteiten op voormalige agrarische erven zoals het kweken van fruit, groente, (sier)heesters en het houden van dieren.

Op en in deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen,

b. bijgebouwen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, en

c. bij een en ander behorende andere bouwwerken.

Aan de grootte van de bijgebouwen als dierenverblijf zijn regels verbonden. Het plan van de familie Van Veen voor het wonen en hobbymatig paarden aan Vormtweg 2 past niet binnen de bestemming 'Wonen'.

De bestemming 'Agrarisch gebied' wijzigen naar de bestemming 'Wonen' past wel binnen de structuurvisie van de gemeente Noordoostpolder. Hier zijn een aantal voorwaarden aan verbonden:

- Het woonerf moet naar de oorspronkelijke omvang worden gebracht;
- De erfsingel blijft behouden, of wordt opnieuw aangeplant;
- Er zijn geen negatieve effecten voor de omliggende bedrijven.

De gewenste ontwikkeling (de stal) valt binnen het bestaande bouwvlak, de omvang van het perceel verandert niet ten opzichte van het bestaande (oorspronkelijke) perceel. Op de situatietekening staat geen erfsingel aangegeven. In het kader van de officiële aanvraag moet aangetoond worden dat er reeds een erfsingel aanwezig is dan wel dat deze opnieuw aangeplant wordt.

De gemeente heeft aangegeven dat het juiste instrument om de medewerking mogelijk te maken het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan is. Zowel het binnenplans als buitenplans afwijken van het bestemmingsplan is niet mogelijk omdat de bestemming hiermee niet gewijzigd worden. Het geldende bestemmingsplan kent wel een wijzigingsbevoegdheid maar deze kan in dit geval niet worden toegepast omdat dan maar 150 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd. De nieuwe stal heeft een oppervlakte van 1100 m².

3.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1 Wabo is het verboden om zonder vergunning gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan:

1. *Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:*
 - c. *het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, (...)*

3.2 Bouwen

Op grond van artikel 2.1 Wabo is het tevens verboden om zonder vergunning een bouwwerk te bouwen:

1. *Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:*
 - a. *het bouwen van een bouwwerk*

3.3 Milieu

Voor het houden van paarden dient een melding op grond van het Activiteitenbesluit te worden gedaan.

4 Toetsing milieu

4.1 Bedrijven en milieuzonering

In de nabije omgeving bevinden zich twee intensieve veehouderijen. Daarnaast een aantal melkrundveehouderijen en akkerbouwbedrijven. De twee intensieve veehouderijen zijn pluimveehouderijen en deze worden in de volgende paragraaf apart behandeld. Wat betreft de melkrundveehouderijen en de akkerbouwbedrijven hebben wij getoetst aan 'Bedrijven en milieuzonering'. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gevestigd op een afstand van meer dan 200 meter. Voor akkerbouw en fruitteelt is de grootste afstand 30 meter, voor melkrundveehouderijen is dit 100 meter. Aan deze afstanden kan ruimschoots worden voldaan. Het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen heeft op deze bedrijven in beginsel geen invloed. Wel moet nader worden gekeken naar de twee intensieve veehouderijen vanwege de geur.

4.2 Geurhinder

4.2.1 Situatie

In de nabije omgeving van Vormtweg 2 zijn twee intensieve veehouderijen gevestigd. Nu de agrarische bestemming gewijzigd dient te worden naar een woonbestemming, is de geurbelasting van beide bedrijven op de woning getoetst. In afbeelding 4 zijn de posities van de intensieve veehouderijen weergegeven. Op het adres Zuidwesterringweg 38 te



Fig. 4. Situering intensieve veehouderijen

Tollebeek is een intensieve veehouderij gevestigd en op het adres Staartweg 6 te Urk. Beide intensieve veehouderijen betreffen een pluimvee-houderij. Aan Zuidwesterringweg 38 worden 342.720 opfokkippen en leghennen gehouden, de afstand van de woning tot dit bedrijf bedraagt ongeveer 700 meter. Aan Staartweg 6 worden 75.000 opfokhennen en 230.000 leghennen gehouden. De afstand van de woning tot dit bedrijf bedraagt ongeveer 1.000 meter. De vergunningen van de veehouderijen zijn opgevraagd bij gemeente Urk en gemeente Noordoostpolder. In beide vergunningen is de geurbelasting op de woning Vormtweg 2 niet getoetst. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de ruime afstand tot die woning. Voor de zekerheid hebben wij een geurberekening uitgevoerd.

4.2.2 Resultaten geurberekening

De veehouderij aan de Zuidwesterringweg 38 heeft een geurbelasting van maximaal 1,1 Odour Units op de woning aan Vormtweg 2. De veehouderij aan Staartweg 6 heeft een

geurbelasting van maximaal 1,5 Odour Units op de woning. De geurberekeningen zijn als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

4.2.3 Wet geurhinder en veehouderij

Voor niet concentratie gebieden buiten de bebouwde kom geldt een geurnorm van 8 Odour Units. Aan deze norm wordt ruimschoots voldaan.

Op grond van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen een veehouderij en een woning in het buitengebied minimaal 50 meter bedragen. Aan deze afstand kan ruimschoots worden voldaan. De afstand tot de intensieve veehouderij aan de Staartweg bedraagt 1000 meter, de afstand tot de intensieve veehouderij aan de Zuidwesterringweg bedraagt 700 meter. De huidige afstand tussen de woning en de veehouderij zal tevens niet worden verkleind. Aan de afstandsnormen wordt eveneens ruimschoots voldaan.

4.2.4 Milieukwaliteit

Uit jurisprudentie blijkt dat alleen het toetsen aan de Wet geurhinder en veehouderij bij een ruimtelijke procedure niet voldoende is. Er moet tevens worden getoetst of ter plaatse van een nieuwe woonbestemming sprake is van een milieukwaliteit die passend is bij het woon- en leefklimaat. Dit wordt getoetst met de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. De milieukwaliteit wordt bepaald door de enkelvoudige geurbelasting of door cumulatie van geur. In dit geval zijn twee bedrijven bepalend voor de cumulatie. Voor de toetsing zijn we uitgegaan van een worst-case-scenario door de twee waarden bij elkaar op te tellen: $1,5 + 1,1 = 2,6$ Odour Units. Volgens de systematiek van de Handreiking is bij een cumulatieve waarde van 2,6 Odour Units en een enkelvoudige bijdrage van 1,5 Odour Units sprake van de milieukwaliteit 'goed'.

4.3 Archeologie

Hieronder, in afbeelding 5, ziet u een deel van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Noordoostpolder. Met de blauwe stip is het perceel Vormtweg 2 aangegeven. Het perceel Vormtweg 2 heeft volgens de beleidskaart een lage archeologische verwachting. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek nodig is, ook niet nu er een nieuwe stal wordt gebouwd.

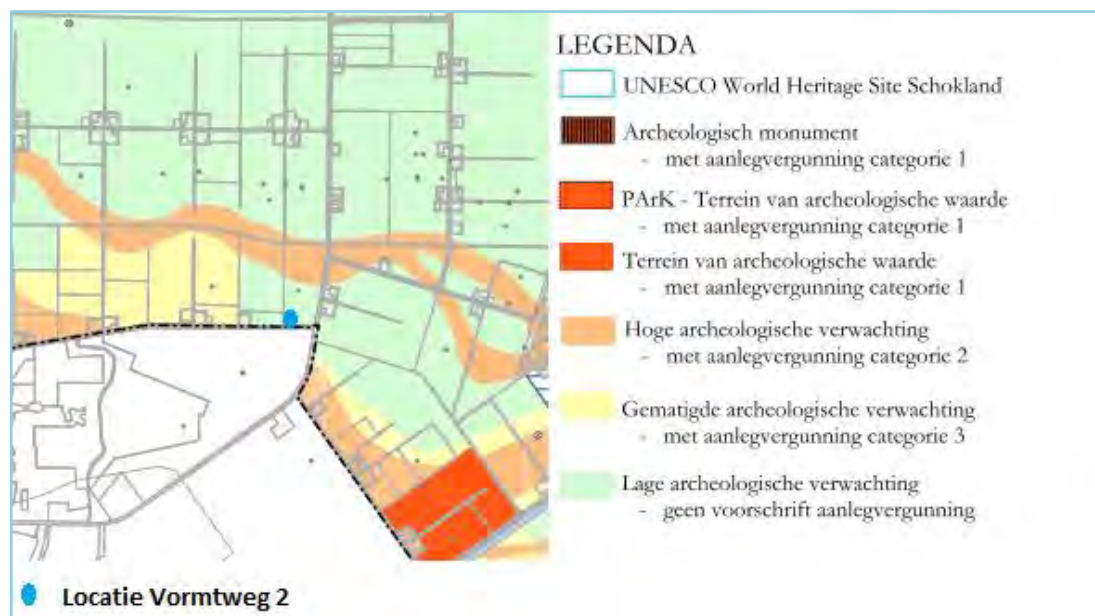


Fig. 5. Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordoostpolder

4.4 Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging geleid van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder ruimtelijk plan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

De Noordoostpolder is een duidelijk voorbeeld van een rationeel landschap uit de 20e eeuw (rond 1940 drooggelegd), waarin de twee voormalige eilanden Urk en Schokland als zelfstandige elementen zijn opgenomen. Dit rationeel vormgegeven landschap is niet alleen ontworpen vanuit het oogpunt van optimale landbouwkundige productie, maar ook als wetenschappelijke, esthetische en intellectuele uitdaging. Onderdelen van de inrichting van de Noordoostpolder die kenmerkend zijn voor het gebied zijn:

- de kavelmaat;
- de erven met bijbehorende erfsingels;
- de diverse typen boerderijen;
- de arbeiderswoningen;
- de kavel- en erfsloten;
- het grondgebruik.

Bij het voorliggende plan is aansluiting gezocht bij de karakteristieken van de Noordoostpolder. In figuur 1 en figuur 2 (hoofdstuk 2) zijn de huidige situatie en de tekeningen van de nieuw te bouwen woning aan Vormtweg 2 te zien. In de huidige situatie kunt u zien dat de woning wordt omringd door bomen. In de nieuwe situatie zal dat niet

anders zijn. De paardenstal wordt achter de woning geplaatst en de bomensingel blijft intact. Op deze wijze wordt de paardenstal landschappelijk ingepast. Tevens past de paardenstal en het houden van paarden in de landelijke omgeving. Dit zal dan ook niet leiden tot aantasting van de cultuurhistorie. In het plangebied komen geen monumenten voor.

In deze is ook nog van belang dat de paardenbak inpandig wordt uitgevoerd en in die zin geen negatieve impact heeft voor wat betreft landschap en cultuurhistorie. De schuur zal hierdoor eerder het oorspronkelijke beeld van de agrarische bestemming versterken. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.5 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.5.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000 en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De Habitatrichtlijn (richtlijn 92/43/EEG, vastgesteld op 21 mei 1992) beoogt de instandhouding van natuurlijke habitat en de wilde flora en fauna. De richtlijn kent een limitatieve lijst van te beschermen habitattypen en -soorten. Elke lidstaat moet speciale beschermingszones aanwijzen waar deze habitattypen en -soorten voorkomen. Op grond van zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn moeten nieuwe activiteiten met mogelijke significante gevolgen voor de natuurwaarden waarvoor het gebied is aangewezen, vooraf worden beoordeeld. Voor nieuwe activiteiten met mogelijk significante gevolgen, moet dan nader onderzoek plaatsvinden, de zogenaamde passende beoordeling. Als hieruit blijkt dat de natuurlijke kenmerken niet worden aangetast, kan toestemming voor de nieuwe activiteit worden gegeven. In andere gevallen kan alleen toestemming worden gegeven als er geen alternatief is, er een dwingende reden van groot openbaar belang met de activiteit is gemoeid en de schade volledig wordt gecompenseerd.



Fig. 6. Beschermdenatuurmonumenten en EHS gebieden

Binnen een straal van 3 km rondom de locatie liggen beschermdenatuurmonumenten en gebieden die deel uitmaken van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zoals deze in 1995 door het Rijk is vastgelegd in het Structuurschema Groene Ruimte en in de Nota Ruimte in 2004. Deze gebieden zijn aangegeven in figuur 6. In groen is de Ecologische Hoofdstructuur aangegeven, in bruin de beschermdenatuurmonumenten.

Het meest nabijgelegen gebied is ecologische hoofdstructuur. Vormtweg 2 bevindt zich op een afstand van meer dan 800 meter van de ecologische hoofdstructuur. De afstand tot het dichtstbijzijnde beschermd natuurmonument bedraagt zo'n 1600 meter. Door deze afstand zijn er geen merkbare effecten op dit gebied.

Binnen een afstand van 20 km komen wel Natura 2000-gebieden voor. Dit zijn: het IJsselmeer, het Ketelmeer & Vossemeer, het Zwartemeer, de Uiterwaarden IJssel, De Wieden en de Weerribben. Van deze gebieden zijn IJsselmeer en Ketel & Vossemeer niet relevant voor wat betreft verzuring en vermisting, althans niet de delen die binnen een afstand van 20 km van de inrichting zijn gelegen. Met behulp van AAgro-Stacks is berekend wat de stikstofdepositie bedraagt op rand van de maatgevende Natura 2000-gebieden, namelijk het Zwartemeer, de Uiterwaarden IJssel, De Wieden en de Weerribben. De

hoogste berekende waarde bedraagt 0,01 mol N/ha/jaar. Deposities worden afgerond tot op 1 decimaal. Dat betekent dat de depositie beschouwd mag worden als nul.

De depositie op Natura 2000-gebieden aan stikstof ten gevolge van de inrichting is nihil. De berekening is als bijlage toegevoegd.

4.5.2 Soortenbescherming

De werkingssfeer van de Flora- en Faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora en Faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. In artikel 75 van de Flora en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en Faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningenfase van een initiatief. Om te beoordelen of dit bestemmingsplan ook uitvoerbaar is, wordt hierop vooruitlopend, een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. In de wet is een differentiatie aangebracht in niveau van bescherming. Op 23 februari 2005 is de zgn. "AMvB art. 75" van de Flora- en faunawet in werking getreden, waarin dit verschil is verwoord:

- alle soorten, opgenomen in Habitat richtlijn bijlage IV, de Vogelrichtlijn en beschermde soorten van de Rode Lijst zijn beschermd onder het zwaarste regime (soorten van tabel 3);
- soorten met vrijstelling bij een vastgestelde gedragscode (soorten van tabel 2);
- soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt.

Vanuit de Flora- en faunawet moet er worden gekeken naar het effect van de nieuwbouw van het project op de planten en diersoorten in de omgeving.

De bouw van de paardenstal vindt daar plaats waar nu erf of tuin is. Het is niet nodig om in verband met de bouw bomen om te zagen. Ook worden geen bouwwerken gesloopt waarin beschermde diersoorten zich hebben gehuisvest. Hierdoor wordt geen inbreuk gemaakt op leefgebied van een dier- of plantsoort.

4.6 Water

Wateradvies Waterschap Zuiderzeeland

Wij hebben het Waterschap Zuiderzeeland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd. Waterschap Zuiderzeeland geeft een positief wateradvies. Het resultatenoverzicht is als bijlage toegevoegd en maakt onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.7 Omgevingsaspecten

4.7.1 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Het uitgangspunt wat betreft de bodem van het perceel is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

De paardenstal wordt gebouwd op het erf achter de woning. Momenteel is dit grasveld. Het stuk perceel is nooit eerder gebruikt voor bedrijfswerkzaamheden of activiteiten die bodembedreigend kunnen zijn. Het uitvoeren van een bodemonderzoek achten wij niet nodig.

4.7.2 Geluid

De dichtstbijzijnde bedrijven zijn gelegen op een afstand van meer dan 200 meter tot de woning. Omliggende bedrijven zullen geen geluidsnormen overschrijden op de woning aan Vormtweg 2. De woning zal geen geluidshinder ondervinden van omliggende bedrijven.

5 Samenvatting en conclusie

De familie Van Veen wil aan de Vormtweg 2 in Tollebeek hobbymatig paarden gaan houden. Voor het houden van de paarden wordt een paardenstal gebouwd, met daarin 7 boxen een paardrijbak. Er worden maximaal 7 paarden gehouden.

Het hobbymatig houden van paarden past niet binnen het bestemmingsplan. De huidige bestemming is 'Agrarsich'. Voor het hobbymatig houden van paarden is de bestemming 'Wonen' nodig. De wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan kan niet worden toegepast omdat er een stal groter dan 150 m². De gemeente is bereid medewerking te verlenen middels een partiële herziening.

De verschillende milieuaspecten zijn getoetst. In de nabije omgeving bevinden zich melkrundveehouderijen, teeltbedrijven en intensieve pluimveehouderijen. De melkrundveehouderijen en teeltbedrijven bevinden zich op een afstand van meer dan 200 meter tot de woning. De intensieve pluimveehouderijen bevinden zich beide op meer dan 600 meter tot de woning. Aan de afstanden van Bedrijven en milieuzonering en de Wet geurhinder en veehouderij kan ruimschoots worden voldaan. Overige aspecten als archeologie, cultuurhistorie en ecologie vormen ook geen belemmering voor de partiële herziening.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing volgt dat een partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk is.

6 Bijlagenoverzicht

T

Bijlage 1 : Geurberekening

Bijlage 2 : Stikstofdepositieberekening

Naam van de berekening: Voesten & De Hune - Vormtweg 2

Gemaakt op: 21-02-2014 15:04:47

Rekentijd: 0:00:06

Naam van het bedrijf: Voesten & De Hune

Berekende ruwheid: 0,10 m

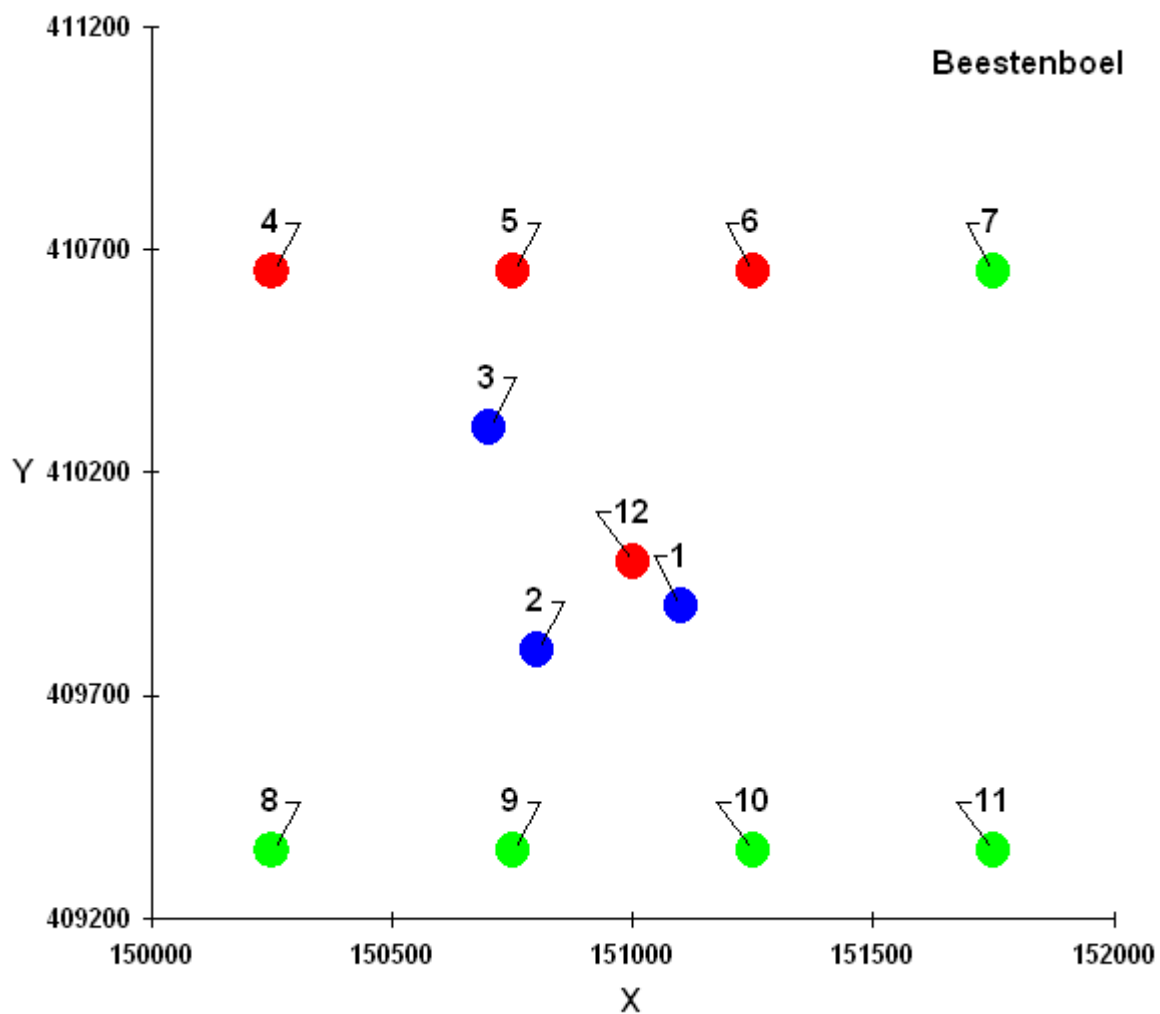
Meteo station: Schiphol

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 1- Voesten	171 463	520 814	4,5	4,6	0,75	0,40	13 500
2	Stal 2 - Voesten	171 469	520 842	2,6	9,1	1,32	0,40	19 600
3	Stal 3 - Voesten	171 487	520 855	2,6	9,1	1,32	0,40	19 600
4	Stal 4 - Voesten	171 514	520 898	2,6	9,1	1,32	0,40	20 650
5	Stal 5 - Voesten	171 532	520 911	2,6	9,1	1,32	0,40	20 650
6	De Hune - Stal 1	172 881	522 174	6,7	7,9	0,99	0,40	18 144
7	De Hune - Stal 2	172 823	522 221	3,5	7,9	5,60	0,40	28 224
8	De Hune - Stal 3	172 845	522 215	3,5	7,9	5,60	0,40	28 224
9	De Hune - Stal 4	172 867	522 208	3,5	7,9	5,60	0,40	28 224

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
10	Vormtweg 2-1	170 844	521 683	8,0	2,9
11	Vormtweg 2-2	170 853	521 684	8,0	2,9
12	Vormtweg 2-3	170 845	521 694	8,0	2,8
13	Vormtweg 2-4	170 852	521 695	8,0	2,8



Naam van de berekening: Pluimveebedrijf Voesten-Vormtweg 2

Gemaakt op: 21-02-2014 12:59:09

Rekentijd: 0:00:04

Naam van het bedrijf: Pluimveebedrijf Voesten

Berekende ruwheid: 0,25 m

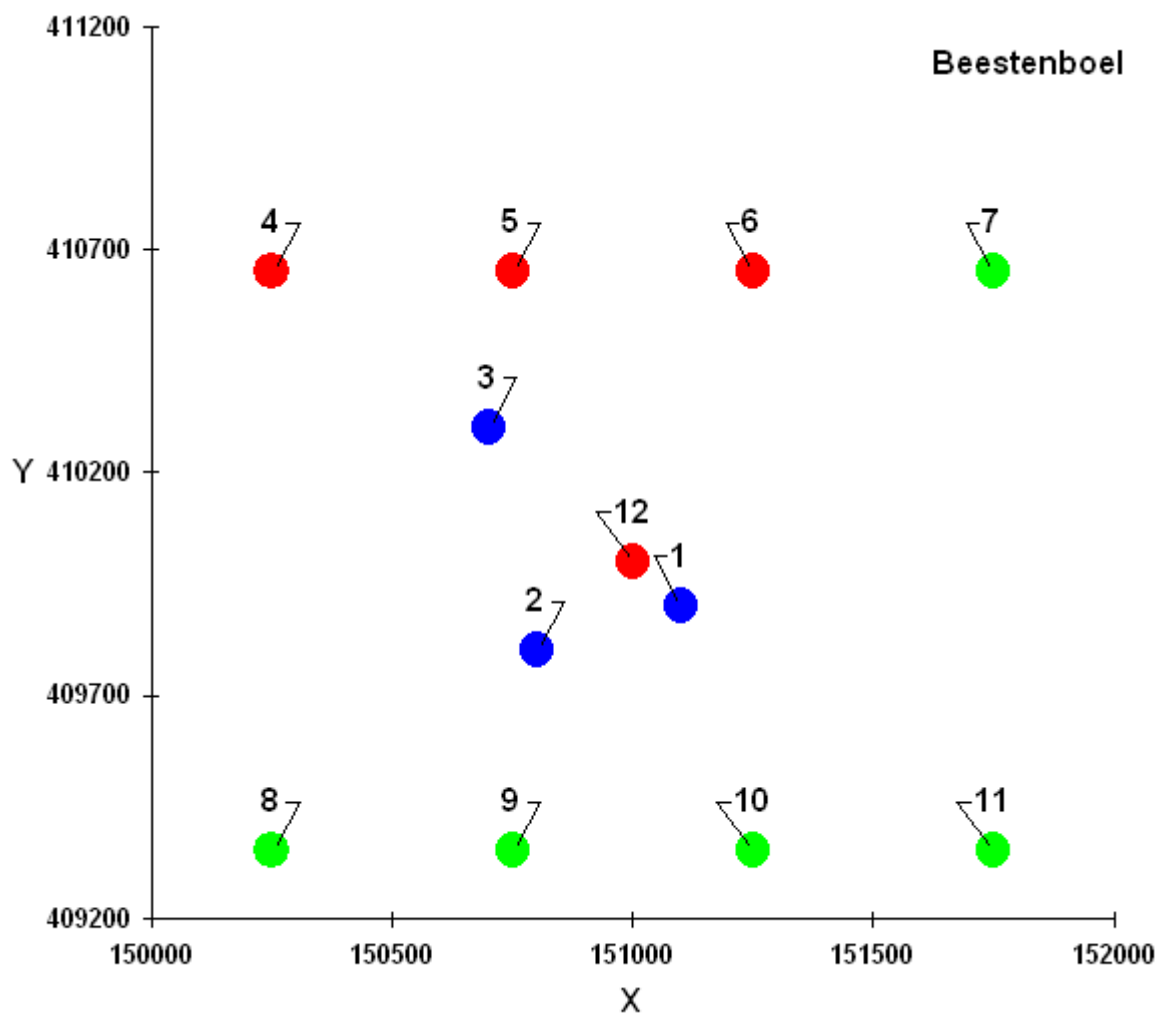
Meteo station: Schiphol

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 1- opfokhennen	171 463	520 814	4,5	4,6	0,75	0,40	13 500
2	Stal 2 - leghennen	171 469	520 842	2,6	9,1	1,32	0,40	19 600
3	Stal 3 - leghennen	171 487	520 855	2,6	9,1	1,32	0,40	19 600
4	Stal 4 - leghennen	171 514	520 898	2,6	9,1	1,32	0,40	20 650
5	Stal 5 - leghennen	171 532	520 911	2,6	9,1	1,32	0,40	20 650

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
6	Vormtweg 2-1	170 844	521 683	8,0	1,4
7	Vormtweg 2-2	170 853	521 684	8,0	1,5
8	Vormtweg 2-3	170 845	521 694	8,0	1,5
9	Vormtweg 2-4	170 852	521 695	8,0	1,5



Naam van de berekening: De Hune BV-Vormtweg 2

Gemaakt op: 21-02-2014 14:52:27

Rekentijd: 0:00:16

Naam van het bedrijf: De Hune B.V.

Berekende ruwheid: 0,10 m

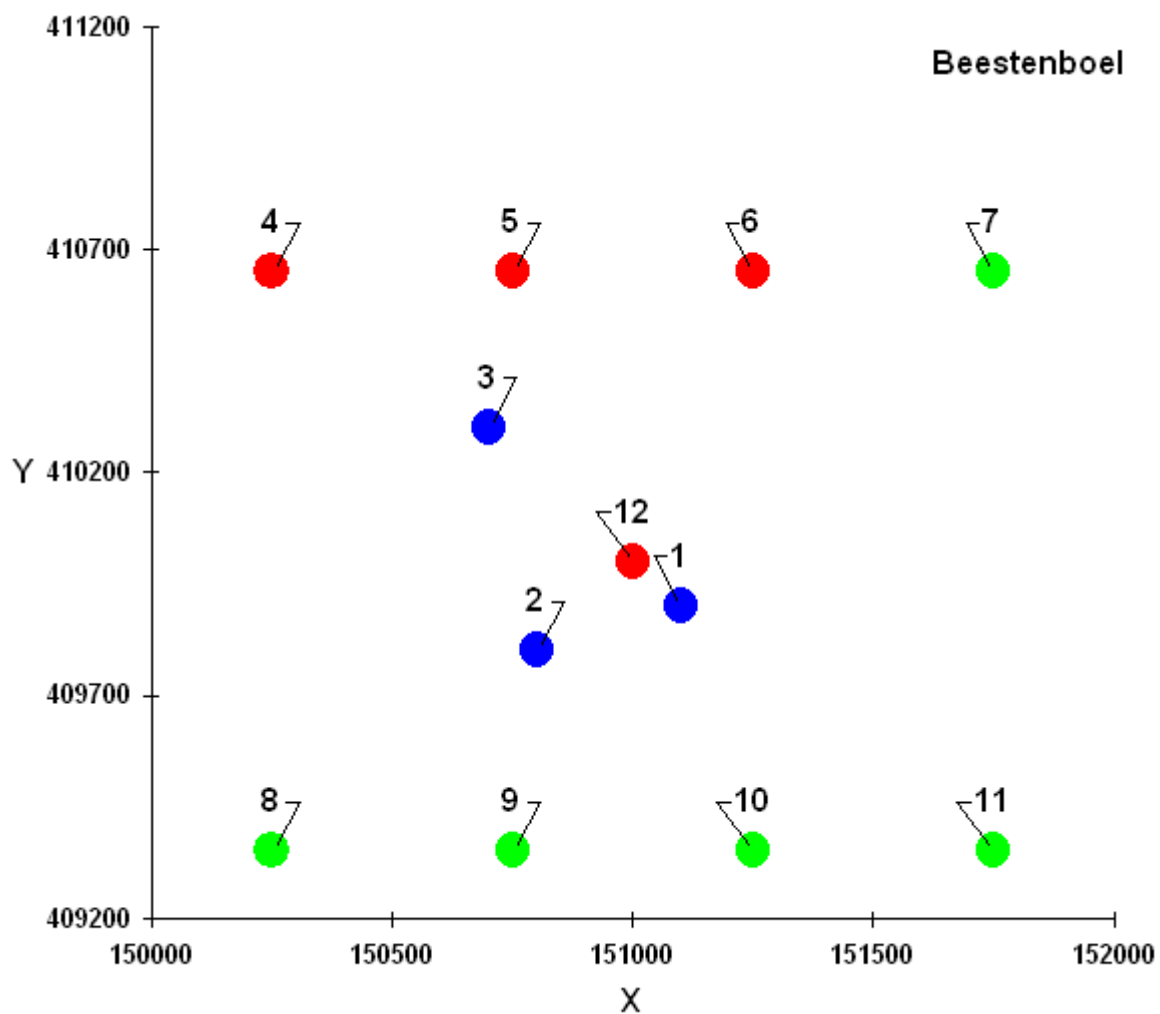
Meteo station: Schiphol

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 1-opfokhennen	172 881	522 174	6,7	7,9	0,99	0,40	18 144
2	Stal 2 - leghennen	172 823	522 221	3,5	7,9	5,60	0,40	28 224
3	Stal 3 - leghennen	172 845	522 215	3,5	7,9	5,60	0,40	28 224
4	Stal 4 - leghennen	172 867	522 208	3,5	7,9	5,60	0,40	28 224

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
5	Vormtweg 2-1	170 844	521 683	8,0	1,1
6	Vormtweg 2-2	170 853	521 684	8,0	1,1
7	Vormtweg 2-3	170 845	521 694	8,0	1,1
8	Vormtweg 2-4	170 852	521 695	8,0	1,1



A Agro-Stacks Berekening

Gegenereerd op: 18-10-2013 met A Agro-Stacks Versie 1.0

Naam van de berekening: A Agro-Stacks Vormtweg 2 Tollebeek

Gemaakt op: 18-10-2013 11:39:17

Zwaartepunt X: 172,100 Y: 521,800

Cluster naam: Paardenfokkerij van Veen

Berekende ruwheid: 0,13 m

Emissie Punten:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Hoogte	Gem.geb. hoogte	Diam.	Uittr. snelheid	Emissie
1	Paardenstal	172 138	521 771	1,5	6,3	0,5	0,40	100

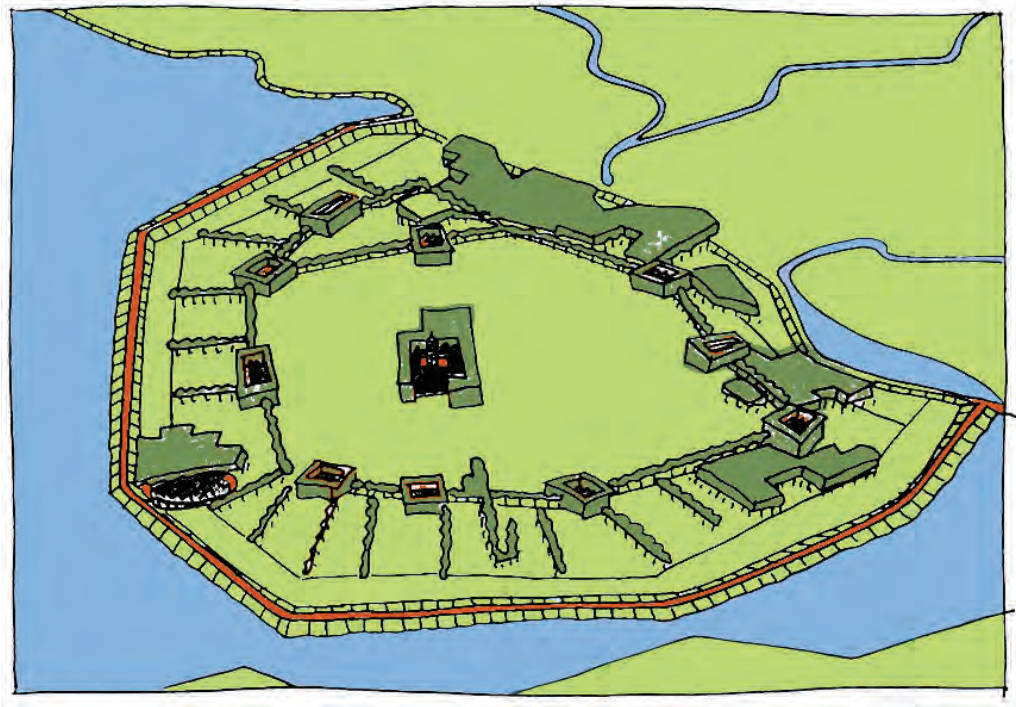
Gevoelige locaties:

Volgnummer	Naam	X coördinaat	Y coördinaat	Depositie
1	Rand Zwarte Meer	185 867	514 179	0,00
2	Rand Uiterw. IJssel	181 493	510 780	0,01
3	Rand De Wieden	192 814	522 035	0,00
4	Rand Weerribben	192 879	529 300	0,00

Details van Emissie Punt: Paardenstal (495)

Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
1	K1	Volwassen paarden	20	5	100

Bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan bestemmingsplan Landelijk gebied 2004



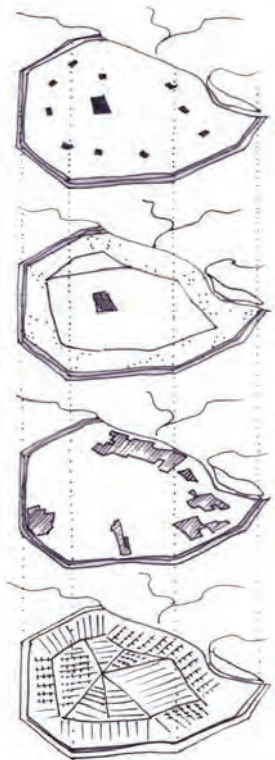
1. Huidige situatie

Het polderontwerp houdt stand

De beeldkwaliteit van de Noordoostpolder wordt gekarakteriseerd door een rationeel ontworpen landschap vanuit een overwegend agrarisch gebruik. De beeldkwaliteit van de polder is nog steeds zeer kenmerkend en een afspiegeling van het ontwerpprincipe dat bij de inrichting van de polder is toegepast. De polder is ontworpen vanuit vier structuurlagen; hiërarchie, concentrische opbouw, reageren op ondergrond en omgeving en modulair systeem.

Hiërarchie: De hoofdplaats Emmeloord is als centrale kern gepland met tien kleinere dorpen in een ring daaromheen. De omliggende dorpen kregen slechts beperkte functies.

Concentrische opbouw: De kring van dorpen is verbonden door een dorpenringweg. In het polderconcept was een contrast voorzien tussen een open middengebied en een meer verdichte randzone, waartussen de dorpenringweg de scheidslijn vormde (onderscheid binnen en buiten de ring). Dit beoogde verschil is in de huidige ruimtelijke opbouw niet volledig afleesbaar. Met name aan de westzijde van de polder is dit onderscheid niet herkenbaar en is er veeleer sprake van één grootschalige open ruimte met daarbinnen groene eilanden in de vorm van de dorpen en de erven.



#) Tot stand gekomen in samenwerking met bureau Brons+Partners landschapsarchitecten.

Toch wordt bij nieuwe ontwikkelingen vastgehouden aan de structuur van het oorspronkelijke polderconcept.

Reageren op de ondergrond: De zandige en venige gronden werden met bos ingeplant omdat de grond daar niets kon opbrengen voor de landbouw.

Modulair systeem: De agrarische kavels hadden voor die tijd optimale afmetingen van 800 bij 300 meter (24 ha). Deze gelijkheid in kavelgrootte en erven is karakteristiek voor de Noordoostpolder.

De landschapsstructuur die is ontstaan, is nog steeds zeer kenmerkend en karakteristiek voor het jonge polderontwerp. Desondanks doen zich nu ruimtelijke ontwikkelingen voor die vragen om een strategie en visie, aansluitend bij de principes van het polderontwerp.

Beeldkwaliteiten landschap

De polder kent voor een zeer groot deel een agrarisch grondgebruik, bestaande uit akkerbouw en grasland, welke een open landschap tot gevolg hebben. Uitzondering op dit open landschap vormen de bossen bij Urk, het Kuinderbos en het Voorsterbos en een zone met fruitteelt en kassen oostelijk van de kernen Luttelgeest en Marknesse, ten zuiden van Ens en ten zuiden van het Voorsterbos.

Het ontginningspatroon herhaalt zich in een vaste dieptemaat van de percelen (800 m) en een vaste afstand tussen de polderwegen (1.600 m) en tussenliggende tochten en vaarten. Het patroon kent diverse verdraaiingen in richting, omdat uit is gegaan van een concentrische opzet met Emmeloord als grotere stad in het midden, een dorpenring hieromheen op ca 5-7 km afstand en een buitenschil van circa 3-6 km breedte, welke begrensd wordt door de dijk langs het IJsselmeer, Ketelmeer en Zwartemeer, de Zuidermeerdijk en de dijk van het oude land.

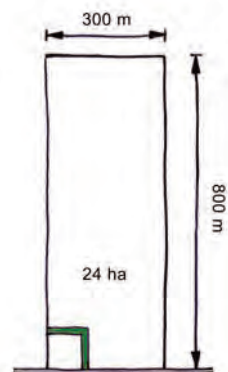
Opvallend is de systematisch aangebrachte beplanting langs wegen, rondom de erven en rond de kernen.

De vaarten vallen op door de hoge bruggen, waarmee de wegen de vaarten kruisen. De dijken zijn onbeplant, zij begrenzen door hun massieve grondlichamen het weidse uitzicht. De dorpen vallen op door hun kerktorens, welke van veraf als oriëntatiepunten dienen. Ook de watertorens, schoorstenen van gemalen en andere herkenningspunten speelden bij het uitzetten van de polder een belangrijke rol. De dorpen zijn in hun oorspronkelijke opzet omgeven door beplanting. Zij kunnen gezien worden als eilanden in een groene omlijsting. Windmolens komen op sommige plaatsen solitair voor bij boerderijen. Het beleid gaat momenteel alleen nog uit van lijnopstellingen langs de westelijke dijk. Voor de locaties, de westrand van de polder, worden aparte bestemmingsplannen opgesteld. De voormalige eilanden Urk en Schokland hebben een geheel eigen vormen- en beeldtaal in contrast tot de ontworpen polder. Schokland is benoemd als werelderfgoed. Gezien de reeds vele beschikbare informatie over deze gebieden en de duidelijke begrenzing zijn deze bij de beeldkwaliteit van het buitengebied buiten beschouwing gebleven.



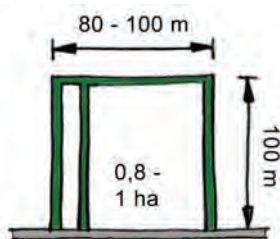
Kavels

De agrarische kavels hebben een afmeting van 300 m breedte en 800 m diepte (24 ha). De maat van 300 m is ontstaan op basis van de maximaal nog te ontwateren breedte van een kavel op basis van de drainagetechniek. Het overtollige water wordt via drainagebuizen afgevoerd naar de sloten aan de lange kant van de kavels. Deze voeren het water naar de tochten en die op hun beurt naar de vaarten.

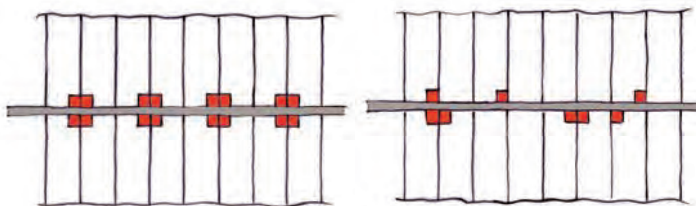


Erven

De erven zijn ontworpen vanuit de modulaire gedachte, via een systeem dat telkens herhaald wordt. Er is geen hiërarchie tussen de erven, ze zijn allen nagenoeg even groot, 100 m breed en 100 m diep. Alleen de bedrijven van minder dan 24 ha hadden ook een kleiner erf van 80 x 100 m. Op een aantal plaatsen komen nog kleinere erven voor; soms in een geschakelde vorm met 2/1-kap boerderijen. De erven hebben meestal een rechthoekige vorm. De erven liggen vrijwel altijd op de hoek van een kavel. Afhankelijk van de grondbehoefte van de boerderij bezat een boerderij één of meer kavels.



Erfgrootte



Een consequent patroon van erven komt minder vaak voor dan een inconsequent patroon.

Langs de wegen liggen op een repeterende afstand de door groen omgeven erven. Het aantal erven dat bij elkaar ligt verschilt sterk, dit kunnen er één, twee, drie of vier zijn. Slechts zelden is er per weg een consequent patroon te herkennen. De inrit van het erf is gemarkeerd door twee witte dampalen.

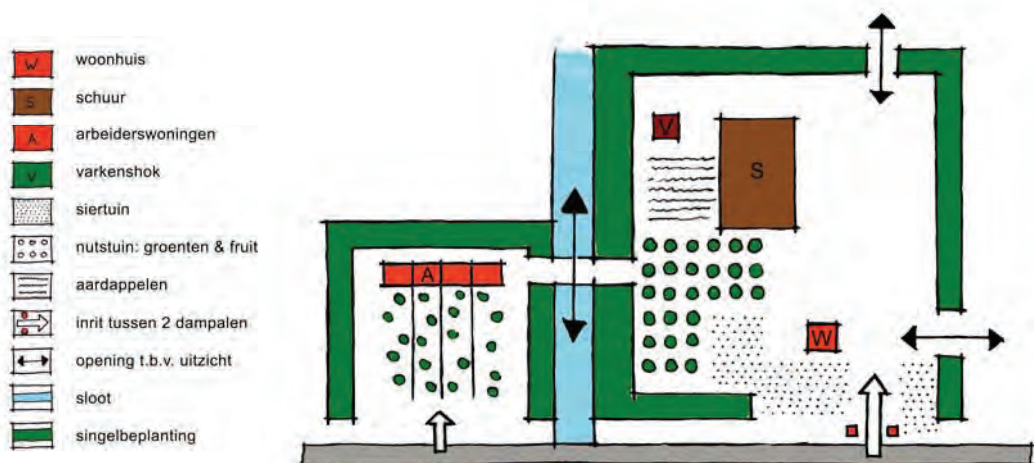
Groensingel

Het erf is van oorsprong altijd omsloten door een groensingel en een ontwaterings-sloot. Landschapsarchitect Bijhouwer legde de basis voor deze ontwerpopvatting, waarbij het beplante erf een belangrijke schakel vormt tussen het particulier domein en het publieke landschap. De groensingel is in de oorspronkelijke opzet aan de west- en zuidzijde 5 of 7 m breed en aan de noord- en oostzijde 3 of 5 m. Aan de voorzijde kan de singel gedeeltelijk of helemaal ontbreken om uitzicht te bieden vanuit het woonhuis. Ook naar de zijkant toe is de singel soms onderbroken om uitzicht te bieden vanaf het woonhuis op het land. Aan de achterzijde is een smalle opening in de singel om de kavel te bereiken. De singel bestaat uit een gemengd sortiment van inheemse beplanting met een hoogte van circa 10 m. De oorspronkelijke aanplant reageert deels op de ondergrond; eik in het oosten, es in het midden van de polder, wilg in infiltratiegebieden, nabij Urk en Creil iep en ten zuidwesten van Nagele populier. Naast deze hoofdhoutsoorten werden eik, esdoorn en populier aangeplant. Voor de helft werd zwarte els aangeplant voor een snelle groei van de singel.

Deze kon later worden gedund. Tegenwoordig worden ook els, berk en kastanje aangetroffen. Als struikvormers is gebruik gemaakt van hazelaar, Gelderse roos, veldesdoorn, haagbeuk, beuk, vlier, lijsterbes, krentebom, meidoorn en sleedoorn. De singels werden ontworpen voor de beschutting, maar ook vanwege esthetische redenen.

Oorspronkelijke erfinrichting

In de oorspronkelijke erfinrichting staat het woonhuis voor op het erf op minimaal 15m van de weg, zo goed mogelijk gepositioneerd op de zon. Bij eenzelfde dakhelling zijn het woonhuis en de schuur in dezelfde richting gesitueerd, anders dwars erop. Achter op het erf staat de schuur en eventuele bijgebouwen. Aan de zijkant van het erf en achter het woonhuis, lagen oorspronkelijk een speelveldje, bleekveld, moestuin, boomgaard, akkertje, dierenweitje en varkenshok. Voor de aanleg van de siertuin kregen de pachters oorspronkelijk 25 heesters. Volgens de Directie voor de Wieringermeerpolder diende de siertuin een duidelijk polderkarakter te hebben met rechte lijnen, een strak gazon, enkele heestergroepen, bomen en vaste planten en geen ornamenten zoals rotspartijen of slingerpaden. Zij stelde tuinarchitect J. Meijers aan voor advies aan de pachters, later gebeurde dit door een commissie en door tuinarchitect M. Ruys.



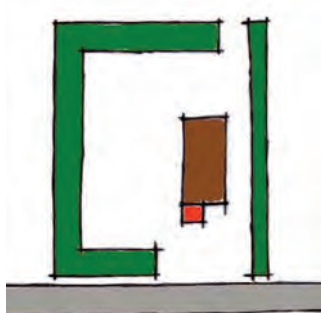
Ook om de tuinbouwbedrijven bij Ens werden groensingels aangelegd ter beschutting. Dit was tevens zo rondom de fruitboomgaarden.

Soms ligt naast de boerderij een rijtje arbeiderswoningen op een eigen erf, van kleinere afmeting dan van de boerderij, omgeven door een eigen singel van 2 tot 3m breed. De arbeiderswoningen lagen eerst 10m, later 20m van de weg. Ze werden ontsloten door een of twee paden. Het voorerf was in gebruik voor de verbouw van eigen groente en fruit. Vlak bij de woning lag aan de voorzijde een kleine siertuin, omgeven door een haag. De achtertuin was per woning gescheiden door hagen.

Traditionele boerderijen, woonhuizen en bijgebouwen

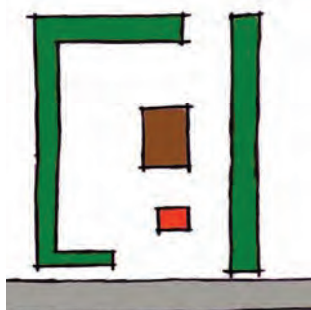
Binnen de singels liggen de boerderijen. De eerste grond werd uitgegeven in 1947 met grote houten schuren, gemaakt van legerbarakken uit België en geprefabriceerde houten woningen uit Oostenrijk. De schuren zijn binnen enkele jaren bijna allemaal vervangen door schuren van steen en schokbeton. De woningen bleken van goede kwaliteit en bestaan nog steeds.

Vervolgens werd door de Directie van de Wieringermeer begonnen met de bouw van de Wieringermeerboerderij in de Noordoostpolder, naar voorbeeld van de boerderijen in de Wieringermeer. Vanwege de wederopbouw na de oorlog was de bouw van deze traditionele omvangrijke boerderij in grote getale niet haalbaar en werd overgegaan op een compleet geprefabriceerd montagesysteem voor de schuren, welke naar schatting ca 5 % goedkoper waren en veel sneller gebouwd konden worden. Op de kleinere erven van minder dan 24 ha werd een kleinere boerderij volgens het langgeveltype gebouwd, waar veel Zeeuwse boeren in trokken. Binnen de boerderijtypen bestaan vele subtypen, die onder ander zijn beschreven in 'Boerderijen in de Noordoostpolder', Geurts 2003.



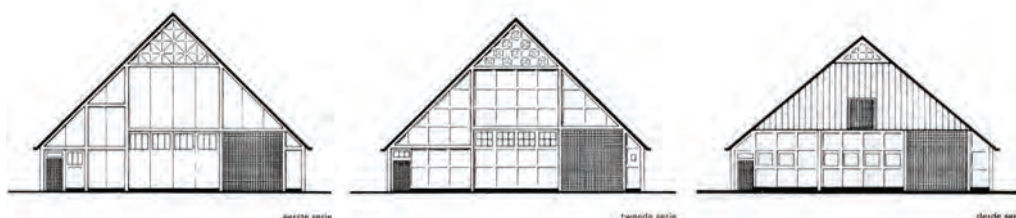
Van de Wieringermeerboerderij zijn er circa 60 gebouwd. Op de kaart van de cultuurhistorische atlas is af te lezen dat nog ongeveer de helft van het oorspronkelijke aantal aanwezig is. Zowel het woonhuis als de boerderij zijn gebouwd in baksteen. Deze boerderij heeft een grote hoge schuur van circa 11m hoog met een eraan vast gebouwd, klein, lager woonhuis asymmetrisch voor de schuur. Door een gebrek aan dakpannen werden de schuren voor een groot deel gedekt met riet. Traditioneel werden rode bakstenen toegepast, riet en rode pannen. Het dak van de schuur was aan beide zijden afgetopt met een wolfseind. Afhankelijk van de functie van de boerderij voor akkerbouw of veeteelt zijn nadere variaties in de bouw van dit type boerderij te onderscheiden.

Van de Montage boerderij zijn er circa 1000 gebouwd in de hele polder. Deze boerderij is typerend voor de Noordoostpolder en de 40er jaren van de 20^e eeuw waarin het schokbeton opgang vond.



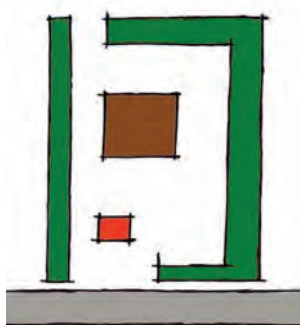
De grote, hoge schuren bestaan uit een skelet van houten spanten, later betonnen spanten met daartussen elementen van schokbeton. Het dak had een helling van circa 40-45° en een hoogte van 10-12m. De dakconstructie bestond uit houten gordingen en sporen, gedekt met rode pannen aan de buitenzijde en rietmatten ter isolatie aan de binnenzijde. De schuren staan meestal in de lengterichting van de kavel, dwars op het woonhuis. Indien de dakhelling van woning en schuur gelijk was werden zij parallel gebouwd. Voor de samenhang werd in beide gebouwen rode pannen gebruikt. Indien sprake was van een veebedrijf waren het woonhuis en de boerderij met elkaar verboden door een tussenlid. In de schuren zijn 3 generaties te onderscheiden.

1. In de eerste generatie schuren vanaf 1949 werden de ribben van het schokbeton naar binnen gekeerd.
2. In de tweede generatie vanaf 1951 werden de ribben naar buiten gekeerd uit praktische en esthetische overwegingen. Er werden asymmetrische spanten gebruikt om ruimte te winnen in de stalruimte.
3. Bij de derde generatie vanaf 1954 werden de spanten van beton gemaakt en werd de topgevel bedekt met hout of eterniet.



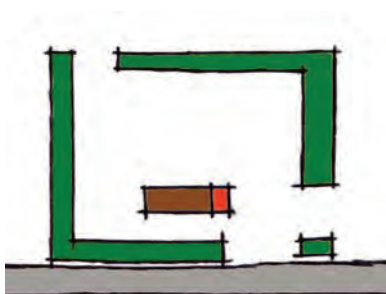
Onder de nok zijn vaak enige sierelementen van beton verwerkt. De grote deeldeuren zijn traditioneel groen. Het oppervlak van het bedrijfsgebouw was circa 20 x 25 m. De woonhuizen zijn (semi) vrijstaand en bestaan meestal uit twee bouwlagen van rode baksteen met een flauw rood pannen dak van circa 35 – 40°.

Om de bouwkosten van de montageschuur te kunnen vergelijken met een traditioneel gemetselde schuur werden ook 24 vergelijkbare schuren van baksteen gebouwd. Deze boerderij heeft een grote hoge schuur van rode baksteen (ca 11-12 m hoog) met een dak van circa 45° en rode pannen. De deeldeuren zijn traditioneel in groen uitgevoerd. De combinatie van een bakstenen woonhuis en schuur wordt ook wel de Hybride boerderij genoemd.



De woonhuizen staan meestal dwars op de weg en vertonen de kenmerken van de Delftse school; een sober karakter van de gevel en gevelindeling en een traditionele toepassing van baksteen. Het woonhuis heeft een oppervlak van 60 -100 m² en een goothoogte van circa 6 m. De woningen hebben een inhoud van 350 – 450 m³.

Van de langgevelboerderij (in de volksmond “Zeeuwse boerderij”) komen er nog circa 500 voor, vooral aan de westzijde binnen de dorpenring en aan de zuidzijde van de polder op de kleinere kavels. De boerderij is kleiner dan de andere types. Het bedrijfs-gedeelte en de woning zijn ondergebracht onder één grote kap. Er bestaan wel 30 verschillende varianten. In de zijgevel van het bedrijfs gedeelte zijn grote deeldeuren en bij veebedrijven is extra stalruimte dwars op de schuur gebouwd. De boerderij is opgetrokken uit rode baksteen en een rood pannendak. Bij het woongedeelte begint de gevel soms hoger en in die gevallen heeft het dak een flauwere dakhelling dan het bedrijfs gedeelte. Het dak van het bedrijfs gedeelte is meestal afgetopt met een wolfs-eind. De deeldeur is van oorsprong donkergroen. De boerderij komt zowel in de lengterichting als dwars op de kavel voor.



Tuindersbedrijven

Rond 1954 werden de eerste tuinderswoningen gebouwd. Nabij de dorpen Luttelgeest, Marknesse en Kraggenburg werden op de zware zavelgronden fruitteelt- en vollegroonds groenteteeltbedrijven opgericht. Nabij Ens en Luttelgeest werd een klein gebied gereserveerd voor fijne groenteculturen onder glas en de teelt van bloembollen. De bedrijven bestaan uit eenvoudige en sobere woningen en schuren in enkele subtypen. De tuinbouwschuren zijn in baksteen opgetrokken en voorzien van grijze pannen of platen van asbestcement. Ze hebben een flauwe dakhelling van 25 tot 30°. De schuren waren relatief klein en niet verder ingedeeld. De woningen bestonden meestal uit één bouwlaag met een flauwe kap. De woningen zijn vaak in gele baksteen uitgevoerd, met een grijs pannendak. Het sobere uiterlijk werd soms door enkele details verlevendigd, zoals een uitstekend raam.

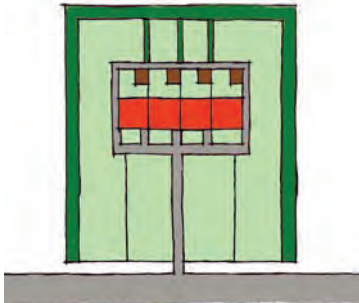


Arbeiderswoningen

Bij de bedrijven groter dan 24 ha werden ruim 1000 arbeiderswoningen gebouwd in blokken van 2, 3, 4 of soms meer huizen en een traditionele, sobere bouwstijl. Er waren meerdere typen, maar de huizen bestonden allen uit één bouwlaag van rode bak-

steen en een vrij steile met pannen gedekte kap. Dakkapellen waren vanaf de bouw al aanwezig.

Een deel van de woningen is nu verbouwd van twee tot één woning. De woningen hebben een oppervlak van circa 50 m² en minimale inhoud van circa 270 m³.



2. Ontwikkelingen 1950-2003

Woonhuizen breiden uit

Na 1960 werden de (pachters)woningen regelmatig aangepast. Ook werden proeven gedaan met semi-bungalows, waarin het oordeel van de boerin sterk werd betrokken. Vanaf 1968 zijn onafhankelijk van het soort bedrijf alleen woningen met een minimum inhoud van circa 470 m³ gebouwd. Aan de woonhuizen is te zien dat er behoefte bestaat aan uitbreiding van de woon- en leefruimte. Om de ruimte te vergroten ontstaan diverse varianten van aanbouwen. Een enkele keer worden de woonhuizen geheel vernieuwd en ontstaan er woningen in een afwijkende eigen stijl (boerderettes, bungalow, landhuis, modern,...). Soms wordt van de traditionele rode baksteen afgeweken en gekozen voor een lichte gevelkleur. Bij de arbeiderswoningen en de daarbij ontstane vaak forse aanbouwen zijn parkeerplaatsen ontstaan op het erf en garages achter op het erf.



Veel recent gebouwde woningen in het landelijk gebied hebben een geheel eigen vormtaal. Deze woningen doorbreken de sobere bouwtraditie van de Noordoostpolder en dragen daardoor niet bij aan de identiteit van de polder. Het concept van de erfbeplanting is in de glastuinbouwgebieden losgelaten.



Bedrijfsgebouwen nemen toe

Al snel na de ontginning van de polder en de bouw van de boerderijen maakte de agrarische productie een enorme groei door, mede door de intredende mechanisatie. De grote schuren bleken ook in verhouding tot de inhoud weinig vloeroppervlak te



bezitten. Hierdoor ontstond er een behoefte aan nieuwe bedrijfsgebouwen. Deze werd in eerste instantie gevonden in kapbergen of open veldschuren.

In de jaren '50 van de vorige eeuw waren er richtlijnen opgesteld door een commissie ten aanzien van afmetingen en constructies voor de bedrijfsgebouwen. Het inschakelen van een architect was verplicht. De bestaande schuur kon worden uitgebreid met extra spanten of er werd een hele nieuwe schuur gebouwd van 10-12 m breed met een lagere pannenkoep.

Deze schuren waren in eigendom van de pachters. Voor het bewaren van aardappelen ontstonden aparte schuren met wanden van beton en een sorteergang. Voor de toegenomen veestapel werden bestaande schuren met 6 m uitgebreid of nieuwe koestallen gebouwd.

In de jaren '60 van de vorige eeuw werden de richtlijnen losgelaten en was het inschakelen van een architect niet meer verplicht. Vanaf deze periode ontstonden er mede door de behoefte grote schuren, die groter waren dan de bestaande schuren en afwijken qua vorm en materiaalgebruik. Ze zijn vanwege het kostenaspect opgetrokken in hoge damwand-profielen en hebben een flauwe dakhelling met een vaak afwijkend kleurgebruik. In de jaren '70 en '80 deden ook de ligboxenstallen hun intrede in de polder.



Ook ontstaan nieuwe bedrijfsgebouwen van grote omvang en van eigentijdse materialen. De relatie met oorspronkelijke erven en met de erfsingel is vaak verdwenen, waardoor deze bedrijven als zelfstandige elementen worden opgevat in het landschap. Bovendien laat de aangebrachte erfsingel soms te wensen over.



Boerderijen veranderen van functie

De traditionele schuren zijn vaak nog in de staat zoals zij zijn ontworpen. Op veel voormalige agrarische erven vindt functieverandering plaats, zoals bijvoorbeeld een omvorming naar een loonwerkbedrijf, woonzorgboerderij, overdekte opslag en stalling van goederen, manege, proefbedrijf, etc. Soms gaan deze functieveranderingen gepaard met een uitzonderlijk en afwijkend kleurgebruik, welke al dan niet bewust een signaalfunctie heeft naar de bezoeker.

Het erf wordt te klein, de singel wordt doorbroken

De bebouwing en de activiteiten op het erf namen vanaf de aanleg enorm toe. Op een groot aantal erven zijn naast en achter de oorspronkelijke schuur diverse overige bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Zolang deze qua vormgeving en kleurgebruik verwant zijn met de oorspronkelijke schuur en passen binnen de erfsingels zijn er qua beeldkwaliteit weinig problemen. Echter, de moderne schuren steken vaak door de erfbeplanting heen, waardoor niet alleen de singel wordt verminkt, maar ook het oorspronkelijk ontwerp van het erf. Hierdoor vallen de schuren van veraf op in het landschap. Oorspronkelijke scheidingsheggen tussen de verschillende onderdelen van het erf (moestuin, siertuin, kalverweide, etc.) verdwenen in de loop van de tijd. In de jaren '70 is de verharding toegenomen mede dankzij subsidies hiervoor. In de jaren '90 ontstond er nieuwe aandacht voor het in stand houden van de erfsingels rond het erf. De handhaving van de erfsingelbeplantingen is echter in de praktijk een probleem gebleken. Daarom is enige jaren geleden door de gemeenteraad een bomenverordening vastgesteld, waarin verplicht herplant van gekapte erfsingels is geregeld.

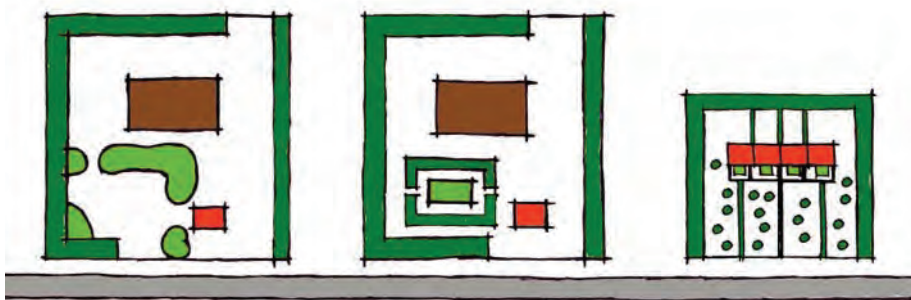


Tuininrichting verandert

De meeste boerderijerven hebben een tuininrichting aan de voorzijde, die bestaat uit heestergroepen in glooiende vormen rond een grasveld. Soms is een dierenweide aanwezig.

Momenteel maakt deze vrij losse stijl met grote open ruimten ook plaats voor een intensiever ontwerp, gebaseerd op een strak geometrische indeling met hagen, gazon en beplanting. Bij de tuinderswoningen is door het ontbreken van het grote erf met de erfsingels de tendens naar een sterk ingerichte siertuin te zien.

Bij de arbeiderswoningen zijn de tuinen aan de voorzijde vaak van elkaar gescheiden door hagen, waardoor zeer smalle, diepe tuinen ontstaan. Soms zijn nog enkele oude fruitbomen aanwezig.



Het landschap verdicht

In de polder spelen in de ruim 50 jaar na de aanleg van de polder diverse ontwikkelingen, al dan niet passend binnen de oorspronkelijke uitgangspunten van het ontwerp. In de oude koudegronds tuinbouwgebieden tussen Luttelgeest en Marknesse en ten zuiden van Ens is de ontwikkeling van kassen te zien, waardoor verdichting van het landschap optreedt. De karakteristieke verkaveling van de Noordoostpolder



is met name in het eerste gebied verdwenen. De fruitteeltgebieden krijgen een dicht karakter door de intrede van laagstamfruit. Deze verdichting ligt grotendeels buiten de dorpenring. Zowel in Emmeloord als bij de dorpen vinden uitbreidingen plaats buiten de oorspronkelijke groene omlijsting van beplanting, waardoor de relatie tussen het open landschap en de groene lijst om de dorpen verstoord wordt. Langs de grotere wegen ontwikkelt zich bedrijvigheid, welke zonder bijsturing het open karakter binnen de ring aantast.

Ontwikkelingen in de toekomst

Recentelijk ontstaat er vraag naar meer recreatiemogelijkheden in het landelijk gebied met de daarbij horende ruimtelijke consequenties van voorzieningen en routes. Tevens wordt gezocht naar een zone met ruimte voor nieuwe landgoederen tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Hiermee wordt onder andere aangesloten bij de Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2030. Hierbij zal per ontwikkeling bekeken moeten worden op welke manier deze zo goed mogelijk kan aansluiten bij het oor-

spronkelijke ontwerpprincipes. Verdichtende elementen zouden bij voorkeur zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden rond de reeds bestaande grote landschapselementen Kuinderbos en het gebied rond de Casteleynsplas. Dit om enige mate van openheid binnen dit gedeelte van de ring van dorpen te handhaven.

3. Visie

Alvorens over te gaan naar aanbevelingen ten aanzien van beeldkwaliteit is het belangrijk een visie te geven op de huidige beeldkwaliteit en de ingezette en verwachte veranderingen in de toekomst.

Het gehele landschap ademt nog sterk een agrarische sfeer uit. Het planmatig ontworpen karakter komt tot uitdrukking in het repeterend en rechthoekig patroon van beplante wegen, tussenliggende open kavels en boerenerven als groene eilanden in de ruimte. De boerderijen, kleinere bedrijfsgebouwen en de oorspronkelijke woonhuizen hebben een sober en traditioneel karakter.

De beeldkwaliteit van de woonhuizen en boerderijen in het buitengebied is door het beperkt aantal hoofdtypen karakteristiek, los van de vraag of deze als mooi wordt ervaren. Als afwijkingen op dit beeld vallen de nieuwe bedrijfsgebouwen, tuinderswoningen en recent gebouwde woningen op, waarbij geen relatie met de bestaande bebouwing is gezocht. Deze zijn niet gebiedsspecifiek. Zij dragen daardoor niet bij aan de samenhangende beeldkwaliteit van de polder.

Voor toekomstige ontwikkelingen vormen het oorspronkelijk ontwerp en het oorspronkelijke karakter van de bebouwing het uitgangspunt. Binnen dat kader is er ruimte voor eigentijdse vernieuwingen en toevoegingen.

4. Aanbevelingen

Erven

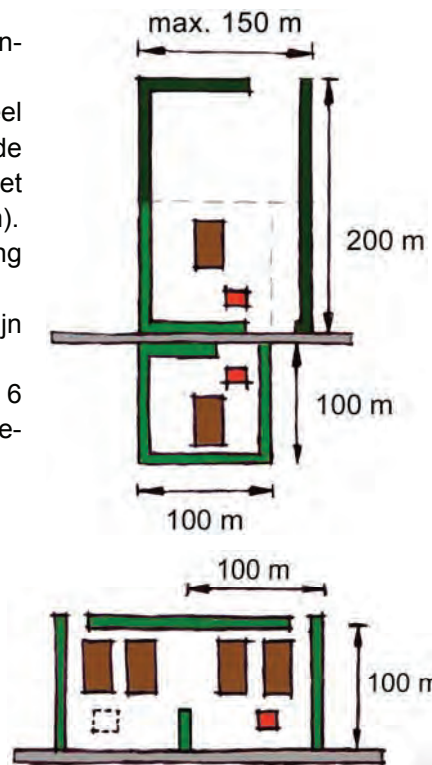
De erven vormen een onderdeel van het bestaande ordeningsprincipe in de Noord-oostpolder. De singels omlijsten de agrarische bedrijven en vormen zo groene eilanden in de open polder.

- Handhaven van driezijdige erfsingels met openingen aan de voor- en achterzijde voor de toegang van het erf en de kavel.
- De erfbeplanting dient te voldoen aan de bomenverordening; De erfsingel dient minimaal 6m breed te zijn. Een bredere singel verdient de voorkeur. Gebruik maken van een inheems sortiment van boom- en struikvormers. Boomvormers; haagbeuk, es, eik, veldesdoorn en els. Struikvormers; rode en gele kornoelje, gewone liguster, hazelaar, krentebom, kardinaalsmuts, hondsroos, gelderse roos en wegedoorn.
- Nieuw aan te planten singels zijn 6 meter breed.

Uitbreiding erven

Het is in de Noordoostpolder niet toegestaan nieuwe erven op te richten. De geconstateerde behoefte aan uitbreiding van bebouwing op de erven dient op of aansluitend aan de huidige erven te worden opgelost.

- Mogelijkheden bieden tot vergroting van de erven binnen bepaalde randvoorwaarden.
- Gezien de grote diepte van de kavels en het zoveel mogelijk handhaven van bestaande erfsingels gaat de voorkeur uit naar vergroting aan de achterzijde met maximaal 100 m (tot een maximale diepte van 200 m).
- Alleen bij uitzondering is maximaal 50 m uitbreiding aan de zijkant mogelijk.
- De diepte-breedte verhouding dient hooguit 2:1 te zijn en minimaal 1:1.
- Voorwaarde is dat de erfsingels in een breedte van 6 meter langs de nieuwe perceelsgrens wordt teruggeplant.



- Gebruik van een naastgelegen erf is mogelijk, mits de oorspronkelijke opzet van een erf, een voorliggend woonhuis met achterliggende schuren gehandhaafd blijft.
- Ten behoeve van de samenvoeging mag de tussenliggende erfbeplanting gedeeltelijk verwijderd worden.

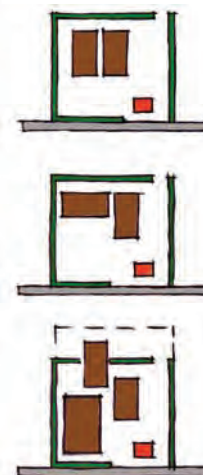
Ordering binnen een erf

Veranderingen ontstaan door uitbreiding van de bebouwing.

- Binnen het erf dient het woonhuis op minimaal 15 m van de weg en 15 m uit de groensingel te staan.
- De schuren staan achter het woonhuis, niet ervoor.

Plaatsing nieuwe schuur:

1. Tweede schuur binnen erf parallel aan bestaande schuur en met verwante dakhelling en materiaalgebruik.
2. Anders dwars binnen de bestaande erfsgrens
3. Zonodig aanpassen van de erfsgrens, liefst alleen aan de achterzijde. Ook hier gaat de voorkeur uit naar een plaatsing parallel aan de bestaande schuur, omdat dit een rustig beeld oplevert.
4. Tenminste 5 meter achter de voorgevel van de woning.



Verandering aan oorspronkelijke boerderij

De oorspronkelijke boerderijen dragen bij aan de karakteristiek van de Noordoostpolder. Veranderingen aan oorspronkelijke schuren / boerderijen zijn mogelijk;

- Aansluitend bij de ordening op het erf .
- Uitbreiding ondergeschikt aan de hoofdmassa van de schuur.
- Met de uitbreiding het sobere karakter van de schuur respecteren in materiaal- en kleurgebruik.

Nieuwe (agrarisch) bedrijfsgebouw

Het materiaal van de wanden van nieuwe schuren bestaat tegenwoordig vaak uit damwandprofielen. Een traditionele bouw van baksteen of beton lijkt op dit moment financieel niet haalbaar. Gezien de grote maat waarin de polder en de erven zijn opgezet en de plaatsing achter op de erven hoeft dit materiaalgebruik niet als een probleem te worden gezien, indien wordt voldaan aan de volgende randvoorwaarden:

- Nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing inpassen op het (vergrootte) erf.
- Uitvoeren met een zadeldak.
- Kleurgebruik afstemmen op het gedekte kleurgebruik van bestaande bebouwing binnen de kavel.
- De schuur inpassen met nieuwe erfbeplanting.



Overeenstemming in kleurgebruik van het dak tussen oude en nieuwe schuur, maar een erg lichte wand.

Functieverandering boerderij

Bij diverse boerderijen vinden functieveranderingen plaats naar bijvoorbeeld een manege, een kinderdagverblijf of boerderij met zorgfunctie.

- De hoofdvorm en het materiaalgebruik van de oorspronkelijke woonhuis en schuur respecteren, ook bij uitbreiding van bebouwing.
- Het is mogelijk in beperkte mate een ander kleurgebruik toe te passen, waardoor de afwijkende functie zich onderscheidt.
- De aanbouw zelf kan eventueel in eigentijdse materialen worden uitgevoerd, waarbij naar een samenhang met de oude bebouwing wordt gezocht.
- Bij alle functiewijzigingen de oorspronkelijke erfsingels handhaven en de nieuwe functie binnen de erfbeplanting realiseren.



Omschakeling van boerderij tot woonhuis

Met name bij de kleinere langgevelboerderijen komt een omschakeling voor van boerderij tot woonhuis.

- Oorspronkelijke kenmerken van de boerderij zoals de hoofdmassa, materiaal- en kleurgebruik van wanden en gevels respecteren bij verbouwingen.
- Ondergeschikte veranderingen zijn mogelijk, in dat geval mag het duidelijk zijn dat deze een passende toevoeging zijn uit deze tijd ten behoeve van de veranderende functie.



Een langgevel boerderij in gebruik als woning, waarbij de deeldeur is vervangen door een glazen pui

Woonhuizen

De oorspronkelijke woonhuizen van de vier boerderijtypen zijn ingetogen van karakter, en daarmee kenmerkend voor de Noordoostpolder. Bij veranderingen aan deze woningen geldt in het algemeen dat de sobere stijl, vormgeving, materiaalgebruik en kleuren dient te worden gerespecteerd met name aan de voorzijde. Nieuwe toevoegingen mogen een eigentijds karakter hebben, mits zij goed aansluiten bij de bestaande hoofdvorm, materialen en kleuren, waardoor een nieuwe samenhang wordt gecreëerd in de bebouwing binnen het erf.

Wieringermeerboerderij

- Respecteren van het nog kleine aantal Wieringermeerboerderijen met aangebouwde woonhuizen.
- Bij veranderingen aan het woonhuis de hoofdvorm van één bouwlaag met schuine kap respecteren.
- Eventuele uitbreiding aansluiten bij sober materiaal- en kleurgebruik.
- Bij uitbreiding kan een naastliggend bouwvolume met eigen kap en tussengang zich waarschijnlijk beter verhouden tot de bestaande woning, dan een woning die aansluitend vergroot wordt.

Montage- en Hybride boerderij

- Respecteren hoge voorgevel van twee verdiepingen, opgetrokken uit rode baksteen en flauwe kap van rode pannen.
- Eventuele aanbouw in gedekte kleur, eenvoudige vorm en sobere gevelindeling.



De lichte kleur doorbreekt de traditie en valt erg op.

Langgevelboerderij (Zeeuwse type)

- Aanpassingen aan het woongedeelte ondergeschikt aan de langgerekte hoofdvorm en passend bij het traditionele materiaal- en kleurgebruik.

Tuinderswoning

- Respecteren eenvoudige hoofdmassa van één bouwlaag met flauwe kap.
- Respecteren bestaand kleurgebruik; een lichte kleur baksteen en grijs (pannen) dak.
- Respecteren sobere gevelindeling met bijzondere details om de gevel te verlevendigen.

Nieuw woonhuis

Indien er op de bouwka­vel geen relatie ligt met een bestaande woning en schuur kan voor een nieuw woonhuis gekozen worden.

- Het huis asymmetrisch op de kavel situeren en voldoen aan de beschreven kenmerken van het erf.
- Verwantschap zoeken met het woonhuis van het oorspronkelijk op dat erf voorkomende boerderijtype, niet met de schuren, dus geen 'boerderietes'.
- Uitgaan van een eenvoudige en ingetogen hoofdvorm, met bij voorkeur een voorgevel van twee verdiepingen en een flauw dak.
- Sobere en ingetogen gevelindeling.
- Het kleurgebruik aansluiten bij het traditionele kleurgebruik van rode baksteen en rode pannen daken.



Woonhuis in eigentijdse stijl, met verwantschap met de bestaande woonhuizen van het type Montage boerderij

Landarbeiderswoningen

Ook de blokken arbeiderswoningen zijn kenmerkend voor de Noordoostpolder.

- Uitbreidingen en verbouwingen respecteren in hun ontwerp de hoofdvorm en de eenheid binnen het blok.
- Veranderingen aan de achterzijde kunnen met respect voor de hoofdvorm een vrijer karakter hebben.



Bij arbeiderswoningen veranderingen aan de voorzijde binnen een rij op elkaar afstemmen en onderschikt laten zijn aan de hoofd­massa

Bijlage 6 Vooroverleg waterschap Zuiderzeeland

DATUM
12 augustus 2014

BEHANDELD DOOR
C. van der Heijden

DIRECT NUMMER
06-4691 98 81

Gemeente Noordoostpolder
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
Mevrouw M.E. Wierstra
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD

GEM. NOORDOOSTPOLDER	
INGEK. 14 AUG. 2014	
NUMMER	
OVB	CLUSTER
KOPIE AAN	
OM ADVIES	

Geachte mevrouw Wierstra,

ONDERWERP

voorontwerp
bestemmingsplan
'Landelijk gebied 2004,
Vormtweg 2 te
Tollebeek'

In het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, hebben wij van u het voorontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Tollebeek' ontvangen.

Middels deze brief geven wij een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan.

ONS KENMERK

PPAWP-T/2014/195314

Algemeen

Het voorliggend voorontwerp bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het perceel aan de Vormtweg 2 te Tollebeek, teneinde wijzigingen van de bestemmingen op dit perceel mogelijk te maken.

ONS ZAAKNUMMER

185461

Digitale watertoets

Door middel van de digitale watertoets heeft Omgeving Manager te Urk op 20 februari 2014 van Waterschap Zuiderzeeland voor het plangebied een standaard waterparagraaf/ uitgangspuntennotitie ontvangen (dossiercode 20140220-37-8500).

BIJLAGEN

Uit deze toets is voor het plangebied de "normale procedure" naar voren gekomen. De normale procedure heeft als uitgangspunt dat een vooroverleg met het waterschap dient plaats te vinden.

UW CORRESPONDENTIE VAN

3 juli 2014

UW KENMERK

VERZONDEN

Voorliggend schrijven betreft onze reactie in het kader van het vooroverleg.

Over de beleidsthema's 'Voldoende water' en 'Schoon water' die voor dit ruimtelijk plan van toepassing zijn hebben wij nog opmerkingen.

12 AUG. 2014

Inhoudelijk

Voldoende water

Wateroverlast

Het verhard en bebouwen van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

Het plangebied is gelegen binnen het landelijk gebied. Conform de waterparagraaf (hoofdstuk 2.7) van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan neemt het verhard oppervlak, als gevolg van de ontwikkeling, netto met 1.100 m² toe.

ADRES WATERSCHAPSHUIS

Postbus 229 - 8200 AE Lelystad
Lindelaan 20 - 8224 KT Lelystad
www.zuiderzeeland.nl

T (0320) 274 911
waterschap@zuiderzeeland.nl

Conclusie

Op basis van de waterparagraaf is er sprake van een toename van het verhard oppervlak met 1.100 m².

Omdat de toename van het verhard oppervlak ruim onder de grens van het landelijk gebied valt (vanaf 2.500 m²) zijn compenserende maatregelen in het kader van de Beleidsregel 'Compensatie toename verharding en versnelde afvoer nu nog niet nodig.

Schoon water

Goed omgaan met afvalwater

Hemelwater

Het regenwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water.

Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1.000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem; schadelijke uitloogbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein.

Mestopslag

Het waterschap constateert dat de toelichting van het bestemmingsplan niet is voorzien van inhoud omtrent de wijze waarop vaste en dunne mest van de paarden opgeslagen c.q. verwerkt zal worden.

In het kader van het Activiteitenbesluit is degene die een inrichting drijft, in voorliggend geval de paardenstal, verantwoordelijk om maatregelen te treffen teneinde nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen dan wel te beperken.

Conclusie

Voor het waterschap is het van belang dat als gevolg van het in gebruik nemen van de inrichting verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam wordt voorkomen dan wel beperkt. Het Activiteitenbesluit ziet ten aanzien van het voorgaande hierop toe.

Vervolg

De initiatiefnemer van het plan is verantwoordelijk voor de melding- en/of vergunningplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Voor meer informatie daaromtrent willen wij de initiatiefnemer verwijzen naar de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM): <http://aim.vrom.nl/>. De AIM verschaft nadere informatie omtrent milieuregels en maatregelen alsook een check of voor een inrichting een vergunning of een melding nodig is.

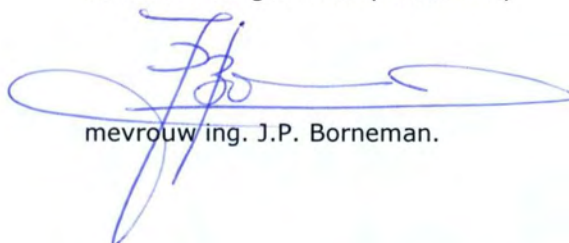
Indien de initiatiefnemer voornemens is werkzaamheden of handelingen uit te voeren aan dan wel nabij een oppervlaktewaterlichaam, dan dient hiervoor een watervergunning te worden aangevraagd. Voor informatie omtrent het aanvragen van een watervergunning willen wij u verwijzen naar de website van Waterschap Zuiderzeeland: www.zuiderzeeland.nl of het omgevingsloket: www.olo.nl.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer C. van der Heijden via de e-mail: c.vanderheijden@zuiderzeeland.nl of telefoonnummer: 06-46 91 98 81.

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

de teammanager Waterprocedures,



mevrouw ing. J.P. Borneman.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Tollebeek met identificatienummer NL.IMRO.0171.BP00541-VS01 van de gemeente Noordoostpolder;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden bedrijf

de in Bijlage 1 Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.6 aan huis verbonden beroep

de uitoefening van een beroep (dan wel het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij in overwegende mate de woonfunctie blijft behouden en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 achtererfgebied

erf aan de achterkant en aan de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

de oppervlakte van gebouwen uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bevi-inrichting

inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.14 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.15 bijbehorend bouwwerk

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak;

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag

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

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bijbehorend bouwwerk;

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.27 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.28 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.29 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt;

1.30 evenement

een voor publiek toegankelijke verrichting van kunst, ontwikkeling, ontspanning of vermaak, feesten en muziekvoorstellingen daaronder begrepen, waarvoor ingevolge regelgeving een melding moet worden gedaan dan wel een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd en verleend;

1.31 extensieve openluchtrecreatie

vormen van recreatief medegebruik door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden;

1.32 gebouw

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

1.33 geurgevoelig object

een locatie, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, en die daarvoor permanent of regelmatig worden gebruikt;

1.34 hoofdgebouw

het gebouw, of gedeelte daarvan, op een perceel dat gelet op de bestemming en uiterlijke verschijningsvorm het belangrijkste is;

1.35 horizontale diepte

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel, dan wel de lengte van een bouwperceel, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;

1.36 kampeermiddel

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn

bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.37 kantoor

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

1.38 kleinschalig kampeerterrein:

een kampeerterrein voor niet meer dan 15 kampeermiddelen - geen stacaravans zijnde - dat gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober in gebruik is;

1.39 kwetsbaar object

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid;

1.40 landhoofd

een bouwwerk dat de overgang vormt van een grondlichaam naar een brug of een viaduct;

1.41 manege

bedrijvigheid geheel of overwegend gericht op het houden, stallen, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's, het ter zake lesgeven en de exploitatie van daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een kantine of soortgelijke horecavoorziening;

1.42 natuur(wetenschappe)lijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.43 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.44 nutsvoorziening

een voorziening ten dienste van een bedrijf, zoals een gas- en elektriciteitsbedrijf, dat opereert in een sector die beschouwd wordt van openbaar nut te zijn omdat het belangrijke producten of diensten ten nutte van het publiek levert;

1.45 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.46 onderkomens

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

1.47 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen en ander openbaar gebied, niet zijnde water, dat voor publiek algemeen toegankelijk is;

1.48 paddock

klein weiland, meestal met een zand-bodem, en een afmeting van niet meer dan 25 x 25 meter;

1.49 professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.50 prostitutie

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

1.51 risicovolle inrichting

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.52 seksinrichting

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

1.53 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.54 verbeelding/plankaart

- a. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan;
- b. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart);

1.55 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.56 vuurwerkbedrijf

inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 Kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

1.57 wadi

een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren;

1.58 Wgh-inrichting

een inrichting als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;

1.59 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.60 woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

1.61 zolder

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.6 de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.7 de inhoud van een bouwwerk

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien de onder **a en b** genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**sa-paa**' welke staat voor '**specifieke vorm van agrarisch - paardenstal**', tevens een paardenstal toegestaan voor de stalling van maximaal 7 paarden;

met daarbijbehorende:

- c. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. andere-werken;
- f. tuinen, erven en paden;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

3.2.1 Toegestane bebouwing

- a. woningen;
- b. bijgebouwen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, en
- c. bij een ander behorende ander bouwwerken.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. in elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één tenzij op de verbeelding anders staat vermeldt;
- b. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een strook van 40 meter vanaf de aan de wegzijde gelegen grens an het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak;
- c. de afstand van de woning tot de weg mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen
- d. de afstand van alle gebouwen tot de achter- en zijgrezen van het bestemmingsvlak mag niet minder dan 12 meter bedragen;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer dan 1200 m³ bedragen;
- f. de dakhelling van een woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. de goothoogte van een niet inpandige woning mag niet minder dan 4,5 meter en niet meer dan 6 meter bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte minder dan 4,5 meter bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag bedragen;
- h. de hoogte van een niet inpandige woning niet meer dan 10 meter bedragen;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorende vergunningplichtige bouwwerken mag niet meer dan 120 m² bedragen;
- j. ter plaatse van de specifieke aanduiding agrarisch gebied - paardenstal mag een paardenstal van een oppervlakte van maximaal 1200 m² gerealiseerd worden;
- k. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluiten worden gebouwd 3 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende woning;
- l. de goothoogte en hoogte van bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen

dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte	Maximale hoogte
Aanbouwen	3,5 meter	
Bijgebouwen	3,5 meter	6 meter
Pergola's en overkappingen		3 meter
Erf- of terreinscheidingen voor de voorgevelrooilijn		1 meter
Paardenstal	8,5 meter	11 meter
Overige andere bouwwerken		2 meter

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder e, ten behoeve van het uitsluitend binnen aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, vergroten van de inhoud van de woonruimte tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, mits:

- één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, en
- vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woonruimte. Bij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstal' is het verboden deze te gebruiken als manege, paardenhouderij en paardenfokkerij.

3.4.2 Geoorloofd gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. een aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, mits:
 1. ten hoogste 30% van de oppervlakte van een woonhuis of de woning binnen een woongebouw en ten hoogste 60% van de toegelaten oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte per woning niet meer dan 75 m² bedraagt;
 2. de uitstraling van de woning intact blijft;
 3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 4. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 5. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
 6. de activiteit uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend;
 7. in geval van een bedrijfsactiviteit, het een activiteit betreft die genoemd is in Bijlage 1 Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van gebruiksregels kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het:

- a. gebruiken van gronden als standplaats van ten hoogste 15 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart/31 oktober, en
- b. bouwen van daarbij behorende, niet voorbewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en andere bouwwerken, tot een goothoogte van 3,5 meter en een hoogte van 5 meter;

mits, is of wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 meter mag bedragen.

3.5.2 Afwijken van gebruiksregel ander gebruik op voormalig agrarische erven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruik van gebouwen op voormalige agrarische erven uitsluitend als ondergeschikte functie, voor het volgende gebruik:

- a. het bieden van overnachtsmogelijkheden, met een gezamenlijke oppervlakt van maximaal 100 m²;
- b. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een tuinhuis, een terras, een speeltuin, een pannenkoekenrestaurant, met een gezamenlijke oppervlakt van maximaal 100 m²;
- c. educatief centrum gericht op landbouw en/of natuur;
- d. opslag en stalling van caravans, campers en boten e.d.;
- e. kunstnijverheid, ateliers en musea;
- f. (kinder)dagopvang, met een gezamenlijke oppervlakt van maximaal 100 m²;
- g. detailhandel gerealteerd aan het onder b en e genoemde ander gebruik tot maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m²;

Bij het verlenen van de afwijking dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

1. de nevenactiviteit mag ten hoogste 20% van het bestemmingsvlak plaatsvinden met een maximum vloeroppervlakte van 2.000 m²;
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
3. er mag geen onevenredig groter verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
4. het parkeren behorende bij het ander gebruik dient binnen het bestemmingsvlak op eigen terrein plaats te vinden;
5. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden, en
6. het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

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

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Gebruik

1. Het is verboden de gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
2. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten dienste van bewoning door een persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning.

5.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:

1. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
2. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte;
3. omzetting of verkamering van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte;
4. gronden als staanplaats voor onderkomens;
5. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, voor zo ver niet noodzakelijk in verband met het normale beheer en onderhoud van de gronden.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt voor bijbehorende bouwwerken;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte daarvan wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van kunstwerken en zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de totale hoogte niet meer dan 125 % van de toegestane (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de eis dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd, indien op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

De bepalingen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' artikel 28 van de regels zijn van toepassing.

Artikel 8 Algemene procedureregels

8.1 Afwijken bij een omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijking bij een omgevingsvergunning is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genomedede procedure van toepassing.

8.2 Wijziging

Voor een besluit tot wijziging van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de wijziging besluiten.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid **10.4**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid **10.4**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid **10.4** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het **Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Tollebeek**.

februari 2010.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Noordoostpolder in de vergadering van

voorzitter,

griffier,

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

BIJLAGE 2: MOGELIJKHEDEN BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN AAN HUIS

SBI-Code	OMSCHRIJVING	Afstanden				Indices		grootste afstand	categorie	opmerking
		geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel			
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1	
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	1	1	10	1	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	1	1	10	1	
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	1	1	30	2	B
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	1	1	10	1	
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING									
5552	Cateringbedrijven	30	0	10	C	1	1	30	2	
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT									
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	2	1	10	1	
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	2	1	10	1	
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	1	1	10	1	
64	POST EN TELECOMMUNICATIE									
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	2	1	30	2	
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	1	1	10	1	
65, 66, 67	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN									
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	C	1	1	30	2	
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED									
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	1	10	1	
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	1	10	1	
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	1	1	30	2	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1	10	1	
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	1	1	10	1	D
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG									
8512, 8513	(Dieren-)artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10	0	2	1	10	1	
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10	0	1	1	0	1	
93	OVERIGE DIENSTVERLENING									
9302	Schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	1	10	1	
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	1	1	10	1	D

AmerAdviseurs bv R.O. Amersfoort

Vaststellingsbesluit

Emmeloord, 16 december 2014.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Tollebeek

Advies raadscommissie

Hamerstuk.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Tollebeek', ongewijzigd vaststellen.
2. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00541-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vastleggen en die vorm vast te stellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN 19 oktober 2014.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.
4. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Tollebeek' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wro bekend te maken.

Doelstelling

Het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Tollebeek vaststellen.

Inleiding

Op 5 maart 2014 heeft de heer van Veen (hierna aanvrager) een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch gebied' naar de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wil aanvrager op het perceel een paardenstal realiseren voor hobbymatig gebruik.

Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch gebied' naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch - paardenstal'. De aanduiding maakt naast het wonen mogelijk dat er op het perceel Vormtweg 2 te Tollebeek een paardenstal gebouwd mag worden.

Procedure bestemmingsplan

In eerste instantie heeft het bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage gelegen voor een periode van zes vanaf 3 juli 2014. Tijdens het voorontwerp is een vooroverlegreactie ingediend door het Waterschap Zuiderzeeland. Verder zijn er geen inspraakreacties ingediend. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap Zuiderzeeland en enkele ambtshalve wijzigingen is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 november 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het Waterschap Zuiderzeeland heeft laten weten dat de hun reactie correct is verwerkt (zie bijlage).

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen

Gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen ambtshalve wijzigingen zijn kan het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Nagele' ongewijzigd vastgesteld worden.

2.1 Het bestemmingsplan in elektronische vorm samen met de ondergrond vaststellen

Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelden. Dit betekent onder andere dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. Het plan zal worden aangeboden aan de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit NL.IMRO.0171.BP00541-VS01. Conform 1.2.4 van de Bro moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt; voor dit plan is dat GBKN, 19 oktober 2014.

3.1 Het verhaal van eventuele kosten zijn anderszins verzekerd

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen van het bestemmingsplan en eventuele omgevingsvergunningen, worden door middel van leges gedekt. Tevens is er met de aanvrager een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Omdat het kostenverhaal voor het onderhavige bestemmingsplan al verzekerd is, dient uw raad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ook te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

4.1 Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure ex artikel 3.8 Wro voortgezet

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling, inhoudende dat:

- a. De kennisgeving geplaatst wordt in de Noordoostpolder, Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- b. De kennisgeving en de digitale bestanden langs elektronische weg worden toegezonden aan de Gedeputeerde Staten en Waterschap Zuiderzeeland;
- c. Na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen alleen beroep indienen tegen de wijzigingen. De dag na die waarop de beroepstermijn afloopt treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking (tenzij er een reactieve aanwijzing wordt ingediend door Gedeputeerde Staten of indien er door belanghebbenden een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de AbRvS).

Kanttekeningen

N.v.t.

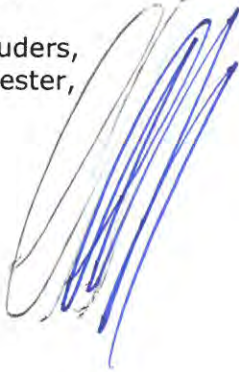
Planning/uitvoering

- 26 januari 2015 vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- 4 februari 2015 publicatie in de Noordoostpolder, Staatscourant en op de gemeentelijk website;
- 5 februari 2015 start inzage vastgesteld bestemmingsplan voor een periode van 6 weken.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Tollebeek'
- Reactie Waterschap Zuiderzeeland

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,



Portefeuillehouder : dhr. W. Haagsma

Steller : mevrouw M.E. Wierstra; 32 75; m.wierstra@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2014,
no. 285108-1;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

B E S L U I T:

1. het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Tollebeek', ongewijzigd vast te stellen;
2. dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00541-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vast te leggen en die vorm vast te stellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN 19 oktober 2014;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
4. het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Vormtweg 2 te Tollebeek' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wro bekend te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 26 januari 2015.

De griffier,

de voorzitter,

