

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Projectadvisering

Onderwerp:

BOPA Oerdijk 140 Lettele

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 9-12-2025
Notanummer	: 2025-969
Datum	: 9-12-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Inpassingsplan in de Enk oktober 2025.pdf.pdf, Projectomschrijving Planontwikkeling Oerdijk140_9-10-2025_A.pdf.pdf, Rapport - Participatieverslag Planontwikkeling Oerdijk 140.pdf, Tekening - 0825BT001 Bestaande situatie 9-10-2025_A.pdf, Tekening - 0825BT002 Nieuwe situatie 9-10-2025_A.pdf, Tekening - 0825BT003 NIB-maatregelen Kapschuur 9-10-2025_A.pdf, Tekening - Inrichtingsplan met NIB-maatregelen Oerdijk 140 Lettele, definitief 30 okt 2025.pdf, Toelichting erf- en landschapsplan Oerdijk 140 okt. 2025.pdf.pdf

Parafering

01-12-2025: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling01-12-2025: Wethouder01-12-2025: Teamleider Projectadvisering

Agendering

* 03-12-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 05-12-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

9-12-2025

B & W d.d.: 9-12-2025

Besluit

1. De raad voor te stellen positief te adviseren op de aanvraag omgevingsvergunning (met BOPA) ten behoeve van het omzetten van de bestaande gebouwen naar een woonfunctie op het perceel Oerdijk 140 te Lettele, met daarbij inbegrepen het realiseren van een tweede woning in het bestaande aangebouwde bijgebouw. Ter compensatie wordt het perceel landschappelijk ingepast.
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit 'Bindend advies BOPA Oerdijk 140 te Lettele' vast te stellen.
3. De stukken aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken nadat initiatiefnemer is geïnformeerd

Inleiding

Het college wordt gevraagd de aanvraag omgevingsvergunning-BOPA Oerdijk 140 te Lettele aan de gemeenteraad aan te bieden in het kader van het adviesrecht, conform categorie A1.3 van de 'De lijst van gevallen waarvoor bindend advies van

de raad vereist is'.

Initiatiefnemers wensen aan de Oerdijk 140 de agrarische functie om te zetten naar een woonfunctie ten behoeve van 2 woonfuncties in de bestaande bedrijfswoning met aanbouw. Het idee is om meer-generatie-wonen te realiseren. Het agrarisch perceel ligt ten westen van Lettele. Op het perceel staat de voormalige bedrijfswoning met een paar bijgebouwen, maar zonder eigen agrarische gronden er omheen. De functiewijziging bestaat uit het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie met daarbij het toevoegen van een tweede woning in het bestaande aangebouwde bijgebouw. Ook wordt een nieuw bijgebouw op het achtererf gerealiseerd. Dit is in strijd met het omgevingsplan. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om een omgevingsvergunning-BOPA aan te vragen om de functiewijziging te regelen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken kan, in afwijking van het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) verleend worden. Op basis van artikel 16.15a en artikel 16.15b van de Omgevingswet geldt voor een BOPA een bindend adviesrecht voor de gemeenteraad voor die gevallen die de gemeenteraad daartoe heeft aangewezen. De compensatie voor de ontwikkeling betreft maatwerk. De gemeenteraad heeft vastgelegd dat alle KGO-ontwikkelingen (Kwaliteitsimpuls Groene Leefomgeving) in het buitengebied, waar de compensatie voor de ontwikkeling maatwerk is, voor (bindend) adviesrecht naar de Raad moeten (Categorie A1, onderdeel 3). Bij dit plan betreft het maatwerk de landschappelijke inpassing.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het afgeven van een positief bindend advies op het verlenen van een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het omzetten van de bestaande gebouwen naar een woonfunctie op het perceel Oerdijk 140 te Lettele, met daarbij inbegrepen het realiseren van een tweede woning in het bestaande aangebouwde bijgebouw. Ter compensatie wordt het perceel landschappelijk ingepast.

Kader

De Omgevingswet:

- * Het (tijdelijke) Omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening);
- * De Omgevingsvisie Deventer 2019;
- * Omgevingsverordening Overijssel 2024
- * Rood-voor-Rood-beleid-Deventer; Kansen-uit-buiten;
- * Categorie A1.3 van de lijst van gevallen waarvoor bindend advies van de raad vereist is (nota 2021-389);
- * Algemene wet bestuursrecht.

Betrokken partijen en participatie

1. De Provincie Overijssel heeft op 1 december 2025 laten weten geen bezwaren te hebben tegen het plan.
2. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft op 18 juli 2025 in het kader van de Watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen het plan. Er is geen waterschapsbelang bij deze ruimtelijke activiteit;
3. Er zijn geen belemmeringen vanuit milieukundig oogpunt. Ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat zijn maatwerkvoorschriften opgesteld voor de spuitvrije zone (gewasbescherming) rondom het nieuwe woonperceel.
4. Initiatiefnemers hebben 4 omwonenden en 3 grondeigenaren geïnformeerd over

het plan. De betrokkenen staan positief tegenover de plannen om meer-generatie-wonen te realiseren. Voor de spuitvrije zone zijn met de omliggende agrarische grondeigenaren afspraken gemaakt over het toepassen van gewasbescherming.

Toelichting op participatiebeleid

De omgevingsvergunning met BOPA is 18 november 2025 aangevraagd. Volgens 'de Lijst van gevallen waarvoor het verplicht is participatie toe te passen', is participatie bij een BOPA verplicht voor ontwikkelingen waarop de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is en waarbij maatwerk wordt geleverd voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit die nodig is om de gevraagde ontwikkelingsruimte te compenseren. Initiatiefnemer heeft afgestemd met de omwonenden en grondeigenaren. Ook is afgestemd met Provincie en het Waterschap (WDOD). De betrokken partijen zijn positief.

Argumenten voor en tegen

Initiatiefnemer heeft recent het perceel gekocht. De wens is om met een Bopa een tweede woning in het aangebouwde bijgebouw te realiseren. In de huidige situatie kent de locatie een agrarische bestemming waarin één bedrijfswoning is toegestaan. De toekomstige bewoners van de woonboerderij en van het te verbouwen bijgebouw zijn familie.

Argumenten voor

* De komst van een tweede woning op een perceel waar wonen al is toegestaan levert geen belemmeringen op vanuit milieukundig oogpunt.

* In de huidige situatie moet bij het gebruik van de omliggende agrarische gronden al rekening worden gehouden met de agrarische bedrijfswoning. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning heeft geen consequenties voor de spuitzone. De tweede woning in het aangebouwde bijgebouw heeft wel consequenties voor de spuitzonering. Er ontstaat een nieuwe woning met tuin, waardoor aangrenzende agrarische gronden worden belast met een grotere spuitzone. Initiatiefnemers hebben afgestemd met de grondeigenaren en afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen die partijen. Daarnaast zijn maatwerkvoorschriften opgesteld voor de spuitvrije zone rondom het nieuwe woonperceel, zodat het onder het stellen van voorwaarden het beperkt spuiten van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Argumenten tegen

Er zijn geen argumenten te noemen tegen de voorgenomen functiewijziging.

Toelichting op de ruimtelijke procedure

De Bopa maakt uitsluitend mogelijk wat in de Bopa is beschreven, dus het concrete (bouw)plan, maar wijzigt het onderliggend Omgevingsplan niet. Ten tijde van het actualiseren van het Omgevingsplan zal deze Bopa hierin worden verwerkt en kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden afgestemd op de omgevingsvergunning (met Bopa). Net als bij een wijziging Omgevingsplan is een vereiste dat het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), voorheen de goede ruimtelijke onderbouwing genoemd. Uit de beoordeling van de ETFAL zijn geen belemmeringen voor het plan naar voren gekomen.

Financiële consequenties en dekking

• De kosten voor een BOPA, alsmede de extra kosten van het bestuurlijk proces m.b.t. het adviesrecht, worden via de Legesverordening in rekening gebracht bij

- De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten waarmee de nadeelcompensatie is gedekt. Mocht een belanghebbende aanspraak willen maken op nadeelcompensatie, dan komt dit voor rekening van de initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

Op basis van het bindende advies van de Raad kan de gevraagde Omgevingsvergunning al dan niet worden verleend. De verlening, dan wel weigering van de vergunning, zal op de daarvoor gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven manier bekend worden gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Na besluit van uw college worden het Raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit voorgelegd aan de gemeenteraad. Op basis van het bindende advies van de Raad kan de gevraagde omgevingsvergunning daarna, onder mandaat, al dan niet worden verleend. De verlening, dan wel weigering van de vergunning, zal daarna op de daarvoor gebruikelijke manier bekend worden gemaakt en worden gepubliceerd.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : BOPA Oerdijk 140 Lettele
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer : 2025-969
Datum B en W besluit : 9-12-2025
Team : DEV-PRO-PA

Inleiding

De gemeenteraad wordt om bindend advies gevraagd voor de aanvraag BOPA-omgevingsvergunning Oerdijk 140 te Lettele, conform 'De lijst van gevallen waarvoor bindend advies van de raad vereist is'. Het plan betreft het omzetten van de bestaande gebouwen naar een woonfunctie met daarbij inbegrepen het realiseren van een tweede woning in het bestaande aangebouwde bijgebouw. Ter compensatie wordt het perceel landschappelijk ingepast. Dit (bouw)plan is strijd met het omgevingsplan. Op basis van artikel 16.15a en artikel 16.15b van de Omgevingswet geldt voor een BOPA een bindend adviesrecht voor de gemeenteraad voor die gevallen die de gemeenteraad daartoe heeft aangewezen. De gemeenteraad heeft vastgelegd dat alle Rood-voor-Rood ontwikkelingen in het buitengebied waar de compensatie voor de ontwikkeling maatwerk is voor bindend adviesrecht naar de raad moeten.

Raadsvoorstel

Positief te adviseren ten aanzien van het verzoek om een omgevingsvergunning-BOPA te verlenen om in afwijking van het Omgevingsplan aan de Oerdijk 140 te Lettele. Het plan betreft het omzetten van de bestaande gebouwen naar een woonfunctie met daarbij inbegrepen het realiseren van een tweede woning in het bestaande aangebouwde bijgebouw. Ter compensatie wordt het perceel landschappelijk ingepast.

Kern raadsvoorstel

Initiatiefnemers wensen aan de Oerdijk 140 de agrarische functie om te zetten naar een woonfunctie ten behoeve van 2 woonfuncties in de bestaande bedrijfswoning met aanbouw.

Beoogd resultaat

Een BOPA-omgevingsvergunning te verlenen t.b.v. aan de Oerdijk 140 te Lettele, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

1. de voormalige bedrijfswoning om te zetten in twee reguliere woningen;
2. het nieuwe woonperceel landschappelijk in te passen;

Dit project heeft geen (grote) maatschappelijke impact of (grote) impact op de leefomgeving.

Kader

De Omgevingswet:

- * Het (tijdelijke) Omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening);
- * De Omgevingsvisie Deventer 2019;
- * Omgevingsverordening Overijssel 2024
- * Rood-voor-Rood-beleid-Deventer; Kansen-uit-buiten;
- * Categorie A1.3 van de lijst van gevallen waarvoor bindend advies van de raad vereist is (nota 2021-389);
- * Algemene wet bestuursrecht.

Argumenten ten behoeve van de raad

Initiatiefnemer heeft recent het perceel gekocht. De wens is om met een Bopa een tweede woning in het aangebouwde bijgebouw te realiseren. In de huidige situatie kent de locatie een agrarische bestemming waarin één bedrijfswoning is toegestaan. De toekomstige bewoners van de woonboerderij en van het te verbouwen

bijgebouw zijn familie.

Argumenten voor

* De komst van een tweede woning op een perceel waar wonen al is toegestaan levert geen belemmeringen op vanuit milieukundig oogpunt.

* In de huidige situatie moet bij het gebruik van de omliggende agrarische gronden al rekening worden gehouden met de agrarische bedrijfswoning. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning heeft geen consequenties voor de spuitzone. De tweede woning in het aangebouwde bijgebouw heeft wel consequenties voor de spuitzonering. Er ontstaat een nieuwe woning met tuin, waardoor aangrenzende agrarische gronden worden belast met een grotere spuitzone. Initiatiefnemers hebben afgestemd met de grondeigenaren en afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen die partijen. Daarnaast zijn maatwerkvoorschriften opgesteld voor de spuitvrije zone rondom het nieuwe woonperceel, zodat het onder het stellen van voorwaarden het beperkt spuiten van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Argumenten tegen

Er zijn geen argumenten te noemen tegen de voorgenomen functiewijziging.

Toelichting op de ruimtelijke procedure

De Bopa maakt uitsluitend mogelijk wat in de Bopa is beschreven, dus het concrete (bouw)plan, maar wijzigt het onderliggend Omgevingsplan niet. Ten tijde van het actualiseren van het Omgevingsplan zal deze Bopa hierin worden verwerkt en kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden afgestemd op de omgevingsvergunning (met Bopa). Net als bij een wijziging Omgevingsplan is een vereiste dat het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), voorheen de goede ruimtelijke onderbouwing genoemd. Uit de beoordeling van de ETFAL zijn geen belemmeringen voor het plan naar voren gekomen.

Betrokken partijen en participatie

1. De Provincie Overijssel heeft XX november 2025 positief gereageerd op het plan; VOORKANTSAMENWERKING 28-10 GESTART
2. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft op 18 juli 2025 in het kader van de Watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Er is geen waterschapsbelang bij deze ruimtelijke activiteit;
3. Er zijn geen belemmeringen vanuit milieukundig oogpunt. Ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat zijn maatwerkvoorschriften opgesteld voor de spuitvrije zone (gewasbescherming) rondom het nieuwe woonperceel.
4. Initiatiefnemers hebben 4 omwonenden en 2 grondeigenaren geïnformeerd over het plan. De betrokkenen staan positief tegenover de plannen om meer-generatie-wonen te realiseren. Voor de spuitvrije zone zijn met de omliggende agrarische grondeigenaren afspraken gemaakt over het toepassen van gewasbescherming.

Financiële consequenties

- De kosten voor een BOPA, alsmede de extra kosten van het bestuurlijk proces m.b.t. het adviesrecht, worden via de Legesverordening in rekening gebracht bij initiatiefnemer.
- De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten waarmee de nadeelcompensatie is gedekt. Mocht een belanghebbende aanspraak willen maken op nadeelcompensatie, dan komt dit voor rekening van de initiatiefnemer.

Betrokkenheid raad

Nadat de gemeenteraad een positief bindend advies heeft gegeven voor het verlenen van de omgevingsvergunning-BOPA Oerdijk 140 worden de volgende stappen genomen:

1. Het college gaat de omgevingsvergunning-BOPA Oerdijk 140 verlenen conform het bindend advies van de gemeenteraad.
2. Publicatie van de verleende omgevingsvergunning-BOPA Oerdijk 140 in het digitale Gemeenteblad.
3. De verleende omgevingsvergunning-BOPA Oerdijk 140 wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van de bezwaartermijn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,



J.P. Wassens

de burgemeester,



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : BOPA Oerdijk 140 Lettele
Voorstelnummer : 2025-969
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9-12-2025, nummer 2025-969

BESLUIT

Positief te adviseren ten aanzien van het verzoek om een omgevingsvergunning-BOPA te verlenen om in afwijking van het Omgevingsplan aan de Oerdijk 140 te Lettele. Het plan betreft het omzetten van de bestaande gebouwen naar een woonfunctie met daarbij inbegrepen het realiseren van een tweede woning in het bestaande aangebouwde bijgebouw. Ter compensatie wordt het perceel landschappelijk ingepast.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Projectomschrijving

Project:	Planontwikkeling Oerdijk 140 Lettele
Betreft:	Projectomschrijving
Datum:	14-9-2025
Gewijzigd:	9-10-2025_A
Status:	DEFINITIEF

Algemeen:

Voorliggend plan betreft het realiseren van een meer-generatie-woning aan de Oerdijk 140 te Lettele. Voorwaarde hiervoor is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarde van het erf en de daarop aanwezige bebouwing. Tevens wordt gezorgd voor een goede toekomstbestendige en juridisch heldere situatie. Voor de erfinrichting wordt verwezen naar het Erf- en landschapsplan.

Hieronder wordt ter aanvulling op de tekeningen en materiaal- en kleurenstaat een toelichting gegeven hoe wordt omgegaan met de diverse technische en esthetische aspecten alsmede het Bbl bij de verbouw van het voor- en achterhuis tot 2 zelfstandige aan-een-gebouwde woningen.

Exterieur:

- Voorgevel (Noordwest) en rechter zijgevel (Zuidwest) herstellen in oorspronkelijke uitvoering, maatvoering en detaillering met kozijnen, ramen, deuren en luiken.
- Herstel/aanhelen van gevels (oorspronkelijke rollagen nog aanwezig) inclusief stucplint en geveltimmerwerk (boeien, windveren).
- Kozijnen voorzien van energiezuinige beglazing.
- Terugbrengen oorspronkelijke deeldeuren achtergevel (Zuidoost).
- Bestaande staldeurtjes voorzien van kozijnen achter huidig metselwerk.
- Aanbrengen nieuwe houten lamellen op het bestaande tussenlid en deze daarmee qua vormgeving esthetisch ondergeschikt te maken.
- Nazien bestaande pannendak en waarnodig pannen vervangen met vrijgekomen en/of authentieke materialen.
- Verwijderen lage schuurtjes (vrijmaken zichtlijn) conform landschapsplan

Interieur:

- Open keuken en woonruimte creëren in het voormalige achterhuis met behoud van originele binnenmuur en houten gebinten.
- Waarnodig herstellen/repareren van de houten gebintconstructie.

- Verwijderen van later aangebrachte isolatieplafonds en hergebruik van vrijgekomen isolatiematerialen (onder nieuwe betonvloer).
- Aanbrengen van nieuwe betonvloer met vloerverwarming op isolatie $R_c > 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Aanbrengen biobased geïsoleerde HSB-gevel $R_c > 6 \text{ m}^2\text{K/W}$ aan binnenzijde.
- Aanbrengen biobased geïsoleerde HSB-dak/vloerelementen $R_c > 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ op bestaande houten gebintconstructie.
- Zichtlijnen vanuit woonruimte via binnenterras met glaspui door oude openingen deeldeuren (achter- en zijgevel) gericht op het landschap.
- Slaapkamer met garderobe en badkamer en-suite creëren in voormalige voorhuis
- Werkkamer/atelier creëren in bestaande aanbouwdeel

Duurzaam bouwen, klimaat adaptief en circulair bouwen:

- Er wordt zoveel waar mogelijk gebruik gemaakt van biobased materialen en hergebruik van tijdens de verbouw vrijgekomen materialen
- Inbouwen van duurzame installaties (verwarming, warmwater en balansventilatie middels warmtepomp en opwekking elektra middels PV).
- Inzet bestaande waterkelder als energiebron voor warmtepomp en indien mogelijk gebruik regenwater voor toiletspoeling.
- Regenwater opvang/infiltreren op eigen erf.
- Nieuwe thermische schil met hoogwaardige luchtdichting en tevens extra geluidwering voorgevel.
- Zonwerende voorziening middels binnenterras (terug liggende gevel), grotere kozijn negge zijgevels en bouwkundige luiken.
- Geen gevelroosters in kozijnen ter voorkoming geluidhinder weglawaai voorgevel (toepassen balansventilatie).

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) verbouwregels:

Er wordt in basis uitgegaan van het rechtens verkregen niveau en voorts geldt voor de verbouw van het voor- en achterhuis conform Bbl, [Artikel 5.7 en verwijzingen](#) het volgende:

- Veiligheid (afdeling 4.2): er wordt voorzien in een scheiding WBDBO 60min alsmede worden rookmelders aangebracht en is voorzien in voldoende vluchtmogelijkheden rechtstreeks naar buiten (zie tekening).
Ten aanzien van de constructieve veiligheid, er worden geen constructieve aanpassingen gedaan.
- Gezondheid (afdeling 4.3): er wordt voorzien in bescherming tegen geluid van buiten (weglawaai) en van gebouwinstallaties conform eisen.
Er wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem aangebracht en via de bestaande en (ver)nieuw(d)e gevelopeningen wordt voorzien in voldoende daglicht en spuivoorzieningen conform eisen (zie tekening).

- Duurzaamheid (afdeling 4.4): er wordt voorzien in een hoge mate van energiezuinigheid en lage energievraag boven het nieuwbouwniveau.
Er wordt gebruik gemaakt van zonne-energie en inzet bestaande waterkelder als energiebron voor het verwarmingssysteem.
Voor de milieuprestatie zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van biobased (isolatie)materialen en hergebruik vrijkomende materialen.
- Bruikbaarheid (afdeling 4.5): er wordt voorzien in alle vereiste ruimten/afmetingen conform nieuwbouw-eisen (zie tekening).
- Toegankelijkheid (afdeling 4.6): er wordt voorzien in alle vereiste toegangen/afmetingen conform nieuwbouw eisen (zie tekening).
- Bouwwerkinstallaties (afdeling 4.7): Alle benodigde voorzieningen (elektra, drinkwater, riool, glasvezel) zijn reeds in voldoende capaciteit aanwezig, de nieuwe installatie zal hierop worden aangesloten conform wet- en regelgeving.

Planning:

Startdatum: ntb

Verwachte oplevering: medio 2026

Budget:

Geschatte bouwkosten: ntb

Bijzonderheden:

- Het plan is tot stand gekomen op basis van een erfbezoek van de Gemeente Deventer alsmede een definitief afgehandeld vooroverleg waarvan adviezen en aanbevelingen zijn verwerkt.
- Genoemde zaken aspecten onder voorbehoud nadere technische uitwerking en afstemming betrokkenen.



NIB maatregelen
Toevoegen van woning, minimaal 15 punten

Overzicht:
Nestkasten; positonering zie bouwtekening NIB voorzieningen
1. Huismussen kasten 2x3 kasten
2. Inbouwkast vleermuizen
3. Nestkommen voor huiszwaluw, 2 kasten
4. Nestkast voor kerkuil in de kapschuur, 1 st
5. Bijenkast bij plukveld

3 p
3 p
2 p
1 p
1 p

Beplantingen:
1. Aanplant hagen en heggen, lengte 94 m1
2. Geriefhoutbosjes, 3 posities, oppervlak: opp. 620 m2

3 p
12 p

Totaal 25 p

Bomenlijst			
nr	soort	ned. naam	leveringskwaliteit
1	Quercus robur	Inlandse eik	18-20 cm stamomtrek
2	Quercus robur	Inlandse eik	18-20 cm stamomtrek
3	Castanea sativa	Tamme kastanje	18-20 cm stamomtrek
4	Quercus robur	Inlandse eik	18-20 cm stamomtrek
5	Tila cordata	Linde	18-20 cm stamomtrek
6	Tila cordata	Linde	18-20 cm stamomtrek
7	Carpinus betulus	Haagbeuk	18-20 cm stamomtrek

Beplantingslijst heggen
Gemengde inheemse heg, zonder doornen
- lengte van de haag: 94 m1
- plantwijze: dubbele rij 6 stuks/m1,
- aantal panten 565 st
- leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Samenstelling assortiment::
20% Acer campestre Veldesdoorn 115 st
20% Carpinus betulus Haagbeuk 115 st
20% Ligustrum vulgare Wilde 115 st
20% Cornus sanguinea Rode kornoelje 115 st
20% Fagus sylvatica Groene beuk 115 st

Renvooi

Bestaande bomen

Nieuwe bomen

Gemengde scheerheg

Erfbosjes

Plukveldje

Gras, kort gras, geen bemesting

Halfverharding

Zichtlijnen

Beplantingslijst erfbosjes
- inheemse soort
- 3 posities
- te beplanten oppervlakte: 1.200 m2
- plantafstand: 150x150 cm
- aantal planten: 550 st (afgerond)
- plantverband: vrije keus
- type aanplant: bosplantsoen
- leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment	aantal
Bomen:	
10% Betula pendula Berk	55 st
10% Sorbus aucuparia Lijsterbes	55 st
10% Carpinus betulus Haagbeuk	55 st
Struiken:	
20% Viburnum opulus Gelderse roos	110 st
10% Cornus snaquines Rode kornoelje	55 st
10% Cytisus scoparius Brem	55 st
10% Ligustrum vulgare Wilde liguster	55 st
10% Rubus idaeus Framboos	55 st
10% Sambucus laciniata Peterselievlier	55 st

Erf- en landschapsplan

Lokatie: Oerdijk 140 Lettele

Datum: 31 juli 2025
Schaal: 1:500
Gewijzigd:
- 9 sept 2025
- 3 okt 2025
-30 okt 2025

Digitale onderleggers:
- BGT kaart
- kadastrale kaart
- kaart is noordgericht

Toelichting erf- en landschapsplan

Locatie: Oerdijk 140 Lettele



Schalkhaar: 3 oktober 2025

Projectomschrijving

Het voornemen is om de locatie te herbestemmen van 'Agrarisch' naar een woonerf met twee wooneenheden. De bestaande bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming en de voormalige naastgelegen boerderij wordt verbouwd tot een woning. Hierdoor ontstaat een woonerf met twee woningen die als familie erf gaat functioneren. Omdat het gehele object is gekocht door één eigenaar en ook als zodanig in gebruik/bewoond gaat worden is het voornemen om de omzetting van de bestemming en de bouwvergunning voor de tweede woning met een BOPA procedure te gaan realiseren. Hierdoor ontstaat een woonerf voor drie generaties familie Meijerink. Het verbouwplan, inrichtingsplan en inpassingsplan zijn als bijlagen bijgevoegd.

Huidige situatie erf en landschap

Gebouwen

Het erf ligt, even buiten de bebouwde kom van Lettele, direct aan de Oerdijk. Het erf heeft een agrarische bestemming. De agrarische activiteiten zijn al lange tijd geleden beëindigd. Op het erf staat een woning die met een tussenlid verbonden is met de oude boerderij. Een gedeelte van de boerderij heeft een woonfunctie en het overige wordt gebruikt als bijgebouw. Naast de boerderij staan een kapschuur en oud varkensschuurtje. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 5.000 m²

Groen op het erf

Er staat maar zeer weinig groen op het erf. Voor de kapschuur staat een klein bosje en aan de oostzijde van de woning staat een berkenboom. Rondom de woning ligt een tuin met sierbeplanting en enkele kleine fruitbomen. Alle bomen in het plangebied blijven behouden

Agrarische grond

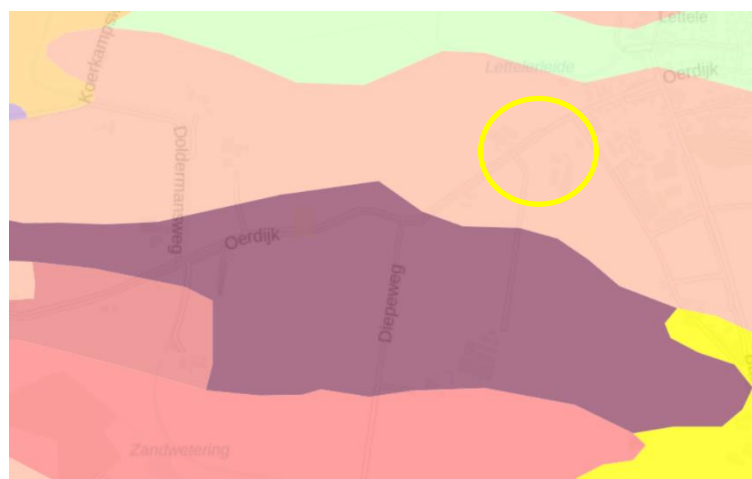
Het erf is compact en klein, ca. 1.700 m². De overige grond wordt agrarisch gebruikt als weiland, door een actieve veeboer uit de omgeving. Het gehele oppervlakte ca. 5.000 m² wordt ingezet voor de landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inpassing van het erf

Het erf ligt aan verbindingsweg Schalkhaar-Lettele aan de voet van de Letteler Enk.

De Letteler Enk is een dekzandrug, een lichte zandopduiking die is ontstaan tijdens de laatste ijstijd door windverstuivingen. Vanaf de middeleeuwen tot begin vorige eeuw werd deze enk gebruikt als akker (es), waarbij boeren door langdurige plaggenbemesting de akkers steeds hoger maakten. De lagere delen – zoals beekdalen – dienden als weidegrond. Langs de randen lagen boerderijen, met akkers op de enk en weilanden ernaast. De enkgronden worden nu gebruikt voor de melkveehouderij.

Het erf ligt in het essenlandschap nabij de rand van de hoger gelegen Letteler enk. Het reliëf met de hoger gelegen enkgronden zijn goed zichtbaar in het landschap. Landschappelijk is het karakteristiek dat de essen/enken onbeplant zijn en omzoomd worden door houtwallen. Boerderijen vestigden zich vaak op het overgangsgebied aan de flank van een enk. Dit historische erf ligt ook aan de rand van de enk.



Uitsnede bodemkaart

Kenmerken van het landschap

- Hoog en laag: afwisselend reliëf van hoger gelegen essen en lager gelegen beek- of weidegebieden, bijvoorbeeld de Letteler Leide.
- Landschappelijke structuur: bestaande uit essen, akkers, weilanden, bossen, houtwallen, lanen en erven. Deze structuur geeft het gebied zijn kleinschalige, authentieke karakter.
- Zicht op de kerktoren: bij hogere delen (de enk) blijft de top van de kerktoren zichtbaar — een herkenningspunt in het landschap.



Ligging van erf, topokaart rond 1900

Herstel bomenlint langs de Oerdijk

Aan de zuidzijde van de Oerdijk stonden oorspronkelijk bomen. De bomenlint liep door naar en door het dorp Lettele. In het plangebied zijn op eigen grond 6 bomen gesitueerd in een lint waardoor het bomenlint gedeeltelijk wordt hersteld en er aansluiting plaats vindt naar de bosjes en de bomen die staan bij de Diepeweg. Het gehele lint herstellen is niet mogelijk doordat de naast gelegen agrarische gronden geen eigendom zijn. De Gemeente berm is te smal voor nieuwe aanplant en ook door de ligging van kabels en leidingen is dit niet mogelijk.

Verbinding van het erf met omringende erven en landschappelijke beplanting

Bij het begin van de Diepeweg staat landschappelijke beplanting. De letteler bongerd en het bijbehorende boerenerf Oerdijk 142 zijn een robuust landschappelijk element. Door op het erf Oerdijk 140 erfbosje en bomen aan te planten wordt middels het 'stepping stones' principe een goede bijdrage geleverd aan het herstel van een robuust natuurlijk landschap aan de voet van de Lettele enk en de entree van het dorp Lettele. Openheid tussen de erven blijft behouden. Op de inpassingstekening is het nieuwe erf in het omringende landschap weergegeven. De kaart is als bijlage bijgevoegd.

De landschappelijke elementen op het nieuwe erf en het herstel van de boerderij zijn een belangrijke bijdrage aan het herstel van de ruimtelijke kwaliteit.

Gebouwen

De bestaande woning krijgt een reguliere woonbestemming. De oude boerderij wordt verbouwd en krijgt ook een reguliere woonbestemming.

Het kleine schuurtje wordt gesloopt. De sloopoppervlakte is 57 m². Achter de bestaande woning is een nieuwe schuur gesitueerd met een oppervlakte van ca. 40 m². Door de boerderijsplitsing is dit schuurtje nodig als bijgebouw voor de bestaande woning.

De bestaande kapschuur blijft behouden en wordt ingezet als bijgebouw voor de nieuwe woning in de oude boerderij.

Het plan heeft een kleine afname van het bebouwd oppervlak.

Herstel van de oude boerderij

De boerderij is, na einde van bewoning, verbouwd tot een koeienstal.

Om de boerderij weer te kunnen gebruiken voor bewoning is een herstelplan gemaakt. Hierdoor wordt het karakteristiek van de boerderij hersteld. Het plan is als bijlage bijgevoegd.

Op deze fraaie plek, entree van Lettele, wordt een karakteristiek hersteld en krijgt een nieuwe functie.

Groene inpassing van het erf

De bestaande bomen en het erfbosje blijven behouden. Het gehele perceel wordt betrokken bij de landschappelijke inpassing. Het erf is nu erg kaal. Groene robuuste landschapselementen toevoegen aan het erf dat ligt aan de voet van de Letteler Enk is de opgave, waarbij open zicht op de boerderij/het erf behouden blijft, alsmede het zicht op de kerktoren van Lettele.

Robuuste landschapselementen op het nieuwe erf

Er worden twee erfbosjes en erf bomen toegevoegd. De situering houdt rekening met de archeologische waarden en de ligging van kabels en leidingen. Langs de voorzijde van het erf ontstaat een bomen lint van zes bomen met een strook voor bloemenrijk gras. Het achtererf blijft open, zicht op de enk, er worden enkele solitair groeiende bomen en een bomengroep toegevoegd. De samenstelling van de beplanting, aantallen en soorten staan aangegeven op het erf- en landschapsplan.



Herkenbaarheid voor- en achterzijde van het erf

Aan de voorzijde worden gemengde heggen aangeplant waardoor de herkenbaarheid van de voorzijde en erf zijde wordt versterkt.

Biodiversiteit

Het gras op het erf bestaat uit bodembedekkend bloemrijk gras. Een bloemrijk grasland met bodembedekkende functie bestaat uit:

- Laagblijvende grassen: zorgen voor een dichte mat en stevigheid.
- Vaste lage bloemen en kruiden: bloeien in verschillende seizoenen.
- Beheerarm karakter: weinig maaien.
- Ecologische waarde: trekt bijen, vlinders en andere insecten aan.

Langs de Oerdijk is een strook met bloemrijk gras gesitueerd. Grassen gecombineerd met wilde bloemen en kruiden. Beheerarm karakter, 1-2 keer per jaar maaien en hooien.

Plukveld

Door de ligging van het erf is het geschikt om voorbijgangers de mogelijkheid te geven om bloemen te plukken. De initiatiefnemers willen graag deze gelegenheid bieden. In het plan is een pluktuin opgenomen met een oppervlakte van ca. 350 m².



Met diverse landschappelijke elementen wordt de biodiversiteit versterkt.

Natuur Inclusief Bouwen. (NIB)

Door realisatie van het erf- en landschapsplan en verbouwplan kan worden voldaan aan het aantal NIB punten. De maatregelen staan aangegeven op het erf- en landschapsplan.

Het plan kan voldoen aan de NIB voorwaarden Gemeente Deventer.

Participatieverslag Oerdijk 140 Lettele

1.0 Planontwikkeling Oerdijk 140 Lettele

Na een tussen initiatiefnemers en Gemeente voorspoedig verlopen traject van Verzoek Vooroverleg, Erfbezoek, definitieve afhandeling Vooroverleg en het sluiten van een Intentieovereenkomst is het **Participatietraject** opgestart. Dit is een verplicht onderdeel bij wijzigingen in het Omgevingsplan en beoogt in deze het **informer**en van buurtgenoten en **samenwerking** met direct aangrenzende landeigenaren met als doel om het voorgenomen plan met instemming tot stand te brengen. Daartoe zijn alle betrokkenen/genodigden en hun **betrokkenheid** in kaart gebracht.

2.0 Betrokkenen/genodigden voor het participatietraject

Omwille van de AVG zijn de adressen en namen van betrokkenen/genodigden niet benoemd of herkenbaar in beeld doch weergegeven in onderstaande tabelvorm.

<i>Genodigden</i>	<i>Aantal adressen</i>	<i>Betrokkenheid</i>
Omwonenden in directe nabijheid	4	Buurtgenoot
Aangrenzenden aan initiatiefperceel	2	Landeigenaar

Onderstaand figuur 1 geeft de locatieligging en de omliggende percelen weer.



Figuur 1 Locatie Oerdijk 140 Lettele

3.0 Beschrijving van het participatietraject

Volgens goed Noaberschap is het persoonlijk in gesprek gaan met alle betrokkenen als participatievorm gekozen:

3.1 Met de aangrenzende landeigenaren:

Door wijziging van agrarische bestemming naar woonbestemming verandert de planologische situatie op het erf en wordt er een woning toegevoegd in de oude boerderij. Dit heeft specifieke invloed over en weer op de aan elkaar grenzende percelen met betrekking tot gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Met de eigenaren van de aangrenzende percelen is op **24 en 25 juli 2025** aan tafel gesproken over de thans bestaande mogelijkheid hierover afspraken te maken en deze vast te leggen. De door betrokkenen **getekende afspraken** zijn als bijlage toegevoegd.

3.2 Met de nieuwe buurtgenoten en aangrenzende perceeleigenaren:

Met een **persoonlijke voorstelbrief** zijn allen samen op locatie uitgenodigd voor de koffie op **14 september 2025**. Dit om nader kennis te maken en hen aan de hand van een rondgang op het erf en de tekeningen te informeren over hoe initiatiefnemers het Meer-generatie-wonen vorm willen gaan geven. Alle genodigden waren aanwezig en de initiatiefnemers werden hartelijk welkom geheten met een bos bloemen voor alle generaties afzonderlijk hetgeen zeer gewaardeerd werd. De brief en documentatie van getoonde presentatietekeningen zijn als bijlage toegevoegd.



Figuur 2 Bijeenkomst op locatie 14 september 2025

3.3 Originele reacties op het plan:

- "mooi plan"
- "fijn dat er wat gaat gebeuren"
- "we komen graag een borrel drinken na realisatie"
- "deze participatie zou vaker plaats moeten vinden bij plannen"
- "mooi om als eigenaar van aangrenzend perceel hier voor uitgenodigd te worden"
- "we moeten het elkaar niet moeilijk maken maar juist in kansen en mogelijkheden denken"
- "jullie zijn van harte uitgenodigd om bij ons ter inspiratie te kijken om te zien hoe wij dit gedaan hebben"

Er werden aan de hand van het getoonde en de vraag om feedback op het geheel geen specifieke wensen, zorgen of knelpunten geuit anders dan de weergegeven reacties, doch werden wel belangstellende vragen aan de hand van de getoonde tekeningen gesteld en beantwoord. Veelal was dit naar aanleiding van herkenning van de nieuwe situatie vanuit het verleden en daarop werden herinneringen aan de vroegere situatie opgehaald. Daaruit bleek onder andere dat in het verleden aan de noordzijde dicht aan de weg al een kersenboom gestaan heeft welke door voorbijgangers vanuit de buurtbus met plezier geplukt en genuttigd werden. Ook het idee van delen middels een pluktuin werd positief ontvangen. Veel van de aanwezigen wonen of hebben met meerdere generaties op 1 erf gewoond.

3.4 Aanpassingen aan het plan na reacties:

Als toevoeging op het plan onderzoeken of het mogelijk is weer een kersenboom te plaatsen op het voorerf (uiteraard niet met het doel de vruchten vanaf de weg te kunnen plukken en nuttigen).

3.5 Vervolgcommunicatie

Aangegeven is dat iedereen welkom is de ontwikkelingen te volgen en uiteraard een borrel te komen drinken na realisatie.

4.0 Resultaat participatietraject

Resultaat van dit traject van informeren, dialoog en tekenen van afspraken is geeft voor initiatiefnemers aan samen met alle betrokkenen, adviseurs en Gemeente Deventer op de goede weg te zijn en vormt daarmee een goede gezonde basis voor verdere planuitwerking en realisatie.

Bijlagen:

- Persoonlijke voorstelbrief/uitnodiging 14 september 2025 "Beste buurtgenoten"
- Getekende afspraken gebruik gewasbescherming 20 en 21 augustus 2025
- Presentatiestukken
 - 0825BT001 – Bestaande situatie 14-9-2025
 - 0825BT002 – Nieuwe situatie 14-9-2025
 - Erf- en Landschapsplan 31-7-2025
 - Artist Impressions bestaande en nieuwe Noordwest gevel

**Onderbouwing voor de fysieke
leefomgeving, te gebruiken bij
buitenplanse afwijkingen van
het omgevingsplan (BOPA)**

Lettele, Oerdijk 140

Ruimtelijke onderbouwing BOPA “Lettele, Oerdijk 140”

Plannaam: Ruimtelijke onderbouwing “Lettele, Oerdijk 140”
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Status: Definitief
Datum: November 2025



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
1.3	LEESWIJZER	4
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving.....	6
2.1	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	6
2.2	BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE.....	7
2.3	BESCHRIJVING STRIJDIGHEID	8
Hoofdstuk 3	Toetsing aan beleid	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	BELEID WATERSCHAP	23
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	24
Hoofdstuk 4	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu.....	28
4.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN.....	28
4.2	BODEMKWALITEIT.....	29
4.3	LUCHTKWALITEIT.....	30
4.4	GEUR	30
4.5	TRILLINGHINDER	31
4.6	GEZONDHEID	32
4.7	DUURZAAMHEID	34
4.8	NATUUR	34
4.9	ARCHEOLOGIE, ERFGOED EN CULTUURHISTORIE	36
4.10	M.E.R.- BEOORDELING	37
4.11	OMGEVINGSVEILIGHEID.....	38
4.12	VERKEERSGENERATIE, -AFWIKKELING & (FIETS)PARKEREN.....	39
4.13	KLIIMAATADAPTATIE EN NATUUR INCLUSIEF BOUWEN.....	41
4.14	WATERBELANGEN	42
4.15	WELSTAND.....	44
4.16	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	44
Hoofdstuk 5	Participatie	46
5.1	PARTICIPATIE OMGEVING	46
5.2	BESTUURLIJK VOOROVERLEG	46
Hoofdstuk 6	Financiële haalbaarheid.....	47
6.1	ALGEMEEN	47
6.2	KOSTENVERHAAL	47
6.3	NADEELCOMPENSATIE.....	47
Hoofdstuk 7	Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties....	48
Hoofdstuk 8	Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan	49
Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing	50	
BIJLAGE 1	ERF- EN LANDSCHAPSPLAN.....	50
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	51
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	53
BIJLAGE 5	WATERADVIES	54
BIJLAGE 6	PARTICIPATIEVERSLAG	55

SAMENVATTING VAN DE ONDERBOUWING

Hoofdstuk 1 (projectbeschrijving): Voorliggende onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA). Het project heeft betrekking op de locatie Oerdijk 140 te Lettele. De ontwikkeling omvat het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie en het realiseren van een meer-generatie-woning door het toevoegen van één woning in de bestaande bebouwing.

Hoofdstuk 2 (huidige en nieuwe situatie): Het projectgebied zelf bestaat uit een woning bestaande uit een voor- en achterhuis, en een schuur. In de nieuwe situatie bestaat het projectgebied uit dezelfde woning die is omgebouwd naar twee reguliere woningen (meer-generatie-woning). De schuur blijft behouden. De buitenruimte wordt zoveel mogelijk groen ingericht en er is op het erf voldoende ruimte voor parkeren.

Hoofdstuk 3 (toetsing aan beleid): Geconcludeerd wordt dat het relevante beleid op rijks, provinciaal-, regionaal, waterschaps- en gemeentelijk niveau de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

Hoofdstuk 4 (aspecten fysieke leefomgeving): Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 5 (participatie): Initiatiefnemer heeft alle burens en grondeigenaren ingelicht. Deze zijn blij met de plannen.

Hoofdstuk 6 (financiële haalbaarheid): De gemeentelijke kosten worden verhaald via leges.

Hoofdstuk 7 (conclusie): Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 8 (voorstel opnemen in omgevingsplan): De regels dienen gewijzigd te worden in die zin dat één extra woning wordt toegestaan op het erf en de bedrijfswoning gebruikt kan worden als reguliere woning. Daarnaast moet afstand worden gedaan van de agrarische functie, bedrijfsmatige activiteiten en het bijbehorende bouwvlak.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de Oerdijk 140 te Lettele (kadastraal bekend Diepenveen, sectie G, nr. 2456). Initiatiefnemer heeft het voornemen om een meer-generatie-woning te realiseren in de bestaande bebouwing op het voormalig agrarisch erf.

Op basis van het tijdelijke omgevingsplan geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer, 1e herziening” en is het projectgebied aangewezen met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’. Binnen deze bestemming is de transformatie naar twee woningen ter plaatse niet toegestaan, waardoor het initiatief in strijd is met de huidige planregels.

Het voornemen is reeds door de gemeente Deventer beoordeeld. De gemeente is positief en heeft het positieve advies beschreven in de ‘brief afhandeling vooroverleg’ (30 juni 2025). Om het voornemen mogelijk te maken, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiervoor dient op basis van artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) te worden aangetoond dat de BOPA in overeenstemming is met ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in Lettele, in de gemeente Deventer. In de volgende afbeelding is de ligging van het projectgebied weergegeven. Het projectgebied is globaal aangeduid met een rode ster en rode contour.



Afbeelding 1.1: Ligging projectgebied (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 Leeswijzer

Deze onderbouwing is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na de inleiding in hoofdstuk 1, volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleidskader.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving, zoals milieuaspecten, landschap en water ect. Op basis van al deze aspecten wordt in dit hoofdstuk onderbouwd waarom de voorgenen ontwikkeling acceptabel is. Onder de Omgevingswet is participatie verplicht. Een verslag hiervan is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de financiële haalbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 7 bevat, het geheel samennemend, een beschouwing waaruit blijkt dat deze aanvraag zich verenigt met een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Hoofdstuk 8 gaat ten slotte in op

het voorstel van de wijze waarop dit plan te zijner tijd zal worden verwerkt in het Omgevingsplan en de daarbij te hanteren regels.



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied bevindt zich aan de Oerdijk in Lettele in de gemeente Deventer. Het projectgebied bestaat uit een voormalig agrarisch erf. De agrarische activiteiten zijn al lange tijd beëindigd. Op het erf staat een woning die met een tussenlid verbonden is met de oude boerderij. Een gedeelte van de boerderij heeft een woonfunctie en het andere deel wordt gebruikt als bijgebouw. Naast de boerderij staan een kapschuur en een oud varkensschuurtje. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 5.000 m². De omgeving van het projectgebied bestaat uit agrarische gronden. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto weergegeven. In afbeelding 2.2 is het projectgebied vanaf de Oerdijk te zien.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie met kadastrale aanduiding (Bron: omgevingswet.overheid.nl)



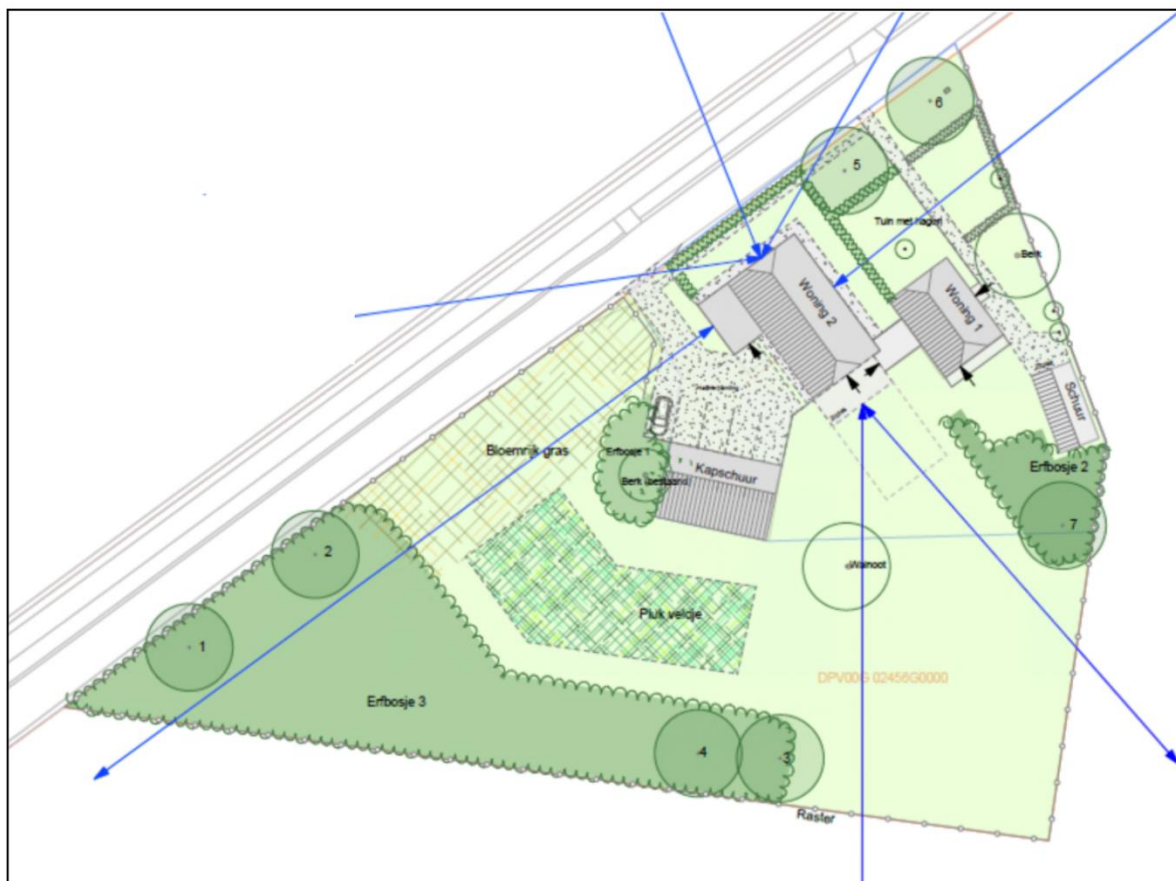
Afbeelding 2.2 Aanzicht projectgebied vanaf de Oerdijk (Bron: Google Streetview)

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

Het voornemen betreft het realiseren van een meer-generatie-woning in de bestaande bebouwing aan de Oerdijk 140. Het voormalig agrarisch erf krijgt hierbij een passende vervolgfunctie als woonerf met twee wooneenheden. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning en de voormalig schuur wordt verbouwd tot woning. Een klein schuurtje met een oppervlak van 57 m² wordt gesloopt. Achter de bestaande woning wordt een nieuw schuurtje gesitueerd met een oppervlakte van circa 40 m².

Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast en levert een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Met betrekking tot de inpassing worden er langs de voorzijde van het erf bomen gesitueerd en een strook voor bloemrijk gras. Het achtererf blijft open met zicht op de enk. Er worden enkele solitair groeiende bomen en een bomengroep toegevoegd. De samenstelling van de beplanting, aantallen en soorten staan aangegeven op het erf- en landschapsplan. Aan de voorzijde worden gemengde heggen aangeplant waardoor de herkenbaarheid van de voorzijde en erf zijde wordt versterkt. Ten slotte is er een plukveld beoogd met een oppervlakte van circa 350 m².

In afbeelding 2.3 is de nieuwe inrichting van het erf weergegeven. Het gehele erfinrichtingsplan met landschappelijke inpassing is als bijlage 1 bij deze onderbouwing opgenomen.

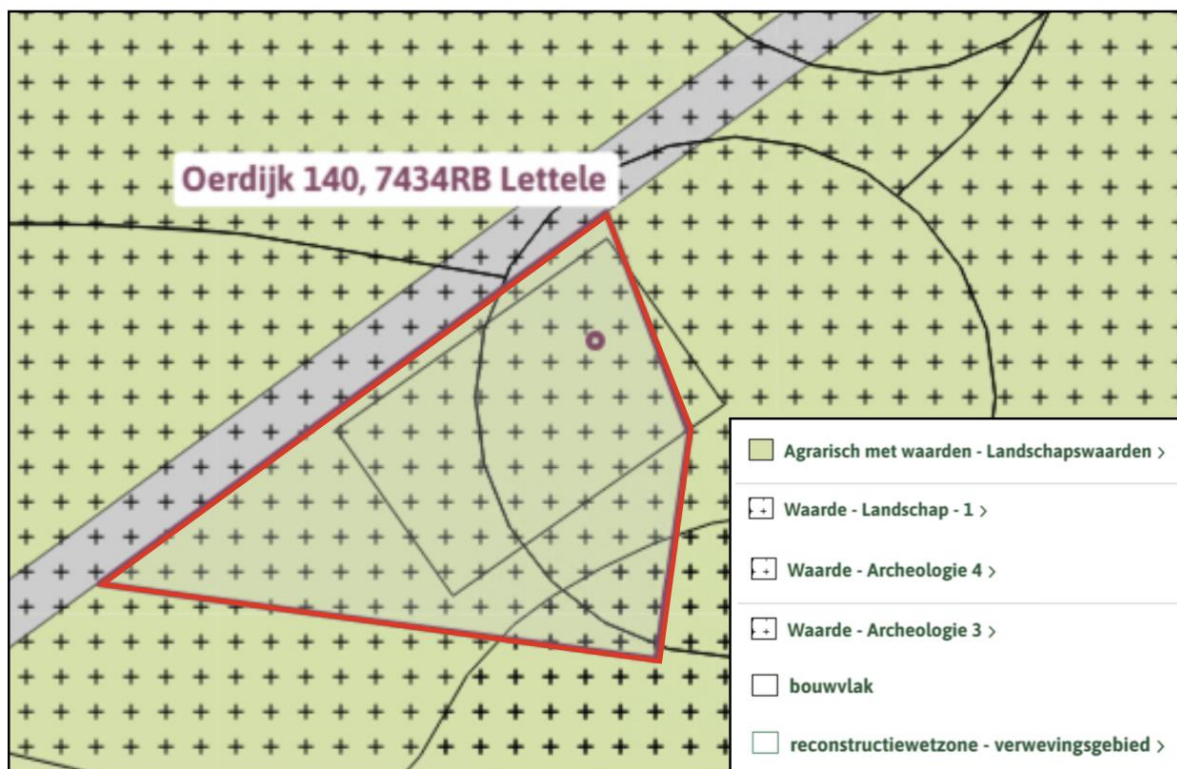


Afbeelding 2.3 Beoogde situatie (Bron: Groenadviesbureau ten Have)

2.3 Beschrijving strijdigheid

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de Deventer. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 6 juni 2025. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het projectgebied is met name het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" van belang, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel. In afbeelding 2.4 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het projectgebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 2.4 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" (Bron: regelsopdekaart.nl)

Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met daaraan ondergeschikt onder andere bed&breakfast, evenementen en extensieve dagrecreatie. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Dubbelbestemming Waarde – Landschap – 1

De voor 'Waarde - Landschap - 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten openheid en reliëf.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Een archeologisch rapport is nodig in het geval de bodemingreep groter is dan 200 m² en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Een archeologisch rapport is nodig in het geval de bodemingreep groter is dan 500 m² en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Ter plaatse van de 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' mogen bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha.

Het voornemen voorziet in het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en het verbouwen van het voor- en achterhuis tot twee zelfstandige aan-een-gebouwde woningen (meergeneratie-woningen/ kangoeroewoning). Het toevoegen van een extra woning in de bestaande

bebouwing is volgens het omgevingsplan niet toegestaan. Het plan is daarmee in strijd met de geldende regels van het omgevingsplan.

De beoogde activiteiten passen niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan op basis van artikel 8.0a lid 2 Bkl worden verleend, wanneer de activiteit in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.



Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat de economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

3.1.1.4 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de NOVI heeft het Rijk instructieregels opgesteld, die per 1 januari 2024 (vanwege de Omgevingswet) zijn opgenomen in de "Bruidsschat" en de het Besluit kwaliteit leefomgeving.

3.1.1.5 Toetsing aan het Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Wel geeft de NOVI het volgende aan ten aanzien van woningbouw, klimaatadaptatie en de energietransitie.

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Het project wordt in de paragrafen 3.2.4 en 3.4.2 getoetst aan het provinciale- en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen.

Bovendien wordt vermeld dat het erf op een groene, natuur inclusieve wijze wordt ingericht. Hiermee draagt het plan bij aan de eerste prioriteit uit de NOVI, namelijk klimaatadaptatie. In paragrafen 4.7 en 4.13 wordt verder ingegaan op deze onderdelen.

Gezien het bovenstaande verzet de NOVI zich niet tegen de ontwikkeling zoals opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Wettelijk kader

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. De instructieregel in artikel 5.129g van het Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.



Artikel 8.0b lid 2 van het Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

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

- bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wanneer een plan voorziet in woningen niet meer dan 11 woningen dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921'.

In dit geval is er sprake van het (planologisch) toevoegen van één woning. Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

3.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het Rijksbeleid zoals verwoord in voorgenoemde beleidstukken.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaamheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit.

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



- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

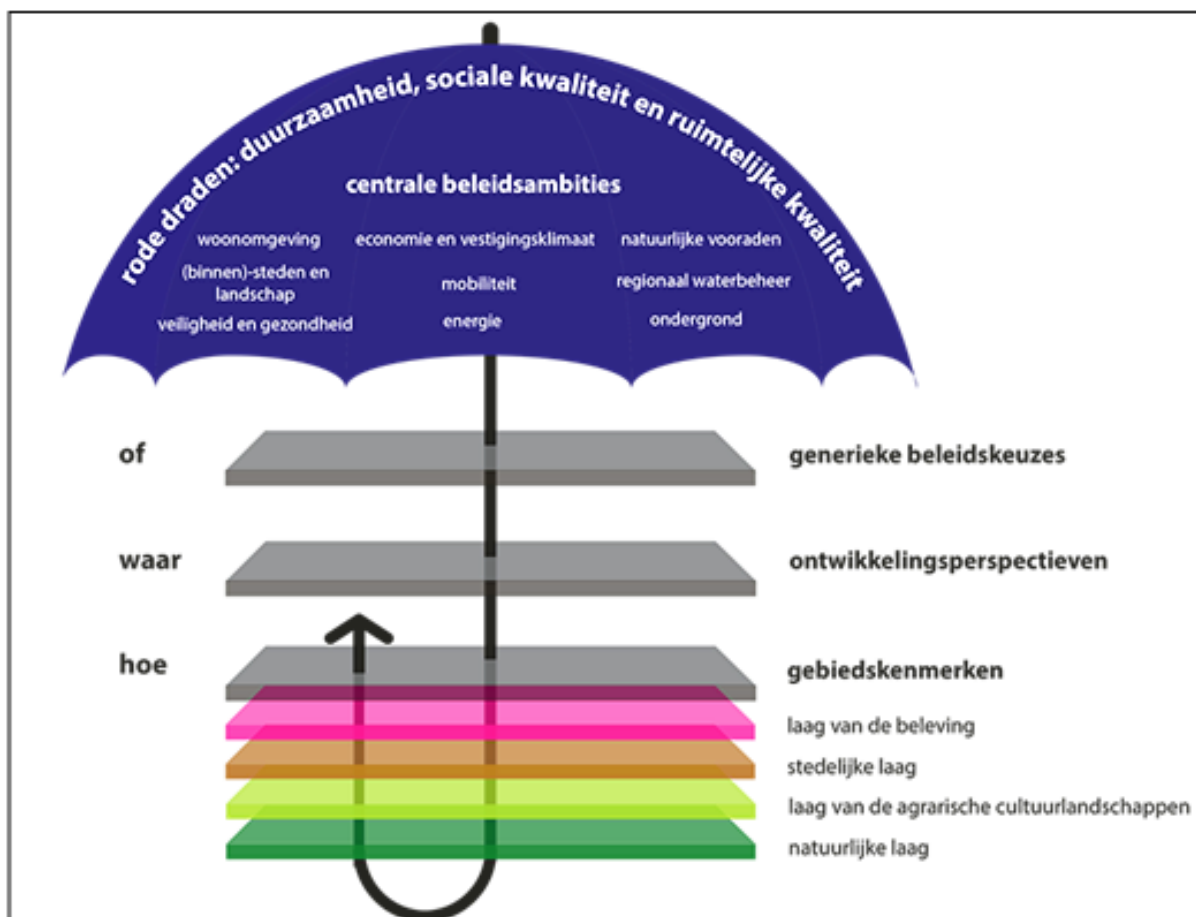
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

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

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

Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

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

afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

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

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

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.7-4.9 (ruimtelijke kwaliteit), artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene omgeving) en artikel 4.14 (Woonafspraken) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 4.5 – Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (lid 1)

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

- a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
- b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
- c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: *dat deel van de fysieke leefomgeving waarvan de gronden niet vallen binnen bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut worden voor stedelijke functies op grond van een geldend omgevingsplan en op grond van een (voor)ontwerp voor zover de provincie daarover een positief advies heeft uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

De ontwikkeling ziet toe op één extra woning op een bestaand erf. De woning wordt gerealiseerd in bestaande bebouwing. Er is daarom geen sprake van extra ruimtebeslag. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingericht. Gelet op vorenstaande is voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.7 (Oogmerk ruimtelijke kwaliteit): Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel.

Artikel 4.8 (Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit): In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Artikel 4.9 – Onderbouwing ruimtelijke kwaliteit (lid 1)

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

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

In deze en de volgende paragrafen wordt getoetst aan de OF-, WAAR-, en HOE-benadering en het ontwikkelingsperspectief. Ook wordt getoetst aan de vier-lagenbenadering. Hieruit zal blijken dat aan deze principes wordt voldaan. In dit geval is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat het erf conform gebiedskenmerken passend wordt versterkt. Zo wordt voorzien in extra beplanting en hagen. In bijlage 1 is dit uitgewerkt in het erf- en landschapsplan. De uitvoering van het landschapsplan maakt onderdeel uit van de voorschriften die verbonden zijn aan het verlenen van voorliggende BOPA. Gelet op vorenstaande is voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met artikel 4.7 tot en met 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.11 – Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (lid 1)

Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
- c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Nieuwe ontwikkelingen zijn onder voorwaarden toegestaan in de Groene Omgeving. Zo moeten er sociaaleconomische of maatschappelijke redenen zijn. Daarbij dient de ruimtelijke kwaliteit versterkt te worden en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

Wanneer wordt getoetst aan de criteria, ontstaat het volgende beeld:

- a. Er is een sociaaleconomische reden voor de ontwikkeling. Door het toevoegen van een woning in de bestaande bebouwing, wordt er een meer-generatie-woning gerealiseerd. Op deze manier is het mogelijk om mensen langer thuis te laten wonen en te bouwen aan sterke mantelzorgstructuren.
- b. Er is geen sprake van verlies van ecologische of landschappelijke waarden, aangezien er geen sprake is van toename van bebouwing op het erf;
- c. Niet van toepassing.

Artikel 4.14 – Woonafspraken

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

In voorliggend geval wordt voorzien in het toevoegen van een woning ten behoeve van de lokale woningbouwbehoefte. Voor toetsing aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.4.1 en 3.4.2. Hier wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. In onderstaande afbeelding is het projectgebied globaal weergegeven in rood.



Afbeelding 3.1 Projectgebied in het ontwikkelingsperspectief (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische en natuurlijke landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief

Het realiseren van een meer-generatie-woning past uitstekend binnen het mixlandschap, waar ruimte is voor diverse functies, waaronder wonen. De ontwikkeling draagt bij aan het toekomstbestendig houden van het erf en door de landschapsmaatregelen ook aan een versterking van de natuurlijke en landschapselementen.

3.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) is van belang dat de locatie in het buitengebied ligt. Dit betekent dat de stedelijke laag buiten beschouwing kan blijven, aangezien deze relevante kenmerken kent in het projectgebied.

1. De 'Natuurlijke laag'

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

Het projectgebied wordt op basis van de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstypen 'dekzandvlakte en ruggen'. In onderstaande afbeelding is het projectgebied globaal weergegeven in rood.





Afbeelding 3.2 Projectgebied in de 'Natuurlijke laag' (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De ontwikkeling van het erf sluit functioneel en stedenbouwkundig goed aan bij de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Daarnaast worden er landschapsmaatregelen uitgevoerd, conform de gebiedskenmerken. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en daarom passend is binnen de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

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



Afbeelding 3.3 Projectgebied in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Door de landschappelijke inpassing van het projectgebied worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap van de verschillende landschapstypen versterkt. Dit gebeurt door nieuwe gebiedseigen beplanting te realiseren en bestaande structuren en beplanting te behouden en te versterken. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Laag van de beleving'

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag

van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie.

Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving' aangeduid met de aanduiding 'Donkerte'.



Afbeelding 3.4 Projectgebied in de 'Laag van de beleving' (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Donkerte

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen

waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Ten eerste wordt gesteld dat lichtuitstraling inherent is aan een woonfunctie. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woon- en werkgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. In dit geval zal, ten opzichte van de huidige situatie de lichtuitstraling vrijwel niet toenemen. Er is immers reeds sprake van een erf waar gewoond wordt.

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van de beleving'.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Beleid waterschap

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In deze paragraaf wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

3.3.1 Beleid Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

Op 14 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Drents Overijsselse Delta vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- **Voldoende water:** Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid : goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
- **Schoon water:** In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- **Waterveiligheid:** Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- **Duurzame toekomst:** Het waterschap hecht veel aan energietransitie: energieneutraal zijn tegen 2025, circulaire economie en bescherming van de biodiversiteit zijn voorbeelden van beleidstukken voor de komende jaren.

Deze vier thema's zijn uitgewerkt in verschillende deelgebieden, waarmee de doelstellingen vertaald zijn in concrete opgaven en maatregelen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

3.3.2 Toetsing beleid Waterschap

Voor de toetsing aan het initiatief aan het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta wordt verwezen naar paragraaf 4.14. Hier wordt verder ingegaan op de toetsing aan het beleid van het waterschap.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Deventer

3.4.1.1 Algemeen

In het 'Structuurplan Deventer 2025' (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Het 'Structuurplan Deventer 2025' is echter door allerlei ontwikkelingen binnen en buiten Deventer inmiddels deels verouderd. Daarom is in samenspraak met een groot aantal betrokkenen een Omgevingsvisie gemaakt. In de Omgevingsvisie legt de gemeente Deventer haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Dit is de eerste stap in het proces richting de invoering van de Omgevingswet.

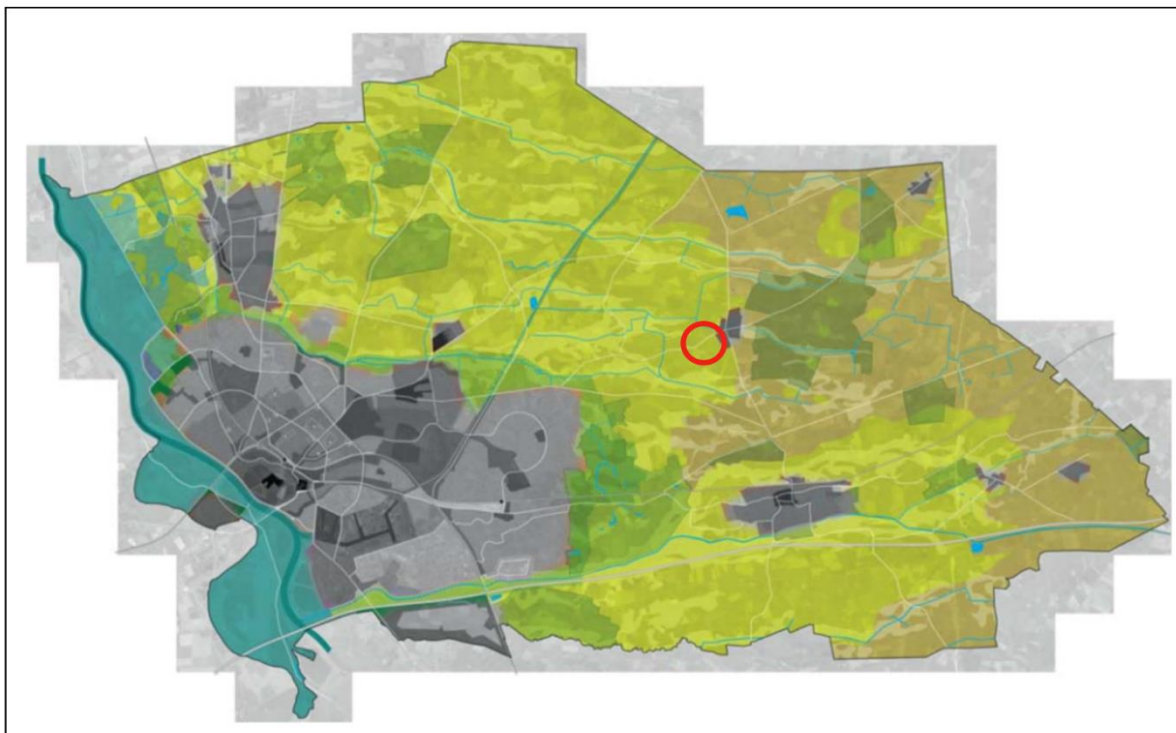
In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de klimaatverandering zorgt voor meer extremen in neerslag, hitte, droogte en water door de grote rivieren, waaronder de IJssel. Daarnaast speelt de eindigheid van natuurlijke hulpbronnen en grondstoffen. Dat vraagt om maatregelen. Zoals grote inzet op energiebesparing, het klimaatbestendig maken van de leefomgeving, het overschakelen van fossiele op duurzame energiebronnen en het zuiniger en duurzamer omgaan met energie, water, grondstoffen en voedsel. De gemeente zoekt duurzame, klimaatbestendige en circulaire oplossingen op alle plekken die zich daarvoor lenen: in woningen, bedrijven, in de stad en op het platteland.

Belangrijke uitdagingen zijn:

- Instellen op de consequenties van klimaatverandering;
- Planmatig werken aan de klimaatadaptatie en energietransitie;
- Bij het toewijzen van functies rekening houden met de druk op ruimte;
- Meedoen met de ontwikkeling van nieuwe werkwijzen in energieopwekking;
- Waarborgen en vergroten van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteit.

Om in te kunnen spelen op de dynamiek van de economie en de (internationale) markt moet er ruimte voor ondernemerschap zijn. Ruimte om waarde vast te investeren, te groeien en samen te werken. De opgave is de veerkracht en inventiviteit van de ondernemers optimaal te blijven faciliteren en in te spelen op ontwikkelingen in de markt. Minder regels mogen overigens niet leiden tot onduidelijkheid voor alle betrokken partijen, willekeur of een onzeker vestigingsklimaat.

De opgaven zijn in ambities omgezet en van mogelijke ontwikkelrichtingen per deelgebied voorzien. Het projectgebied ligt in het buitengebied (zie onderstaande uitsnede, de rode cirkel) en is dus niet (expliciet) voor woningbouw aangewezen.



Afbeelding 3.2 Uitsnede kaart omgevingsvisie Deventer (Bron: Gemeente Deventer)

Het projectgebied is gelegen in de gebiedscategorie 'Oude Hoevenlandschap – dekzandrug'. De omgevingsvisie sluit woningbouw niet op voorhand uit. Binnen dit type landschap is de functie wonen toegestaan. Er wordt gestuurd op hergebruik en transformatie van bestaand vastgoed.

3.4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Voorliggende ontwikkeling sluit goed aan bij de doelstellingen uit de Omgevingsvisie. Door de bestaande bebouwing te behouden en op te knappen draagt het initiatief bij aan een duurzame en toekomstbestendige transformatie van het erf. Verder draagt de ontwikkeling bij aan 'noaberschap', door het toevoegen van de woningen, kan het gezin op één erf wonen. In de toekomst kan daarom ook meer zorg voor elkaar worden gedragen. Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie gemeente Deventer.

3.4.2 Woonvisie Deventer (2024)

3.4.2.1 Algemeen

De Woonvisie geeft aan waar het woonbeleid zich de komende 5 tot 10 jaar op richt. Het geeft de ambities aan en de belangrijkste opgaven. Deze zijn gemeentebreed, zowel voor de stad Deventer als de omliggende dorpen en kernen. De Woonvisie geeft niet altijd definitieve antwoorden op de opgaven, maar geeft wel richting aan de manier waarop we de opgaven oppakken. De visie is een uitnodiging aan de partners om actief bij te dragen aan het realiseren van de woonopgaven. In de woonvisie staan meerdere ambities centraal op basis waarvan verder wordt gewerkt:

1. Vitale stad aan de IJssel;
2. Ongedeeld en inclusief;
3. Duurzaam en toekomstbestendig.

Hier zijn de volgende woonopgaven aan verbonden:

1. Voldoende, betaalbaar en divers;
2. Goed wonen in wijken en dorpen;
3. Duurzaam wonen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de aspecten 'Wonen geschikt voor ouderen', 'Inbreiding' en 'Goed wonen in dorpen' die worden genoemd in de Woonvisie van belang.

3.4.2.2 Aantrekkelijke woonmilieus

De gemeente ziet kansen in de transformatie van historische panden, zoals monumenten, cultureel erfgoed en karakteristiek agrarische bebouwing. Om zo de waardevolle panden in stand te houden.

3.4.2.3 Goed wonen in dorpen

'Noaberschap' en betrokkenheid bij de leefbaarheid zijn kwaliteiten die bij uitstek in de dorpen aanwezig zijn. Voor de ouderen is van belang dat voorzieningen die, niet aanwezig zijn in de dorpen, wel bereikbaar blijven en dat zorg hen ook thuis kan bedienen. We accepteren dat in dorpen niet alle woonvormen en voorzieningen als in de stad beschikbaar zijn. Wel is het zaak met de ontwikkelruimte die er is, goed aan te sluiten bij de kwalitatieve woonvraag van met name jongeren en ouderen vanuit de kern. We staan open voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland. De afgelopen jaren zijn routekaarten opgesteld en vastgesteld voor de dorpen Diepenveen, Schalkhaar, Lettele, Loo, Okkenbroek en Bathmen. Deze gaan dieper in op doelgroepen, tempo en plekken.

3.4.2.4 Toetsing initiatief aan de Woonvisie Deventer (2024)

Het initiatief om één woning toe te voegen in voormalig agrarische bebouwing in het buitengebied van Lettele, sluit aan bij de "Woonvisie Deventer 2024". De visie ondersteunt transformatie en hergebruik van agrarische panden mits dit de landschappelijke en historische waarde respecteert. In voorliggend geval worden de woningen zo vormgegeven dat het agrarische karakter van het erf behouden blijft. Daarnaast is kleinschalige woningbouw mogelijk, mits het past bij dorpse kwaliteiten en de behoeften van de gemeenschap. In voorliggend geval bestaat er een directe behoefte aan de woningen, aangezien het gezin op één erf wil wonen. Verder is landschappelijke inpassing en duurzaamheid van belang. Door voorgenomen ontwikkeling komen tevens twee bestaande woningen in het dorp beschikbaar. Dit is positief voor woningzoekenden en komt de leefbaarheid ten goede. Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Woonvisie Deventer (2024).

3.4.3 Kansen uit buiten

3.4.3.1 Algemeen

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van de provincie Overijssel biedt mogelijkheden aan gemeenten en hun inwoners en ondernemers. Met de twee Rood-voor-Rood-regelingen en de Sloopbank van de gemeente Deventer geeft de gemeente invulling aan de KGO en kunnen de mogelijkheden ervan worden benut. De regelingen zijn deels nieuw en deels uitgebreid of herzien. Voor de toepassing van die regelingen gelden de volgende voorwaarden: een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende gebouwen, door landschappelijke inpassing en verbetering, door het behoud van karakteristieke gebouwen en door ecologische kansen te benutten. Concreet gaat het om twee varianten van de Rood-voor-Rood-regeling: Woning voor schuur en Schuur voor schuur. De nieuwe Sloopbank is voor beide een hulpmiddel.

3.4.3.2 Woning voor schuur

Bij deze versie van de Rood-voor-Rood-regeling kan een initiatiefnemer landschapsontsierende gebouwen slopen in ruil voor één of meerdere woningen. Voor het bouwen van een woning zijn minimaal 850 m² aan sloopmeters nodig. Voor sloopoppervlakte met asbestdaken die vallen onder het



asbestdakenverbod, geldt een minimum van 700 m². Naast het juiste aantal vierkante meters wegen kwalitatieve eisen en voorwaarden mee. De geboden ontwikkelruimte moet in balans zijn en blijven met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het erf en de directe omgeving. De gemeente stelt daaraan eisen. Dat betekent dat een initiatiefnemer de nieuwe woning(en) kan bouwen als hij/zij de genoemde waarde van het erf daarmee verbetert. Of een bepaalde ontwikkeling wel of niet mogelijk is, hangt af van plaatselijke omstandigheden, de kenmerken van het erf en de directe omgeving. Ook de welstandsnota geeft richtlijnen en criteria voor erf- en gebouwontwikkelingen.

3.4.3.3 Schuur voor schuur

Bij deze versie van de Rood-voor-Rood-regeling kan een initiatiefnemer landschapsontsierende gebouwen slopen in ruil voor nieuwbouw of uitbreiding van bijgebouwen en niet-agrarische bedrijfsgebouwen, of in ruil voor de uitbreiding van woningen. Voor het bouwen van een bijgebouw zijn minimaal 250 m² aan sloopmeters nodig. Voor sloopoppervlakte met asbestdaken die vallen onder het asbestdakenverbod, geldt een minimum van 200 m². Voor het uitbreiden van woningen geldt dat voor elke uitbreiding tot en met 100 m³ initiatiefnemer 250 m² moet slopen, ongeacht de bouwomvang. Voor elke uitbreiding boven de 100 m³ moet vijf keer zoveel m² worden gesloopt.

Naast het juiste aantal vierkante meters wegen kwalitatieve eisen en voorwaarden mee. De geboden ontwikkelruimte moet in balans zijn en blijven met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het erf en de directe omgeving. De gemeente stelt daaraan eisen. Dat betekent dat een initiatiefnemer het bouwplan alleen kan uitvoeren als hij/zij de genoemde waarde van het erf daarmee verbetert. Of een bepaalde ontwikkeling wel of niet mogelijk is, hangt af van plaatselijke omstandigheden, de kenmerken van het erf en de directe omgeving. Ook de welstandsnota geeft richtlijnen en criteria voor erf- en gebouwontwikkelingen.

3.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan 'Kansen uit buiten'

In voorgenomen ontwikkeling, het toevoegen van één woning in bestaande bebouwing, vindt er geen sloop plaats. Doordat er geen extra bebouwing wordt toegevoegd is een volwaardig rood-voor-rood-traject niet nodig. Wel gelden er kwalitatieve eisen en voorwaarden. De geboden ontwikkelruimte moet immers in balans zijn en blijven met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het erf en de directe omgeving. Het initiatief voorziet hierin door het realiseren van een plan dat is ontworpen met oog voor de erfstructuur en landschappelijke context.

Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast en levert een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Met betrekking tot de inpassing worden er langs de voorzijde van het erf bomen gesitueerd en een strook voor bloemrijk gras. Het achtererf blijft open met zicht op de enk. Er worden enkele solitair groeiende bomen en een bomengroep toegevoegd. De samenstelling van de beplanting, aantallen en soorten staan aangegeven op het erf- en landschapsplan. Aan de voorzijde worden gemengde heggen aangeplant waardoor de herkenbaarheid van de voorzijde en erf zijde wordt versterkt. Ten slotte is er een plukveld beoogd met een oppervlakte van circa 350 m². In het erf- en landschapsplan in bijlage 1 is dit nader uitgewerkt.

Verder worden de gebouwen op het erf in ere hersteld. Hiervoor is een herstelplan gemaakt. Door de transformatie wordt niet alleen de leefomgeving verbeterd, maar ook een belangrijke impuls gegeven aan de landschappelijke waarden van het gebied.

3.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in de voorliggende BOPA besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Geluid door activiteiten

4.1.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 van het Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

4.1.2 Motivering

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid door wegen en spoorwegen

De geluidsaandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluidsaandachtsgebieden zijn berekend, gelden de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

In de nabije omgeving van het projectgebied bevindt zich de Oerdijk. Daarom dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar geluid door wegen. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door BJZ.nu. Hieronder worden de belangrijkste resultaten kort benoemd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2.

Onderzoek geluid door wegen

De geluidbelasting als gevolg van de gemeentelijke weg 'Oerdijk' bedraagt hoogstens 59 dB L_{den} . Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB L_{den} uit het Bkl maar wel aan de grenswaarde van 70 dB.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 59 dB. Er is een gevelwering van minimaal $59 - 33 = 26$ dB benodigd om ter plaatse van de woning aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de toetsing van het voornemen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Doordat een nieuwbouwwoning dient te beschikken over een gevelwering van 20 dB, wordt verwacht dat met geringe gevelmaatregelen een binnenniveau van 33 dB is te realiseren. Ter plaatse van de woning is tevens sprake van één of meerdere geluidsluwe gevels, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Geluid door industrieterreinen

In de nabijheid is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Industrielawaai is geen belemmering voor het voornemen.

Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Geluidshinder door solitaire bedrijvigheid vormt geen belemmering voor het project. Het project ziet toe op het (planologisch) toevoegen van één geluidsgevoelig gebouw. In een straal van circa 80 meter rondom het projectgebied liggen geen bedrijven met grote geluidshinder. Andersom betreffen woningen geen functie dat akoestisch relevant is voor de omgeving.

4.1.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten houden in voldoende mate rekening met het aspect geluid.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.2.2 Motivering

In voorliggend geval is door Dumea Milieu een bodemonderzoek conform NEN5740, 5707 en NEN5897 uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten kort benoemd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

In de grond zijn geen verhogingen aangetroffen boven de interventiewaarde. Ook in het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond.

In de mengmonsters van asbest zijn geen concentraties asbest aangetoond of de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

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

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

Vooraf en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de standaardgevallen niet in betekenende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

4.3.2 Motivering

Conform artikel 5.54 sub b van het Bkl valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

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

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er in dit geval zonder meer sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Geur

4.4.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

4.4.2 Motivering

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich een aantal bedrijven waarvoor richtafstanden gelden uit de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering.

Ten noordoosten van het projectgebied op circa 116 meter ligt een grondgebonden veehouderij. Dit betreft een melkveehouderij. Op een afstand van circa 170 meter ten oosten van het projectgebied is een leer/zorgboerderij gevestigd. Hier worden paarden en vrouwelijk jongvee gehouden. Voor beide bedrijven geldt een maximale milieucategorie van 3.2 met de grootste richtafstand van 100 meter. In beide gevallen wordt hier aan voldaan.

In het kader van geurhinder kan gerekend worden met afstandsnormen. Voor veehouderijen met landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor gelden vaste afstandsnormen. In het buitengebied geldt een afstandsnorm van 50 meter. Binnen een straal van 50 meter liggen geen veehouderijen waar landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor gehouden worden.

Het dichtstbijzijnde bedrijf met dieren met geuremissiefactor is het varkens- en pluimveebedrijf aan de Oerdijk 140a op een afstand van 320 meter van het projectgebied. Op deze afstand kan worden gesteld dat de geurbelasting onder de maximale geurnorm ligt voor nieuwe woningen in het buitengebied.

De nieuwe woning is ook niet maatgevend voor een veehouderij in de omgeving aangezien er andere geurgevoelige gebouwen op kortere afstand van de veehouderij liggen. Geur van veehouderijen is gelet op de omgeving en de daar gelegen veehouderijen niet beperkend voor het plan met de nieuwe woningen en omgekeerd.

Er zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden er geen agrarische bedrijven belemmerd door dit plan.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Trillinghinder

4.5.1 Wettelijk kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillinghinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In het omgevingsplan zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Bkl staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

4.5.2 Motivering

In dit geval bevindt de dichtstbijzijnde spoorlijn zich op 2,4 kilometer van het projectgebied. Op basis van de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillinghinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen bedraagt de gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillinghinder als gevolg van een spoorweg kan optreden 100 meter van het spoor. Het projectgebied valt ruimschoots buiten de onderzoeksgrens van 100 meter.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.6 Gezondheid

4.6.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

4.6.2 Spuitzonering

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen kunnen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen en bijbehorende tuinen. In artikel 2a van de Wet Gewasbeschermingsmiddelen en Biociden is een zorgplicht opgenomen die beschrijft dat iedereen de plicht heeft om zorgvuldig om te gaan met gewasbeschermingsmiddelen en biociden.

In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2013:BY8000).

De afstand van 50 meter is een indicatieve afstand. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan ervan worden afgeweken en dus een kortere afstand worden aangehouden. Ook dit is in de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geaccepteerd. De afstand die wordt aangehouden in een specifiek geval moet worden onderbouwd met een zorgvuldig locatiespecifiek onderzoek. Hierbij kan geen gebruik worden gemaakt van de modellen van het EFSA, aangezien deze onvoldoende wetenschappelijk onderbouwd zijn.

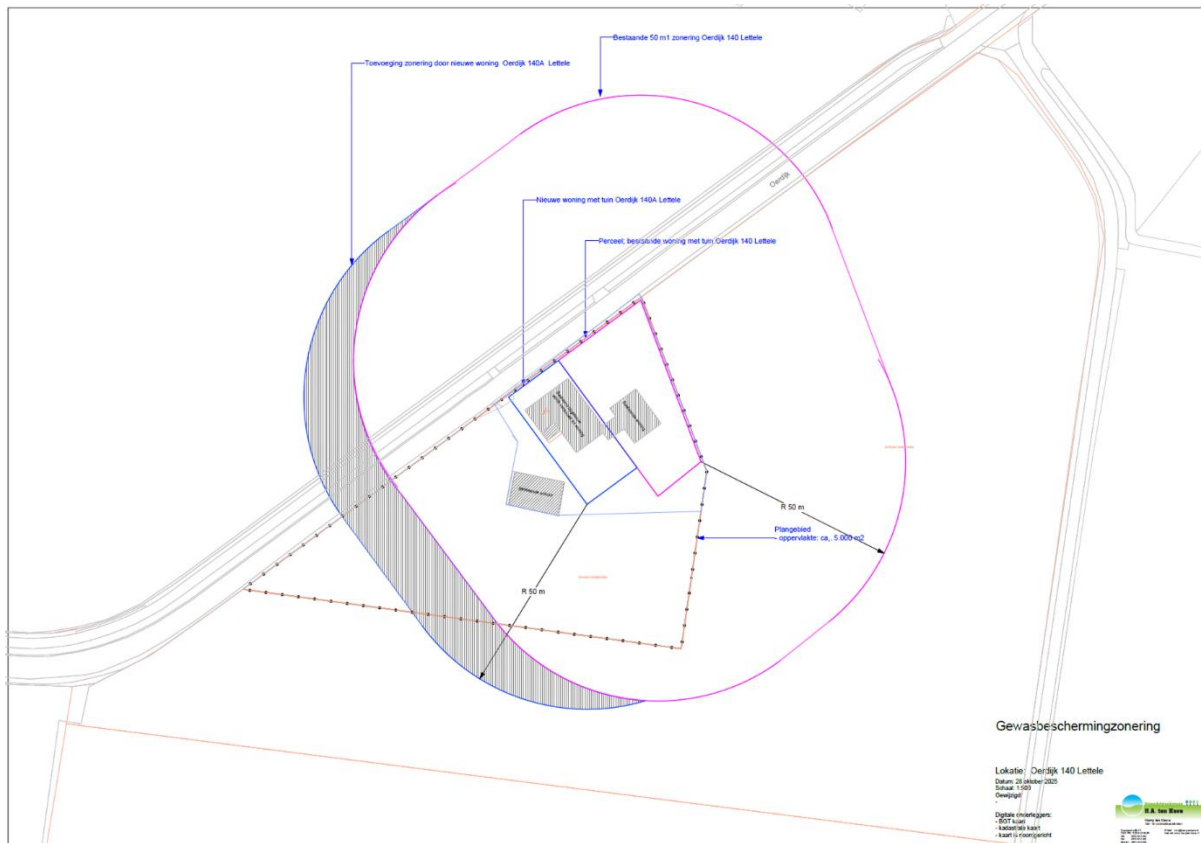
4.6.3 Motivering

In dit hoofdstuk van de onderbouwing zijn al meerdere aspecten behandeld die raken aan gezondheid (zoals geluidshinder en bodemkwaliteit). Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat telkens wordt voldaan aan het wettelijk kader.

Spuitzonering

Ten aanzien van spuitzonering geldt dat het projectgebied grenst aan een agrarische functie waar bespuiting van gewassen planologisch is toegestaan. In dit geval gaat het om gronden aan alle zijden van het projectgebied.

In voorliggend geval wordt er planologisch één woning toegevoegd. De bestaande (bedrijfs)woning met aangebouwd bijgebouw en tuinruimte geniet reeds van (theoretische) bescherming. Er wordt immers al gewoond en er dient daardoor rekening te worden gehouden met de bewoners. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in het bestaande bijgebouw.



Afbeelding 4.1 Gewasbeschermingszoning (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

De agrarische percelen rondom het plangebied worden gebruikt voor teelt van gewassen voor de melkveehouderij. Indien, zeer incidenteel, gewasbeschermingsmiddelen worden ingezet wordt dit gedaan door agrarische loonbedrijven die moeten voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

In overleg met de grondeigenaren is schriftelijk vastgelegd dat, in het geval er gewasbeschermingsmiddelen in een zone van 50 m rondom de woningen met bijbehorende tuinruimte worden ingezet, dit vooraf wordt gecommuniceerd met de bewoners van Oerdijk 140.

De bewoners van Oerdijk 140 kunnen vervolgens ramen, deuren en ventilatieroosters sluiten op het moment dat deze gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. De bewoners van Oerdijk 140 verblijven niet in de tuin op het moment dat deze gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

In een maatwerkvoorschrift zijn onder meer bovenstaande voorschriften schriftelijk vastgelegd. Op deze manier wordt de spuitzone rondom de ontwikkeling aan de Oerdijk 140 op een zorgvuldige en verantwoorde manier geregeld.

Het voornemen levert geen verslechtering op van de leefomgeving of omgevingskwaliteit. Het voornemen leidt er ook niet toe dat de gebruiksmogelijkheden ten aanzien van gewasbeschermingsmiddelen verder wordt ingeperkt. Daarom kan geconcludeerd worden dat het voornemen voldoet aan het maatschappelijk doel uit artikel 1.3 Omgevingswet.

7.6.4 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

4.7 Duurzaamheid

4.7.1 Wettelijk kader

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow). Met het oog op deze doelen wordt het plan aan het omgevingsaspect 'duurzaamheid' getoetst.

4.7.2 Situatie projectgebied

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat aan de meest recente eisen en normen uit het Bbl ten aanzien van duurzaamheid zal worden voldaan.

4.7.3 Conclusie

Het project houdt in voldoende mate rekening met duurzaamheid.

4.8 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

4.8.1 Gebiedsbescherming

4.8.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijns significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen kan het plan worden vastgesteld indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

4.8.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

4.8.1.3 Motivering

Natura 2000-gebieden

Het projectgebied bevindt zich op circa 7,6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op de ruime afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. In voorgenomen ontwikkeling is er slechts beperkt sprake van sloopwerkzaamheden. Verder dient de schuur te worden verbouwd tot woning. De voorgenomen werkzaamheden zijn van dermate beperkte omvang dat er geen sprake is van significante stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Een AERIUS-berekening is dan ook niet noodzakelijk.

Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig.

Natuurnetwerk Nederland

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) hoort, bevindt zich op circa 490 meter van het projectgebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

4.8.2 Soortenbescherming

8.2.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

8.2.2 Motivering

In het kader van soortenbescherming is door Bureau Bleijerveld een quickscan ecologie uitgevoerd. De onderzoeksresultaten worden hierna besproken. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 4 van deze onderbouwing.

De verbouwing van de stal kan tot verstoring leiden van algemene broedvogels zonder vaste nestplaats. Daarom dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden of te starten tenzij een controle uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn. Het broedseizoen loopt min of meer van 15 maart tot 15 augustus. Het projectgebied is niet van belang voor de overige beschermde soorten. Voor de verbouwing is geen vergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd mits rekening wordt gehouden met broedvogels.

4.8.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

4.9 Archeologie, erfgoed en cultuurhistorie

4.9.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.9.2 Motivering archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Ter plaatse van het erf aan de Oerdijk 140 geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer, 1^e herziening”. De archeologische beleidskaart is doorvertaald naar dubbelbestemmingen binnen het bestemmingsplan. De gronden zijn aangeduid met de “Waarde – Archeologie 3” en “Waarde – Archeologie 4”. De gronden aangewezen met deze waarde zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Hierbij geldt geen onderzoeksplicht bij bouwplannen of activiteiten die:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing mogelijk maken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
2. een bodemgreep met een oppervlakte van ten hoogste 200 m² c.q. 500 m², of;
3. een bodemingreep niet dieper dan 50 cm.

In voorliggend geval vinden er geen bodemingrepen plaats. Een archeologisch onderzoek kan in het kader van de onderbouwing kan achterwege blijven.

4.9.3 Motivering erfgoed en cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Er bevinden zich in het projectgebied of in de directe omgeving hiervan geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden.

4.9.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.



4.10 M.e.r.- Beoordeling

4.10.1 Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-m.e.r. verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-m.e.r.-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Bij de project-m.e.r.-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Als is besloten dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt, wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
2. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de fysieke kenmerken van het gehele project;
 - b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

4.10.2 Motivering

Onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van een gesloten lijstenstelsel voor de beoordeling van project-m.e.r. (milieueffectrapportage). Dit houdt in dat de projecten en besluiten die onder de project-m.e.r.-verplichting vallen, zijn opgenomen in de lijst bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hierin is onder andere het stedelijke ontwikkelingsproject opgenomen. De jurisprudentie met betrekking tot de ondergrens van het begrip 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' blijft onder de Omgevingswet van belang. Zo overweegt de Afdeling bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van 12 woningen niet als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd (ABRS 11 maart 2020, nr. 201901464/1/R1).

In dit specifieke geval gaat het om het toestaan van één extra woning. Bovendien is, voor zover relevant in dit kader, sprake van een functie die geen aantasting veroorzaakt van het woon- en leefklimaat in de omgeving van omliggende woningen. Op basis van het voorgaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit wordt tevens bevestigd door de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten, evenals de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

4.10.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Omgevingsveiligheid

4.11.1 Wettelijk kader

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

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

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

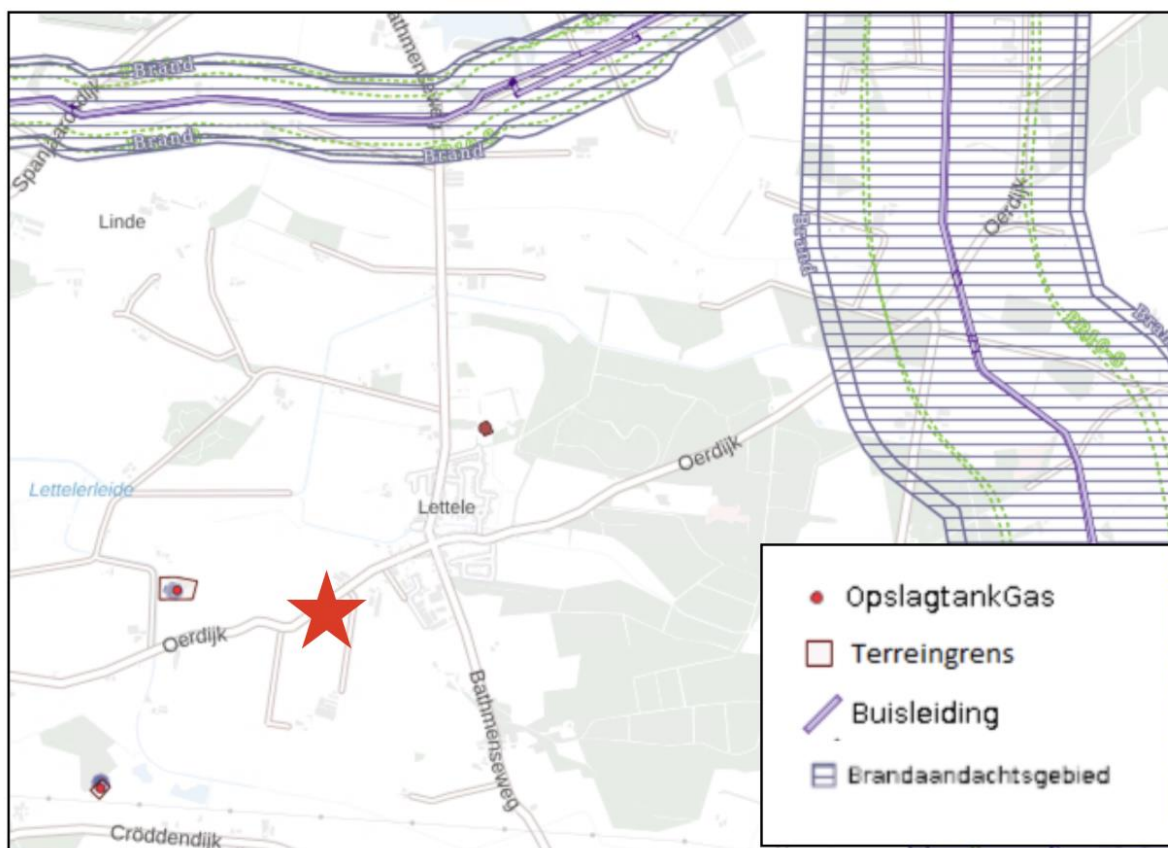
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk;
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven;
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik;

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

4.11.2 Motivering

Aan de hand van de Atlas Leefomgeving 'Veilige omgeving' kaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de 'Veilige omgeving kaart' staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Atlas Leefomgeving kaart met daarop middels een rode ster de locatie van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

De nieuwe woning betreft een kwetsbaar gebouw (woonfunctie) zoals bedoeld in de Omgevingswet. Het projectgebied is verder niet gelegen binnen de 10^{-6} per jaar contour van een risicobron en de woning vormt zelf ook geen risicobron voor haar omgeving. De woning is tevens niet gelegen binnen een brand-, explosie of gifvolkaandachtsgebied (minimaal 1,7 kilometer).

4.11.3 Conclusie

Met de voorgenen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

4.12 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & (fiets)parkeren

4.12.1 Wettelijk kader

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het projectgebied.

4.12.2 Verkeer en parkeren

4.12.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Deventer beschikt over de 'Nota parkeernormen Deventer 2013 Auto en Fiets'. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt in voorliggend geval aangesloten bij de uitgangspunten uit de 'Nota Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets'.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Stedelijkheidsgraad: 'sterk stedelijk' (CBS Statline);
- Gebiedsindeling: 'buitengebied' ;
- Functie: 'Koop, twee-onder-een-kap'.

Hierna wordt ingegaan op de onderdelen parkeren en verkeer.

4.12.2.2 Parkeerbehoefte

Voorliggend project gaat uit van het realiseren van één extra woning. Op basis van de gemeentelijke parkeernota geldt een gemiddelde parkeerbehoefte (inclusief bezoekersparkeren) van 2,2 parkeerplaatsen. Het op erf is voldoende ruimte aanwezig om een parkeerbehoefte van afgerond 3 parkeerplaatsen te faciliteren, naast de reeds aanwezige parkeerplaatsen van de bestaande woning. De parkeerplaatsen zijn weergegeven in afbeelding 2.3.

4.12.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Op basis van de CROW publicatie geldt voor de nieuw te realiseren woning een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per weekdag etmaal. Met de verkeersgeneratie van de bestaande woning komt de verkeersgeneratie voor het gehele erf in de nieuwe situatie op circa 16 verkeersbewegingen. In de bestaande situatie is er sprake van één inrit naar het erf. De inrit is weergegeven in afbeelding 2.3. In de nieuwe situatie blijft de huidige inrit behouden en wordt uitgevoerd in halfverharding. Bewoners en bezoekers kunnen veilig in- en uitrijden op de Oerdijk. De inschatting is dat het extra verkeer niet zal leiden tot significante veranderingen in het verkeersbeeld, temeer omdat het gaat om een geringe toename aan verkeersbewegingen. Deze verkeersgeneratie kan eenvoudig worden afgewikkeld door omliggende wegen.

4.12.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen

4.13.1 Algemeen

4.13.1.1 Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Het KNMI heeft scenario's opgesteld waarin duidelijk wordt gemaakt hoe deze toename er naar verwachting in de toekomst uit ziet. Een vergrote kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen levert risico's op voor veiligheid, gezondheid en economie. Ruimtelijke aanpassing om deze risico's tegen te gaan noemen we klimaatadaptatie.

4.13.1.2 Natuur inclusief bouwen

Bij natuur inclusief bouwen en verbouwen let je extra op alles wat leeft rond je huis. Dat doe je door in je bouwplannen plek voor planten en dieren op te nemen. Als je zorgt dat er ook vogels, vleermuizen en insecten kunnen wonen in en rond je huis help je de natuur. Het Natuur Inclusief Bouwen (NIB) is in de laatste jaren wel verder ontwikkeld. De gemeente Deventer heeft een puntensysteem voor natuur inclusief bouwen. Elk bouwplan heeft minstens 15 punten nodig om natuur inclusief te zijn.

4.13.2 Motivering

Hieronder wordt kort omschreven hoe is omgegaan met klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen.

4.13.2.1 Klimaatadaptatie

De effecten van klimaatverandering worden voornamelijk voorkomen of gemitigeerd door zoveel mogelijk verharding te vervangen door groen. Het plan heeft een kleine afname van het bebouwd oppervlak, namelijk circa 17 m². Verder wordt het bestaande groen - de bestaande bomen en het erfbosje - behouden. Het gehele perceel wordt betrokken bij de landschappelijke inpassing. Er worden twee erfbosjes en erf bomen toegevoegd.

Het vele groen, samen met de aandacht voor goede opvang, gebruik en afvoer van regenwater, draagt bij aan de klimaatbestendigheid van het gebied. Het aanwezige groen en schaduw verlaagt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress.

4.13.2.2 Natuur inclusief bouwen

Binnen de ontwikkeling wordt rekening gehouden met natuur inclusief bouwen. Zoals eerder vermeld moet elk bouwplan minstens 15 punten verdienen om natuur inclusief te zijn. Hieronder worden de natuur inclusieve maatregelen kort benoemd met bijbehorende aantal punten:

- | | |
|---|-----------|
| A. Nest- en verblijfplaatsen: | |
| a. Huismussen kasten 2x3 inbouwkasten | 3 punten |
| b. Inbouwkast vleermuizen | 3 punten |
| c. Nestkommen voor huiszwaluw, 2 kasten | 2 punten |
| d. Nestkast voor kerkuil in de kapstuur | 1 punt |
| e. Bijenkast bij plukveld | 1 punt |
| B. Inheemse beplantingen: | |
| a. Aanplant hagen en heggen, lente 94 m | 3 punten |
| b. Geriefhoutbosjes, 2 posities, oppervlak 620 m ² | 12 punten |
| Totaal 25 punten | |

De natuur inclusieve maatregelen zijn tevens overzichtelijk weergegeven in bijlage 1 van deze onderbouwing.



4.13.3 Conclusie

Wat betreft de aspecten klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen wordt vermeld dat deze voldoende zijn geborgd in het plan. De aspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 Waterbelangen

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

4.14.1 Algemeen

Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn groot en worden in de toekomst alleen maar groter. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarswegen.

De provincie houdt toezicht op de waterschappen en is verantwoordelijk voor veilig drinkwater. Ook zorgt zij voor de plannen voor waterbeheer in de regio. Ook is de provincie verantwoordelijk voor vergunningverlening voor drinkwaterwinning. De ambities zijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving.

De waterschappen beheren water en waterkeringen (dijken) en zuiveren afvalwater. Ook zorgen zij voor de kleine waardevolle wateren, zoals vennen en bronnetjes. Voor grotere rivieren, meren en kanalen en grondwaters bestaat de Europese Kaderrichtlijn. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben de waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen het waterschap wil nemen.

Bij nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Dit houdt in dat de gevolgen van het plan op de waterbelangen beschreven moeten worden. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets. De waterbelangen en waterhuishoudkundige doelstellingen worden hierbij afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen gaan over zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

In paragraaf 3.4 is reeds ingegaan op het beleid van het waterschap. Hierna wordt kort ingegaan op de aanvullende eisen vanuit het gemeentelijk rioleringsprogramma.

4.14.2 Gemeentelijk Rioleringsprogramma (2022-2026)

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsprogramma (2022-2026) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingsstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

- Veilig en klimaatbestendig
- Milieu en gezondheid
- Beleving, bewustwording en participatie
- Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken.

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan. In het Gemeentelijk Rioleringsplan is

beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- verwerking van afvloeiend hemelwater;
- de aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied coördineren.

Hemelwater en afvalwater worden op de erfgrans gescheiden aangeleverd. Bovendien moet hemelwater maximaal worden geïnfiltreerd op het eigen terrein. Daarom hanteert de gemeente als uitgangspunt dat de eigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening (bijvoorbeeld kratten of een laagte in de tuin) met een inhoud van minimaal 20 mm/m² over het verhard oppervlak op eigen terrein.

4.14.3 Motivering

Voor dit project is gebruik gemaakt van de digitale watertoets. In dit geval is dat het waterschap Drents Overijsselse Delta. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'geen belang procedure'. Aangezien het gaat om een plan met uitsluitend een functiewijziging van de bestaande bebouwing heeft het waterschap geen belang in kader van water. Het wateradvies is toegevoegd als bijlage 5.

4.14.4 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

4.15 Welstand

4.15.1 Algemeen

Bij het beoordelen van bouwplannen wordt aan de Welstandsnota getoetst. De 'welstandsnota gemeente Deventer, welstands- en reclamebeleid' dateert van 1 oktober 2014. Met deze nota wordt het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Deventer beoogd. In de nota heeft de gemeente het kader voor de welstandstoetsing vastgesteld, door middel van criteria waar nieuwe bouwplannen op grond van het aspect 'welstand' (het uiterlijk van het gebouw) aan moeten voldoen.

Deventer is opgedeeld in verscheidende gebieden, de ontwikkellocatie is gelegen in het oude cultuurlandschap, in het oude hoevenlandschap.

4.15.2 Motivering

Een belangrijk aspect bij de ontwikkeling is de verbouwing van het voor- en achterhuis tot een meer-generatie-woning. Hierbij wordt veel aandacht besteed diverse technische en esthetische aspecten. Zo wordt voorgevel en rechter zijgevel herstelt in oorspronkelijke uitvoering, maatvoering en detaillering met kozijnen, ramen, deuren en luiken. Verder worden de oorspronkelijke deeldeuren aan de achtergevel teruggebracht. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de 'Welstandsnota gemeente Deventer, welstands- en reclamebeleid' en de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'. In de aanvraag is dit nader uitgewerkt. Het ontwerp zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen worden getoetst.

4.15.3 Conclusie

De voorgenomen aanpassingen zijn reeds afgestemd en positief beoordeeld door de gemeente Deventer. Het aspect welstand vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.16 Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

4.16.1 Algemeen

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.16.2 Motivering

Voor de inrichtingstekening van de ontwikkeling wordt verwezen naar afbeelding 2.3. Het ontwerp houdt rekening met de omliggende ruimtelijke en bebouwingsstructuren.

Het erf ligt aan verbindingsweg Schalkhaar-Lettele aan de voet van de Letteler Enk. De Letteler Enk is een dekzandrug, een lichte zandopduiking die is ontstaan tijdens de laatste ijstijd door windverstuivingen. Het reliëf met de hoger gelegen enkgronden zijn goed zichtbaar in het landschap. Landschappelijk is het karakteristiek dat de essen/enken onbeplant zijn en omzoomd worden door houtwallen. Er is veel aandacht voor de landschappelijke waarden. Het erf wordt groen ingepast, er komen nieuwe robuuste landschapselementen op het erf en de herkenbaarheid tussen voor- en achterzijde van het erf wordt versterkt. Het landschapsplan is verder uitgewerkt in bijlage 1.

De bestaande bomen blijven behouden. De hoeveelheid groen neemt toe. Op deze manier draagt het project bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

4.16.3 Conclusie

Met de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling wordt voldoende rekening gehouden met de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit in de omgeving.



Hoofdstuk 5 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

5.1 Participatie omgeving

Op verscheidende momenten zijn er door de initiatiefnemer participatiemomenten georganiseerd voor de direct omwonenden, landeigenaren en overheden. In bijlage 6 is hiervan een verslag opgenomen. De verschillende betrokkenen zijn positief over de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bestuurlijk vooroverleg

5.2.1 Het Rijk

Geoordeeld wordt dat het plan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

5.2.2 Provincie Overijssel

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat door de gemeente Deventer contact is gezocht met de provincie om het planvoornemen te bespreken.

5.2.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

De watertoets is uitgevoerd. Daarmee is in een vroeg stadium met het waterschap contact gezocht met betrekking tot de waterhuishouding van het projectgebied. Het waterschap heeft geen belang bij voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid

6.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

6.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten.

Het Omgevingsbesluit bevat in artikel 8.13, 8.14 en 8.15 relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten worden verhaald, is de bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie (artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

6.3 Nadeelcompensatie

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

Hoofdstuk 7 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit deze BOPA blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Hoofdstuk 8 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan

De activiteit dient overeen te komen met de bestemming 'Wonen' met bijbehorende regels uit het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1^e herziening". De regels dienen gewijzigd te worden in die zin dat één extra woning wordt toegestaan op het erf en de bedrijfswoning gebruikt kan worden als reguliere woning. Daarnaast moet afstand worden gedaan van de agrarische functie, bedrijfsmatige activiteiten en het bijbehorende bouwvlak. In afbeelding 8.1 is een voorstel opgenomen voor het nieuwe bouwvlak.



Afbeelding 8.1 Voorstel bouwvlak in geel

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1 Erf- en landschapsplan



NIB maatregelen
Toevoegen van woning, minimaal 15 punten

Overzicht:
Nestkasten; positonering zie bouwtekening NIB voorzieningen

1. Huismussen kasten 2x3 kasten	3 p
2. Inbouwkast vleermuizen	3 p
3. Nestkommen voor huiszwaluw, 2 kasten	2 p
4. Nestkast voor kerkuil in de kapschuur, 1 st	1 p
5. Bijenkast bij plukveld	1 p

Beplantingen:

1. Aanplant hagen en heggen, lengte 94 m1	3 p
2. Geriefhoutbosjes, 3 posities, oppervlak: opp. 620 m2	12 p

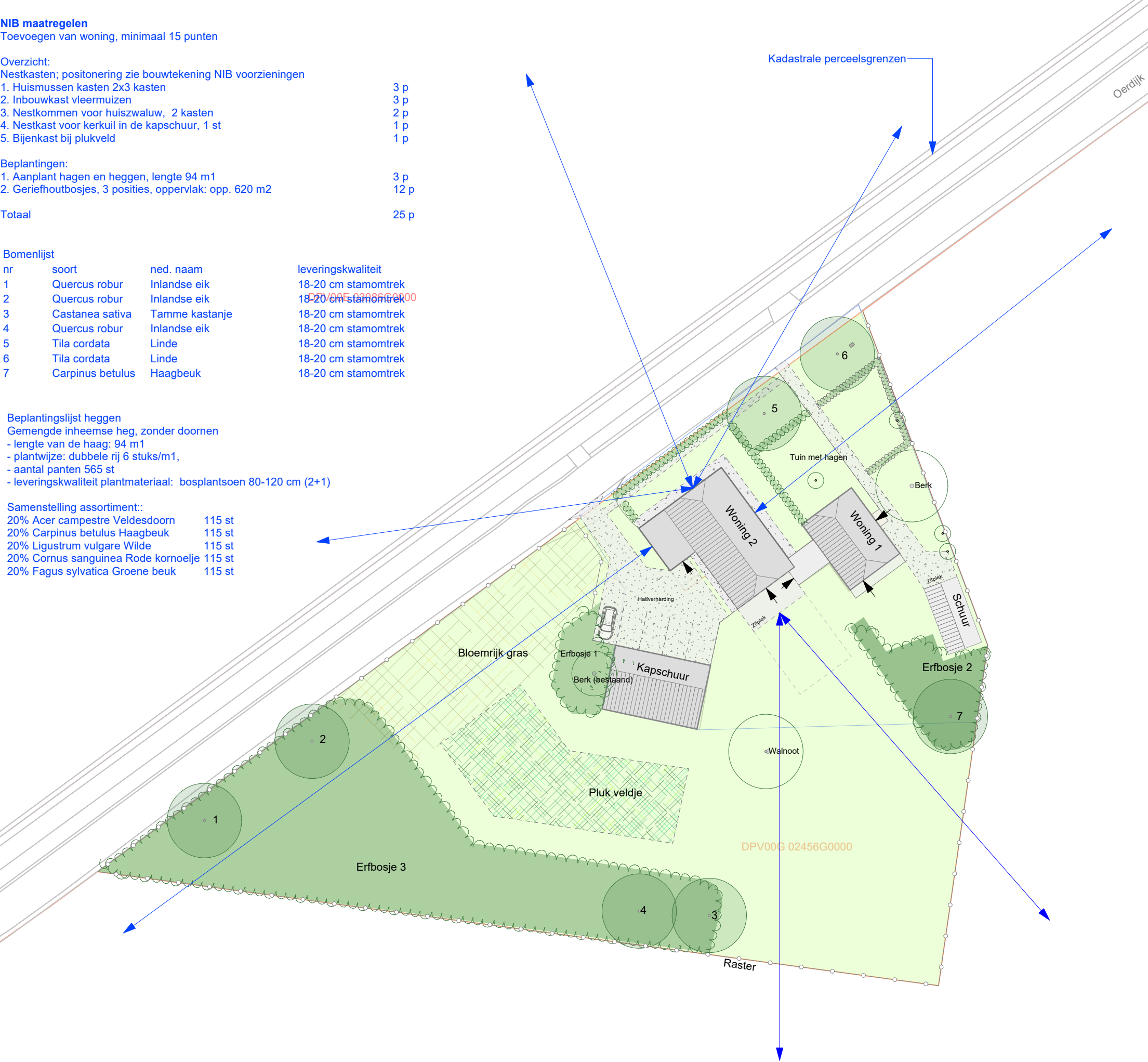
Totaal 25 p

Bomenlijst			
nr	soort	ned. naam	leveringskwaliteit
1	Quercus robur	Inlandse eik	18-20 cm stamomtrek
2	Quercus robur	Inlandse eik	18-20 cm stamomtrek
3	Castanea sativa	Tamme kastanje	18-20 cm stamomtrek
4	Quercus robur	Inlandse eik	18-20 cm stamomtrek
5	Tila cordata	Linde	18-20 cm stamomtrek
6	Tila cordata	Linde	18-20 cm stamomtrek
7	Carpinus betulus	Haagbeuk	18-20 cm stamomtrek

Beplantingslijst heggen
Gemengde inheemse heg, zonder doornen
- lengte van de haag: 94 m1
- plantwijze: dubbele rij 6 stuks/m1,
- aantal panten 565 st
- leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Samenstelling assortiment::

20% Acer campestre Veldesdoorn	115 st
20% Carpinus betulus Haagbeuk	115 st
20% Ligustrum vulgare Wilde	115 st
20% Cornus sanguinea Rode kornoelje	115 st
20% Fagus sylvatica Groene beuk	115 st



Renvooi

Bestaande bomen

Nieuwe bomen

Gemengde scheerheg

Erfbosjes

Plukveldje

Gras, kort gras, geen bemesting

Halfverharding

Zichtlijnen

Beplantingslijst erfbosjes
- inheemse soort
- 3 posities
- te beplanten oppervlakte: 1.200 m2
- plantafstand: 150x150 cm
- aantal planten: 550 st (afgerond)
- plantverband: vrije keus
- type aanplant: bosplantsoen
- leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment	aantal
Bomen:	
10% Betula pendula Berk	55 st
10% Sorbus aucuparia Lijsterbes	55 st
10% Carpinus betulus Haagbeuk	55 st
Struiken:	
20% Viburnum opulus Gelderse roos	110 st
10% Cornus snaquines Rode kornoelje	55 st
10% Cytisus scoparius Brem	55 st
10% Ligustrum vulgare Wilde liguster	55 st
10% Rubus idaeus Framboos	55 st
10% Sambucus laciniata Peterselievlier	55 st

Erf- en landschapsplan

Lokatie: Oerdijk 140 Lettele

Datum: 31 juli 2025
Schaal: 1:500
Gewijzigd:
- 9 sept 2025
- 3 okt 2025
-30 okt 2025

Digitale onderleggers:
- BGT kaart
- kadastrale kaart
- kaart is noordgericht



Toelichting erf- en landschapsplan

Locatie: Oerdijk 140 Lettele



Schalkhaar: 28 oktober 2025

Projectomschrijving

Het voornemen is om de locatie te herbestemmen van 'Agrarisch' naar een woonerf met twee wooneenheden. De bestaande bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming en de voormalige naastgelegen boerderij wordt verbouwd tot een woning. Hierdoor ontstaat een woonerf met twee woningen die als familie erf gaat functioneren. Omdat het gehele object is gekocht door één eigenaar en ook als zodanig in gebruik/bewoond gaat worden is het voornemen om de omzetting van de bestemming en de bouwvergunning voor de tweede woning met een BOPA procedure te gaan realiseren. Hierdoor ontstaat een woonerf voor drie generaties familie Meijerink. Het verbouwplan, inrichtingsplan en inpassingsplan zijn als bijlagen bijgevoegd.

Huidige situatie erf en landschap

Gebouwen

Het erf ligt, even buiten de bebouwde kom van Lettele, direct aan de Oerdijk. Het erf heeft een agrarische bestemming. De agrarische activiteiten zijn al lange tijd geleden beëindigd. Op het erf staat een woning die met een tussenlid verbonden is met de oude boerderij. Een gedeelte van de boerderij heeft een woonfunctie en het overige wordt gebruikt als bijgebouw. Naast de boerderij staan een kapschuur en oud varkensschuurtje. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 5.000 m²

Groen op het erf

Er staat maar zeer weinig groen op het erf. Voor de kapschuur staat een klein bosje en aan de oostzijde van de woning staat een berkenboom. Rondom de woning ligt een tuin met sierbeplanting en enkele kleine fruitbomen. Alle bomen in het plangebied blijven behouden

Agrarische grond

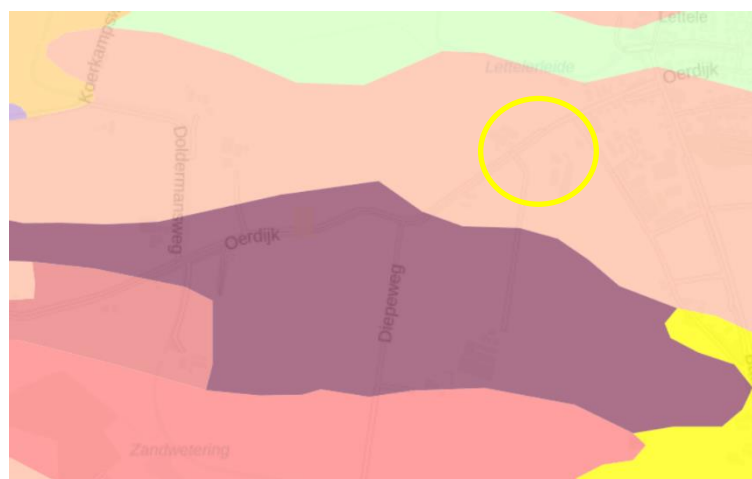
Het erf is compact en klein, ca. 1.700 m². De overige grond wordt agrarische gebruikt als weiland, door een actieve veeboer uit de omgeving. Het gehele oppervlakte ca. 5.000 m² wordt ingezet voor de landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inpassing van het erf

Het erf ligt aan verbindingsweg Schalkhaar-Lettele aan de voet van de Letteler Enk.

De Letteler Enk is een dekzandrug, een lichte zandopduiking die is ontstaan tijdens de laatste ijstijd door windverstuivingen. Vanaf de middeleeuwen tot begin vorige eeuw werd deze enk gebruikt als akker (es), waarbij boeren door langdurige plaggenbemesting de akkers steeds hoger maakten. De lagere delen – zoals beekdalen – dienden als weidegrond. Langs de randen lagen boerderijen, met akkers op de enk en weilanden ernaast. De enkgronden worden nu gebruikt voor de melkveehouderij.

Het erf ligt in het essenlandschap nabij de rand van de hoger gelegen Letteler enk. Het reliëf met de hoger gelegen enkgronden zijn goed zichtbaar in het landschap. Landschappelijk is het karakteristiek dat de essen/enken onbeplant zijn en omzoomd worden door houtwallen. Boerderijen vestigden zich vaak op het overgangsgebied aan de flank van een enk. Dit historische erf ligt ook aan de rand van de enk.



Uitsnede bodemkaart

Kenmerken van het landschap

- Hoog en laag: afwisselend reliëf van hoger gelegen essen en lager gelegen beek- of weidegebieden, bijvoorbeeld de Letteler Leide.
- Landschappelijke structuur: bestaande uit essen, akkers, weilanden, bossen, houtwallen, lanen en erven. Deze structuur geeft het gebied zijn kleinschalige, authentieke karakter.
- Zicht op de kerktoeren: bij hogere delen (de enk) blijft de top van de kerktoeren zichtbaar — een herkenningspunt in het landschap.



Ligging van erf, topokaart rond 1900

Verbinding van het erf met omringende erven en landschappelijke beplanting

Bij het begin van de Diepeweg staat landschappelijke beplanting. De letteler bongerd en het bijbehorende boerenerf Oerdijk 142 zijn een robuust landschappelijk element. Door op het erf Oerdijk 140 erfbosje en bomen aan te planten wordt middels het 'stepping stones' principe een goede bijdrage geleverd aan het herstel van een robuust natuurlijk landschap aan de voet van de Lettele enk en de entree van het dorp Lettele. Openheid tussen de erven blijft behouden. Op de inpassingstekening is het nieuwe erf in het omringende landschap weergegeven. De kaart is als bijlage bijgevoegd.

De landschappelijke elementen op het nieuwe erf en het herstel van de boerderij zijn een belangrijke bijdrage aan het herstel van de ruimtelijke kwaliteit.

Gebouwen

De bestaande woning krijgt een reguliere woonbestemming. De oude boerderij wordt verbouwd en krijgt ook een reguliere woonbestemming.

Het kleine schuurtje wordt gesloopt. De sloopoppervlakte is 57 m². Achter de bestaande woning is een nieuwe schuur gesitueerd met een oppervlakte van ca. 40 m². Door de boerderijsplitsing is dit schuurtje nodig als bijgebouw voor de bestaande woning.

De bestaande kapschuur blijft behouden en wordt ingezet als bijgebouw voor de nieuwe woning in de oude boerderij.

Het plan heeft een kleine afname van het bebouwd oppervlak.

Herstel van de oude boerderij

De boerderij is, na einde van bewoning, verbouwd tot een koeienstal.

Om de boerderij weer te kunnen gebruiken voor bewoning is een herstelplan gemaakt. Hierdoor wordt het karakteristiek van de boerderij hersteld. Het plan is als bijlage bijgevoegd.

Op deze fraaie plek, entree van Lettele, wordt een karakteristiek hersteld en krijgt een nieuwe functie.

Groene inpassing van het erf

De bestaande bomen en het erfbosje blijven behouden. Het gehele perceel wordt betrokken bij de landschappelijke inpassing. Het erf is nu erg kaal. Groene robuuste landschapselementen toevoegen aan het erf dat ligt aan de voet van de Letteler Enk is de opgave, waarbij open zicht op de boerderij/het erf behouden blijft, alsmede het zicht op de kerktoren van Lettele.

Robuuste landschapselementen op het nieuwe erf

Er worden twee erfbosjes en erf bomen toegevoegd. De situering houdt rekening met de archeologische waarden en de ligging van kabels en leidingen. Langs de voorzijde van het erf ontstaat een bomen lint van zes bomen met een strook voor bloemenrijk gras. Het achtererf blijft open, zicht op de enk, er worden enkele solitair groeiende bomen en een bomengroep toegevoegd. De samenstelling van de beplanting, aantallen en soorten staan aangegeven op het erf- en landschapsplan.



Herkenbaarheid voor- en achterzijde van het erf

Aan de voorzijde worden gemengde heggen aangeplant waardoor de herkenbaarheid van de voorzijde en erf zijde wordt versterkt.

Biodiversiteit

Het gras op het erf bestaat uit bodembedekkend bloemrijk gras. Een bloemrijk grasland met bodembedekkende functie bestaat uit:

- Laagblijvende grassen: zorgen voor een dichte mat en stevigheid.
- Vaste lage bloemen en kruiden: bloeien in verschillende seizoenen.
- Beheerarm karakter: weinig maaien.
- Ecologische waarde: trekt bijen, vlinders en andere insecten aan.

Langs de Oerdijk is een strook met bloemrijk gras gesitueerd. Grassen gecombineerd met wilde bloemen en kruiden. Beheerarm karakter, 1-2 keer per jaar maaien en hooien.

Plukveld

Door de ligging van het erf is het geschikt om voorbijgangers de mogelijkheid te geven om bloemen te plukken. De initiatiefnemers willen graag deze gelegenheid bieden. In het plan is een pluktuin opgenomen met een oppervlakte van ca. 350 m².



Met diverse landschappelijke elementen wordt de biodiversiteit versterkt.

Natuur Inclusief Bouwen. (NIB)

Door realisatie van het erf- en landschapsplan en verbouwplan kan worden voldaan aan het aantal NIB punten. De maatregelen staan aangegeven op het erf- en landschapsplan.

Het plan kan voldoen aan de NIB voorwaarden Gemeente Deventer.

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa



Akoestisch onderzoek geluid door wegen
Oerdijk 140, Lettele

AKOESTISCH ONDERZOEK GELUID DOOR WEGEN

OERDIJK 140, LETTELE

Datum: 20-10-2025
Projectnummer: 2025-563



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

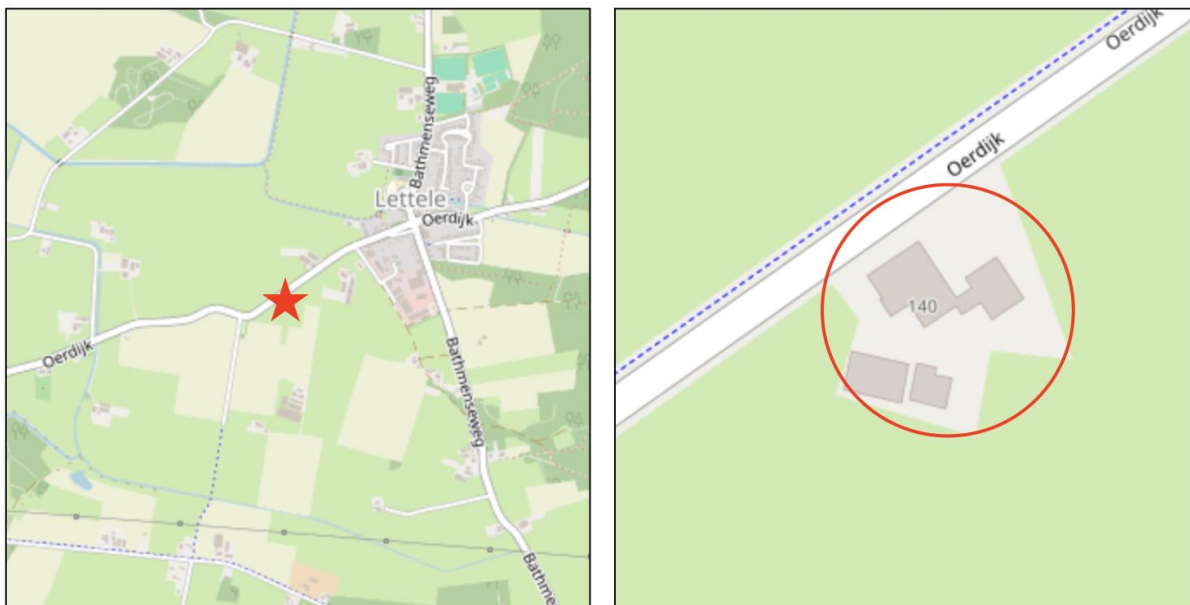
INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
Hoofdstuk 2 Wettelijk kader.....	5
2.1 Algemeen.....	5
2.2 Geluidaandachtsgebied	5
2.3 Waarden geluid door (spoor)wegen.....	5
2.4 Gemeentelijk geluidsbeleid	6
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten.....	7
3.1 Situatie projectgebied	7
3.2 Verkeersgegevens.....	7
Hoofdstuk 4 Resultaten.....	9
4.1 Berekeningen.....	9
4.2 Het geluid van wegen	9
4.3 Gecumuleerd en gezamenlijk geluid	10
4.3.1 Aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid	10
4.3.2 Gezamenlijk geluid	10
4.4 Afwijken standaardwaarde.....	10
4.5 Maatregelen reductie geluid van wegen	10
4.5.1 Bronmaatregelen	10
4.5.2 Overdrachtsmaatregelen	11
4.5.3 Gevelmaatregelen	11
4.6 Geluid en gezondheid	11
Hoofdstuk 5 Conclusie.....	12
Bijlagen bij het akoestisch onderzoek.....	13
Bijlage 1 Planboek	13
Bijlage 2 Verkeersgegevens.....	14
Bijlage 3 Rekenmodel	15
Bijlage 4 Itemeigenschappen.....	17
Bijlage 5 Resultatentabel	18

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend akoestisch onderzoek heeft betrekking op het perceel aan de Oerdijk 140 in Lettele. Ter plaatse bestaat het voornemen om een agrarisch gebouw te verbouwen tot een woning.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied (rode ster) ten opzichte van de directe omgeving (rode omkadering) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: Plattekaart.nl, bewerkt)

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. In het kader van deze procedure is het benodigd het geluid van wegen ter plaatse van de te realiseren woning te toetsen aan het stelsel van de standaardwaarden en de grenswaarden uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl). In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich meerdere wegen. Voorliggend onderzoek heeft uitsluitend betrekking op het geluid door wegen.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de rekenregels van de Omgevingswet. In voorliggende rapportage zijn de uitgangspunten, rekenresultaten en conclusies van het onderzoek beschreven.

HOOFDSTUK 2 WETTELIJK KADER

2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied altijd rekening met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat het Bkl een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt (artikel 5.78s Bkl)

2.2 Geluidaandachtsgebied

Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). De geluidaandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluidaandachtsgebieden zijn berekend gelden de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

2.3 Waarden geluid door (spoor)wegen

In het Bkl zijn standaard- en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsort op een geluidgevoelig gebouw opgenomen. In tabel 1 zijn deze waarden weergegeven.

Geluidbronsort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}

Tabel 1 Hoogst mogelijke grenswaarden door (spoor)wegen (Bkl tabel 5.78t/5.78u))

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.78t Bkl). Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde zal beschouwd dienen te worden welke maatregelen mogelijk zijn om het geluid op een geluidgevoelig gebouw te verlagen tot de standaardwaarde. Het toelaten van een geluidgevoelig gebouw indien niet voldaan wordt aan de standaardwaarde is mogelijk volgens het Bkl (artikel 5.78 Bkl) indien:

- Geluidbeperkende maatregelen niet mogelijk zijn;
- De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt zijn door het treffen van geluidbeperkende maatregelen;
- Bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overwogen zijn die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan;

- De grenswaarde niet overschreden wordt.
 - Indien de standaardwaarde wordt overschreden, maar wel wordt voldaan aan de grenswaarde, wordt:
 1. Het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken;
 2. De aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld;
 3. Het gezamenlijk geluid op de gevel van de geluidgevoelige gebouwen bepaald en in het omgevingsplan vastgesteld.

2.4 Gemeentelijk geluidsbeleid

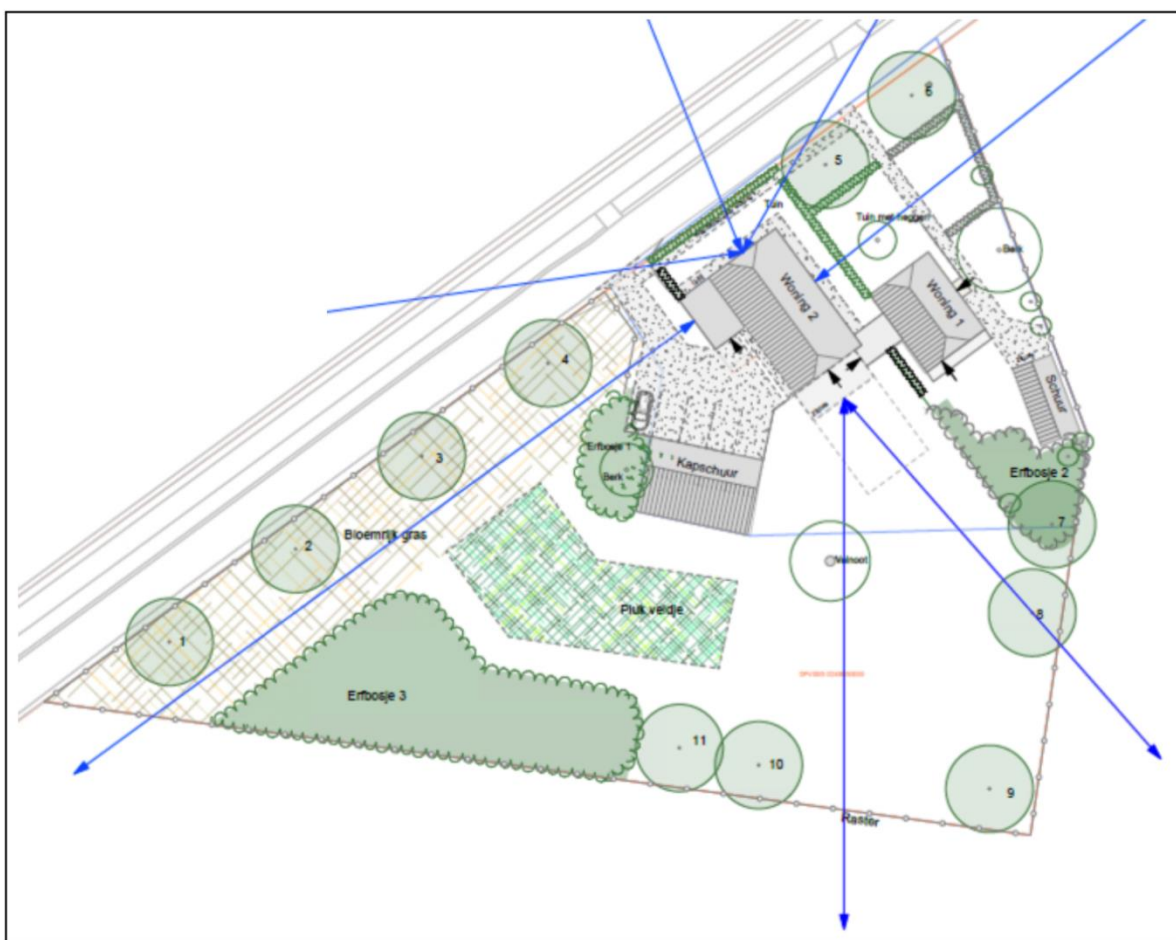
De gemeente Deventer beschikt niet over een eigen geluidsbeleid voor geluid door wegen. Daarom wordt de Omgevingswet gevolgd.

HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Situatie projectgebied

Het plan is om aan de Oerdijk 140 in Lettele het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijfsperceel om te vormen naar een woonperceel. Daarbij krijgt de bestaande bedrijfswoning de functie van een reguliere woning. De ten westen van de woningen staande agrarische bebouwing dient te worden getransformeerd naar een woning.

In afbeelding 3.1 is een plattegrond van de gewenste situatie weergegeven. Hierin is woning 2 de nieuwe en voor dit akoestisch onderzoek relevante woning. In bijlage 1 is de gewenste situatie van de betreffende woning opgenomen.



Afbeelding 3.1 Plattegrond gewenste situatie (Bron: Groenadviesbureau Harry ten Have)

3.2 Verkeersgegevens

Het projectgebied ligt binnen het geluidaanachtsgebied van de volgende gemeentelijke weg:

- Oerdijk

De verkeersgegevens van de Oerdijk zijn door de omgevingsdienst IJsselland aangeleverd. In bijlage 2 zijn de aangeleverde gegevens weergegeven. In onderstaande tabel zijn de intensiteiten en voertuigverdeling per weg weergegeven.

Weg- en verkeersgegevens	Oerdijk
Etmaalintensiteit 2035	1479,94
Uurintensiteit dag/avond/nacht (%)	6,76/3,14/0,79
Lichte motorvoertuigen dag/ avond/ nacht (%)	92,41/95,75/92,15
Middelzware vrachtwagens dag/ avond/ nacht (%)	5,40/3,03/5,33
Zware vrachtwagens dag/ avond/ nacht (%)	2,19/1,22/2,53
Wettelijke rijsnelheid (km/uur)	60 km/uur
Wegdektype	Referentiewegdek

Tabel 2 Ingevoerde wegverkeersgegevens (Bron: Omgevingsdienst IJsselland)

HOOFDSTUK 4 RESULTATEN

4.1 Berekeningen

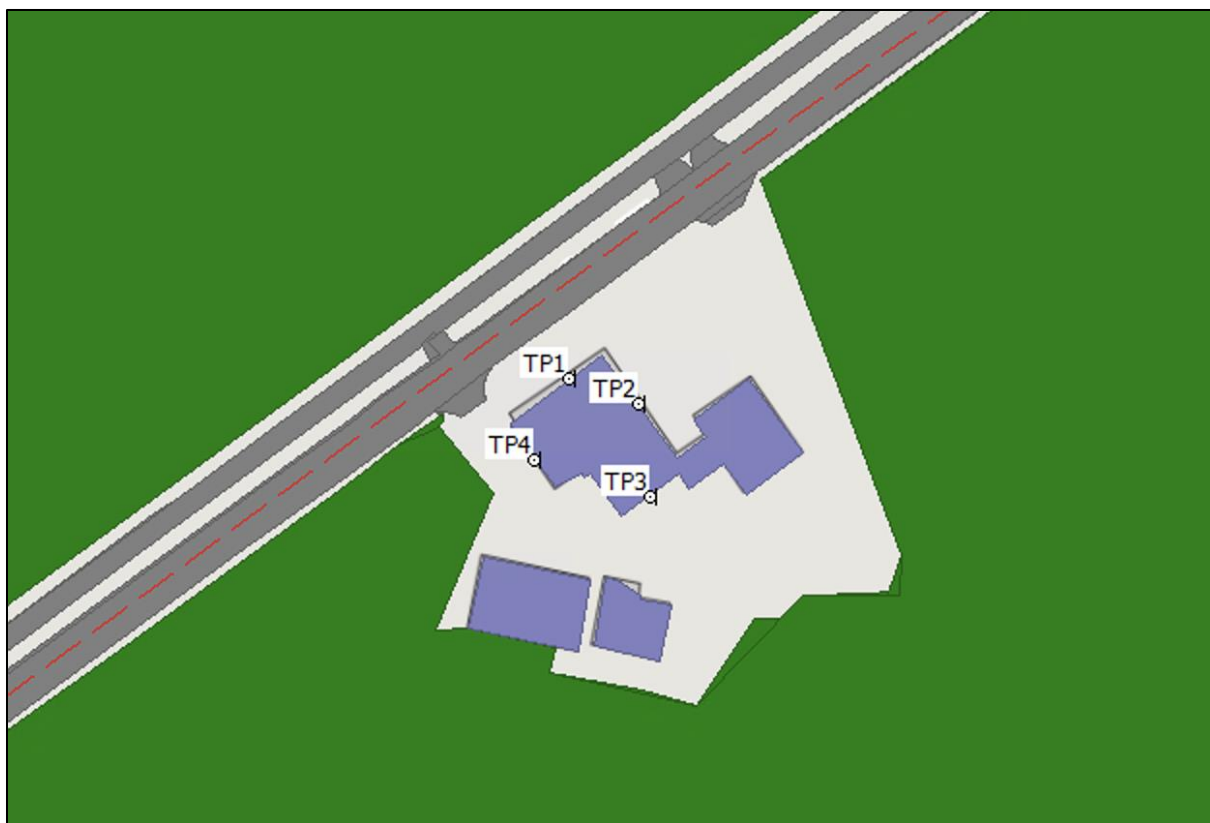
Harde gebieden, zoals wegen en water, zijn ingevoerd als akoestisch hard (bodemfactor 0,0). Voor de zachte bodemgebieden, grasland of andere begroeiing, is de bodemfactor 1,0 aangehouden. Voor de overige delen, voornamelijk erven, is de bodemfactor 0,7 aangehouden. Verder zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- wegen met intensiteiten;
- gebouwen inclusief hoogte (ingeladen van PDOK 3D geluid);
- bodemgebieden (ingeladen van PDOK BGT kaart);
- toetspunten op 2/3 hoogte per bouwlaag op de gevels van de woning.

In bijlage 3 zijn de uitsneden van het rekenmodel weergegeven en in bijlage 4 zijn de itemeigenschappen weergegeven.

4.2 Het geluid van wegen

Om het geluid door de gemeenteweg op de geluidgevoelige gebouwen te bepalen zijn er in totaal 4 toetspunten geplaatst, waarbij voor de woning op elke gevel één toetspunt is geplaatst. In afbeelding 4.1 zijn de geplaatste toetspunten weergegeven. De resultatentabellen zijn in bijlage 5 opgenomen.



Afbeelding 4.1 Geplaatste toetspunten (Bron: Geomilieu, BJZ.nu)

Het geluid door de gemeentewegen bedraagt hoogstens 59 dB L_{den} . Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB L_{den} uit het Bkl. Er wordt wel voldaan aan de grenswaarde van 70 dB L_{den} .

4.3 Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Indien sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde door een geluidbronsort, dient het gecumuleerd en gezamenlijk geluid te worden beschouwd.

Bij de toetsing van gecumuleerd en gezamenlijk geluid wordt rekening gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen, industrieterreinen, windturbines en schietbanen. Dit betreffen de geluidbronsorten.

4.3.1 Aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid

Het gecumuleerd geluid op de gevel is het geluid van verschillende geluidbronnen tezamen op die gevel. De berekening van het cumuleren van geluid houdt rekening met verschillen in hinderlijkheid tussen verschillende soorten geluid. De Omgevingsregeling regelt het hinderequivalent optellen van geluid.

In voorliggend geval is sprake van één geluidbronsort (geluid door wegen). Hierdoor is cumulatie niet aan de orde.

4.3.2 Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid op de gevel is het geluid van de verschillende geluidbronnen tezamen op die gevel. Het geluid van de betrokken geluidbronnen wordt ongewogen bij elkaar opgeteld, zonder correcties voor verschillen in hinderlijkheid. Het gezamenlijke geluid wordt getoetst mits het gecumuleerd geluid als aanvaardbaar wordt beschouwd. In dit geval wordt het gecumuleerd geluid aanvaardbaar geacht.

Het gezamenlijk geluid bedraagt in voorliggend geval ten hoogste 59 dB.

Met het gezamenlijk geluid op een gevel wordt bepaald hoeveel geluidwering een gevel moet hebben om te komen tot een binnenniveau van 33 dB. Hier wordt in paragraaf 4.5.3 nader op ingegaan.

4.4 Afwijken standaardwaarde

Het geluid van de gemeentelijke weg voldoet niet aan de standaardwaarde. Afwijken van de standaardwaarde is alleen mogelijk als bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard en een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd kan worden.

In de volgende paragraaf worden mogelijke maatregelen om het geluid van wegen op de woning te reduceren onderzocht.

4.5 Maatregelen reductie geluid van wegen

Er wordt onderscheid gemaakt tussen bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen.

4.5.1 Bronmaatregelen

Het geluid van een voertuig wordt veroorzaakt door het motorgeluid en het geluid van de banden. Vooral vrachtwagens zijn de afgelopen jaren veel stiller geworden. In het rekenmodel is hier al rekening mee gehouden. De initiatiefnemer van het bouwplan waar voorliggend onderzoek voor wordt uitgevoerd, heeft geen invloed op het reduceren van het geluid van voertuigen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook geen invloed op de samenstelling van het verkeer, de verkeersintensiteit en het snelheidsregime.

Een aanpassing van het wegdektype kan zorgen voor een reductie van het bandengeluid van voertuigen en daarmee het geluid van een voertuig. Met het aanpassen van het wegdek van de relevante weg in dit akoestisch onderzoek, kunnen beperkte geluidsreducties worden behaald. Hiermee kan voor de woning echter nog niet worden voldaan aan de standaardwaarde. Daarnaast brengt het aanbrengen van stiller wegdek hoge kosten met zich mee. De kosten zijn in verhouding te hoog vergeleken met de baten. De wegbeheerder zal bovendien niet instemmen met het stiller maken van een klein deel van de weg, omdat dit tot

onderhoudstechnische problemen leidt. Vanuit civieltechnisch oogpunt is het aanbrengen van stiller asfalt dus eveneens niet haalbaar.

4.5.2 Overdrachtsmaatregelen

Een grotere afstand tussen de gevel en de weg leidt tot een reductie van het geluid van wegen op de gevel. Deze maatregel kan in voorliggend geval echter niet worden toegepast, aangezien sprake is van de functiewijziging van bestaande bebouwing. Het plaatsen van geluidsschermen langs de weg is eveneens niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt. Bovendien zijn de hogere verdiepingen niet af te schermen met geluidsschermen.

4.5.3 Gevelmaatregelen

Indien sprake is van een geluid van een geluidsbronsoort boven de standaardwaarde, moet worden beoordeeld of gevelmaatregelen benodigd zijn om het maximale binnenniveau niet te overschrijden. Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB in een woning.

Om de gevelwering te bepalen, dient te worden uitgegaan van het gezamenlijk geluid op de gevel. In voorliggend geval bedraagt het gezamenlijk geluid hoogstens 59 dB, waardoor op de betreffende gevels een gevelwering van minimaal 26 dB. Deze gevelwering geldt uitsluitend ter plaatse van de noordgevel van de woning. Ter plaatse van de overige gevels wordt voldaan aan de standaardwaarde.

Ten tijde van de toetsing van het voornemen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

4.6 Geluid en gezondheid

Als onderdeel van de maatregelenafweging moet ook het belang van het beschermen van de gezondheid van de gebruikers/bewoners van geluidgevoelige gebouwen worden meegewogen. Als onderdeel van deze afweging kan worden meegewogen of er sprake is van één of meerdere 'geluidsluwe gevels'. Een geluidsluwe gevel is in dit kader: *"een gevel die ten opzichte van andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid"*.

Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een gevel waar wordt voldaan aan de standaardwaarde in ieder geval als geluidsluwe gevel kan worden aangemerkt. De gemeente heeft echter beleidsvrijheid om te bepalen hoe zij een geluidsluwe gevel definieert en welke geluidswaarden hieraan worden gekoppeld.

In dit geval is er sprake van minimaal één gevel waar wordt voldaan aan de standaardwaarde, en hiermee van een geluidsluwe gevel. In het kader van 'geluid en gezondheid' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

Voorliggend akoestisch onderzoek heeft betrekking op het agrarisch bedrijfsperceel aan de Oerdijk 140 in Lettele. Ter plaatse bestaat het voornemen het perceel te transformeren naar een woonperceel. Hierbij wordt agrarische bebouwing verbouwd tot woning, waarmee sprake is van het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw. De nieuwe woning staat binnen het geluidaandachtsgebied van een gemeentelijke weg.

Het geluid ten gevolge van de gemeentelijke weg bedraagt hoogstens 59 dB Lden. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl. van 53 dB, maar wel aan de grenswaarde van 70 dB.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 59 dB. Er is een gevelwering van minimaal $59 - 33 = 26$ dB benodigd om ter plaatse van de woning aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de toetsing van het voornemen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

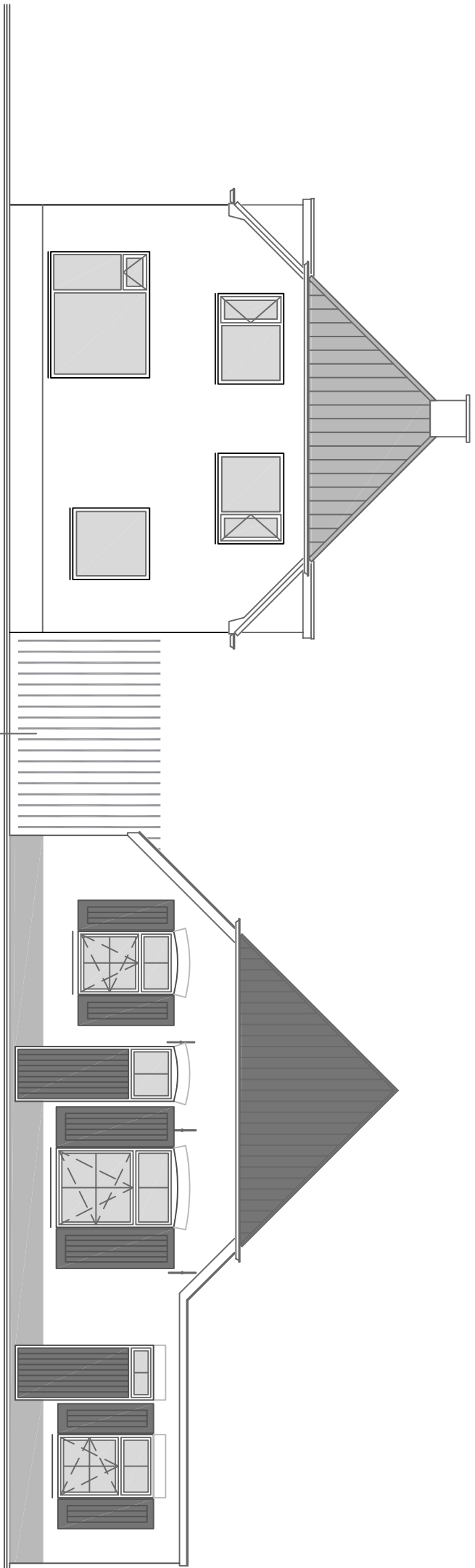
Doordat een nieuwbouwwoning dient te beschikken over een gevelwering van 20 dB, wordt verwacht dat met geringe gevelmaatregelen een binnenniveau van 33 dB is te realiseren.

Ter plaatse van de woning is tevens sprake van één of meerdere geluidsluwe gevels, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

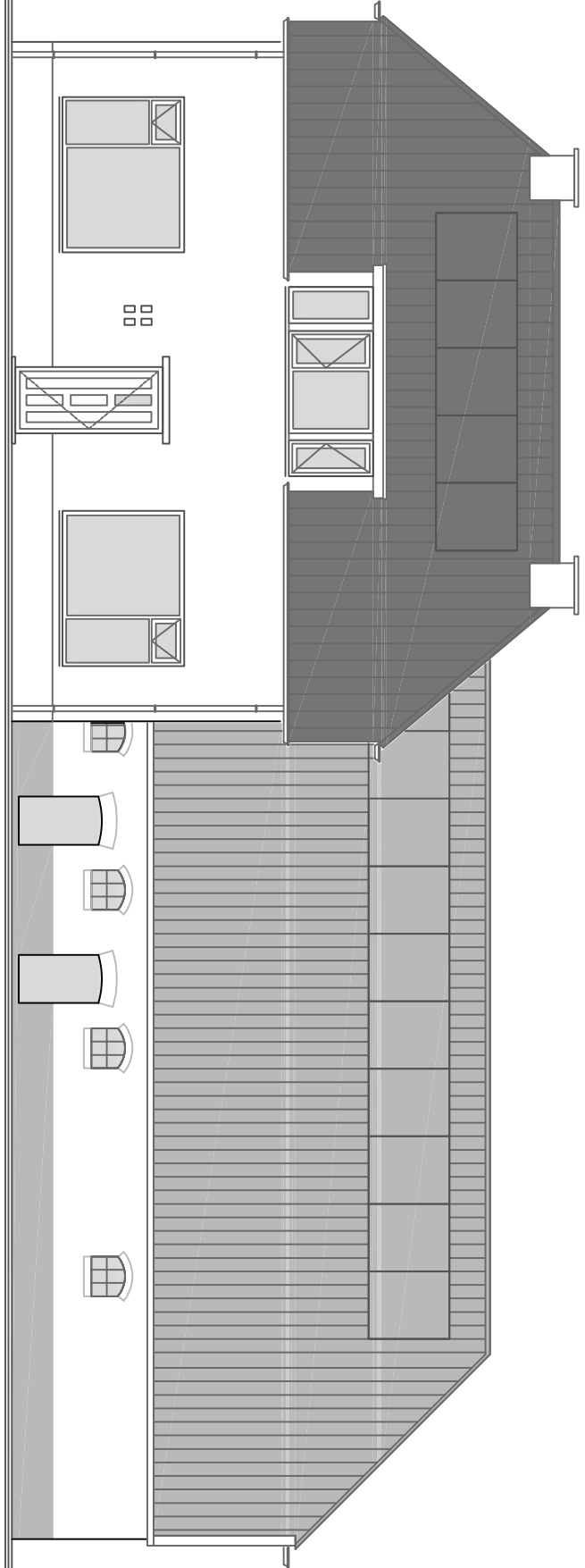
BIJLAGEN BIJ HET AKOESTISCH ONDERZOEK

Bijlage 1 Planboek

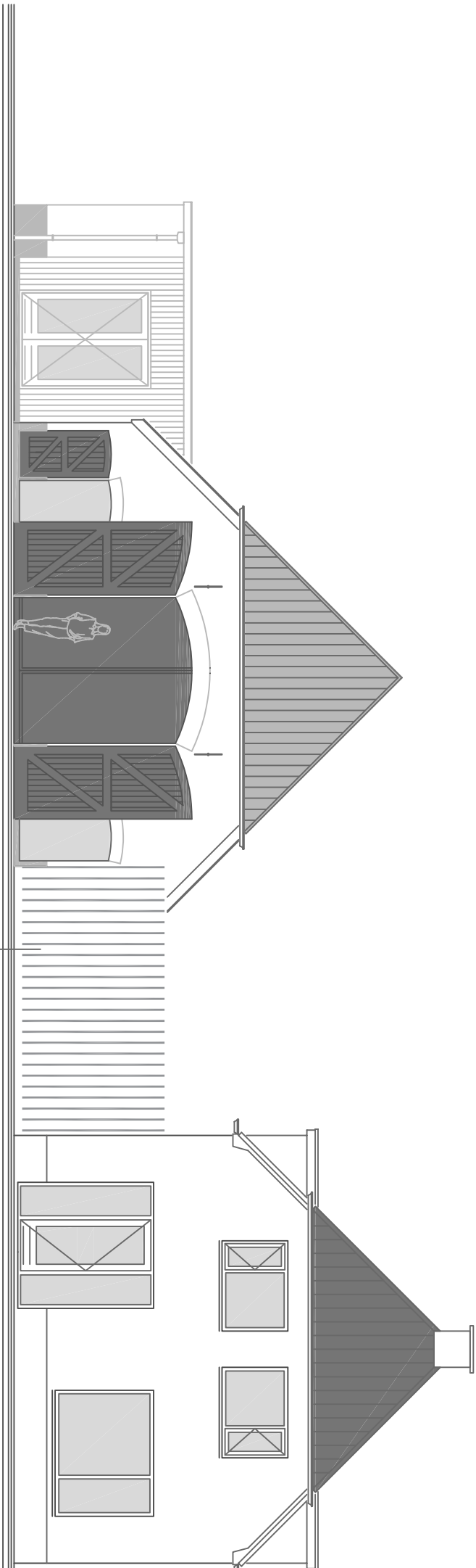


Indeling en detaillering gevelopeningen als oorspronkelijk
houten lamellen (verglis) op donkere achtergrond

Noordwestgevel nieuw

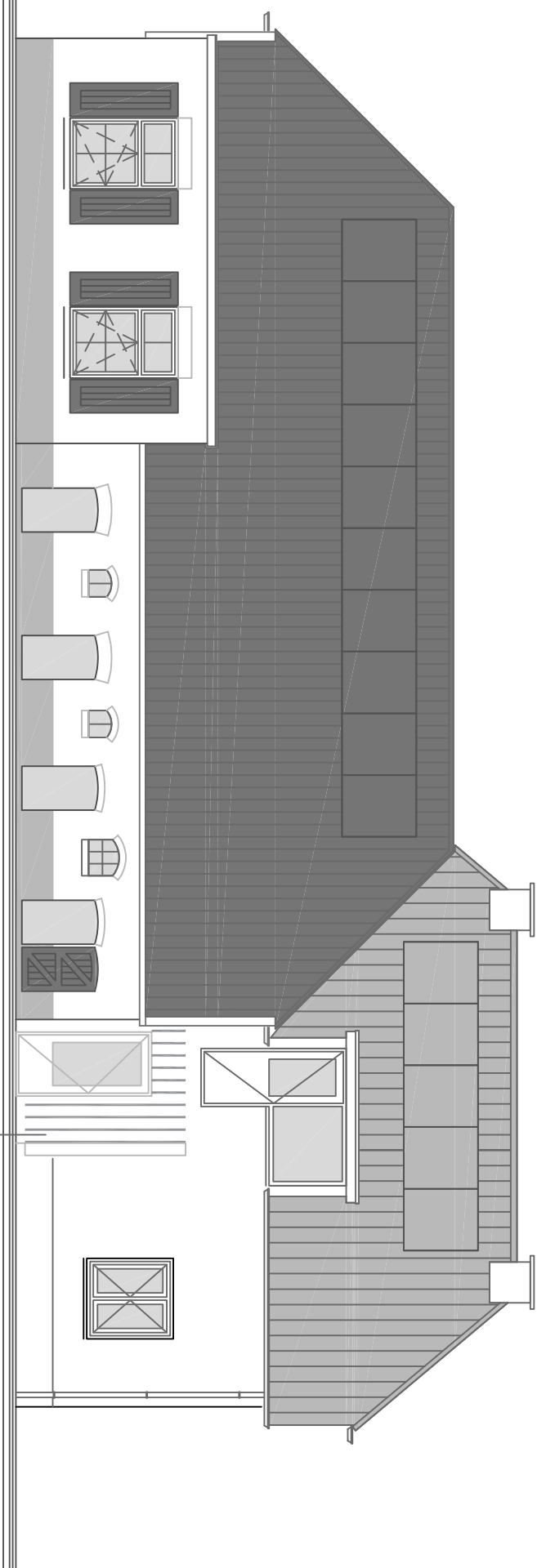


Noordoostgevel nieuw



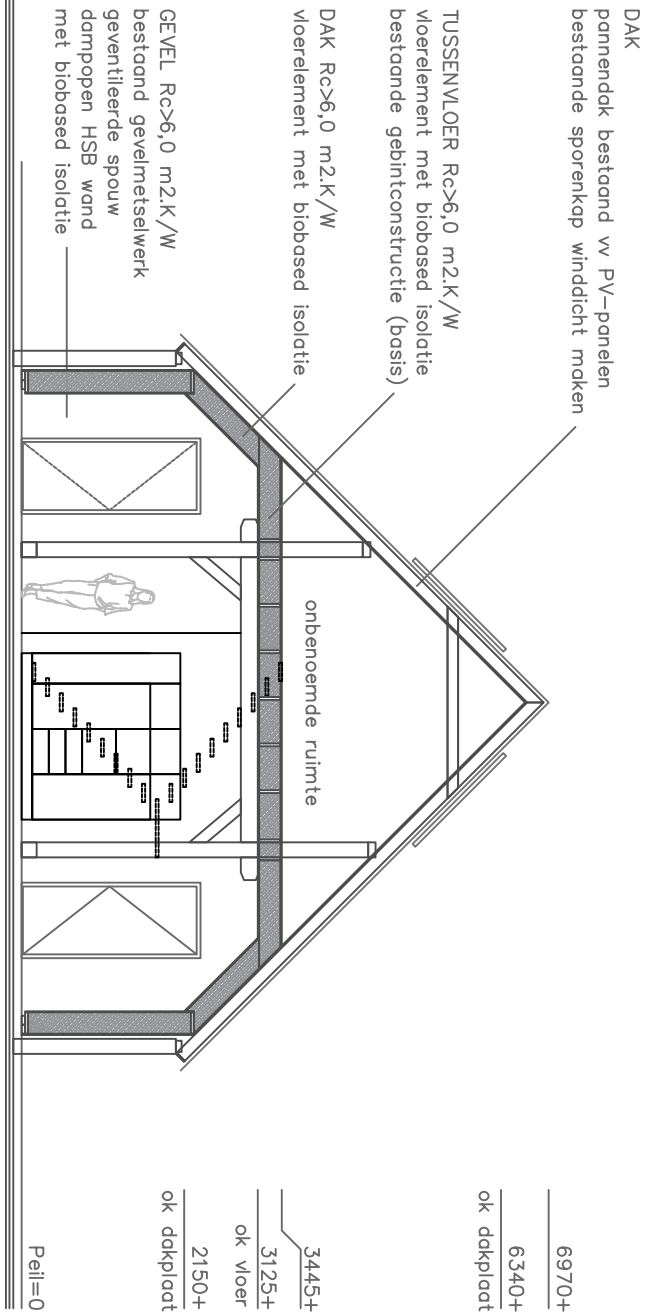
herplaatsen deuren als oorspronkelijk
houten lamellen (verglis) op donkere achtergrond

Zuidoostgevel nieuw



houten lamellen (verglis) op donkere achtergrond

Zuidwestgevel nieuw

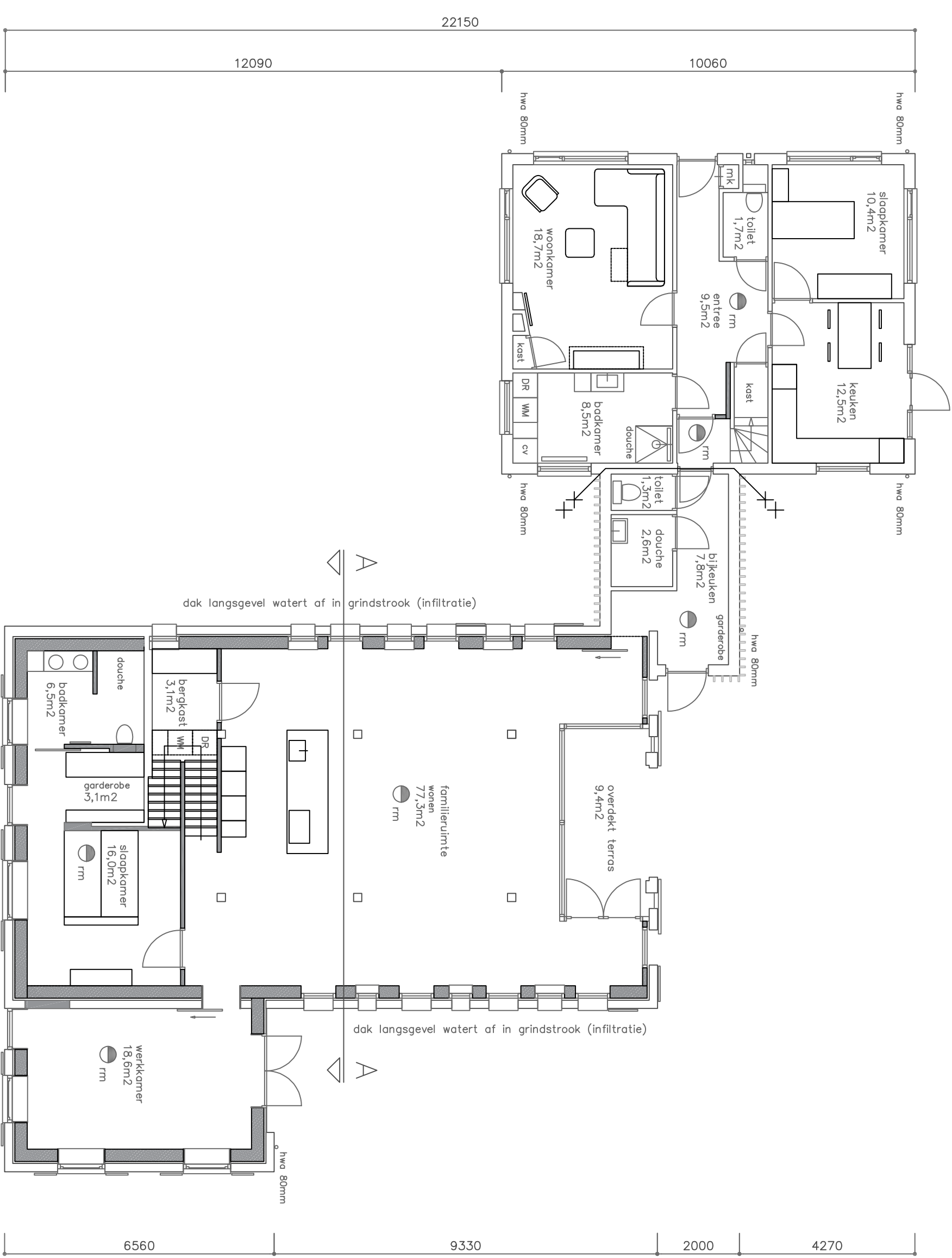


VLOER Rc-24,5 m2K/W
betonvloer op isolatie

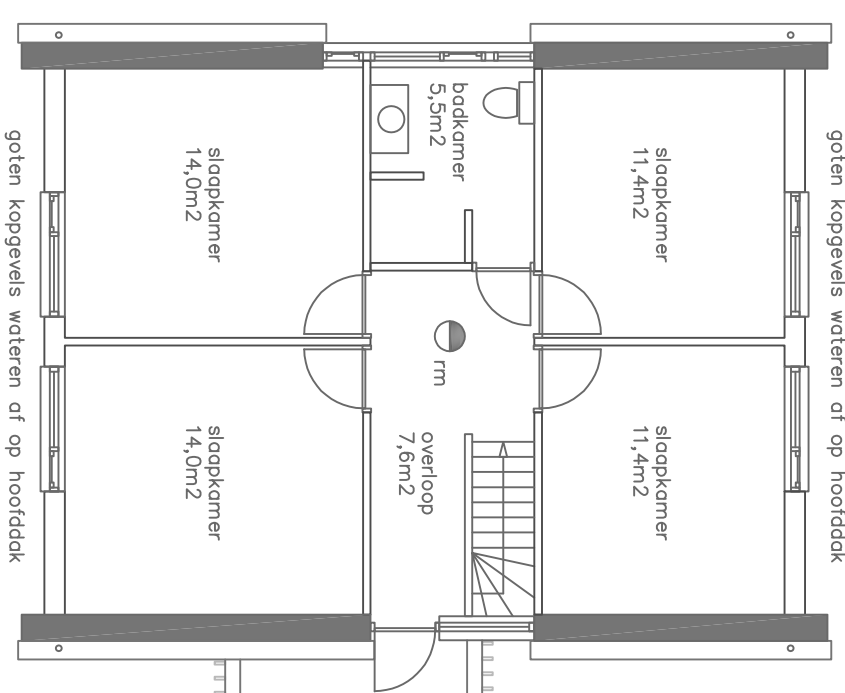
Doorsnede AA (metsvering bij benodiging)



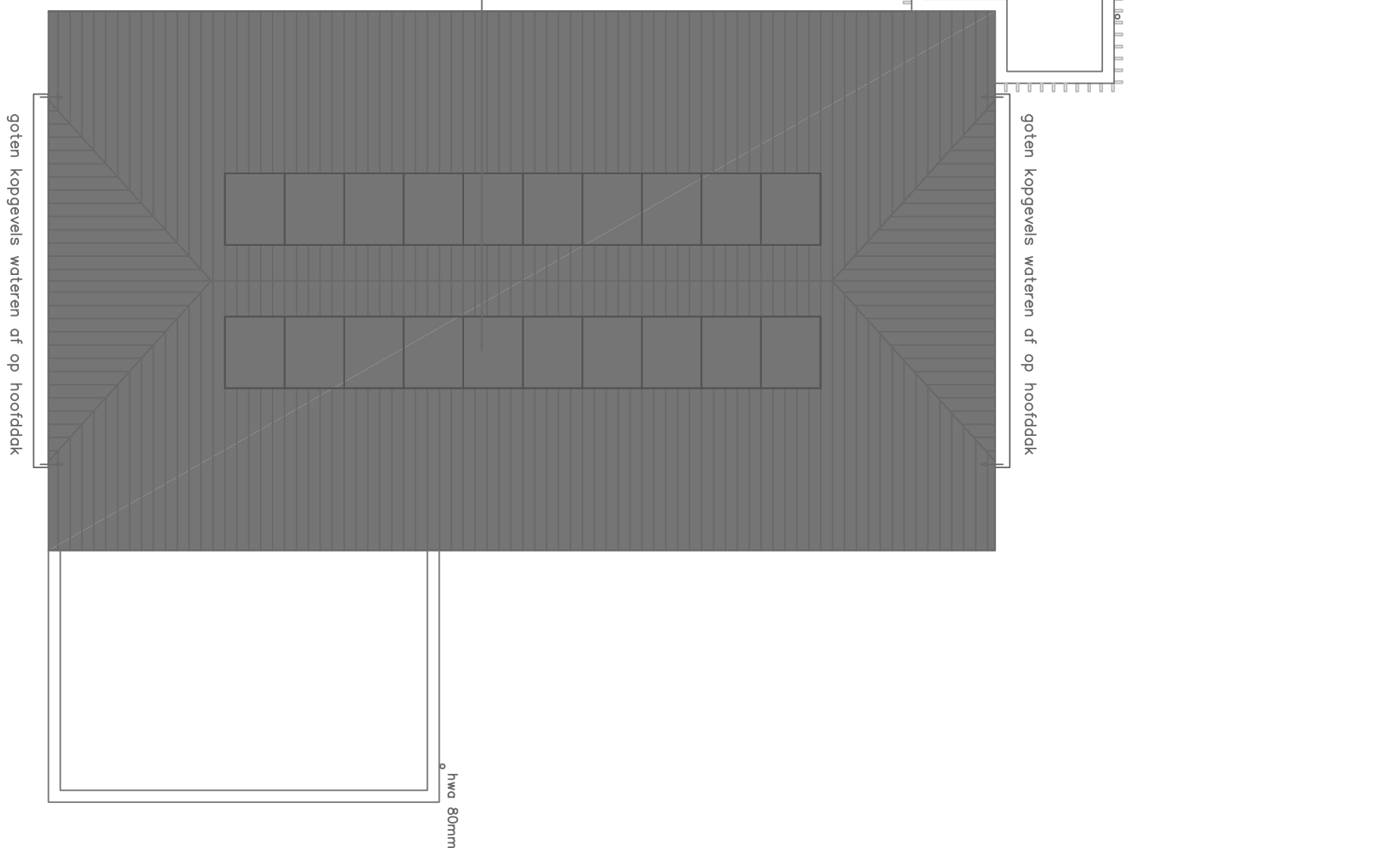
Impressie Noordwestgevel nieuw



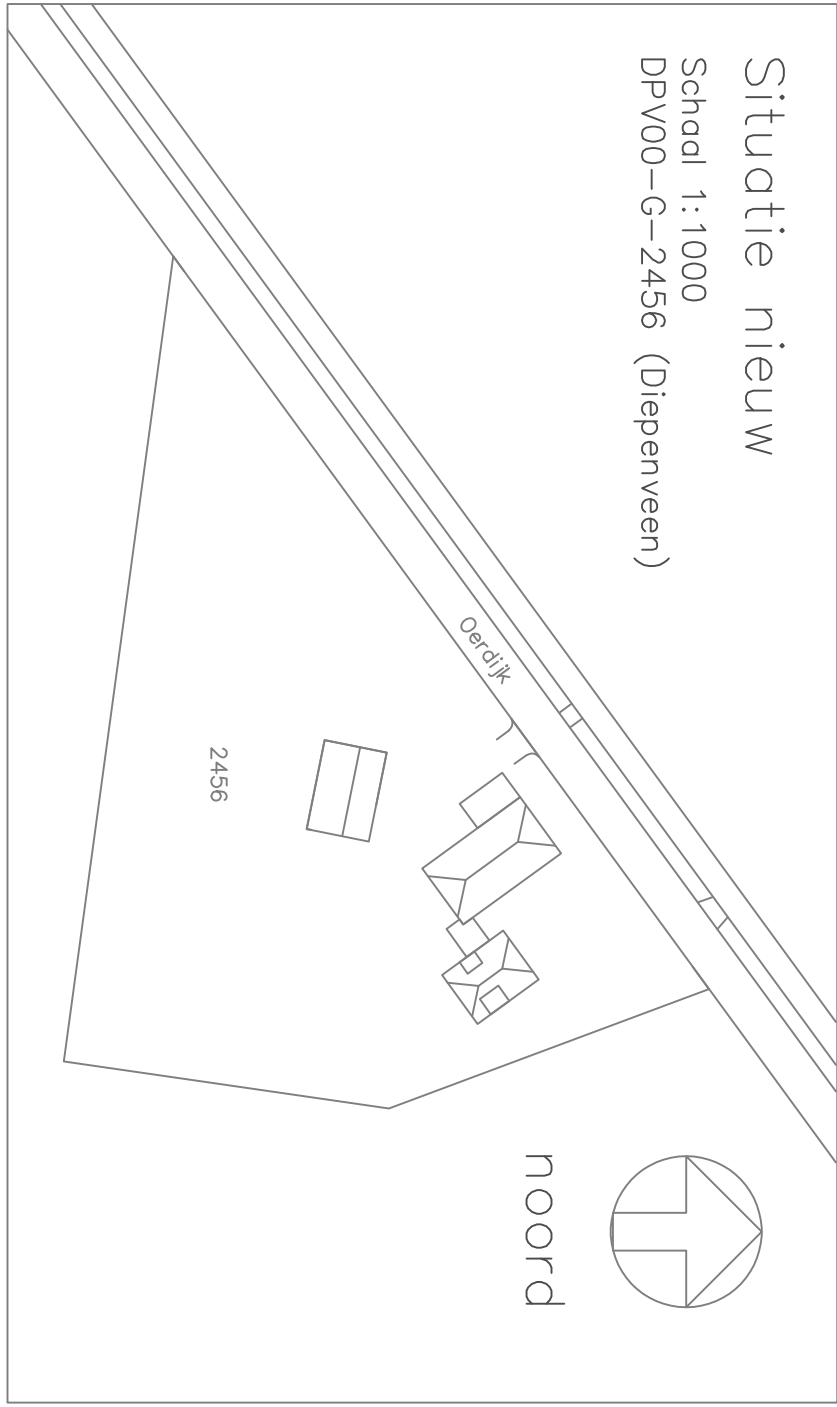
Begane grond nieuw



Verdieping (ongewijzigd)



PV-panelen Oost/West oriëntatie



Situatie nieuw
Schoal 1:1000
DPV00-G-2456 (Diepenveen)

Project: Planontwikkeling Oerdijk 140 Lettele
Onderwerp: Nieuwe situatie

Datum: 14-09-2025
Gewijzigd: 9-10-2025_A
Status: DEFINITIEF

Document:

0825-BT-002

Schoal: 1:100

Bijlage 2 Verkeersgegevens

ma 29 sep, 10:42 (4 dagen geleden) ☆ ↶ ⋮

Hallo [REDACTED]

Hierbij de gevraagde verkeersgegevens van de Oerdijk voor het jaar 2035. Deze kunnen, ongewijzigd, ook worden gehanteerd voor het jaar 2035/2036.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Weg

Naam Coördinaten Eigenschappen Verdeling Intensiteit Emissie

Gemiddelde uurverdeling per categorie per periode

Toetssoort	Dag	Avond	Nacht	Totaal	Elmaalsintensiteit
Uurintensiteit [%]	6,76	3,15	0,79	100,04	1479,94
Motorfietsen [%]	--	--	--		
Lichte mvtg [%]	92,41	95,75	92,15		
Middelzware mvtg [%]	5,40	3,03	5,33		
Zware mvtg [%]	2,19	1,22	2,53		
Totaal [%]	100,00	100,00	100,00		

OK Annuleren Help

Weg

Naam Coördinaten Eigenschappen Verdeling Intensiteit Emissie

Invoertype **Verdeling**

☐ Plafondcorrectie van toepassing Bronhoogte [m] 0,75

Plafondcorrectie waarde 1,5 Hellingcorrectie [%] 0,00

Wegdektype **W0 - Referentiewegdek**

Snelheid per categorie	Dag	Avond	Nacht
Motorfietsen	60	60	60
Lichte mvtg	60	60	60
Middelzware mvtg	60	60	60
Zware mvtg	60	60	60

OK Annuleren Help

Met vriendelijke groet,

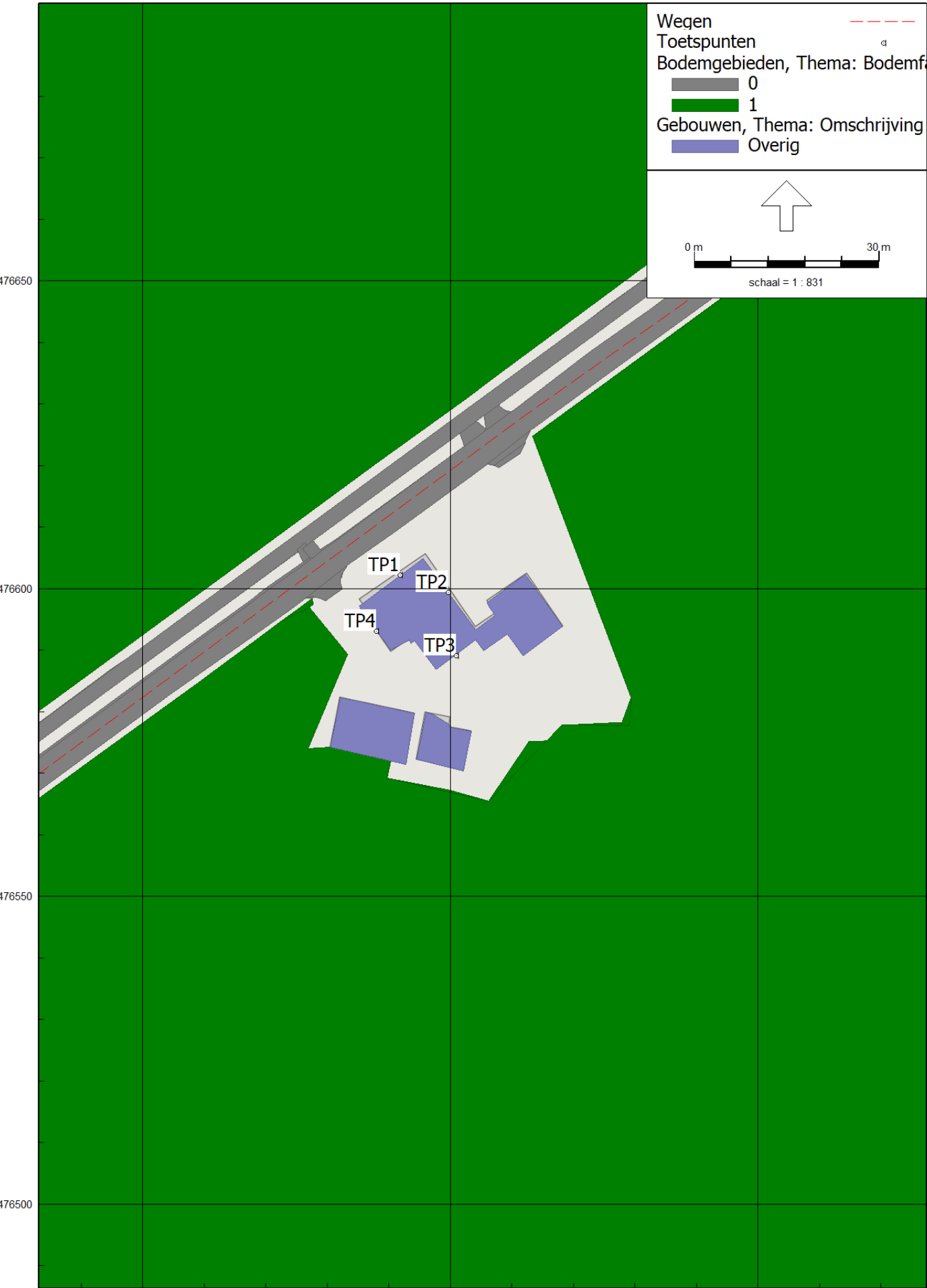
[REDACTED]

Adviseur verkeerslawaaai en milieuzonering
Omgevingsdienst IJsselland

T: [REDACTED]
E: [REDACTED]

 **Omgevingsdienst**
IJSELLAND

Bijlage 3 Rekenmodel



3D weergave



Bijlage 4 Itemeigenschappen

Itemeigenschappen

Model: Rekenmodel wegverkeerslawaa
V1 3-10-2025 - Akoestisch onderzoek geluid door wegen Lettele, Oerdijk 140
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO_M	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	SituatieVan	Type	Cpl	Cpl_W
Oerdijk	Oerdijk	0,00	0,00	Relatief				0	Verdeling	False	1,5

Itemeigenschappen

Model:	Rekenmodel wegverkeerslawaaai										
Groep:	V1 3-10-2025 - Akoestisch onderzoek geluid door wegen Lettele, Oerdijk 140										
	(hoofdgroep)										
	Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet										
Naam	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))
Oerdijk	0	W1	--	--	--	--	60	60	60	--	60

Itemeigenschappen

Model:	Rekenmodel wegverkeerslawaaai									
	V1 3-10-2025 - Akoestisch onderzoek geluid door wegen Lettele, Oerdijk 140									
Groep:	(hoofdgroep)									
	Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet									
Naam	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)
Oerdijk	60	60	--	60	60	60	--	1479,94	6,76	3,14

Itemeigenschappen

Model:	Rekenmodel wegverkeerslawaaai													
Groep:	V1 3-10-2025 - Akoestisch onderzoek geluid door wegen Lettele, Oerdijk 140													
	(hoofdgroep)													
	Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet													
Naam	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	
Oerdijk	0,79	--	--	--	--	--	92,41	95,75	92,15	--	5,40	3,03	5,33	

Itemeigenschappen

Model:	Rekenmodel wegverkeerslawaa V1 3-10-2025 - Akoestisch onderzoek geluid door wegen Lettele, Oerdijk 140												
Groep:	(hoofdgroep) Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet												
Naam	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)
Oerdijk	--	2,19	1,22	2,53	--	--	--	--	--	92,45	44,50	10,77	--

Itemeigenschappen

Model: Rekenmodel wegverkeerslawaa
V1 3-10-2025 - Akoestisch onderzoek geluid door wegen Lettele, Oerdijk 140
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 31	LE (D) 63
Oerdijk	5,40	1,41	0,62	- -	2,19	0,57	0,30	- -	- -	71,94

Itemeigenschappen

Model: Rekenmodel wegverkeerslawaa
V1 3-10-2025 - Akoestisch onderzoek geluid door wegen Lettele, Oerdijk 140
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 31	LE (A) 63
Oerdijk	80,95	87,98	95,83	101,17	96,16	88,17	77,44	--	67,90

Itemeigenschappen

Model:	Rekenmodel wegverkeerslawaaai									
Groep:	V1 3-10-2025 - Akoestisch onderzoek geluid door wegen Lettele, Oerdijk 140									
	(hoofdgroep)									
	Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet									
Naam	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 31	LE (N) 63	
Oerdijk	76,82	83,86	91,50	97,54	92,64	84,40	73,38	--	62,71	

Itemeigenschappen

Model: Rekenmodel wegverkeerslawaa
V1 3-10-2025 - Akoestisch onderzoek geluid door wegen Lettele, Oerdijk 140
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 31	LE (P4) 63
Oerdijk	71,72	78,75	86,63	91,89	86,87	78,90	68,19	--	--

Itemeigenschappen

Model: Rekenmodel wegverkeerslawaa
V1 3-10-2025 - Akoestisch onderzoek geluid door wegen Lettele, Oerdijk 140
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
Oerdijk	--	--	--	--	--	--	--

Itemeigenschappen

Model: Rekenmodel wegverkeerslawaa
V1 3-10-2025 - Akoestisch onderzoek geluid door wegen Lettele, Oerdijk 140
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E
TP1		0,00	Relatief				2,00	5,00	--	--	--
TP2		0,00	Relatief				2,00	5,00	--	--	--
TP3		0,00	Relatief				2,00	5,00	--	--	--
TP4		0,00	Relatief				2,00	5,00	--	--	--

Itemeigenschappen

Model: Rekenmodel wegverkeerslawaa
V1 3-10-2025 - Akoestisch onderzoek geluid door wegen Lettele, Oerdijk 140
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Hoogte	F	Gevel
TP1	--		Ja
TP2	--		Ja
TP3	--		Ja
TP4	--		Ja

Modeleigenschappen

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: Rekenmodel wegverkeerslawaa

Model eigenschap

Omschrijving	Rekenmodel wegverkeerslawaa
Verantwoordelijke	Kbechtel
Rekenmethode	#-1 Geluid algemeen Omgevingswet
Aangemaakt door	Kbechtel op 3-10-2025
Laatst ingezien door	Kbechtel op 13-10-2025
Model aangemaakt met	Geomilieu V2025
Periode definities	
- Dagperiode	07:00 - 19:00
- Avondperiode	19:00 - 23:00
- Nachtperiode	23:00 - 07:00
- Samengestelde periode	Lden
- Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Resultaten	
- Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
- Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
- Octaafresultaten ontvangers	Nee
Algemeen	
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Modelinstellingen	
- Geluidstype	Industrie + Wegverkeer + Railverkeer + Windturbine
- Standaard bodemfactor [-]	0,7
- Meteorologische correctie	Ja
Optimalisatie	Industrie / Windturbine
- Zoekafstand [m]	--
- Max.refl.afstand [m]	1,0
- Dynamische foutmarge [dB]	--
- Max.refl.diepte [-]	1
- Clusteren gebouwen	Ja
- Verwijderen binnenwanden	Ja
Luchtdemping	Industrie / Windturbine
- Methode	Standaard
- Luchtdemping [dB/km]	0,02 / 0,07 / 0,25 / 0,76 / 1,63 / 2,86 / 6,23 / 19,00 / 67,40
Optimalisatie	Wegverkeer / Railverkeer
- Zoekafstand [m]	--
- Max.refl.afstand [m]	--
- Openingshoek [grd]	2
- Max.refl.diepte [-]	1
- Gebruik vereenvoudigde absorptiewaarde	Nee
- Geen reflectie als scherm meer dan 5° helt	Nee
Luchtdemping	Wegverkeer / Railverkeer
- Methode	Standaard
- Luchtdemping [dB/km]	0,00 / 0,00 / 0,00 / 1,00 / 2,00 / 4,00 / 10,00 / 23,00 / 58,00

Modeleigenschappen

Commentaar

Bijlage 5 Resultatentabel

Resultatentabel

Rapport: Resultatentabel
Model: Rekenmodel wegverkeerslawaa
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groep:
Groepsreductie: Ja

Naam				
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden	Li
TP1_A		2,00	59	--
TP1_B		5,00	58	--
TP2_A		2,00	53	--
TP2_B		5,00	53	--
TP3_A		2,00	36	--
TP3_B		5,00	37	--
TP4_A		2,00	53	--
TP4_B		5,00	53	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3 Bodemonderzoek

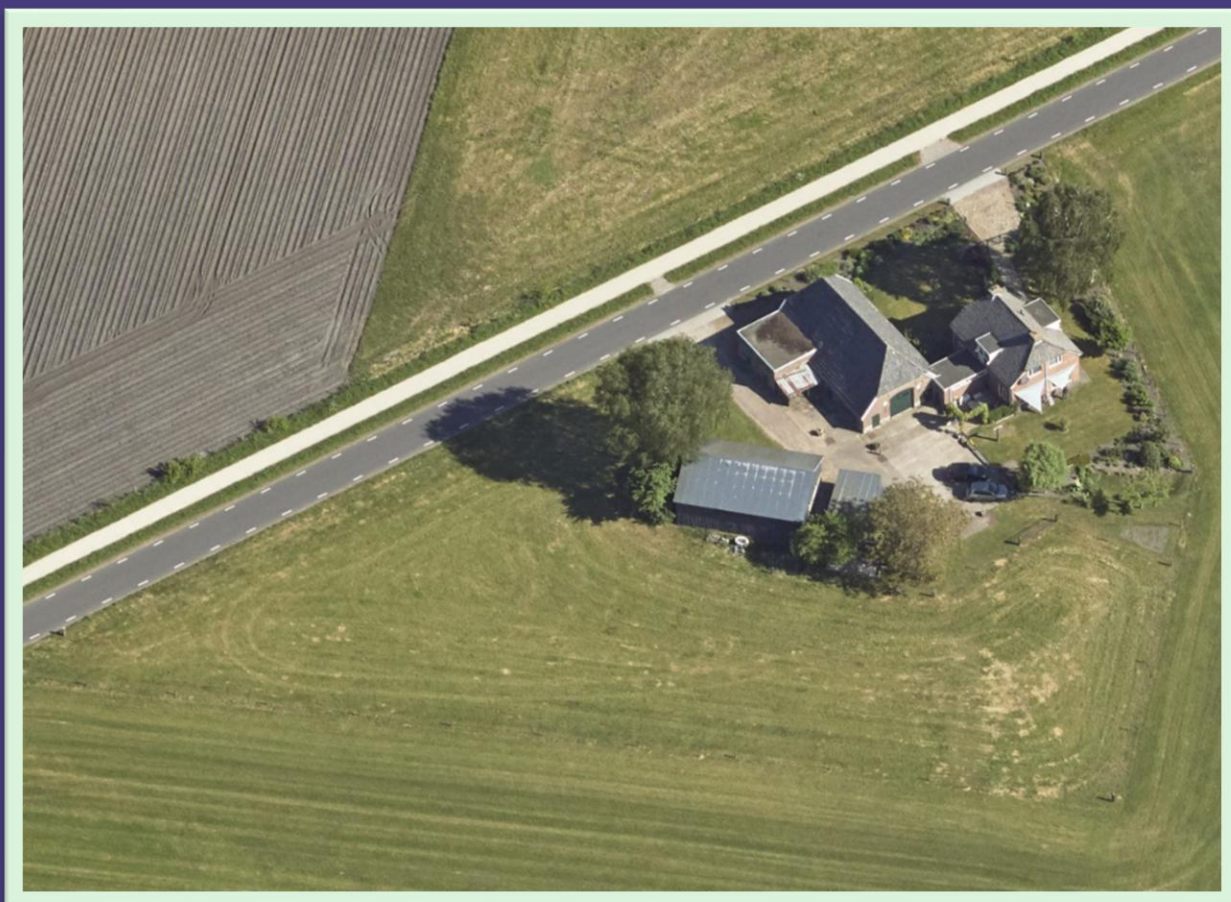




Verkennd Bodemonderzoek

Project: 2025-351

Locatie: Oerdijk 140 te Lettele



Verkennd Bodemonderzoek

Oerdijk 140 te Lettele

Opdrachtgever: BJZ.nu
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Adviesbureau: Dumea
Bornsestraat 24
7597 NE Saasveld

Status: Definitief
Versie: 1
Datum versie: 28 oktober 2025
Projectnummer: 2025-351

Auteur: Joost Stevelink*

Paraaf:



Kwaliteitscontrole: Niek Hesselink*

Paraaf:



Veldwerkers: Mark Morsink, Ruud Steggink*

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



Inhoudsopgave	Pagina
1 Inleiding	4
2 Vooronderzoek	5
2.1 Locatie gegevens	5
2.2 Algemene informatie locatie	5
2.3 Eerder uitgevoerd (bodem)onderzoek	6
2.4 Directe omgeving locatie	6
2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie	7
2.6 Vooronderzoek PFAS	7
2.7 Vooronderzoek 5707 Asbest	8
2.8 Visuele inspectie bodemoppervlak op asbest	8
3 Onderzoeksprogramma	9
3.1 Hypothesestelling	9
3.2 Onderzoeksopzet	10
3.3 Analysestrategie	10
4 Onderzoeksresultaten	12
4.1 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen	12
4.2 Analyseresultaten	13
4.3 Toetsing van de hypothese	15
4.4 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek	16
5 Samenvatting en conclusie	17
 Bijlage I:	Situering van de locatie
Bijlage II:	Situering van de locatie
Bijlage III:	Overzichtstekening boorpunten
Bijlage IV:	Boorstaten
Bijlage V:	Analysecertificaten en Overschrijdingstabellen
Bijlage VI:	Foto's

1 Inleiding

In opdracht van BJZ.nu heeft Dumea een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Oerdijk 140 te Lettele. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in bijlage I. In onderhavig onderzoek is het verkennend bodemonderzoek uitgebreid met een asbest in grondonderzoek.

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

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

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen:

- NEN 5725 Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek (NEN5725:2023);
- NEN 5740 Bodem - Landbodem - strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond (NEN5740:2023);
- NEN 5707 Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem. (NEN 5707+C2:2017)
- NEN 5897 Inspectie en monsterneming van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat (NEN5897+C2:2017)
- BRL SIKB Protocol 2001 "Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen"
- BRL SIKB Protocol 2002 "Het nemen van grondwatermonsters"
- BRL SIKB Protocol 2018 "Locatie inspectie en monsterneming van asbest in bodem"



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

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

De opbouw van dit rapport wordt als volgt weergegeven:

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

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

2 Vooronderzoek

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

Tabel 1 Bronnen vooronderzoek

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

2.1 Locatie gegevens

Gegevens over de locatie zijn weergegeven in onderstaande tabel

Tabel 2 Locatiegegevens

Adres onderzoekslocatie	Oerdijk 140 te Lettele
Kadastrale gemeente	Diepenveen
Sectie	G
Percelen	2456
Oppervlakte van de onderzoekslocatie	<5000 m ²
Eigenaar/ gebruiker	-
Korte beschrijving van de onderzoekslocatie	De onderzoekslocatie bestaat uit een voormalig agrarisch erf
Bebouwing	Op de onderzoekslocatie staat een woning met enkele schuren
Verharding	Het agrarisch erf is deels verhard met klinkers, beton en halfverharding

2.2 Algemene informatie locatie

De locatie betreft een agrarisch perceel met twee woningen, een kapschuur en bijgebouw in het buitengebied van Lettele. Initiatiefnemer is voornemens de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen. Tevens wordt een schuurtje gesloopt en teruggebouwd aan de oostzijde van het perceel.

Op historische kaarten is vanaf 1934 bebouwing zichtbaar op de locatie. Volgens het BAG-register zijn de woningen in 1968 gebouwd. De kapschuur is volgens het register gebouwd in 1980 en het naastgelegen bijgebouw in 1994.

Voor 1934 is ten oosten van onderhavige onderzoekslocatie bebouwing zichtbaar en zijn op onderhavige onderzoekslocatie kenmerken zichtbaar van een voormalige weg.

Er zijn geen milieuvergunningen van de locatie meegezonden door de geraadpleegde bronnen.

Op de locatie zijn delen van halfverharding aanwezig.

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

In het kader van het vooronderzoek is op 16 september en 8 oktober 2025 contact gezocht met de gemeente Deventer voor het aanleveren van historische bodeminformatie. Tot heden is geen informatie ontvangen van de gemeente. Van de omgevingsdienst is wel informatie ontvangen.

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

2.3 Eerder uitgevoerd (bodem)onderzoek

Voor zover bekend zijn er in het verleden op de locatie geen bodemonderzoeken uitgevoerd. In de directe omgeving is wel een bodemonderzoek uitgevoerd waar de Oerdijk 140 in het vooronderzoek is meegenomen (BK Ingenieurs, 232509, d.d. 9 januari 2024). Aanleiding van dit onderzoek vormde de voorgenomen graafwerkzaamheden ten behoeve van kabels en leidingen. In het onderzoek zijn matig/sterk verhoogde gehalten in de grond aangetoond. De aangetoonde gehalten zijn aangetoond buiten onderhavige onderzoekslocatie.

2.4 Directe omgeving locatie

De onderzoekslocatie bevindt zich ten zuidwesten van Lettele, buiten de bebouwde kern. In de directe omgeving bevinden zich enkele woonhuizen, agrarische bedrijven en landbouwpercelen. De directe omgeving wordt op historische kaarten aangeduid als "Koerkampshoek".

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

2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De regionale geohydrologische bodemopbouw is weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 1 Geologisch opbouw landelijk model DGM v2.2



De boorlocatie bevindt zich circa 8 meter boven NAP. De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk.

2.6 Vooronderzoek PFAS

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

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

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

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

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

2.7 Vooronderzoek 5707 Asbest

Uit de verkregen historische informatie blijkt dat vanaf circa 1934 bebouwing op de locatie aanwezig is. Het is mogelijk dat tijdens (ver)bouwwerkzaamheden asbest in de gebouwen verwerkt is.

De daken van de schuren bevatten geen asbesthoudende dakbedekking. Waar in het verleden asbesthoudende daken aanwezig waren zijn door dakgoten en verharding geen (voormalige) druppelzones waar het lekwater van de asbesthoudende dakbedekking rechtstreeks in de onbeschermde bodem is terecht gekomen.

De beide opritten bestaan uit halfverharding, alsmede een gedeelte op het 'achterterrein' (zie bijlage III).

Door het jarenlange gebruik van de locatie als agrarisch erf wordt de locatie als verdacht beschouwd met betrekking tot de aanwezigheid van asbest in de bodem.

2.8 Visuele inspectie bodemoppervlak op asbest

Op 13 oktober 2025 is de locatie visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. De maaiveldinspectie is uitgevoerd conform de NEN 5707. Het maaiveld van de onderzoekslocatie is verdeeld in stroken van ongeveer 1m breed en is strook voor strook in 2 richtingen haaks op elkaar geïnspecteerd. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de maaiveldinspectie beknopt weergegeven.

Tabel 3 Maaiveldinspectie NEN 5707

Aandachtsgebied	Opmerking
Oppervlakte geïnspecteerde locatie	Max. 5000 m ²
Conditie toplaag	Droog
Beperkingen van de inspectie	Neerslag: geen, >25% verharding, >25% vegetatie
Weersomstandigheden	Zicht: > 50m
Asbestverdacht materiaal op maaiveld aangetroffen?	Nee
Opmerking	De maaiveldinspectie werd beperkt door de verharding en de vegetatie

Resultaat maaiveld inspectie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is geen asbestverdacht materiaal op het maaiveld aangetroffen.

3 Onderzoeksprogramma

3.1 Hypothesestelling

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

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

Op basis van het historisch vooronderzoek blijkt dat de locatie een voormalig agrarisch erf betreft. Naar aanleiding van de bevindingen van het historisch vooronderzoek wordt de locatie als verdacht beschouwd en wordt als best passende strategie VED-HE gehanteerd.

De bovengrond van de onderzoekslocatie kan als verdacht worden beschouwd met betrekking tot de chemische parameters alsmede asbest. In het kader van de NEN5740 en NEN5707 dient de bovengrond onderzocht te worden conform onderzoeksstrategie VED-HE. De ondergrond kan als onverdacht beschouwd worden.

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

Een deel van de onderzoekslocatie bestaat uit weiland en is op voorhand niet verdacht. Door de gehele onderzoekslocatie als verdacht te beschouwen wordt zowel de onderzoeksbehoefte vanuit het oogpunt van de verwachte verontreiniging gedekt als de onderzoeksbehoefte vanuit het oogpunt van het verkrijgen van een eventuele bouwvergunning.

De volgende deellocaties en hypothesen worden aangehouden:

Tabel 4 Deellocaties en hypothese NEN5740

Locatie	Hypothese	Verdachte stoffen	Opmerking
Gehele locatie	Verdacht (VED-HE)	Zware metalen, PAK	-

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 & NEN5897

Het asbest in grondonderzoek heeft tot doel het globaal vaststellen van het gemiddelde asbestgehalte van de deellocatie (ruimtelijke eenheid) en het vaststellen van de globale omvang van een eventueel aanwezige asbestverontreiniging.

De halfverharding wordt onderzocht conform de NEN5897, Open halfverharding, 6.5.2. Enkele inspectiegaten zullen gecombineerd worden uitgevoerd voor beide deellocaties.

Tabel 5 Deellocaties en hypothese NEN5707

Locatie	Hypothese	Verdachte stoffen	Opmerking
Gehele locatie	Verdacht (VED-HE)	Asbest in grond	-
Halfverharding	Verdacht	Asbest in puin	(<500 m ²)

3.2 Onderzoeksopzet

Het veldwerk is uitgevoerd op 13 oktober 2025 (plaatsing peilbuis en monsternamen grond), 20 oktober 2025 (monsternamen grondwater). De positie van de boorlocaties zijn weergegeven in bijlage III.

Tabel 6 Onderzoeksopzet NEN 5740 (VED-HE)

Locatie	Ondiepe boringen ¹	Diepe boringen ²	Peilbuizen	Analyses grond	Analyses water
Gehele locatie	14	5**	1	3x STAP*	1x STAP*

* STAP: Standaard stoffenpakket grond en grondwater

**Twee extra boringen tpv voormalige weg

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

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

Tabel 7 Onderzoeksopzet NEN5707 & NEN5897

Locatie	Proefgaten ondiep ¹	Proefgaten met diepe boring ²	Analyses asbest in grond ³
Gehele locatie	14	3	3
Halfverharding	4	-	1 (asbest in puin)

¹ Ondiep proefgat standaard 0,3m x 0,3m x 0,5m (lxbxh).

² Standaard proefgat van 0,3m x 0,3m x 0,5m (lxbxh) diep doorgeboord met edelmanboor Ø 12cm.

³ Analyse conform NEN5898; aantal analyses asbest in materiaal op basis van zintuiglijke waarnemingen in het veld.

3.3 Analysestrategie

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

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

Tabel 8 Analyse onderzochte monsters NEN 5740

Analyse monster	Traject (m-mv)	Deelmonsters	Analyse
BM1	0,00 - 0,60	03 (0,10 - 0,60) 04 (0,00 - 0,50) 14 (0,25 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
BM2	0,00 - 0,50	02 (0,08 - 0,50) 05 (0,00 - 0,50) 06 (0,00 - 0,50) 10 (0,00 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
BM3	0,00 - 0,50	13 (0,00 - 0,50) 16 (0,00 - 0,50) 18 (0,00 - 0,50) 20 (0,00 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
OM1	0,50 - 1,70	01 (0,50 - 0,80) 01 (0,80 - 1,30) 03 (0,70 - 1,20) 03 (1,20 - 1,70) 06 (0,50 - 0,80) 06 (0,80 - 1,30) 18 (0,60 - 1,10) 18 (1,10 - 1,60)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb

Analyse monster	Traject (m-mv)	Analyse
Pb01wm1	2,30 - 3,30	NEN 5740gw standaardpakket B (AS3000)

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

Motivatie analysestrategie gehele locatie

Conform de NEN5740 strategie VED-HE-NL, dienen er 3 grondmonsters in de verdachte laag geanalyseerd te worden. Op basis van het historische gebruik van de locatie is de bovengrond de meest verdachte laag. Op basis van zintuiglijke waarnemingen en het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie is besloten om 3 mengmonsters van de bovengrond (BM1, BM2 en BM3) en tevens 1 mengmonster van de ondergrond (OM1) te analyseren.

Tabel 9 Analyse onderzochte monsters NEN5707 & NEN5897

Analyse monster	Traject (m-mv)	Deelmonster	Analyse
MM1	0,00 - 0,60	03 (0,10 - 0,60) 04 (0,00 - 0,50) 14 (0,25 - 0,50)	Asbest NEN5898 (10 kg)
MM2	0,00 - 0,50	02 (0,08 - 0,50) 05 (0,00 - 0,50) 06 (0,00 - 0,50) 10 (0,00 - 0,50)	Asbest NEN5898 (10 kg)
MM3	0,00 - 0,50	13 (0,00 - 0,50) 16 (0,00 - 0,50) 18 (0,00 - 0,50) 20 (0,00 - 0,50)	Asbest NEN5898 (10 kg)
MM4	0,00 - 0,40	08 (0,00 - 0,25) 08 (0,00 - 0,25) 14 (0,00 - 0,25) 14 (0,00 - 0,25) 21 (0,00 - 0,20) 21 (0,00 - 0,20) 22 (0,00 - 0,10) 22 (0,00 - 0,10) 23 (0,00 - 0,25) 23 (0,00 - 0,25) 24 (0,00 - 0,40) 24 (0,00 - 0,40)	Asbest NEN5898 (25 kg)

Alle monsters ten behoeve van de NEN 5707 zijn geanalyseerd door ACMAA Laboratorium te Deurningen.

Gezien de zintuiglijke waarnemingen kan gesteld worden dat de homogeniteit van de verschillende inspectiegaten voldoende aanwezig is.

4 Onderzoeksresultaten

4.1 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

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

Veldwaarnemingen

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

In de onderstaande tabel zijn de zintuiglijk waargenomen bijzonderheden weergegeven:

Tabel 10 Zintuiglijk waargenomen bijzonderheden

Boring/Gat	Diepte boring (m -mv)	Traject (m -mv)	Grondsoort	Waargenomen bijzonderheden
03	2,00	0,05 - 0,70	Zand	zwak puinhoudend
04	0,50	0,05 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
08	0,50	0,00 - 0,25		volledig metselpuin
14	0,50	0,00 - 0,25		volledig metselpuin
		0,25 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
21	0,50	0,00 - 0,20		volledig metselpuin
22	0,20	0,00 - 0,10		volledig metselpuin
		0,10 - 0,20	Zand	Gestaakt op kelder
23	0,50	0,00 - 0,25		volledig metselpuin
24	0,50	0,00 - 0,40		volledig metselpuin

Er is geen asbestverdacht materiaal aan het oppervlak, in de inspectiegaten en boringen aangetroffen.

De woningen zijn bewoond. De kwaliteit van de bodem onder de woningen wordt niet slechter verwacht dan de bodemkwaliteit naast de woningen.

Ter plaatse van de voormalige weg zijn een aantal (diepe) boringen geplaatst om te beoordelen of de voormalige weg of bodemvreemd materiaal te herleiden is. In deze boringen zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

De grondmengmonsters BM1 en MM1 zijn samengesteld uit de individuele licht puinhoudende grondmonsters van de bovengrond, centraal gelegen op het erf.

De grondmengmonsters BM2 en MM2 zijn samengesteld uit de individuele grondmonsters van de bovengrond, centraal gelegen op het erf.

De grondmengmonsters BM3 en MM3 zijn samengesteld uit de individuele grondmonsters van de bovengrond, zuidelijk van het agrarisch erf.

Het mengmonster MM4 is samengesteld uit de individuele monsters van de aangetroffen puinlaag.

Het grondmengmonster OM1 is samengesteld uit de individuele grondmonsters van de ondergrond van de onderzoekslocatie.

De mengmonsters ten behoeve van de NEN5740 zijn samengevoegd door AL-West Agrolab. De mengmonsters ten behoeve van de NEN5707 zijn tijdens het veldwerk samengevoegd.

Grondwater

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

In onderstaande tabel zijn de gegevens betreffende de grondwaterbemonstering opgenomen:

Tabel 11 Metingen grondwater

Peilbuis	Filterdiepte (m -mv)	Grondwaterstand (m -mv)	pH (-)	EC (µS/cm)	Troebelheid (NTU)
Pb01wm1	2,30 - 3,30	1,90	7,8	610	24,7

4.2 Analyseresultaten

De resultaten van de chemische analyses zijn weergegeven in bijlage V. Alle monsters ten behoeve van de NEN 5740 zijn geanalyseerd door AL-West Agrolab. Deze analyses zijn allen AS3000 erkende verrichtingen. Alle monsters ten behoeve van de NEN 5707 zijn geanalyseerd door ACMAA Laboratorium te Deurningen.

Tabel 12 Kwaliteitsklassen grond (T101 Omgevingswet)

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

Tabel 13 Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit landbodem (T130 Omgevingswet)

Kwaliteitseis	Omvang bodemvolume grondverzet <25 m³	Omvang bodemvolume grondverzet >25 m³
Kleiner of gelijk aan de Interventiewaarde	Geen regels	Algemene regels uit Bal
Groter dan Interventiewaarde	Geen regels of bruidsschat	Algemene regels uit Bal (zwaardere variant)

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

Tabel 14 Toetsingskader Wbb (grondwater)

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

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

Tabel 15 Analyseresultaten NEN 5740

Monster	Traject (m-mv)	Samenstelling	Verhogingen	Indicatieve Kwaliteitsklasse	Beoordeling interventiewaarde
BM1	0,00 - 0,60	03 (0,10 - 0,60) 04 (0,00 - 0,50) 14 (0,25 - 0,50)	Zn+, Minerale olie+++	Matig verontreinigd	Voldoet aan interventiewaarde
BM2	0,00 - 0,50	02 (0,08 - 0,50) 05 (0,00 - 0,50) 06 (0,00 - 0,50) 10 (0,00 - 0,50)	PAK+	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
BM3	0,00 - 0,50	13 (0,00 - 0,50) 16 (0,00 - 0,50) 18 (0,00 - 0,50) 20 (0,00 - 0,50)	-	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
OM1	0,50 - 1,70	01 (0,50 - 0,80) 01 (0,80 - 1,30) 03 (0,70 - 1,20) 03 (1,20 - 1,70) 06 (0,50 - 0,80) 06 (0,80 - 1,30) 18 (0,60 - 1,10) 18 (1,10 - 1,60)	-	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
Pb01wm1	2,30 - 3,30	Pb01	-		
+ groter dan landbouw/natuur		* groter dan streefwaarde			
++ groter dan wonen		** groter dan tussenwaarde			
+++ groter dan industrie		*** groter dan interventiewaarde			
++++ groter dan matig verontreinigd					

De oorzaak voor het licht verhoogd gehalte minerale olie (index 0,12) is mogelijk te relateren aan de puinbijmengingen en/of het jarenlange gebruik van de locatie. De licht verhoogde gehalten zink en PAK (beide index van 0,01) zijn eveneens mogelijk te relateren aan puinbijmengingen en/of het jarenlange gebruik van de locatie.

Tabel 16 Analyseresultaten NEN 5707 & NEN5897

Monster	Traject (m-mv)	Samenstelling	Matrix	Resultaat
MM1	0,00 - 0,60	03 (0,10 - 0,60) 04 (0,00 - 0,50) 14 (0,25 - 0,50)	Asbest in grond	19 mg/kg ds*
MM2	0,00 - 0,50	02 (0,08 - 0,50) 05 (0,00 - 0,50) 06 (0,00 - 0,50) 10 (0,00 - 0,50)	Asbest in grond	Bevat geen asbest
MM3	0,00 - 0,50	13 (0,00 - 0,50) 16 (0,00 - 0,50) 18 (0,00 - 0,50) 20 (0,00 - 0,50)	Asbest in grond	Bevat geen asbest
MM4	0,00 - 0,40	08 (0,00 - 0,25) 08 (0,00 - 0,25) 14 (0,00 - 0,25) 14 (0,00 - 0,25) 21 (0,00 - 0,20) 21 (0,00 - 0,20) 22 (0,00 - 0,10) 22 (0,00 - 0,10) 23 (0,00 - 0,25) 23 (0,00 - 0,25) 24 (0,00 - 0,40) 24 (0,00 - 0,40)	Asbest in puin	10 mg/kg ds

Het resultaat in bovenstaand tabel is het gewogen asbestgehalte berekend door het gehalte aan serpentijn asbest te vermeerderen met 10 maal het gehalte aan amfibool asbest.

* Van de zeeffractie <0,5 mm is maximaal 10 gram kwalitatief beoordeeld en deze bevat asbestverdachte vezels.

In de fractie <0,5mm van MM1 zijn asbestverdachte vezels aangetroffen. Dit geeft aanleiding tot een SEM-analyse. Echter wordt niet verwacht dat middels een SEM-analyse de interventiewaarde zal worden overschreden.

4.3 Toetsing van de hypothese

Onderdeel	Deellocatie	Gestelde hypothese	Hypothese verworpen of aangenomen
NEN 5740	Gehele locatie	Verdacht	Grotendeels verworpen
NEN 5707	Gehele locatie	Verdacht	Grotendeels verworpen
NEN 5897	Halfverharding	Verdacht	Grotendeels verworpen

4.4 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Gehele locatie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. De waarde voor nader bodemonderzoek (index >0,5) wordt niet overschreden.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 & NEN5897

Gehele locatie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond of het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Halfverharding

Ter plaatse van de halfverharding zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

Het gewogen asbestgehalte in mengmonster MM4 is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5 Samenvatting en conclusie

Op een locatie gelegen aan de Oerdijk 140 te Lettele, kadastraal bekend gemeente: Diepenveen, Sectie: G, nummer(s): 2456 is op 13 oktober 2025 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en 5707/5897 uitgevoerd.

De locatie betreft een agrarisch perceel met twee woningen, een kapschuur en bijgebouw in het buitengebied van Lettele. Initiatiefnemer is voornemens de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen. Tevens wordt een schuurtje gesloopt en teruggebouwd aan de oostzijde van het perceel.

Naar aanleiding van de bevindingen van het historisch vooronderzoek wordt de locatie als verdacht beschouwd in het kader van de NEN5740 en de NEN5707.

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters en in het ondergrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetoond boven de interventiewaarde.

In grondwatermonster zijn geen verhogingen aangetoond.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem" & NEN5897 "asbest in puin"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond of het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Halfverharding

Ter plaatse van de halfverharding zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Algemeen

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

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

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

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

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

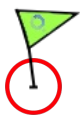
Hoewel het verrichte veld- en laboratoriumonderzoek volgens de geldende normen zijn uitgevoerd, dienen de onderzoeksresultaten met enige voorzichtigheid te worden gehanteerd.

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

Het uitgevoerde onderzoek is verkennend en betreft een momentopname.

Bijlage I

Situering van de locatie



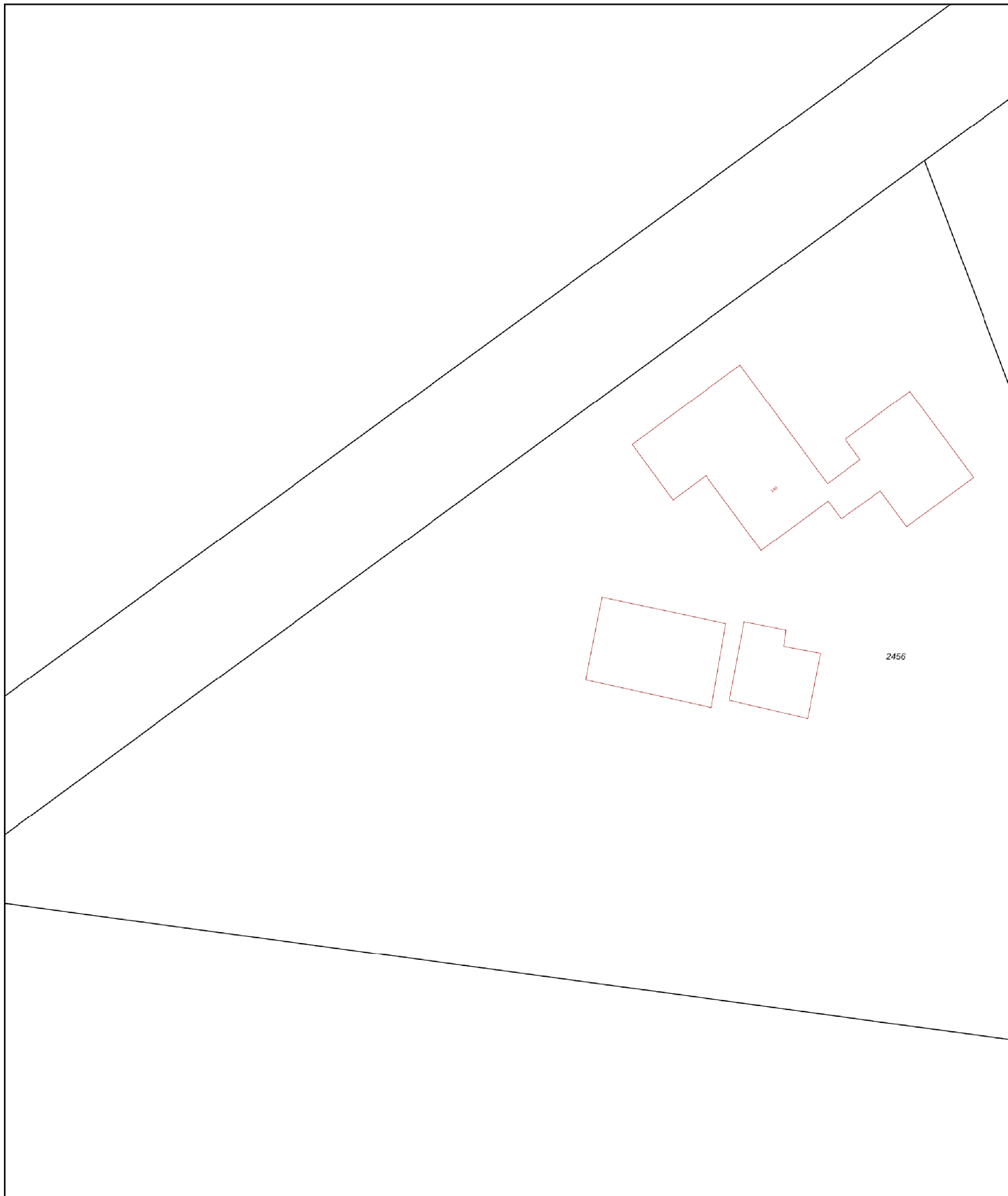
: Hier bevindt zich de onderzoekslocatie

dumea
ONDERZOEK & ADVIES

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 fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, 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 oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a luifel b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom a schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering
--	---	--

Bijlage II

Situering van de locatie



0 5 10 15 20 25 m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente Diepenveen

Sectie G

Perceel 2456

 **dumea**
ONDERZOEK & ADVIES

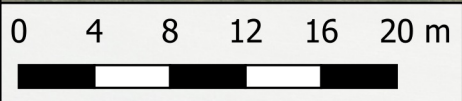
Bijlage III

Overzichtstekening boorpunten



 dumea ONDERZOEK & ADVIES		Bornsestraat 24 7597 NE Saasveld T. 0541-200100 E. info@metdumea.nl
Projectnummer	2025-351	
Datum	27/10/2025	
Schaal	1:400	
873 Kadastraal nummer		
✓ Kadastraal perceel		
✓ Bebouwing		

- | | |
|--|---|
|  Peilbuis |  Nieuw te bouwen |
|  Boorgat 0.3x0.3x0.5 |  Voormalige weg |
|  Boring tot 2.0 m-mv (edelmanboor Ø 12cm) |  Te slopen bebouwing |
|  Onderzoeklocatie |  Halfverharding |

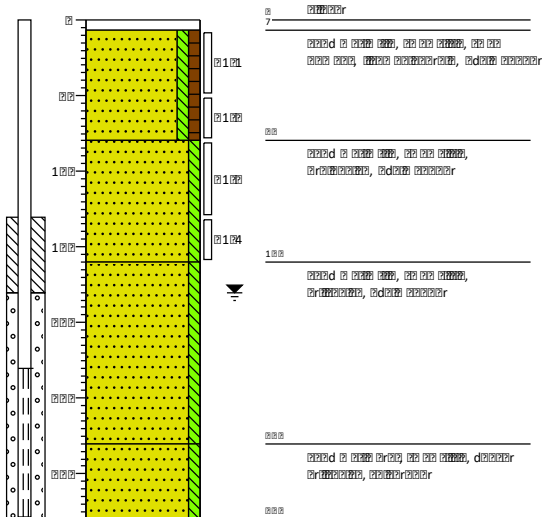


Bijlage IV

Boorstaten

X: 214951,34
Y: 476577,51
Datum: 13-10-2025

Boring: 01



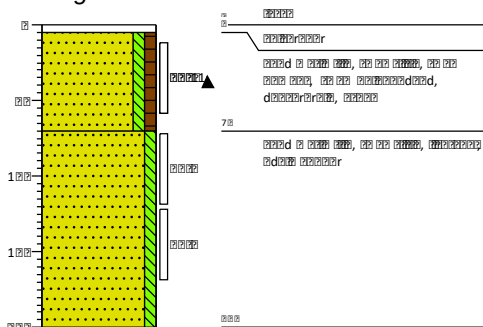
Boring: 02



X: 214945,83
Y: 476574,43
Datum: 13-10-2025

X: 214935,08
Y: 476575,75
Datum: 13-10-2025

Boring: 03

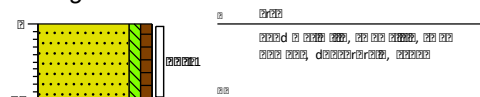


Boring: 04



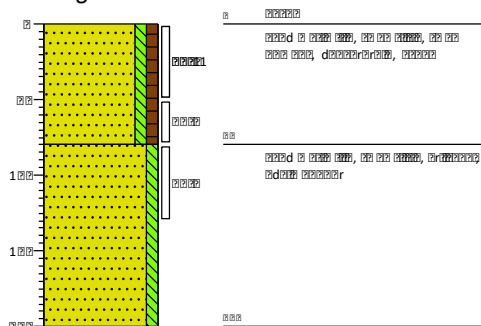
X: 214932,89
Y: 476584,69
Datum: 13-10-2025

Boring: 05



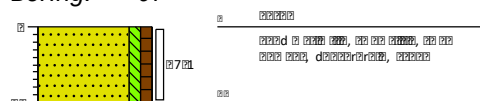
X: 214950,26
Y: 476607,88
Datum: 13-10-2025

Boring: 06



X: 214952,80
Y: 476599,06
Datum: 13-10-2025

Boring: 07



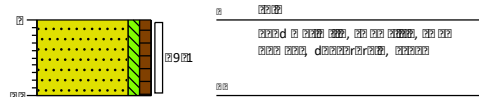
X: 214959,00
Y: 476616,24
Datum: 13-10-2025

Boring: 08



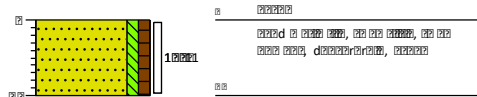
X: 214965,03
Y: 476608,15
Datum: 13-10-2025

Boring: 09



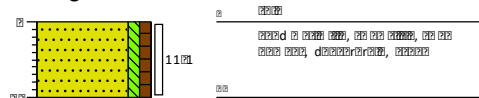
X: 214969,41
Y: 476594,85
Datum: 13-10-2025

Boring: 10



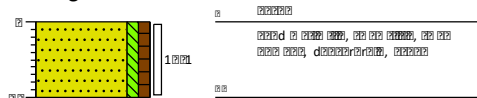
X: 214974,68
Y: 476587,38
Datum: 13-10-2025

Boring: 11



X: 214963,62
Y: 476582,19
Datum: 13-10-2025

Boring: 12



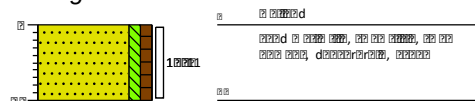
X: 214957,99
Y: 476570,73
Datum: 13-10-2025

Boring: 14



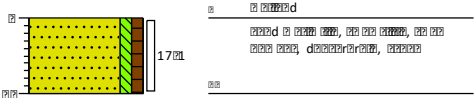
X: 214949,19
Y: 476554,89
Datum: 13-10-2025

Boring: 16



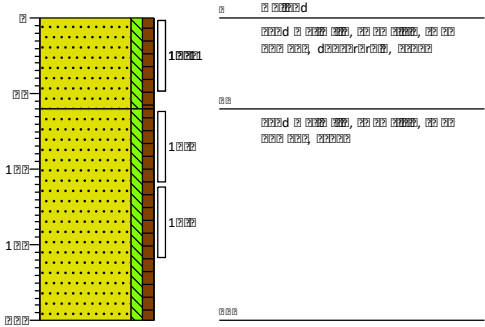
X: 214926,25
Y: 476553,69
Datum: 13-10-2025

Boring: 17



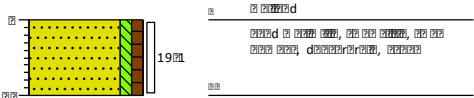
X: 214910,83
Y: 476563,89
Datum: 13-10-2025

Boring: 18



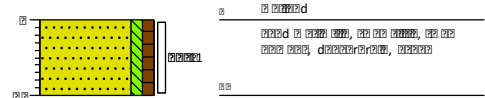
X: 214889,95
Y: 476563,74
Datum: 13-10-2025

Boring: 19



X: 214920,48
Y: 476577,71
Datum: 13-10-2025

Boring: 20



X: 214942,71
Y: 476583,54
Datum: 13-10-2025

Boring: 21



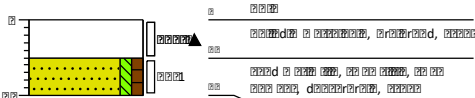
X: 214937,70
Y: 476589,42
Datum: 13-10-2025

Boring: 22



X: 214932,91
Y: 476596,27
Datum: 13-10-2025

Boring: 23



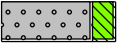
X: 214937,05
Y: 476601,43
Datum: 13-10-2025

Boring: 24

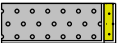


Legenda (conform NEN 5104)

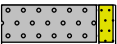
grind



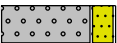
Grind, siltig



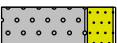
Grind, zwak zandig



Grind, matig zandig



Grind, sterk zandig



Grind, uiterst zandig

zand



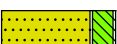
Zand, kleiig



Zand, zwak siltig



Zand, matig siltig



Zand, sterk siltig



Zand, uiterst siltig

veen



Veen, mineraalarm



Veen, zwak kleiig



Veen, sterk kleiig



Veen, zwak zandig

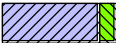


Veen, sterk zandig

klei



Klei, zwak siltig



Klei, matig siltig



Klei, sterk siltig



Klei, uiterst siltig



Klei, zwak zandig



Klei, matig zandig



Klei, sterk zandig

leem



Leem, zwak zandig



Leem, sterk zandig

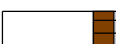
overige toevoegingen



zwak humeus



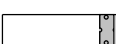
matig humeus



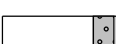
sterk humeus



zwak grindig



matig grindig



sterk grindig

geur



geen geur



zwakke geur



matige geur



sterke geur



uiterste geur

olie



geen olie-water reactie



zwakke olie-water reactie



matige olie-water reactie



sterke olie-water reactie



uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde



>0



>1



>10



>100



>1000



>10000

monsters



geroerd monster



ongeroerd monster



volumering

overig



bijzonder bestanddeel



Gemiddeld hoogste grondwaterstand



grondwaterstand



Gemiddeld laagste grondwaterstand



slib



water

Bijlage V

Analysecertificaten en overschrijdingstabellen

AL-West B.V.

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



Dumea AM
Dhr. Joost Stevelink
Bornsestraat 24
7597 NE SAASVELD

Klantnr: 35008640

Analyserapport 1617536 2025-351 BJZ Oerdijk 140 Lettele

Datum: 20.10.2025

Opdracht	1617536 Bodem / Eluaat
Opdrachtgever	35008640 Dumea AM
Opdrachtacceptatie	13.10.2025
Project	151581 BJZ Oerdijk 140 Lettele

Geachte heer, mevrouw,

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

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

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

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

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

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

Dit analyserapport met opdrachtnummer 1617536 en analyserapportversie 1 bevat de analyse(s) van monsternummer(s) 406085-406088.

Met vriendelijke groet,

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

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

AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Analyserapport 1617536 2025-351 BJZ Oerdijk 140 Lettele

Datum: 20.10.2025

Monster informatie

Monsternummer	Datum monstername	Monster beschrijving
406085	13.10.2025 00:00	BM1
406086	13.10.2025 00:00	BM2
406087	13.10.2025 00:00	BM3
406088	13.10.2025 00:00	OM1

Algemene monstervoorbehandeling

	Parameter	Eenheid	406085 BM1	406086 BM2	406087 BM3	406088 OM1
S	Voorbehandeling dmv breken (AS3000)		-- ³⁾	++ ²⁾	-- ³⁾	-- ³⁾
S	Voorbehandeling conform AS3000		++ ^{1),2)}	++ ^{1),2)}	++ ^{1),2)}	++ ^{1),2)}
S	Droge stof	%	93,0 ¹⁾	88,8 ¹⁾	88,6 ¹⁾	89,6 ¹⁾

Fracties (sedigraaf)

	Parameter	Eenheid	406085 BM1	406086 BM2	406087 BM3	406088 OM1
S	Fractie < 2 µm	% Ds	1,6	2,7	2,9	1,5

Klassiek Chemische Analyses

	Parameter	Eenheid	406085 BM1	406086 BM2	406087 BM3	406088 OM1
S	Organische stof ⁷⁾	% Ds	3,9	3,8	4,8	1,9

Voorbehandeling metalen analyse

	Parameter	Eenheid	406085 BM1	406086 BM2	406087 BM3	406088 OM1
S	Koningswater ontsluiting		++ ^{1),2)}	++ ^{1),2)}	++ ^{1),2)}	++ ^{1),2)}

Metalen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	406085 BM1	406086 BM2	406087 BM3	406088 OM1
S	Barium (Ba)	mg/kg Ds	<20 ⁵⁾	23	<20 ⁵⁾	<20 ⁵⁾
S	Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	0,26	<0,20 ⁵⁾	<0,20 ⁵⁾	<0,20 ⁵⁾
S	Kobalt (Co)	mg/kg Ds	<3,0 ⁵⁾	<3,0 ⁵⁾	<3,0 ⁵⁾	<3,0 ⁵⁾
S	Koper (Cu)	mg/kg Ds	6,6	9,6	9,2	<5,0 ⁵⁾
S	Kwik (Hg)	mg/kg Ds	<0,05 ⁵⁾	<0,05 ⁵⁾	0,06	<0,05 ⁵⁾
S	Lood (Pb)	mg/kg Ds	18	27	18	<10 ⁵⁾
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5 ⁵⁾	<1,5 ⁵⁾	<1,5 ⁵⁾	<1,5 ⁵⁾
S	Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	<4,0 ⁵⁾	<4,0 ⁵⁾	<4,0 ⁵⁾	<4,0 ⁵⁾
S	Zink (Zn)	mg/kg Ds	63	44	26	<20 ⁵⁾

PAK (AS3000)

	Parameter	Eenheid	406085 BM1	406086 BM2	406087 BM3	406088 OM1
S	Anthraceen	mg/kg Ds	<0,050 ⁵⁾	<0,050 ⁵⁾	<0,050 ⁵⁾	<0,050 ⁵⁾
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	0,085	0,18	<0,050 ⁵⁾	<0,050 ⁵⁾
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg Ds	0,12	0,24	<0,050 ⁵⁾	<0,050 ⁵⁾
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	0,084	0,19	<0,050 ⁵⁾	<0,050 ⁵⁾

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

Blad 2 van 4

AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Analyserapport 1617536 2025-351 BJZ Oerdijk 140 Lettele

Datum: 20.10.2025

Monster informatie

Monsternummer	Datum monstername	Monster beschrijving
406085	13.10.2025 00:00	BM1
406086	13.10.2025 00:00	BM2
406087	13.10.2025 00:00	BM3
406088	13.10.2025 00:00	OM1

	Parameter	Eenheid	406085 BM1	406086 BM2	406087 BM3	406088 OM1
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	0,067	0,14	<0,050 ⁵⁾	<0,050 ⁵⁾
S	Chryseen	mg/kg Ds	0,16	0,21	<0,050 ⁵⁾	<0,050 ⁵⁾
S	Fenanthreen	mg/kg Ds	0,13	0,14	<0,050 ⁵⁾	<0,050 ⁵⁾
S	Fluorantheen	mg/kg Ds	0,42	0,37	<0,050 ⁵⁾	<0,050 ⁵⁾
S	Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	0,094	0,26	<0,050 ⁵⁾	<0,050 ⁵⁾
S	Naftaleen	mg/kg Ds	<0,050 ⁵⁾	<0,050 ⁵⁾	<0,050 ⁵⁾	<0,050 ⁵⁾
S	Som PAK (VROM) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	1,2 ⁴⁾	1,8 ⁴⁾	0,35 ⁴⁾	0,35 ⁴⁾

Minerale olie (AS3000/AS3200)

	Parameter	Eenheid	406085 BM1	406086 BM2	406087 BM3	406088 OM1
S	Koolwaterstof fractie C10-C40	mg/kg Ds	290	<35 ⁵⁾	<35 ⁵⁾	<35 ⁵⁾
	Koolwaterstof fractie C10-C12 ^{*)}	mg/kg Ds	<3 ⁵⁾	<3 ⁵⁾	<3 ⁵⁾	<3 ⁵⁾
	Koolwaterstof fractie C12-C16 ^{*)}	mg/kg Ds	<3 ⁵⁾	<3 ⁵⁾	<3 ⁵⁾	<3 ⁵⁾
	Koolwaterstof fractie C16-C20 ^{*)}	mg/kg Ds	5	<4 ⁵⁾	<4 ⁵⁾	<4 ⁵⁾
	Koolwaterstof fractie C20-C24 ^{*)}	mg/kg Ds	49	<5 ⁵⁾	<5 ⁵⁾	<5 ⁵⁾
	Koolwaterstof fractie C24-C28 ^{*)}	mg/kg Ds	120	<5 ⁵⁾	<5 ⁵⁾	<5 ⁵⁾
	Koolwaterstof fractie C28-C32 ^{*)}	mg/kg Ds	75	<5 ⁵⁾	<5 ⁵⁾	<5 ⁵⁾
	Koolwaterstof fractie C32-C36 ^{*)}	mg/kg Ds	31	<5 ⁵⁾	<5 ⁵⁾	<5 ⁵⁾
	Koolwaterstof fractie C36-C40 ^{*)}	mg/kg Ds	10	<5 ⁵⁾	<5 ⁵⁾	<5 ⁵⁾

Polychloorbifenylen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	406085 BM1	406086 BM2	406087 BM3	406088 OM1
S	PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾
S	PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾
S	PCB 101	mg/kg Ds	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾
S	PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾
S	PCB 138 ⁸⁾	mg/kg Ds	0,0015	0,0012	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾
S	PCB 153	mg/kg Ds	0,0014	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾
S	PCB 180	mg/kg Ds	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾	<0,0010 ⁵⁾
S	Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0064 ⁴⁾	0,0054 ⁴⁾	0,0049 ⁴⁾	0,0049 ⁴⁾

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

AL-West B.V.

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

Analysrapport 1617536 2025-351 BJJ Oerdijk 140 Lettele

Datum: 20.10.2025

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

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

³⁾ "--" Geeft "niet aangevraagd" aan.

⁴⁾ Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

⁵⁾ Verklaring: "<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

⁶⁾ Alle resultaten zijn gebaseerd op de droge stof (DS), behalve de analyten die zijn gemarkeerd met het teken ⁶⁾ die zijn gebaseerd op de oorspronkelijke stof (OS).

⁷⁾ Het organische stof gehalte is gecorrigeerd met het lutum gehalte, indien geen lutum is bepaald dan is gecorrigeerd met een lutum gehalte van 5,4%. Het organische stof gehalte is niet gecorrigeerd voor het vrij ijzer gehalte, tenzij dit bepaald is.

⁸⁾ Het analyseresultaat van PCB 138 is mogelijk overschat vanwege co-elutie met PCB 163

S Erkend volgens AS SIKB 3000

Start van de test: 13.10.2025

Einde van de test: 18.10.2025

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

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

Lijst van methoden

conform Protocollen AS 3000	Voorbehandeling conform AS3000 • Organische stof ⁷⁾ • Barium (Ba) • Cadmium (Cd) • Kobalt (Co) • Koper (Cu) • Kwik (Hg) • Lood (Pb) • Molybdeen (Mo) • Nikkel (Ni) • Zink (Zn) • Anthracen • Benzo(a)anthracen • Benzo(a)pyreen • Benzo(ghi)perylene • Benzo(k)fluorantheen • Chryseen • Fenanthreen • Fluorantheen • Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen • Naftaleen • Som PAK (VROM) (Factor 0,7) • Koolwaterstof fractie C10-C40 • PCB 28 • PCB 52 • PCB 101 • PCB 118 • PCB 138 ⁸⁾ • PCB 153 • PCB 180 • Som PCB (7 Ballschmutter) (Factor 0,7)
conform NEN-EN12880; AS3000, AS3200; NEN-EN15934	Droge stof
eigen methode*)	Koolwaterstof fractie C10-C12*) • Koolwaterstof fractie C12-C16*) • Koolwaterstof fractie C16-C20*) • Koolwaterstof fractie C20-C24*) • Koolwaterstof fractie C24-C28*) • Koolwaterstof fractie C28-C32*) • Koolwaterstof fractie C32-C36*) • Koolwaterstof fractie C36-C40*)
Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200	Voorbehandeling dmv breken (AS3000) • Fractie < 2 µm • Koningswater ontsluiting

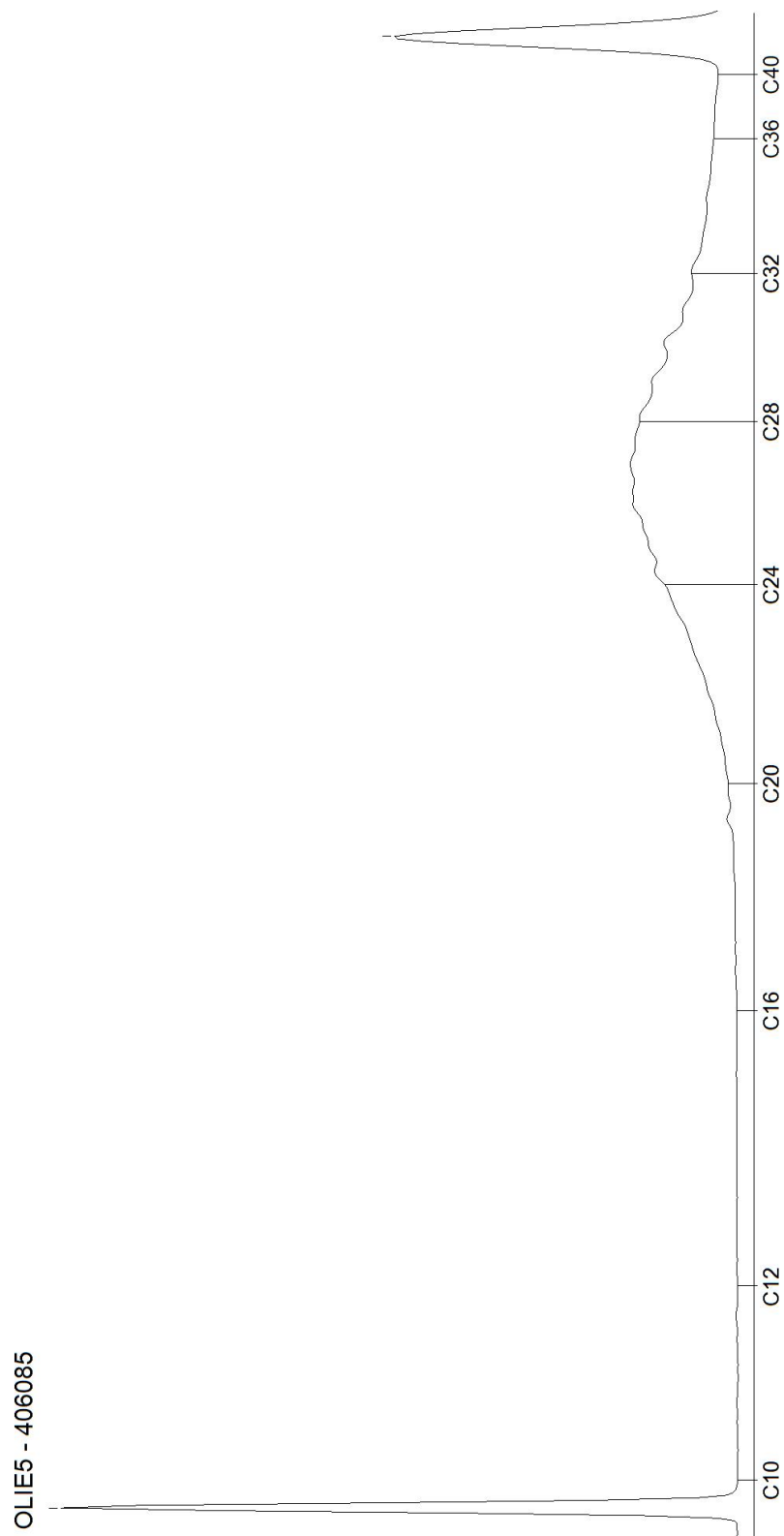
Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1617536, Analysis No. 406085, created at 17.10.2025 07:55:06

Monster beschrijving: BM1

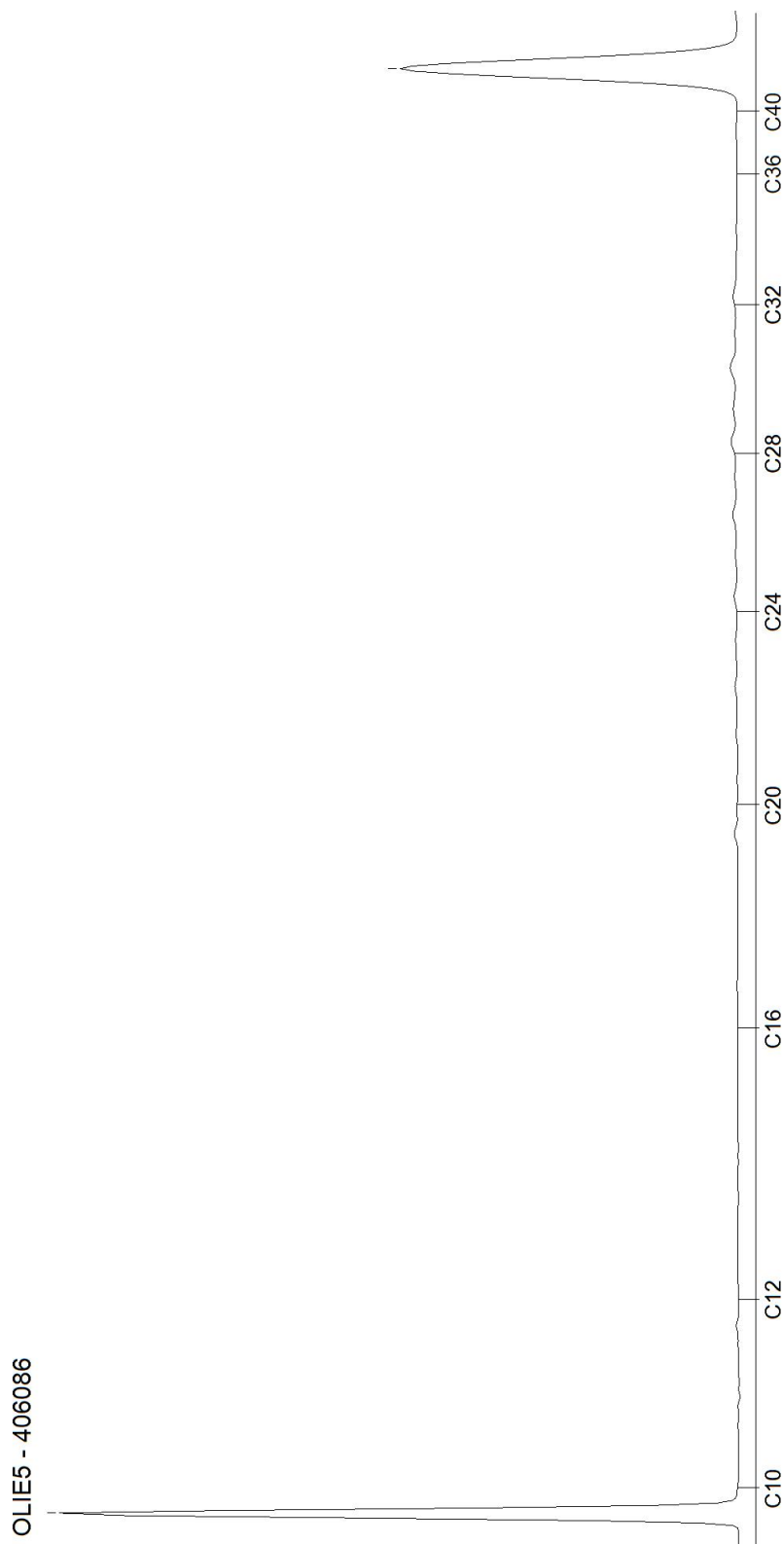


AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1617536, Analysis No. 406086, created at 17.10.2025 07:55:06

Monster beschrijving: BM2



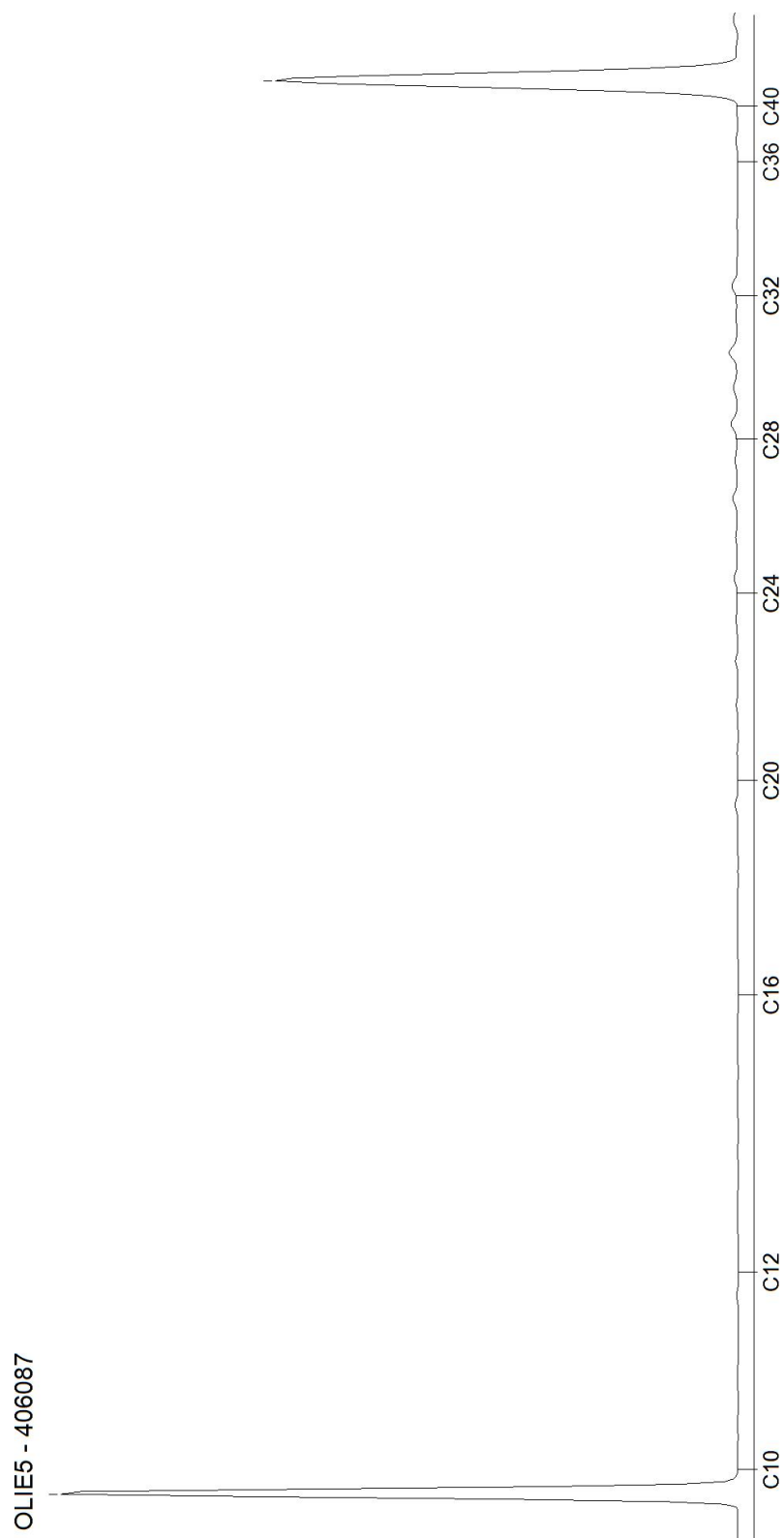
Blad 2 van 4

AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1617536, Analysis No. 406087, created at 17.10.2025 07:41:21

Monster beschrijving: BM3



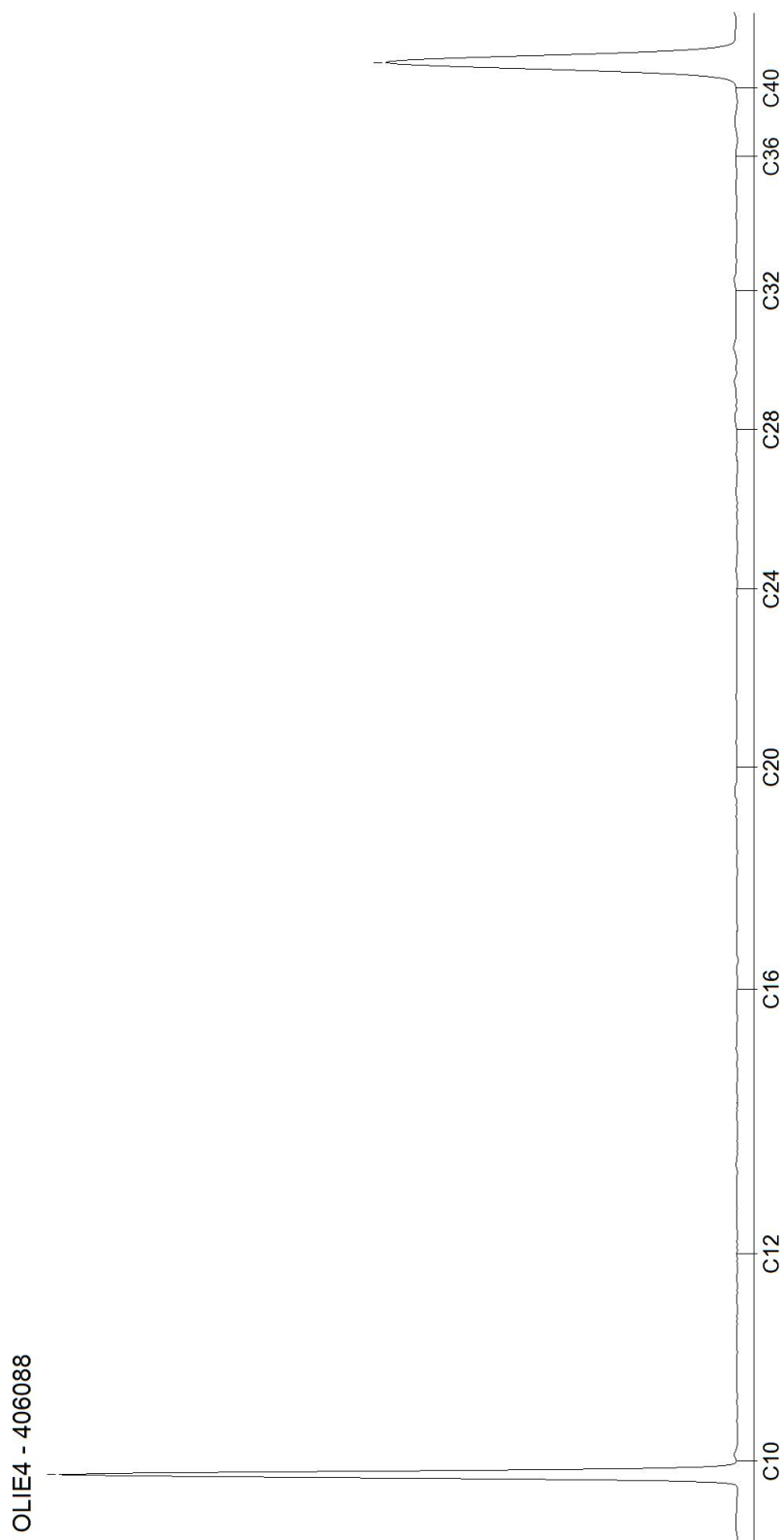
Blad 3 van 4

AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1617536, Analysis No. 406088, created at 17.10.2025 08:25:56

Monster beschrijving: OM1



AL-West B.V.

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



Dumea AM
Dhr. Joost Stevelink
Bornsestraat 24
7597 NE SAASVELD

Klantnr: 35008640

Analyserapport 1620695 - 421312 2025-351 BJZ Oerdijk 140 Lettele

Datum: 22.10.2025

Opdracht	1620695 Water
Opdrachtgever	35008640 Dumea AM
Opdrachtacceptatie	20.10.2025
Project	151581 BJZ Oerdijk 140 Lettele

Geachte heer, mevrouw,

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

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

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

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

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

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

Dit analyserapport met opdrachtnummer 1620695 en analyserapportversie 1 bevat de analyse(s) van monster(s) 421312.

Met vriendelijke groet,

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

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

AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Analyserapport 1620695 - 421312 2025-351 BJZ Oerdijk 140 Lettele

Datum: 22.10.2025

Monster informatie

Monsternummer	Monster beschrijving	Datum monstername
421312	Pb01wm1	20.10.2025 00:00

Metalen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	421312 Pb01wm1
S	Barium (Ba)	µg/l	48
S	Cadmium (Cd)	µg/l	<0,20 ²⁾
S	Kobalt (Co)	µg/l	<2,0 ²⁾
S	Koper (Cu)	µg/l	6,5
S	Kwik (Hg)	µg/l	<0,050 ²⁾
S	Lood (Pb)	µg/l	<2,0 ²⁾
S	Molybdeen (Mo)	µg/l	<2,0 ²⁾
S	Nikkel (Ni)	µg/l	5,3
S	Zink (Zn)	µg/l	<10 ²⁾

Aromaten (AS3000)

	Parameter	Eenheid	421312 Pb01wm1
S	Benzeen	µg/l	<0,20 ²⁾
S	Tolueen	µg/l	<0,20 ²⁾
S	Ethylbenzeen	µg/l	<0,20 ²⁾
S	m,p-Xyleen	µg/l	<0,20 ²⁾
S	ortho-Xyleen	µg/l	<0,10 ²⁾
S	Som Xylenen (Factor 0,7)	µg/l	0,21¹⁾
S	Naftaleen	µg/l	<0,020 ²⁾
S	Styreen	µg/l	<0,20 ²⁾

Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	421312 Pb01wm1
S	Dichloormethaan	µg/l	<0,20 ²⁾
S	Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,20 ²⁾
S	Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,10 ²⁾
S	1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,20 ²⁾
S	1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,20 ²⁾
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,10 ²⁾
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,10 ²⁾
S	Vinylchloride	µg/l	<0,20 ²⁾
S	1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,10 ²⁾
S	Cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10 ²⁾
S	trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10 ²⁾
S	Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7)	µg/l	0,14¹⁾
S	Som Dichlooretheen (Factor 0,7)	µg/l	0,21¹⁾
S	Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,20 ²⁾
S	Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,10 ²⁾
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20 ²⁾
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20 ²⁾

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

AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Analyserapport 1620695 - 421312 2025-351 BJZ Oerdijk 140 Lettele

Datum: 22.10.2025

Monster informatie

Monsternummer	Monster beschrijving	Datum monstername
421312	Pb01wm1	20.10.2025 00:00

Parameter	Eenheid	421312 Pb01wm1
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20 ²⁾
S Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)	µg/l	0,42 ¹⁾

Broomhoudende koolwaterstoffen

Parameter	Eenheid	421312 Pb01wm1
S Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,20 ²⁾

Minerale olie (AS3000)

Parameter	Eenheid	421312 Pb01wm1
S Koolwaterstoffractie C10-C40	µg/l	<50 ²⁾
Koolwaterstoffractie C10-C12 ^{*)}	µg/l	<10 ²⁾
Koolwaterstoffractie C12-C16 ^{*)}	µg/l	<10 ²⁾
Koolwaterstoffractie C16-C20 ^{*)}	µg/l	<5,0 ²⁾
Koolwaterstoffractie C20-C24 ^{*)}	µg/l	<5,0 ²⁾
Koolwaterstoffractie C24-C28 ^{*)}	µg/l	<5,0 ²⁾
Koolwaterstoffractie C28-C32 ^{*)}	µg/l	<5,0 ²⁾
Koolwaterstoffractie C32-C36 ^{*)}	µg/l	<5,0 ²⁾
Koolwaterstoffractie C36-C40 ^{*)}	µg/l	<5,0 ²⁾

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

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

S Erkend volgens AS SIKB 3000

Start van de test: 20.10.2025

Einde van de test: 21.10.2025

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

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

Lijst van methoden

eigen methode^{*)}

Protocolen AS 3100

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

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

Blad 3 van 3

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

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

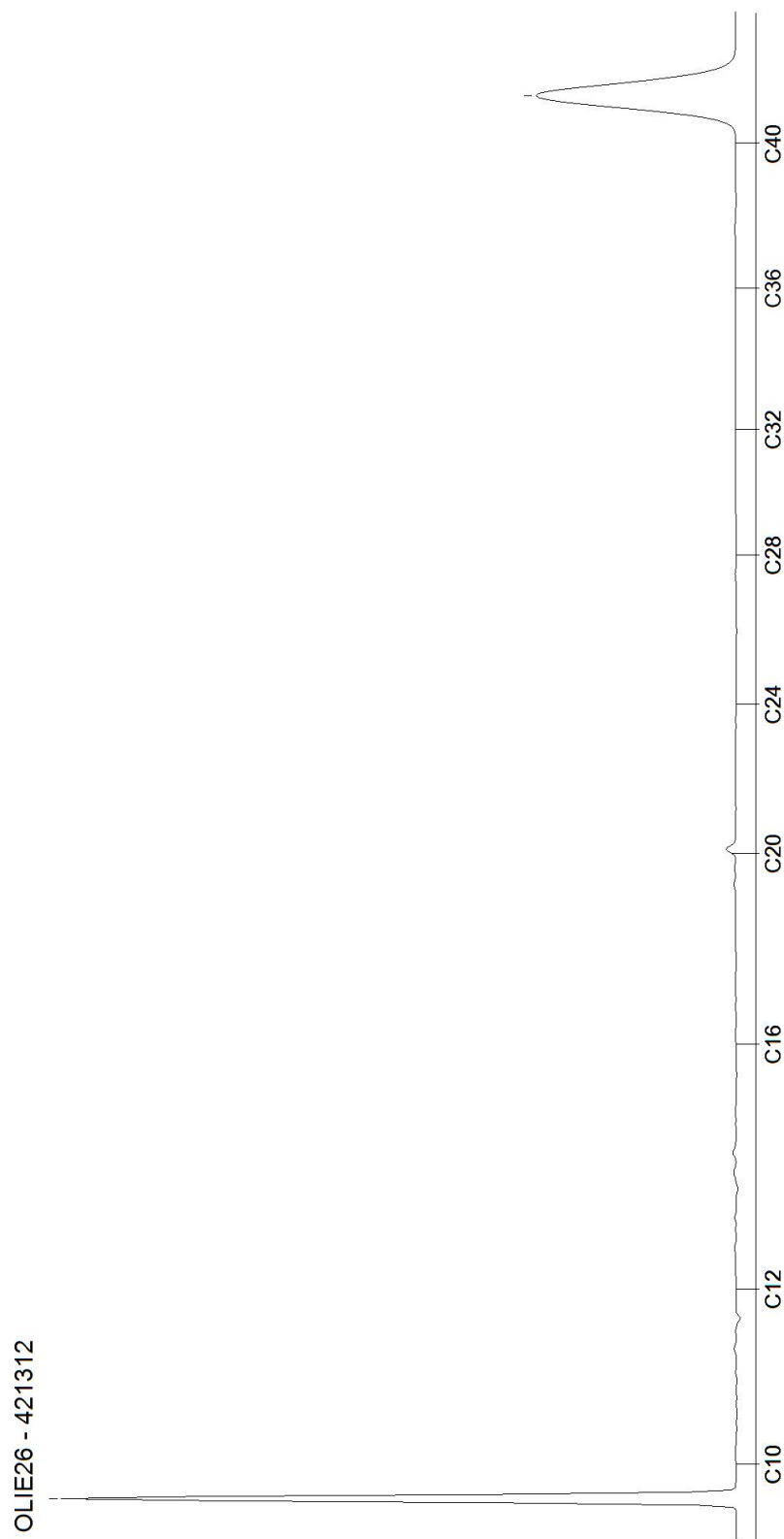


AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1620695, Analysis No. 421312, created at 22.10.2025 12:43:24

Monster beschrijving: Pb01wm1



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

Analysemonster	BM1			
Certificaatcode	1617536			
Datum	13-10-2025			
Traject (cm-mv)	0-60			
Humus (% ds)	3,9			
Lutum (% ds)	1,6			
Datum van toetsing	27-10-2025			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	0,0064	0,0164	mg/kg ds	<=IW
PCB 28	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 138	0,0015	0,0038	mg/kg ds	
PCB 153	0,0014	0,0036	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3	<7	mg/kg ds	<=IW
Nikkel	< 4	<8	mg/kg ds	<=IW
Koper	6,6	12,8	mg/kg ds	<=IW
Zink	63	143	mg/kg ds	<=IW
Molybdeen	< 1,5	<1,1	mg/kg ds	<=IW
Cadmium	0,26	0,41	mg/kg ds	<=IW
Barium	< 20	<54	mg/kg ds	----- (5)
Kwik	< 0,05	<0,05	mg/kg ds	<=IW
Lood	18	27	mg/kg ds	<=IW
OVERIG				
Droge stof	93	93	%	----- (5)
Lutum	1,6		%	
Organische stof (humus)	3,9		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	5	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C10 - C40	290	744	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3	5	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C16 - C20	5	13	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C20 - C24	49	126	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C24 - C28	120	308	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C28 - C32	75	192	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C32 - C36	31	79	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C36 - C40	10	26	mg/kg ds	----- (5)
PAK				
Naftaleen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Fenanthreen	0,13	0,13	mg/kg ds	
Fluorantheen	0,42	0,42	mg/kg ds	
Chryseen	0,16	0,16	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	0,085	0,085	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	0,12	0,12	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	0,067	0,067	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,094	0,094	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	0,084	0,084	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	1,2	1,2	mg/kg ds	<=IW

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

Analysemonster	BM2			
Certificaatcode	1617536			
Datum	13-10-2025			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	3,8			
Lutum (% ds)	2,7			
Datum van toetsing	27-10-2025			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	0,0054	0,0142	mg/kg ds	<=IW
PCB 28	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 138	0,0012	0,0032	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3	<7	mg/kg ds	<=IW
Nikkel	< 4	<8	mg/kg ds	<=IW
Koper	9,6	18,3	mg/kg ds	<=IW
Zink	44	97	mg/kg ds	<=IW
Molybdeen	< 1,5	<1,1	mg/kg ds	<=IW
Cadmium	< 0,2	<0,2	mg/kg ds	<=IW
Barium	23	82	mg/kg ds	----- (5)
Kwik	< 0,05	<0,05	mg/kg ds	<=IW
Lood	27	41	mg/kg ds	<=IW
OVERIG				
Droge stof	88,8	88,8	%	----- (5)
Lutum	2,7		%	
Organische stof (humus)	3,8		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	6	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C10 - C40	< 35	<64	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3	6	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C16 - C20	< 4	7	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C20 - C24	< 5	9	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C24 - C28	< 5	9	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C28 - C32	< 5	9	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C32 - C36	< 5	9	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C36 - C40	< 5	9	mg/kg ds	----- (5)
PAK				
Naftaleen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Fenanthreen	0,14	0,14	mg/kg ds	
Fluorantheen	0,37	0,37	mg/kg ds	
Chryseen	0,21	0,21	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	0,18	0,18	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	0,24	0,24	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	0,14	0,14	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,26	0,26	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	0,19	0,19	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	1,8	1,8	mg/kg ds	<=IW

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

Analysemonster	BM3			
Certificaatcode	1617536			
Datum	13-10-2025			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	4,8			
Lutum (% ds)	2,9			
Datum van toetsing	27-10-2025			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0049	<0,0102	mg/kg ds	<=IW
PCB 28	< 0,001	<0,001	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,001	<0,001	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,001	<0,001	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,001	<0,001	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,001	<0,001	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,001	<0,001	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,001	<0,001	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3	<7	mg/kg ds	<=IW
Nikkel	< 4	<8	mg/kg ds	<=IW
Koper	9,2	16,9	mg/kg ds	<=IW
Zink	26	55	mg/kg ds	<=IW
Molybdeen	< 1,5	<1,1	mg/kg ds	<=IW
Cadmium	< 0,2	<0,2	mg/kg ds	<=IW
Barium	< 20	<49	mg/kg ds	----- (5)
Kwik	0,06	0,08	mg/kg ds	<=IW
Lood	18	27	mg/kg ds	<=IW
OVERIG				
Droge stof	88,6	88,6	%	----- (5)
Lutum	2,9		%	
Organische stof (humus)	4,8		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	4	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C10 - C40	< 35	<51	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3	4	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C16 - C20	< 4	6	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C20 - C24	< 5	7	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C24 - C28	< 5	7	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C28 - C32	< 5	7	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C32 - C36	< 5	7	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C36 - C40	< 5	7	mg/kg ds	----- (5)
PAK				
Naftaleen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Fenanthreen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Fluorantheen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	< 0,35	<0,35	mg/kg ds	<=IW

Tabel 4: Samenstelling en toetsing Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) (T.130)

Analysemonster	OM1			
Certificaatcode	1617536			
Datum	13-10-2025			
Traject (cm-mv)	50-170			
Humus (% ds)	1,9			
Lutum (% ds)	1,5			
Datum van toetsing	27-10-2025			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0049	<0,0245	mg/kg ds	<=IW
PCB 28	< 0,001	<0,004	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,001	<0,004	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,001	<0,004	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,001	<0,004	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,001	<0,004	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,001	<0,004	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,001	<0,004	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3	<7	mg/kg ds	<=IW
Nikkel	< 4	<8	mg/kg ds	<=IW
Koper	< 5	<7	mg/kg ds	<=IW
Zink	< 20	<33	mg/kg ds	<=IW
Molybdeen	< 1,5	<1,1	mg/kg ds	<=IW
Cadmium	< 0,2	<0,2	mg/kg ds	<=IW
Barium	< 20	<54	mg/kg ds	----- (5)
Kwik	< 0,05	<0,05	mg/kg ds	<=IW
Lood	< 10	<11	mg/kg ds	<=IW
OVERIG				
Droge stof	89,6	89,6	%	----- (5)
Lutum	1,5		%	
Organische stof (humus)	1,9		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	11	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C10 - C40	< 35	<123	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3	11	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C16 - C20	< 4	14	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C20 - C24	< 5	18	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C24 - C28	< 5	18	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C28 - C32	< 5	18	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C32 - C36	< 5	18	mg/kg ds	----- (5)
Minerale olie C36 - C40	< 5	18	mg/kg ds	----- (5)
PAK				
Naftaleen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Fenantheen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Fluorantheen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	< 0,35	<0,35	mg/kg ds	<=IW

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

Normentabel T.130 Beoordeling IW bodemkwaliteit

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

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

Tabel 1: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	BM1			
Certificaatcode	1617536			
Datum	13-10-2025			
Traject (cm-mv)	0-60			
Humus (% ds)	3,9			
Lutum (% ds)	1,6			
Datum van toetsing	27-10-2025			
Bodemklasse monster				Klasse matig verontreinigd
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	0,0064	0,0164	mg/kg ds	<LN
PCB 28	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 138	0,0015	0,0038	mg/kg ds	
PCB 153	0,0014	0,0036	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3	<7	mg/kg ds	<LN
Nikkel	< 4	<8	mg/kg ds	<LN
Koper	6,6	12,8	mg/kg ds	<LN
Zink	63	143	mg/kg ds	WO
Molybdeen	< 1,5	<1,1	mg/kg ds	<LN
Cadmium	0,26	0,41	mg/kg ds	<LN
Barium	< 20	<54	mg/kg ds	----- (6)
Kwik	< 0,05	<0,05	mg/kg ds	<LN
Lood	18	27	mg/kg ds	<LN
OVERIG				
Droge stof	93	93	%	----- (6)
Lutum	1,6		%	
Organische stof (humus)	3,9		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	5	mg/kg ds	----- (6)
Minerale olie C10 - C40	290	744	mg/kg ds	MV
Minerale olie C12 - C16	< 3	5	mg/kg ds	----- (6)
Minerale olie C16 - C20	5	13	mg/kg ds	----- (6)
Minerale olie C20 - C24	49	126	mg/kg ds	----- (6)
Minerale olie C24 - C28	120	308	mg/kg ds	----- (6)
Minerale olie C28 - C32	75	192	mg/kg ds	----- (6)
Minerale olie C32 - C36	31	79	mg/kg ds	----- (6)
Minerale olie C36 - C40	10	26	mg/kg ds	----- (6)
PAK				
Naftaleen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Fenantheen	0,13	0,13	mg/kg ds	
Fluorantheen	0,42	0,42	mg/kg ds	
Chryseen	0,16	0,16	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	0,085	0,085	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	0,12	0,12	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	0,067	0,067	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,094	0,094	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	0,084	0,084	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	1,2	1,2	mg/kg ds	<LN

Tabel 2: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	BM2			
Certificaatcode	1617536			
Datum	13-10-2025			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	3,8			
Lutum (% ds)	2,7			
Datum van toetsing	27-10-2025			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	0,0054	0,0142	mg/kg ds	<LN
PCB 28	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 138	0,0012	0,0032	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,001	<0,002	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3	<7	mg/kg ds	<LN
Nikkel	< 4	<8	mg/kg ds	<LN
Koper	9,6	18,3	mg/kg ds	<LN
Zink	44	97	mg/kg ds	<LN
Molybdeen	< 1,5	<1,1	mg/kg ds	<LN
Cadmium	< 0,2	<0,2	mg/kg ds	<LN
Barium	23	82	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Kwik	< 0,05	<0,05	mg/kg ds	<LN
Lood	27	41	mg/kg ds	<LN
OVERIG				
Droge stof	88,8	88,8	%	----- ⁽⁶⁾
Lutum	2,7		%	
Organische stof (humus)	3,8		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	6	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C10 - C40	< 35	<64	mg/kg ds	<LN
Minerale olie C12 - C16	< 3	6	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C16 - C20	< 4	7	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C20 - C24	< 5	9	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C24 - C28	< 5	9	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C28 - C32	< 5	9	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C32 - C36	< 5	9	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C36 - C40	< 5	9	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
PAK				
Naftaleen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Fenanthreen	0,14	0,14	mg/kg ds	
Fluorantheen	0,37	0,37	mg/kg ds	
Chryseen	0,21	0,21	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	0,18	0,18	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	0,24	0,24	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	0,14	0,14	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,26	0,26	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	0,19	0,19	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	1,8	1,8	mg/kg ds	WO

Tabel 3: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	BM3			
Certificaatcode	1617536			
Datum	13-10-2025			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	4,8			
Lutum (% ds)	2,9			
Datum van toetsing	27-10-2025			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0049	<0,0102	mg/kg ds	<LN
PCB 28	< 0,001	<0,001	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,001	<0,001	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,001	<0,001	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,001	<0,001	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,001	<0,001	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,001	<0,001	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,001	<0,001	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3	<7	mg/kg ds	<LN
Nikkel	< 4	<8	mg/kg ds	<LN
Koper	9,2	16,9	mg/kg ds	<LN
Zink	26	55	mg/kg ds	<LN
Molybdeen	< 1,5	<1,1	mg/kg ds	<LN
Cadmium	< 0,2	<0,2	mg/kg ds	<LN
Barium	< 20	<49	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Kwik	0,06	0,08	mg/kg ds	<LN
Lood	18	27	mg/kg ds	<LN
OVERIG				
Droge stof	88,6	88,6	%	----- ⁽⁶⁾
Lutum	2,9		%	
Organische stof (humus)	4,8		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	4	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C10 - C40	< 35	<51	mg/kg ds	<LN
Minerale olie C12 - C16	< 3	4	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C16 - C20	< 4	6	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C20 - C24	< 5	7	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C24 - C28	< 5	7	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C28 - C32	< 5	7	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C32 - C36	< 5	7	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C36 - C40	< 5	7	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
PAK				
Naftaleen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Fenanthreen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Fluorantheen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	< 0,35	<0,35	mg/kg ds	<LN

Tabel 4: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	OM1			
Certificaatcode	1617536			
Datum	13-10-2025			
Traject (cm-mv)	50-170			
Humus (% ds)	1,9			
Lutum (% ds)	1,5			
Datum van toetsing	27-10-2025			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0049	<0,0245	mg/kg ds	<LN
PCB 28	< 0,001	<0,004	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,001	<0,004	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,001	<0,004	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,001	<0,004	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,001	<0,004	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,001	<0,004	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,001	<0,004	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3	<7	mg/kg ds	<LN
Nikkel	< 4	<8	mg/kg ds	<LN
Koper	< 5	<7	mg/kg ds	<LN
Zink	< 20	<33	mg/kg ds	<LN
Molybdeen	< 1,5	<1,1	mg/kg ds	<LN
Cadmium	< 0,2	<0,2	mg/kg ds	<LN
Barium	< 20	<54	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Kwik	< 0,05	<0,05	mg/kg ds	<LN
Lood	< 10	<11	mg/kg ds	<LN
OVERIG				
Droge stof	89,6	89,6	%	----- ⁽⁶⁾
Lutum	1,5		%	
Organische stof (humus)	1,9		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	11	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C10 - C40	< 35	<123	mg/kg ds	<LN
Minerale olie C12 - C16	< 3	11	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C16 - C20	< 4	14	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C20 - C24	< 5	18	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C24 - C28	< 5	18	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C28 - C32	< 5	18	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C32 - C36	< 5	18	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
Minerale olie C36 - C40	< 5	18	mg/kg ds	----- ⁽⁶⁾
PAK				
Naftaleen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Fenanthreen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Fluorantheen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	< 0,35	<0,35	mg/kg ds	<LN

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

Normentabel T.101 Kwaliteit grond en bagger

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

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

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

Watermonsternaam		Pb01wm1		
Datum		20-10-2025		
Filterdiepte (m -mv)		2,30 - 3,30		
Datum van toetsing		27-10-2025		
Monsterconclusie		Voldoet aan Streefwaarde		
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
		Meetw	GSSD	Index
AROMATISCHE VERBINDINGEN				
Benzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0
Ethylbenzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,03
Tolueen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
Xylenen (som)	µg/l	0,21	<0,21	0
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,2	<0,1	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,1	<0,1	
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77 ^(2,14)	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
Dichloorpropaan	µg/l		<0,42	-0
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,21	<0,14	0,01
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	0,01
cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	
Dichloormethaan	µg/l	<0,2	<0,1	0
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,2	<0,1 ⁽¹⁴⁾	
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,1	<0,1	0,01
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,1	<0,1	0
Vinylchloride	µg/l	<0,2	<0,1	0,02
METALEN				
Kobalt	µg/l	<2	<1	-0,24
Nikkel	µg/l	5,3	5,3	-0,16
Koper	µg/l	6,5	6,5	-0,14
Zink	µg/l	<10	<7	-0,08
Molybdeen	µg/l	<2	<1	-0,01
Cadmium	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05
Barium	µg/l	48	48	-0
Kwik	µg/l	<0,05	<0,04	-0,04
Lood	µg/l	<2	<1	-0,23
OVERIG				
som dichloorpropaan-isomeren	µg/l	0,42		

Watermonsternaam		Pb01wm1
Datum		20-10-2025
Filterdiepte (m -mv)		2,30 - 3,30
Datum van toetsing		27-10-2025
Monsterconclusie		Voldoet aan Streefwaarde
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN		
Minerale olie C10 - C12	µg/l	<10 7 ⁽⁶⁾
Minerale olie C10 - C40	µg/l	<50 <35 -0,03
Minerale olie C12 - C16	µg/l	<10 7 ⁽⁶⁾
Minerale olie C16 - C20	µg/l	<5 4 ⁽⁶⁾
Minerale olie C20 - C24	µg/l	<5 4 ⁽⁶⁾
Minerale olie C24 - C28	µg/l	<5 4 ⁽⁶⁾
Minerale olie C28 - C32	µg/l	<5 4 ⁽⁶⁾
Minerale olie C32 - C36	µg/l	<5 4 ⁽⁶⁾
Minerale olie C36 - C40	µg/l	<5 4 ⁽⁶⁾
PAK		
PAK 10 VROM (som, interventiefactor)	-	<0,00020 ⁽¹¹⁾
Naftaleen	µg/l	<0,02 <0,01 0

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

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.2.0 -

Tabel 2: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

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

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

Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V251001459 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	13-10-2025
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	13-10-2025
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	20-10-2025
Projectcode	2025-351	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	BJZ Oerdijk 140 Lettele		

Naam	MM1	Datum monsternamen	13-10-2025
Monstersoort	Grond	Datum analyse	16-10-2025
Monsternamen door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	03-03a-1	10	60	AM14569663
2	04-04a-1	0	50	AM14569663
3	14-14a-3	25	50	AM14569663

Resultaten

Resultaten							
Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	93,4						%
Massa monster (veldnat)	14,3						kg
Massa monster (droog)	13,4						kg
Chrysotiel (serpentiin)	12	12	8,3	8,3	19	19	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	0,6	6,1	-	0,5	1,4	14	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentiin	4,0	4,0	2,0	2,0	7,5	7,5	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentiin	8,5	8,5	6,3	6,3	12	12	mg/kg ds
Totaal serpentiin	12	12	8,3	8,3	19	19	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	<0,1	0,9	-	0,1	0,2	2,5	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	0,5	5,2	-	0,4	1,2	12	mg/kg ds
Totaal amfibool	0,6	6,1	-	0,5	1,4	14	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	4,1	4,9	2,0	2,1	7,8	10	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	9,0	14	6,3	6,7	13	24	mg/kg ds
Totaal asbest	13	19	8,3	8,8	21	33	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

Gewogen concentratie asbest : totaal asbest serpentiin + 10*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds).

Dit monster is droog gezeefd.

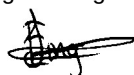
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat asbest.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

Eurofins ACMAA Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.

Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.



Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V251001459 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	13-10-2025
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	13-10-2025
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	20-10-2025
Projectcode	2025-351	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	BJZ Oerdijk 140 Lettele		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	64	83	113	269	704	12123	13356
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5	*	
Asbestcement								
Asbesth.materiaal (g)			0,0579	0,3718	0,2345			0,6642
Hechtgebonden			ja	ja	ja			
Aantal deeltjes			1	21	14			36
Percentage chrysotiel (%)			12,5	17,5	17,5			
Gewicht chrysotiel (mg)			7,2	65,1	41,0			113,3
Percentage amosiet (%)			1,05	1,05	1,05			
Gewicht amosiet (mg)			0,6	3,9	2,5			7,0
Asbestcement								
Asbesth.materiaal (g)				0,0117	0,1005			0,1122
Hechtgebonden				nee	nee			
Aantal deeltjes				4	14			18
Percentage chrysotiel (%)				25	25			
Gewicht chrysotiel (mg)				2,9	25,1			28,0
Percentage amosiet (%)				1,05	1,05			
Gewicht amosiet (mg)				0,1	1,1			1,2
Vezelbundels								
Asbesth.materiaal (g)						0,0280		0,0280
Hechtgebonden						nee		
Aantal deeltjes						10		10
Percentage chrysotiel (%)						90		
Gewicht chrysotiel (mg)						25,2		25,2
totaal per mineralogische groep								
Gehalte NHG serpentijn (mg/kg ds)				0,22	1,88	1,89		3,99
Gehalte HG serpentijn (mg/kg ds)			0,54	4,87	3,07			8,48
Gehalte serpentijn (mg/kg ds)			0,54	5,09	4,95	1,89		12,47
Gehalte NHG amfibool (mg/kg ds)				0,01	0,08			0,09
Gehalte HG amfibool (mg/kg ds)			0,04	0,29	0,19			0,52
Gehalte amfibool (mg/kg ds)			0,04	0,30	0,27			0,61
Totaal								
Aantal deeltjes totaal (stuk)			1	25	28	10		64
Gehalte NHG t.o.v. totaal (mg/kg ds)				0,22	1,96	1,89		4,07
Gehalte HG t.o.v. totaal (mg/kg ds)			0,58	5,17	3,26			9,01
Gehalte t.o.v. totaal (mg/kg ds)			0,58	5,39	5,22	1,89		13,08

* = Van de zeeffractie <0,5 mm is maximaal 10 gram kwalitatief beoordeeld en deze bevat asbestverdachte vezels.

NHG = Niet hechtgebonden.

HG = Hechtgebonden.



Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V251001460 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	13-10-2025
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	13-10-2025
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	20-10-2025
Projectcode	2025-351	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	BJZ Oerdijk 140 Lettele		

Naam	MM2	Datum monsternamen	13-10-2025
Monstersoort	Grond	Datum analyse	17-10-2025
Monsternamen door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	02-02a-1	8	50	AM14569664
2	05-05a-1	0	50	AM14569664
3	06-06a-1	0	50	AM14569664
4	10-10a-1	0	50	AM14569664

Resultaten

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	87,9						%
Massa monster (veldnat)	13,5						kg
Massa monster (droog)	11,9						kg
Chrysotiel (serpentiin)	n.a.	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

Gewogen concentratie asbest : totaal asbest serpentiin + 10*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds).

Dit monster is droog gezeefd.

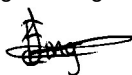
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

Eurofins ACMAA Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.

Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.



Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V251001460 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	13-10-2025
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	13-10-2025
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	20-10-2025
Projectcode	2025-351	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	BJZ Oerdijk 140 Lettele		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	0	56	74	250	628	10894	11902
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5		

NHG = Niet hechtgebonden.
HG = Hechtgebonden.



Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V251001461 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	13-10-2025
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	13-10-2025
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	20-10-2025
Projectcode	2025-351	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	BJZ Oerdijk 140 Lettele		

Naam	MM3	Datum monsternamen	13-10-2025
Monstersoort	Grond	Datum analyse	20-10-2025
Monsternamen door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	13-13a-1	0	50	AM14569665
2	16-16a-1	0	50	AM14569665
3	18-18a-1	0	50	AM14569665
4	20-20a-1	0	50	AM14569665

Resultaten

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	85,7						%
Massa monster (veldnat)	13,9						kg
Massa monster (droog)	11,9						kg
Chrysotiel (serpentiin)	n.a.	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	1,5	1,5	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

Gewogen concentratie asbest : totaal asbest serpentiin + 10*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds).

Dit monster is droog gezeefd.

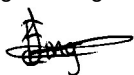
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

Eurofins ACMAA Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.

Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.



Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V251001461 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	13-10-2025
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	13-10-2025
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	20-10-2025
Projectcode	2025-351	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	BJZ Oerdijk 140 Lettele		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	0	88	232	486	1077	10044	11927
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5		

NHG = Niet hechtgebonden.
HG = Hechtgebonden.

Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V251001462 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	13-10-2025
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	13-10-2025
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	20-10-2025
Projectcode	2025-351	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	BJZ Oerdijk 140 Lettele		

Naam	MM4	Datum monsternamen	13-10-2025
Monstersoort	Puin	Datum analyse	17-10-2025
Monsternamen door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in puin m.b.v. microscopie- conform NEN 5898 en AP04 SB5 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	08-08a-1	0	25	AM14569666
2	08-08a-2	0	25	AM14569667
3	14-14a-1	0	25	AM14569667
4	14-14a-2	0	25	AM14569666
5	21-21a-1	0	20	AM14569666
6	21-21a-2	0	20	AM14569667
7	22-22a-1	0	10	AM14569666
8	22-22a-2	0	10	AM14569667
9	23-23a-1	0	25	AM14569666
10	23-23a-2	0	25	AM14569667
11	24-24a-1	0	40	AM14569666
12	24-24a-2	0	40	AM14569667

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
	Gemeten	Gewogen	Ondergrens	Gewogen	Bovengrens	Gewogen	
Droge stof	88,5						%
Massa monster (veldnat)	29,7						kg
Massa monster (droog)	26,3						kg
Chrysotiel (serpentine)	10	10	8,0	8,0	13	13	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentine	n.a.	n.a.	-	-	0,3	0,3	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentine	10	10	8,0	8,0	13	13	mg/kg ds
Totaal serpentine	10	10	8,0	8,0	13	13	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	0,3	0,3	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	10	10	8,0	8,0	13	13	mg/kg ds
Totaal asbest	10	10	8,0	8,0	13	13	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

Gewogen concentratie asbest : totaal asbest serpentine + 10*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds).

Dit monster is droog gezeefd.

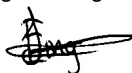
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat asbest.

Hoofdanalist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

Eurofins ACMAA Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen

Eurofins ACMAA Testing Telefoon 074 – 2455041 Website www.acmaa.nl BTWnr. NL854132120B01

't Haarn Nader informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen NL2A

7561 BL Deurningen E-mail laboratorium@acmaa.nl KvK 60951540

Opdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Voorwaarden van ACMAA Group B.V., gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland.

Opdracht

Opdrachtgever	Dumea AM	Rapportnummer	V251001462 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Stevelink	Datum opdracht	13-10-2025
Adres	Bornsestraat 24	Datum ontvangst	13-10-2025
Postcode en plaats	7597 NE Saasveld	Datum rapportage	20-10-2025
Projectcode	2025-351	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	BJZ Oerdijk 140 Lettele		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	1393	1160	816	1061	2319	19562	26311
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	50	20	5	**	
Vlakke plaat								
Asbesth.materiaal (g)		2,0878		0,0284	0,0085			2,1247
Hechtgebonden		ja		ja	ja			
Aantal deeltjes		2		1	1			4
Percentage chrysotiel (%)		12,5		17,5	25			
Gewicht chrysotiel (mg)		261,0		5,0	2,1			268,1
totaal per mineralogische groep								
Gehalte HG serpentijn (mg/kg ds)		9,92		0,19	0,08			10,19
Gehalte serpentijn (mg/kg ds)		9,92		0,19	0,08			10,19
Totaal								
Aantal deeltjes totaal (stuk)		2		1	1			4
Gehalte HG t.o.v. totaal (mg/kg ds)		9,92		0,19	0,08			10,19
Gehalte t.o.v. totaal (mg/kg ds)		9,92		0,19	0,08			10,19

** = Van de zee fractie <0,5 mm is maximaal 10 gram kwalitatief beoordeeld en deze bevat geen asbestverdachte vezels.

NHG = Niet hechtgebonden.

HG = Hechtgebonden.



Bijlage VI

Foto's



Bijlage 4 Quickscan flora en fauna



Betreft

Quicksan flora en fauna Oerdijk 140 Lettele

Datum

10-10-2025 - 1^e versie

Behandeld door

Dhr. Marc Bleijerveld

Ter attentie van

Dhr. H.A. ten Have (Groenadviesbureau H.A. ten Have)

Adres: Schoterlandseweg 53
8451 KB

Contact: tel 06-40559568
web www.ruimtevooradvies.nl
mail bleijerveld@ruimtevooradvies.nl

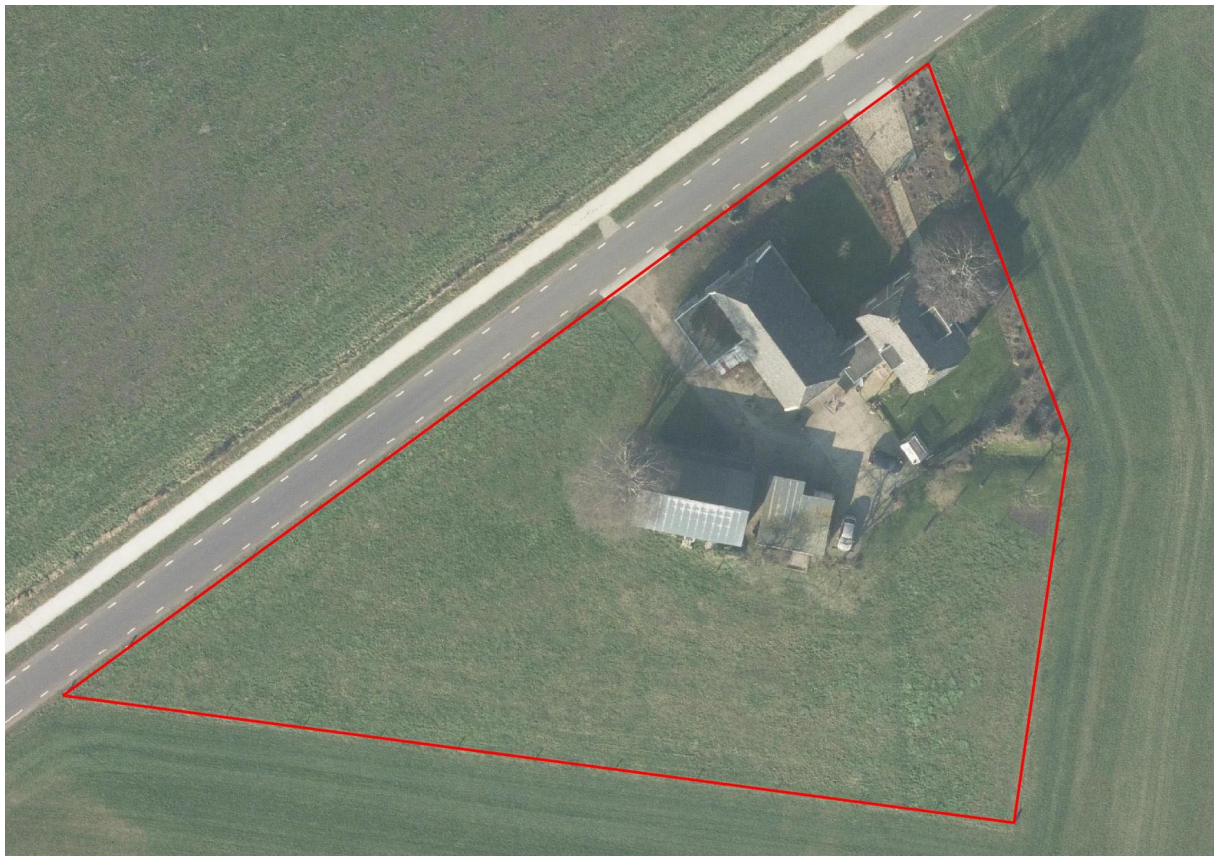
KvK 09135673
Bank NL45 TRIO 0338 4853 84

Inleiding

Aan de Oerdijk 140 in Lettele bevindt zich een voormalig agrarisch erf. Het voornemen bestaat om het erf een woonbestemming te geven. De functiewijziging kan een negatief effect hebben op beschermde flora en fauna. In dat verband is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De locatie is op 25 september 2025 onderzocht door dhr. M. Bleijerveld. In onderhavige notitie zijn de resultaten van de quickscan uitgewerkt.

Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door een klein erf met een stuk weiland. Het perceel beslaat circa een halve hectare. Op het erf staat een woning uit 1968 en een stal van een oudere datum. De stal en de woning zijn met elkaar verbonden door een corridor. De stal heeft eensteensmuren zonder spouw en een pannendak zonder beschot. Langs de onderrand van het dak is een strook isolatieplaten aangebracht. De stal heeft een hooizolder. Aan de noordwestkant heeft de stal een uitbouw met een plat dak. Aan de zuidwestkant staat een houten kapschuur met een golfplaten dak en schuurtje van hout en betonelementen. Rond de woning ligt een open, reguliere tuin. Verder bestaat het erf uit bestrating en gazon. Bij de kapschuur en het schuurtje staan een berk en enkele fruitbomen. De locatie staat leeg en de bedrijfsactiviteiten zijn al enige jaren gestaakt. Op en rond het erf is geen oppervlaktewater aanwezig. Rond het erf liggen weilanden.



Figuur 1. Plangebied (rood).



Figuur 2. Zuidgevel stal.



Figuur 3. Zuidgevel stal en woning.



Figuur 4. Westgevel stal.



Figuur 5. Noordgevel stal.



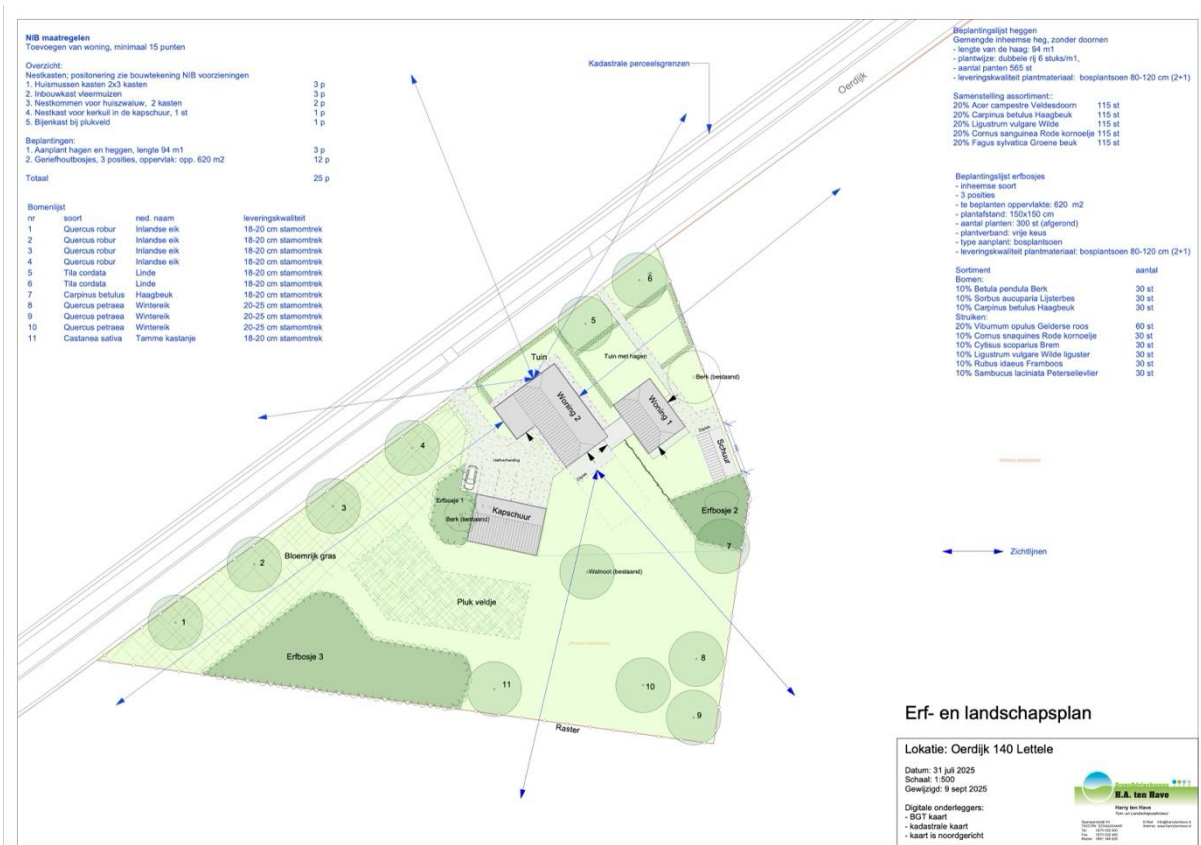
Figuur 6. Oostgevel stal.



Figuur 7. Schuurtje.

Ingereep

Het voornemen bestaat om de stal te verbouwen tot extra woning. De buitenzijde van de stal blijft grotendeels intact behoudens het vervangen van kozijnen en deuren. Aan de binnenzijde worden voorzetwanden geplaatst en isolatie aangebracht. De oorspronkelijke woning en de corridor blijven in de oorspronkelijke staat. De kapschuur blijft behouden maar het houten schuurtje wordt gesloopt. Het erf en het weiland krijgen een kleinschalige, groene inrichting met solitaire bomen, hagen en erfbosjes met inheems plantgoed.



Figuur 8. Erf- en landschapsplan.

Gebiedsbeleid

Een effectbeoordeling van een gebied beschermd door de Omgevings-verordening is alleen aan de orde wanneer het plangebied overlapt met een beschermd gebied. Natura 2000-gebieden zijn beschermd onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor deze gebieden dienen ook grensoverschrijdende effecten of externe werking te worden meegewogen.

Natura 2000

De locatie ligt op minimaal 7,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op de grote afstand tot Natura 2000-gebieden en de beoogde bestemming wonen is externe werking als gevolg van bijvoorbeeld trilling, geluid, licht en verdroging op voorhand uit te sluiten met uitzondering van stikstofdepositie. De toetsing van het plan aan het stikstofbeleid valt buiten het kader van dit onderzoek. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op het omgevingsplan.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied overlapt niet met Natuurnetwerk Nederland (NNN) of de Zone ondernemen met natuur en water buiten het NNN. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op minimaal 500 meter afstand. Dit betekent dat directe effecten niet optreden en geen toetsing van het plan aan de kernkwaliteiten van de beschermde gebieden is vereist.

Houtopstanden

De specifieke zorgplicht voor vellings- en herbeplantingsactiviteiten stelt dat activiteiten met nadelige gevolgen voor de oogmerken voor de regels (art. 11.112 Bal) voorkomen of beperkt dien te worden, ongedaan te worden gemaakt of achterwege te worden gelaten. De oogmerken hebben betrekking op de natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden. In grote lijnen beschermt de Omgevingswet bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Onder meer houtopstanden op erven of in tuinen vallen niet onder de bescherming van de Omgevingswet. Het is verboden houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij het bevoegd gezag.

In het plangebied worden geen bomen gekapt en de locatie bevindt zich in de bebouwde kom. De specifieke zorgplicht voor vellings- en herbeplantingsactiviteiten is daarom niet aan de orde.

Bestaande gegevens

Het plan heeft alleen structurele wijzigingen tot gevolg wat betreft de binnenzijde van de stal en de sloop van het schuurtje. De meeste beschermde soorten zijn hier op voorhand uit te sluiten. In dit verband is de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF) alleen geraadpleegd voor de locatie zelf en de directe omgeving (ca. 500 m).

In het plangebied zijn de afgelopen vijf jaar twee waarnemingen gedaan. Het betroffen een losse waarneming van een zwarte mees en een huiszwaluw zonder nestindicatie. In de omgeving zijn wat de strikter beschermde soorten betreft alleen vogels waargenomen waaronder soorten met een vaste nestplaats van categorie 1-4, te weten boerenzwaluw, buizerd, huismus, huiszwaluw, kerkuil, steenuil en torenvalk.

Toetsing Omgevingswet (Ow)

Flora

De ingrepen hebben alleen betrekking op bestrating en regulier, soortenarm weiland. Hier groeiden algemene plantensoorten als vetmuur sp., smalle weegbree, gewone melkdistel, herderstasje en grote weegbree.

Effect

Een negatief effect op bedreigde of beschermde plantensoorten is uitgesloten.

Fauna

Vleermuizen

De stal heeft enkelwandige muren en het dak heeft geen beschot waardoor verborgen ruimten ontbreken die kunnen dienen als verblijfplaats. Langs de onderrand zijn isolatieplaten aangebracht. Deze constructie is erg open en een deel van de platen ontbreekt. Voor vleermuizen is de ruimte niet voldoende besloten als verblijfplaats. De daklijsten zijn enkelwandig en zitten strak op de gevel of juist ver uit de gevel. Op de hooizolder zijn geen sporen aangetroffen van vleermuizen die op zolders verblijven (m.n. grootoorvleermuis).

Het schuurtje is enkelwandig en is gedekt met enkelwandige metalen dakplaten. Als verblijfplaats voor vleermuizen is het ongeschikt door het ontbreken van verborgen ruimten.

Op basis van de constructie is de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen uit te sluiten. Het terrein heeft een geringe oppervlakte en opgaande begroeiing is nauwelijks aanwezig. Het landschap rond het erf is zeer open. Een belang voor vlieg- en foerageroutes is uitgesloten.

Effect

Een negatief effect op vleermuizen of hun leefgebied is uitgesloten.



Figuur 9 & 10. Hooizolder van de stal (l). Rechts de onderrand van het dak met de strook isolatieplaten.



Figuur 11. Binnenzijde schuurtje.

Zoogdieren

De steenmarter verblijft regelmatig in gebouwen, met name onder de pannen of op zolders. In de stal zijn achter de strook isolatieplaten en op zolder geen steenmarters of sporen van gebruik aangetroffen zoals knaagschade, prooiresten en uitwerpselen. Ook in het schuurtje zijn geen sporen van gebruik aangetroffen. Op grond hiervan is een verblijfplaats van steenmarters uit te sluiten. Het buitenterrein is niet tot marginaal geschikt voor zoogdieren vanwege de openheid van het terrein en de omgeving. Het erf- landschapsplan heeft een positieve uitwerking op de kwaliteit van de habitat voor zoogdieren in algemene zin.

Effect

Een negatief effect op zoogdieren in algemene zin is uit te sluiten.

Vogels

Agrarische erven zijn typerend voor een aantal vogelsoorten dat over vaste nestplaatsen beschikt, te weten boerenzwaluw, huismus, huiszwaluw, kerkuil en steenuil. Op het erf waren geen huismussen aanwezig. De stal is weinig geschikt voor huismus door het ontbreken van beschot onder het dak. De ruimte achter de strook isolatieplaten is erg open en de dakrand bevindt zich laag boven de grond (ca. 2 m). Onder de pannen van de dakrand zijn geen nesten aangetroffen. De aanwezigheid van vaste nestplaatsen van huismus in de stal wordt uitgesloten. In de stal en op de hooizolder zijn geen sporen van uilen of nesten van boerenzwaluw aangetroffen. Aan de buitenzijde waren geen nesten van huiszwaluw aanwezig. Het schuurtje is geheel enkelwandig en ongeschikt voor broedvogels. Een belang van de stal en het schuurtje voor vogelsoorten met een vaste nestplaats is uitgesloten.

In theorie zouden in de stal nisbroeders zonder vaste nestplaats tot broeden kunnen komen, met name witte kwikstaart.

Effect

Een negatief effect op broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten is mogelijk onder het dak van de stal.

Overige soortgroepen

Het buitenterrein en de aangrenzende percelen bestaan uit soortenarm, agrarisch grasland zonder oppervlaktewater of opgaande begroeiing. Een belang voor beschermde soorten uit de groepen reptielen, amfibieën, vissen, libellen, vlinders en overige ongewervelden is uitgesloten.

Specifieke zorgplicht

In de wet is een specifieke zorgplicht opgenomen voor de volgende soorten:

- Vogelrichtlijn-soorten zoals genoemd in bijlage I Vrl en niet in die bijlage genoemde, geregeld in Nederland voorkomende trekvogelsoorten als bedoeld in artikel 4, 2e lid Vrl;
- Habitatrichtlijn-soorten als opgenomen in bijlage II, IV en V Hrl;
- dieren of planten die staan opgenomen op de Rode Lijsten;
- nationaal beschermde soorten (bijlage IX Bal).

In de Nationale Databank Flora en Fauna zijn geen waarnemingen van Rode-Lijst-soorten uit de voornoemde groepen in het plangebied gedaan. Op basis van het karakter van het plangebied zijn dergelijke soorten uit te sluiten. Maatregelen in het kader van de specifieke zorgplicht zijn niet vereist.

Conclusies

Gebiedsbeleid

Het plan is niet van invloed op beschermde gebieden in de omgeving vanwege de beperkte schaal en de grote afstand tot natuurgebieden. Het eventuele effect van stikstofdepositie valt buiten het kader van dit onderzoek.

Soortenbeleid

De verbouwing van de stal kan tot verstoring leiden van algemene broedvogels zonder vaste nestplaats. Daarom dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden of te starten tenzij een controle uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn. Het broedseizoen loopt min of meer van 15 maart tot 15 augustus. Het plangebied is niet van belang voor de overige beschermde soorten. Voor de verbouwing is geen vergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd mits rekening wordt gehouden met broedvogels.

Bijlage 5 Wateradvies



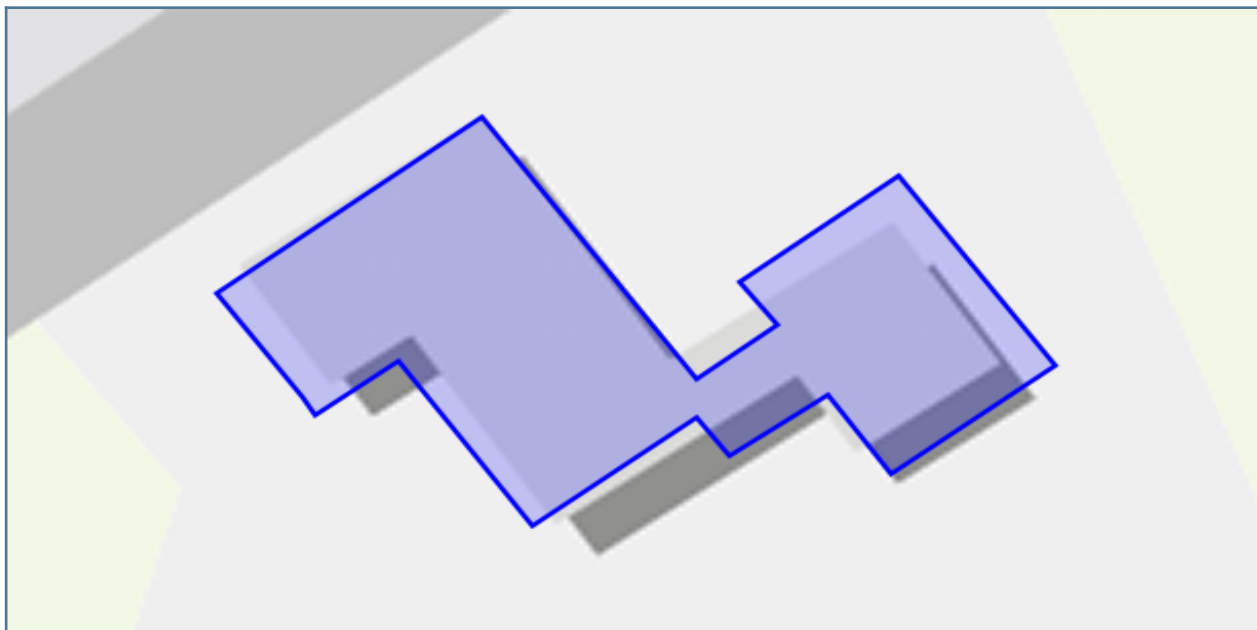
Het wateradvies

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

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een plan met uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing?	ja
Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?	nee
Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?	nee

Details

1. geen belang procedure

Er is geen waterschapsbelang bij uw ruimtelijke activiteit.

Wat moet ik doen?

"WIJ VERZOEKEN U OM IN TE LOGGEN OM DE PROCEDURE AF TE RONDEN. HIERDOOR IS UW PLAN OOK AANGEMELD BIJ HET WATERSCHAP!

Geachte heer / mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

Waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

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

Verklaring

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

Waar moet ik op letten?

Eventueel vereiste (water)vergunningen worden niet geregeld met deze Digitale Watertoets en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wij willen u ook wijzen op de verwerking van afvalwater. Omdat in de meeste gevallen de gemeente bevoegd gezag is, dient u hiervoor contact op te nemen met uw gemeente.

Bijlage 6 Participatieverslag



Participatieverslag Oerdijk 140 Lettele

1.0 Planontwikkeling Oerdijk 140 Lettele

Na een tussen initiatiefnemers en Gemeente voorspoedig verlopen traject van Verzoek Vooroverleg, Erfbezoek, definitieve afhandeling Vooroverleg en het sluiten van een Intentieovereenkomst is het **Participatietraject** opgestart. Dit is een verplicht onderdeel bij wijzigingen in het Omgevingsplan en beoogt in deze het **informer**en van buurtgenoten en **samenwerking** met direct aangrenzende landeigenaren met als doel om het voorgenomen plan met instemming tot stand te brengen. Daartoe zijn alle betrokkenen/genodigden en hun **betrokkenheid** in kaart gebracht.

2.0 Betrokkenen/genodigden voor het participatietraject

Omwille van de AVG zijn de adressen en namen van betrokkenen/genodigden niet benoemd of herkenbaar in beeld doch weergegeven in onderstaande tabelvorm.

<i>Genodigden</i>	<i>Aantal adressen</i>	<i>Betrokkenheid</i>
Omwonenden in directe nabijheid	4	Buurtgenoot
Aangrenzenden aan initiatiefperceel	2	Landeigenaar

Onderstaand figuur 1 geeft de locatieligging en de omliggende percelen weer.



Figuur 1 Locatie Oerdijk 140 Lettele

3.0 Beschrijving van het participatietraject

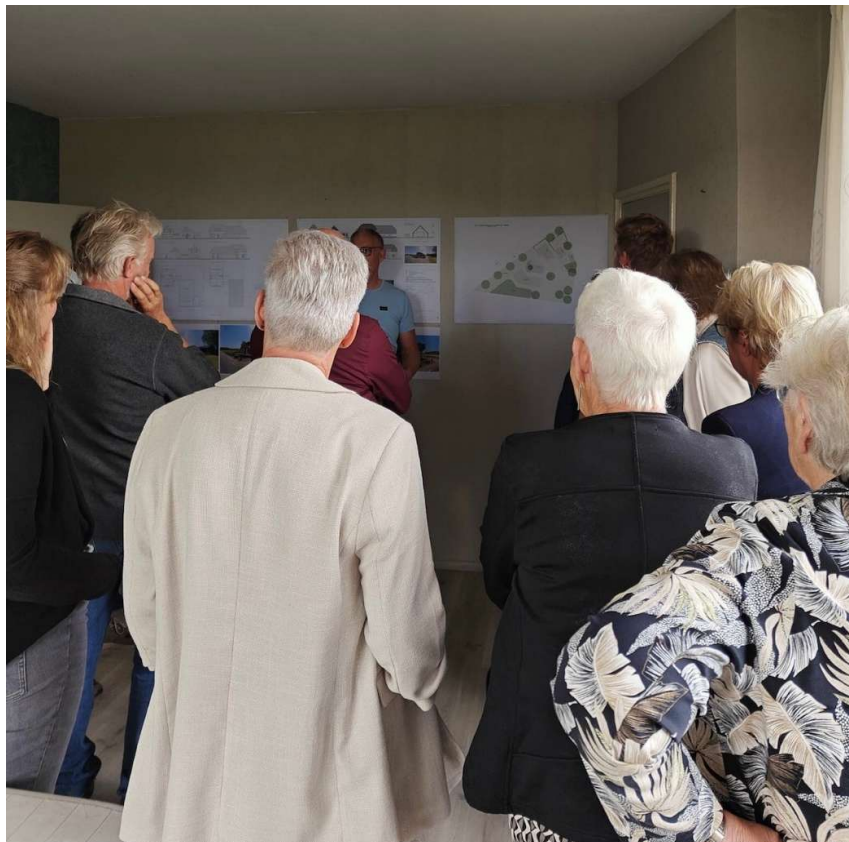
Volgens goed Noaberschap is het persoonlijk in gesprek gaan met alle betrokkenen als participatievorm gekozen:

3.1 Met de aangrenzende landeigenaren:

Door wijziging van agrarische bestemming naar woonbestemming verandert de planologische situatie op het erf en wordt er een woning toegevoegd in de oude boerderij. Dit heeft specifieke invloed over en weer op de aan elkaar grenzende percelen met betrekking tot gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Met de eigenaren van de aangrenzende percelen is op **24 en 25 juli 2025** aan tafel gesproken over de thans bestaande mogelijkheid hierover afspraken te maken en deze vast te leggen. De door betrokkenen **getekende afspraken** zijn als bijlage toegevoegd.

3.2 Met de nieuwe buurtgenoten en aangrenzende perceeleigenaren:

Met een **persoonlijke voorstelbrief** zijn allen samen op locatie uitgenodigd voor de koffie op **14 september 2025**. Dit om nader kennis te maken en hen aan de hand van een rondgang op het erf en de tekeningen te informeren over hoe initiatiefnemers het Meer-generatie-wonen vorm willen gaan geven. Alle genodigden waren aanwezig en de initiatiefnemers werden hartelijk welkom geheten met een bos bloemen voor alle generaties afzonderlijk hetgeen zeer gewaardeerd werd. De brief en documentatie van getoonde presentatietekeningen zijn als bijlage toegevoegd.



Figuur 2 Bijeenkomst op locatie 14 september 2025

3.3 Originele reacties op het plan:

- "mooi plan"
- "fijn dat er wat gaat gebeuren"
- "we komen graag een borrel drinken na realisatie"
- "deze participatie zou vaker plaats moeten vinden bij plannen"
- "mooi om als eigenaar van aangrenzend perceel hier voor uitgenodigd te worden"
- "we moeten het elkaar niet moeilijk maken maar juist in kansen en mogelijkheden denken"
- "jullie zijn van harte uitgenodigd om bij ons ter inspiratie te kijken om te zien hoe wij dit gedaan hebben"

Er werden aan de hand van het getoonde en de vraag om feedback op het geheel geen specifieke wensen, zorgen of knelpunten geuit anders dan de weergegeven reacties, doch werden wel belangstellende vragen aan de hand van de getoonde tekeningen gesteld en beantwoord. Veelal was dit naar aanleiding van herkenning van de nieuwe situatie vanuit het verleden en daarop werden herinneringen aan de vroegere situatie opgehaald. Daaruit bleek onder andere dat in het verleden aan de noordzijde dicht aan de weg al een kersenboom gestaan heeft welke door voorbijgangers vanuit de buurtbus met plezier geplukt en genuttigd werden. Ook het idee van delen middels een pluktuin werd positief ontvangen. Veel van de aanwezigen wonen of hebben met meerdere generaties op 1 erf gewoond.

3.4 Aanpassingen aan het plan na reacties:

Als toevoeging op het plan onderzoeken of het mogelijk is weer een kersenboom te plaatsen op het voorerf (uiteraard niet met het doel de vruchten vanaf de weg te kunnen plukken en nuttigen).

3.5 Vervolgcommunicatie

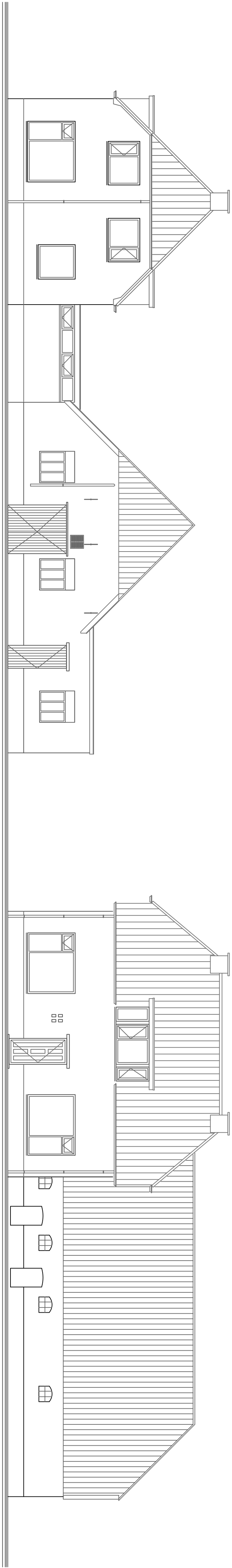
Aangegeven is dat iedereen welkom is de ontwikkelingen te volgen en uiteraard een borrel te komen drinken na realisatie.

4.0 Resultaat participatietraject

Resultaat van dit traject van informeren, dialoog en tekenen van afspraken is geeft voor initiatiefnemers aan samen met alle betrokkenen, adviseurs en Gemeente Deventer op de goede weg te zijn en vormt daarmee een goede gezonde basis voor verdere planuitwerking en realisatie.

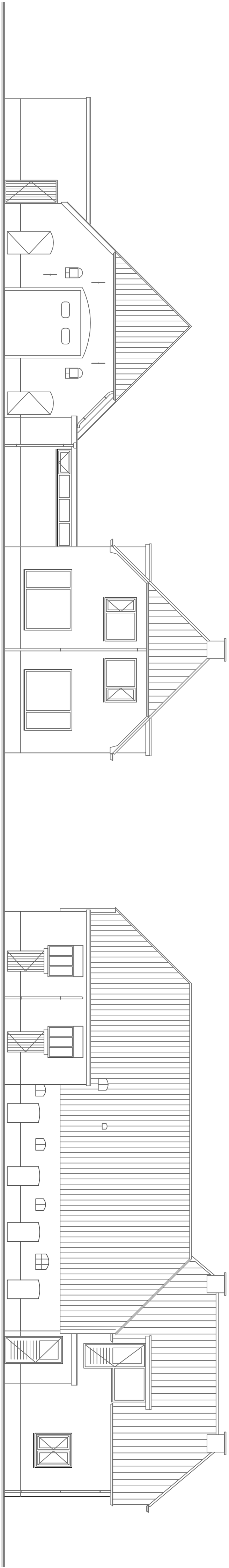
Bijlagen:

- Persoonlijke voorstelbrief/uitnodiging 14 september 2025 "Beste buurtgenoten"
- Getekende afspraken gebruik gewasbescherming 20 en 21 augustus 2025
- Presentatiestukken
 - 0825BT001 – Bestaande situatie 14-9-2025
 - 0825BT002 – Nieuwe situatie 14-9-2025
 - Erf- en Landschapsplan 31-7-2025
 - Artist Impressions bestaande en nieuwe Noordwest gevel



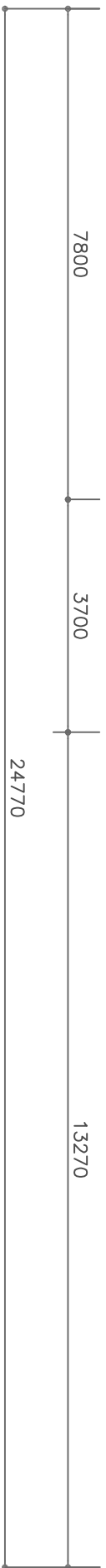
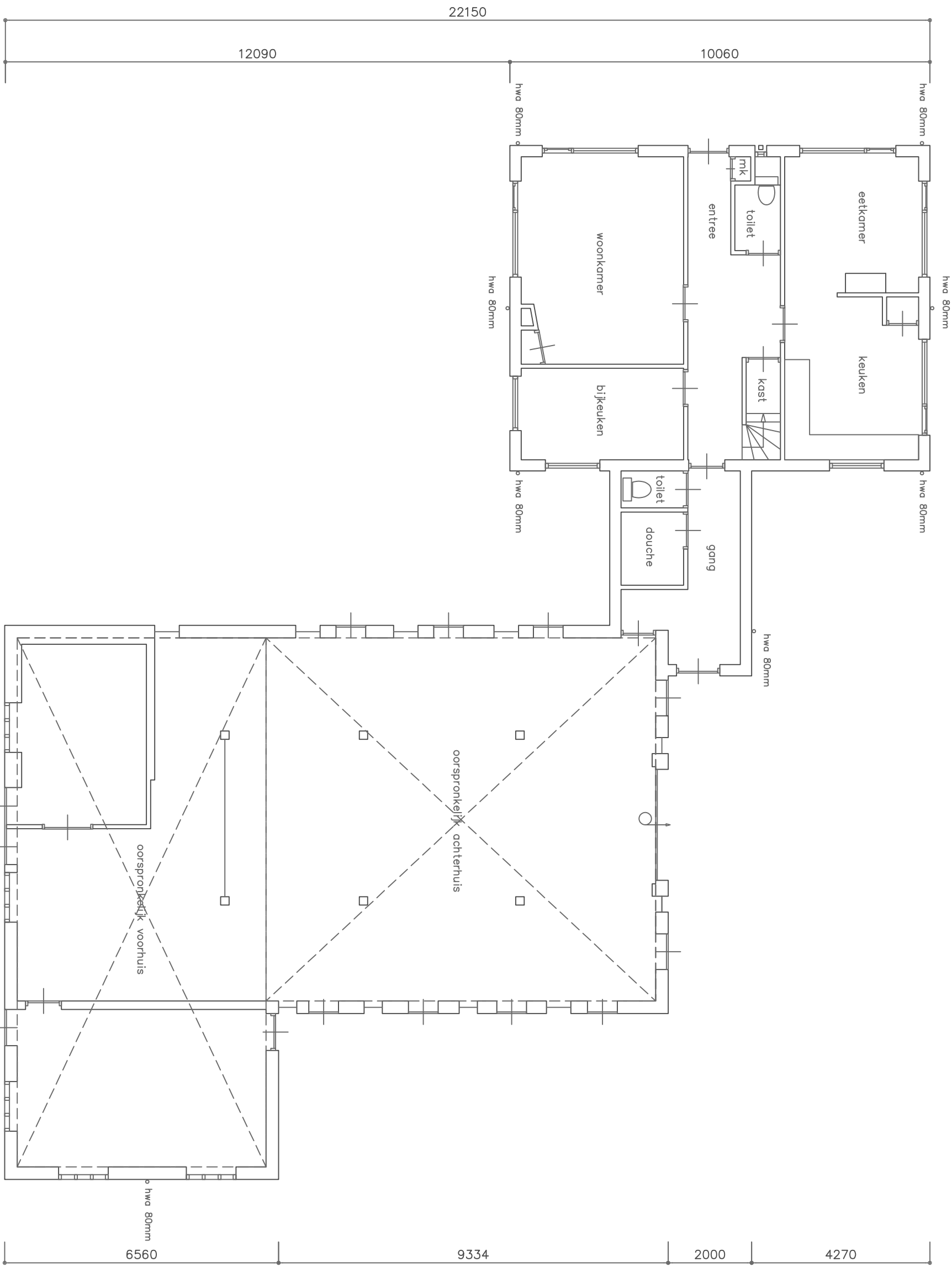
Noordwestgevel bestand

Noordoostgevel bestand

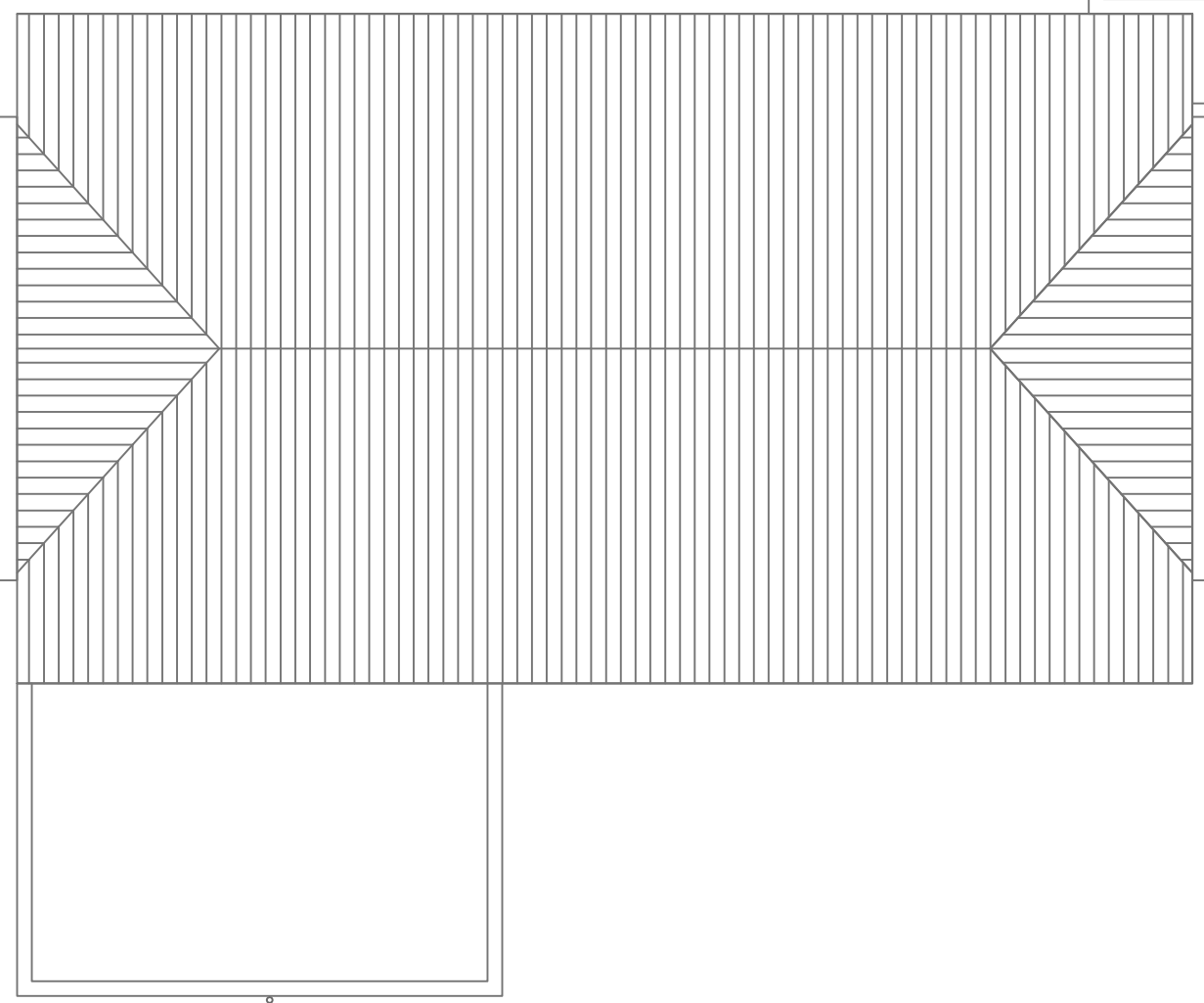
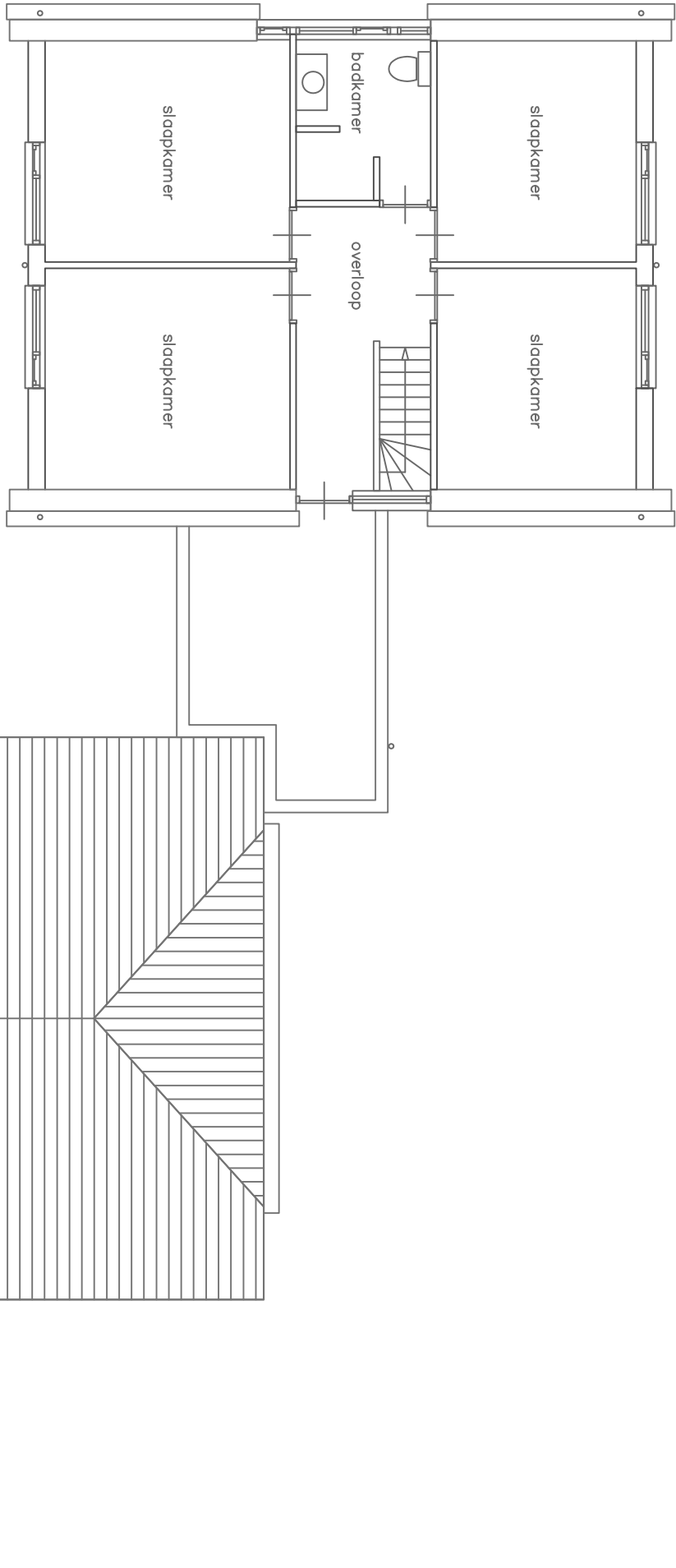


Zuidoostgevel bestand

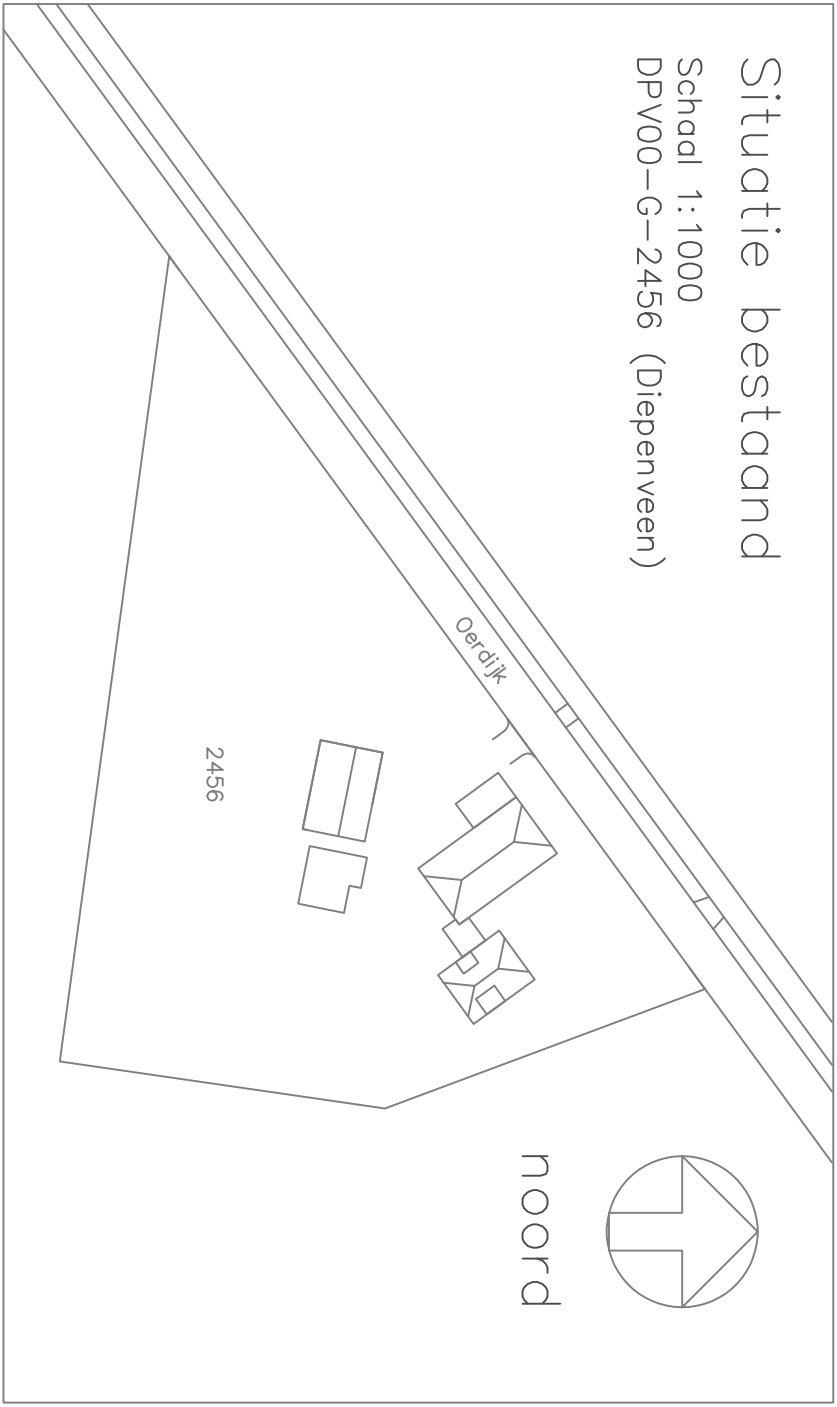
Zuidwestgevel bestand



Plattegrond bestand



Verdieping bestand



Project: Planontwikkeling Oerdijk 140 Lettele

Onderwerp: Bestaande situatie

Datum: 14-09-2025

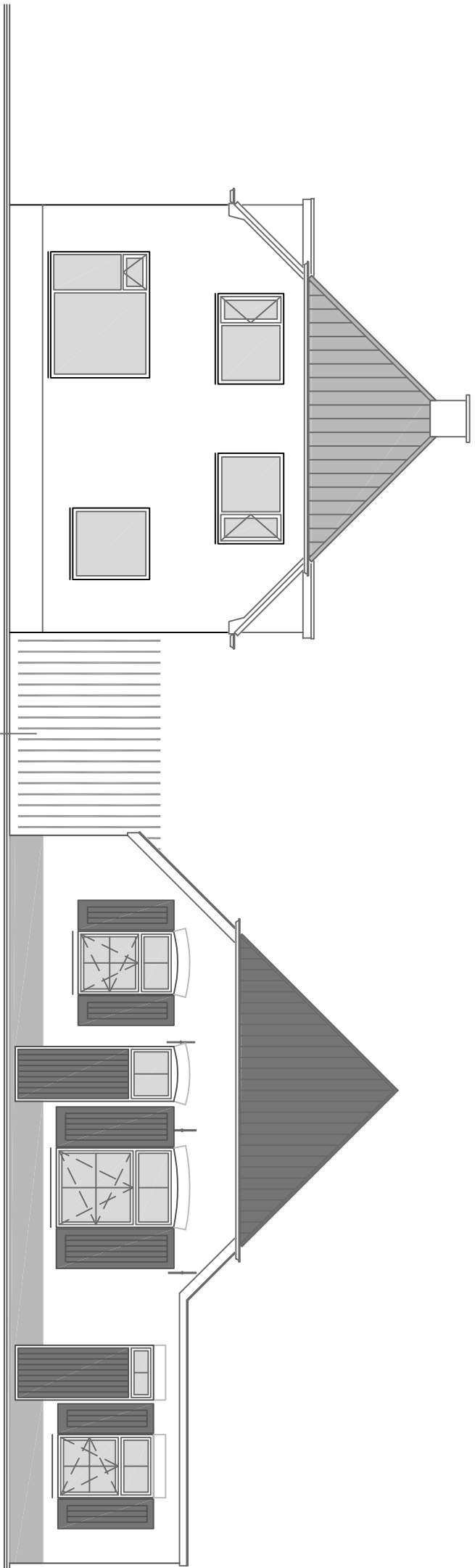
Gewijzigd: 9-10-2025_A

Status: DEFINITIEF

Document:

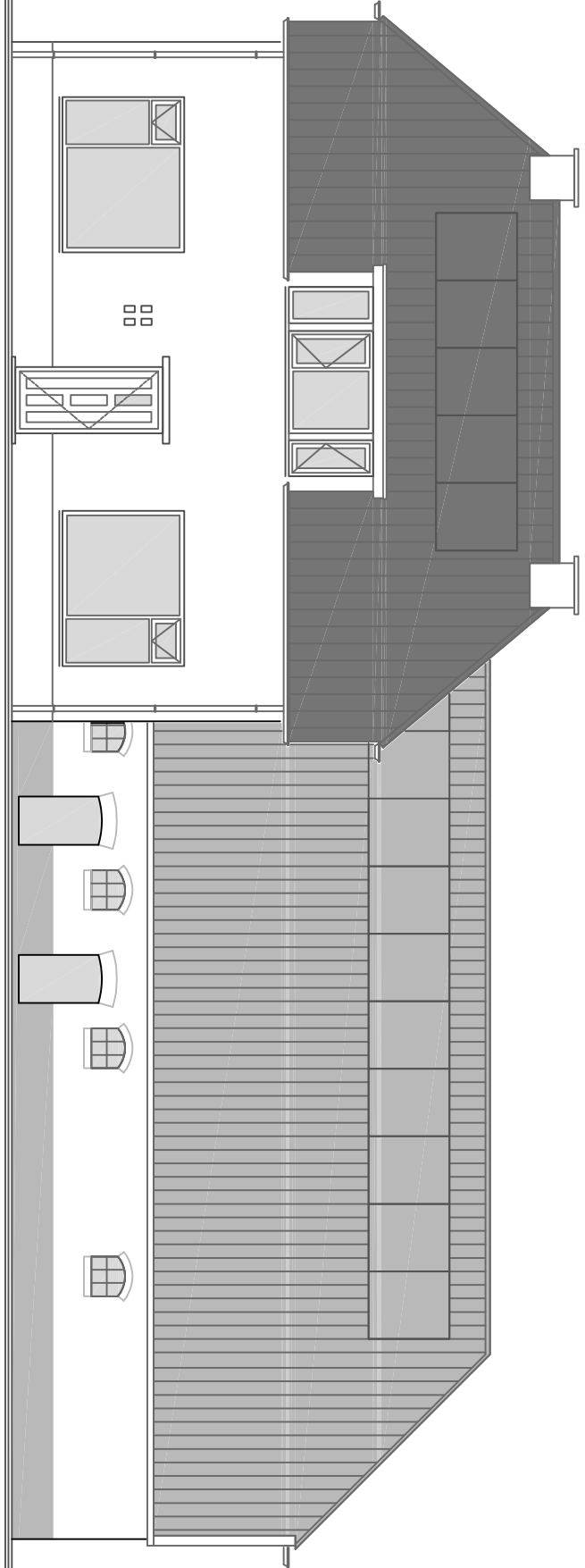
0825-BT-001

Schaal: 1:100

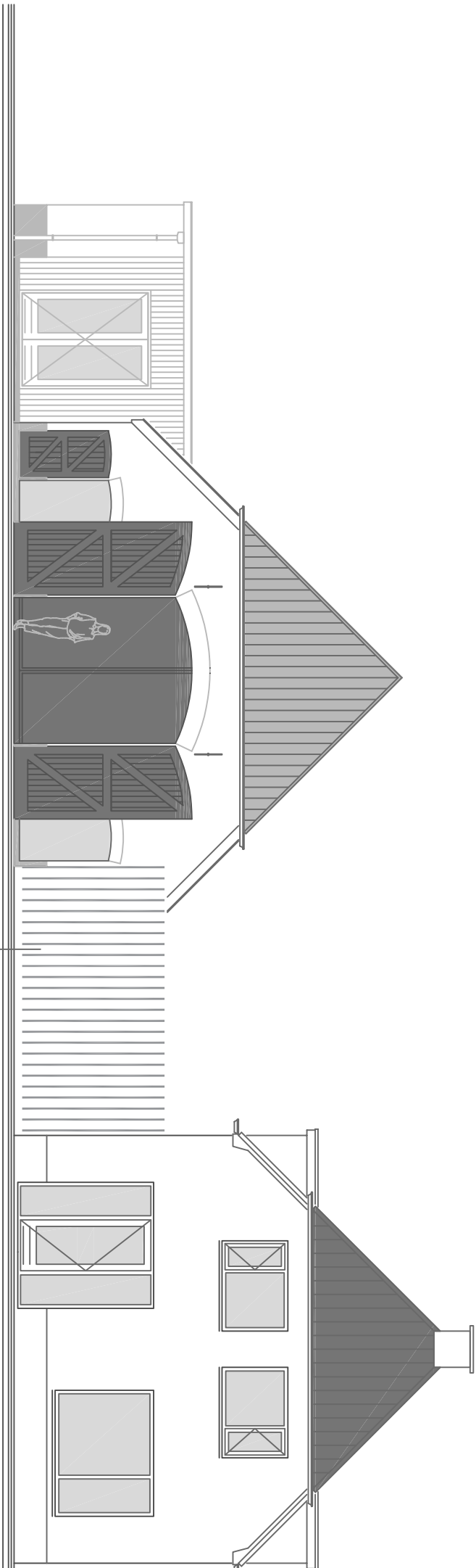


Indeling en detaillering gevelopeningen als oorspronkelijk
houten lamellen (verglis) op donkere achtergrond

Noordwestgevel nieuw

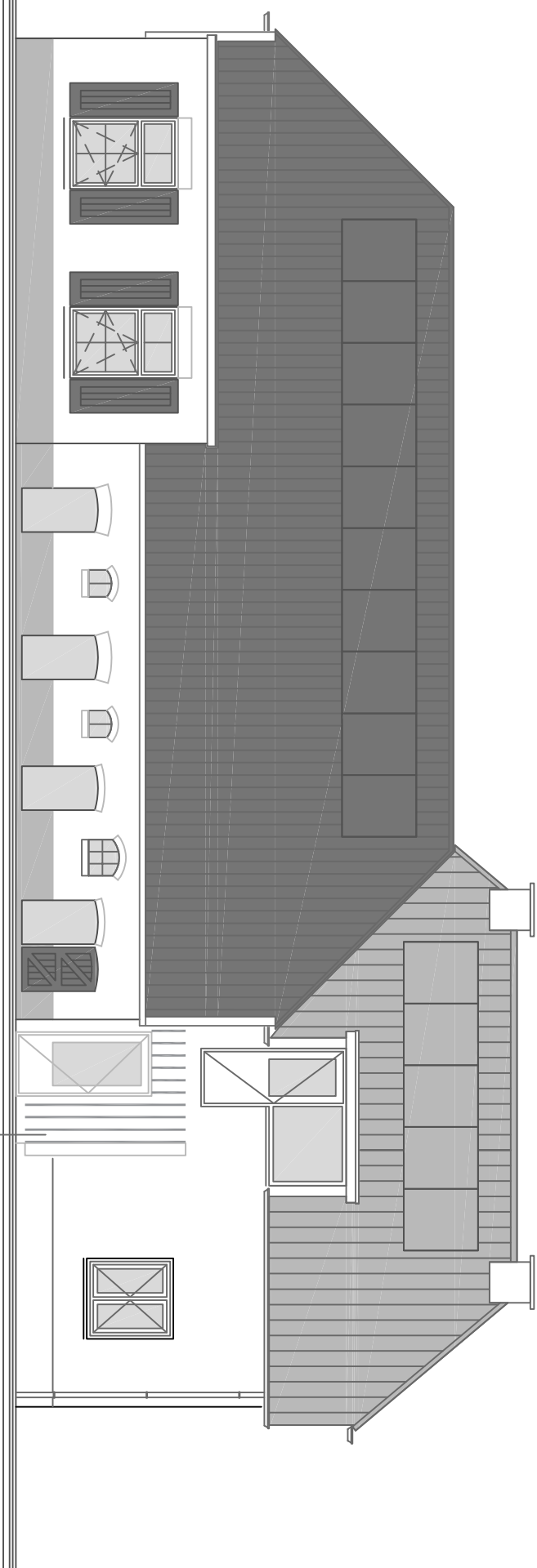


Noordoostgevel nieuw



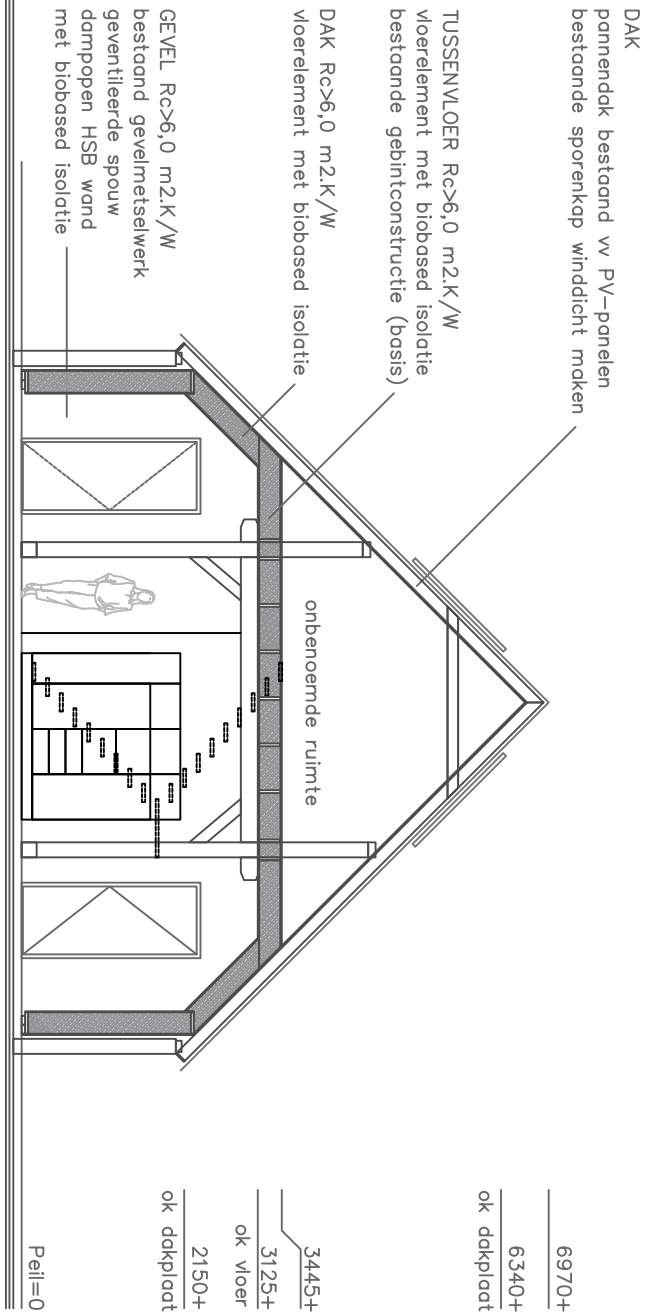
herplaatsen deuren als oorspronkelijk
houten lamellen (verglis) op donkere achtergrond

Zuidoostgevel nieuw



houten lamellen (verglis) op donkere achtergrond

Zuidwestgevel nieuw

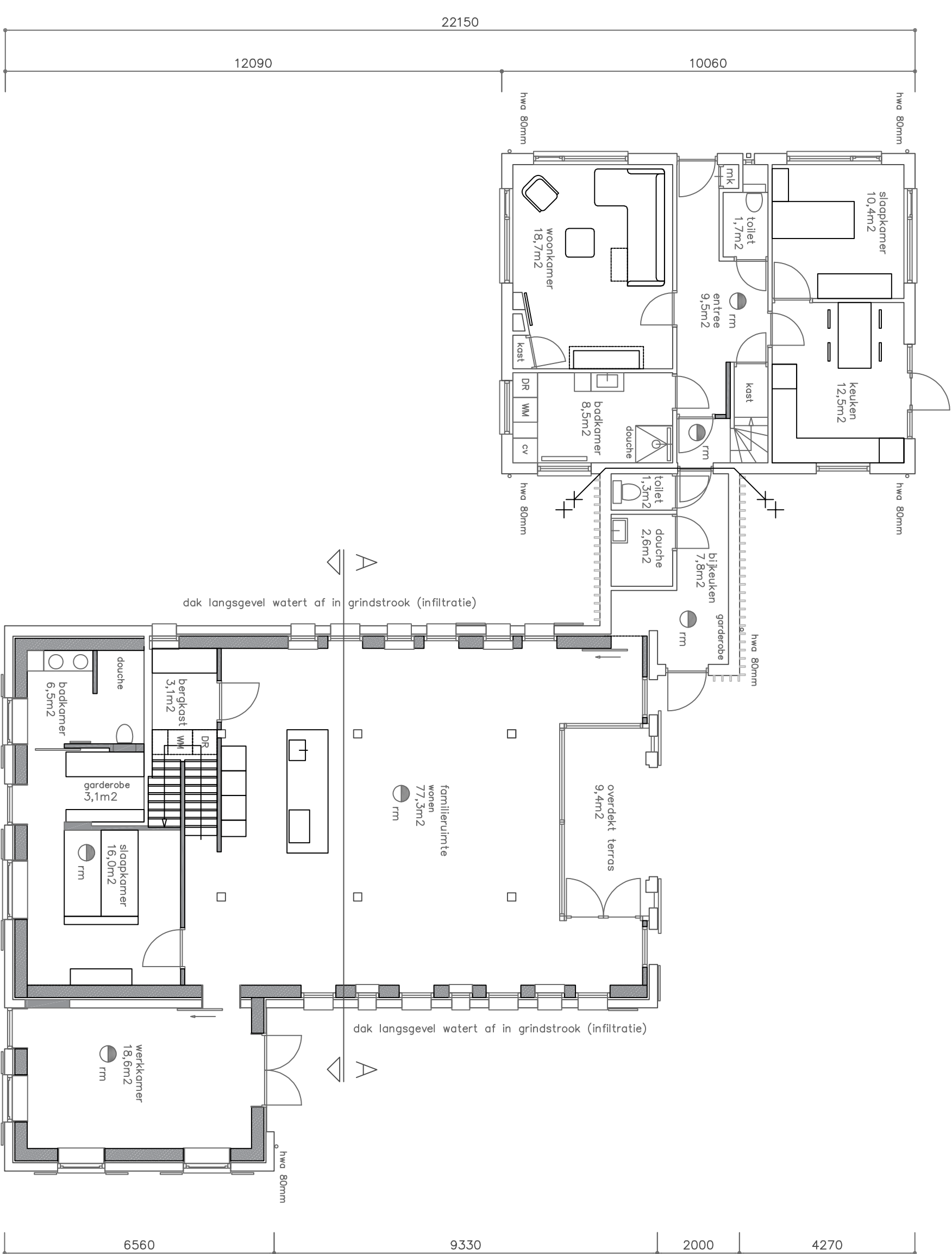


VLOER Rc-24,5 m2K/W
betonvloer op isolatie

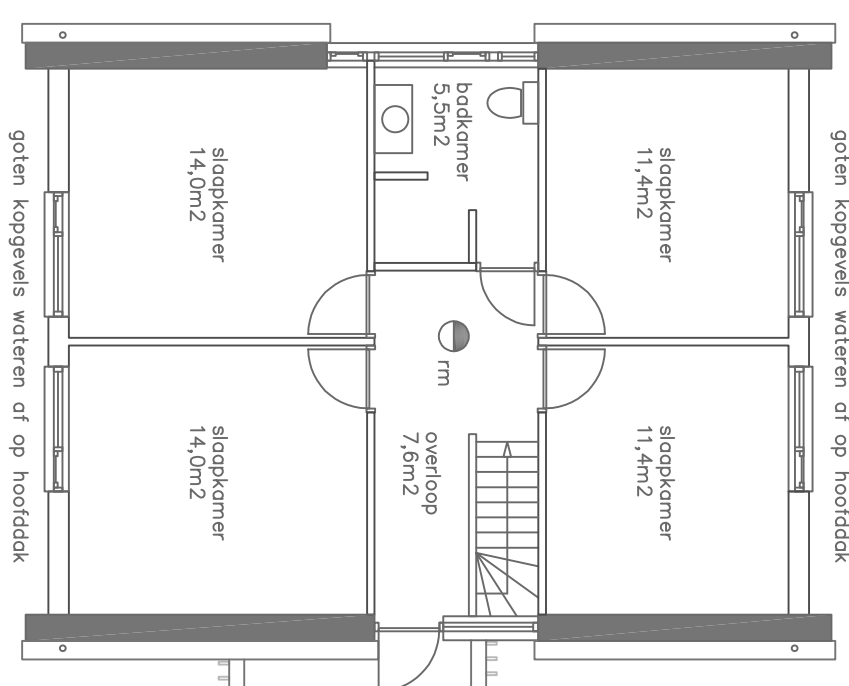
Doorsnede AA (metsvering bij benodiging)



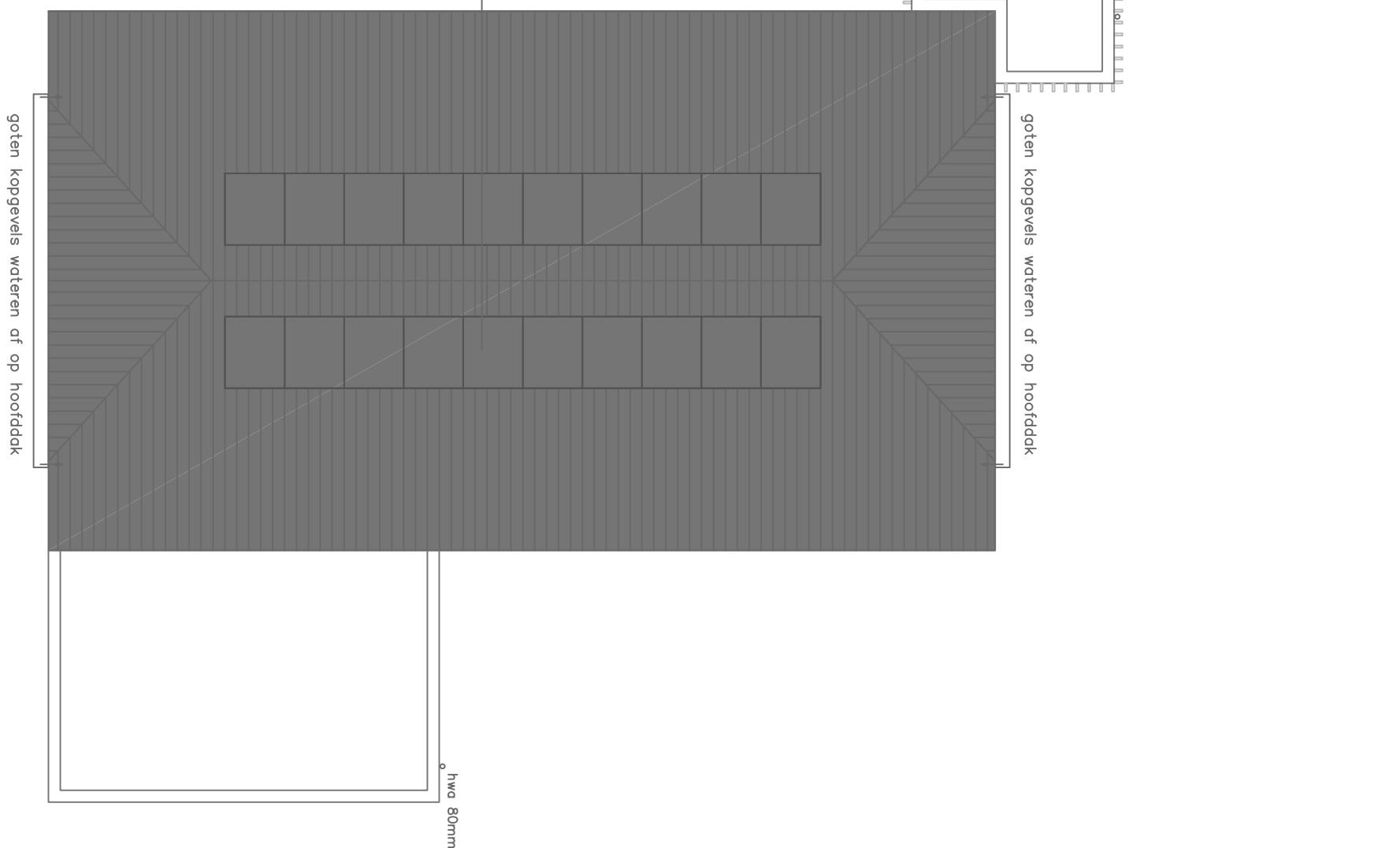
Impressie Noordwestgevel nieuw



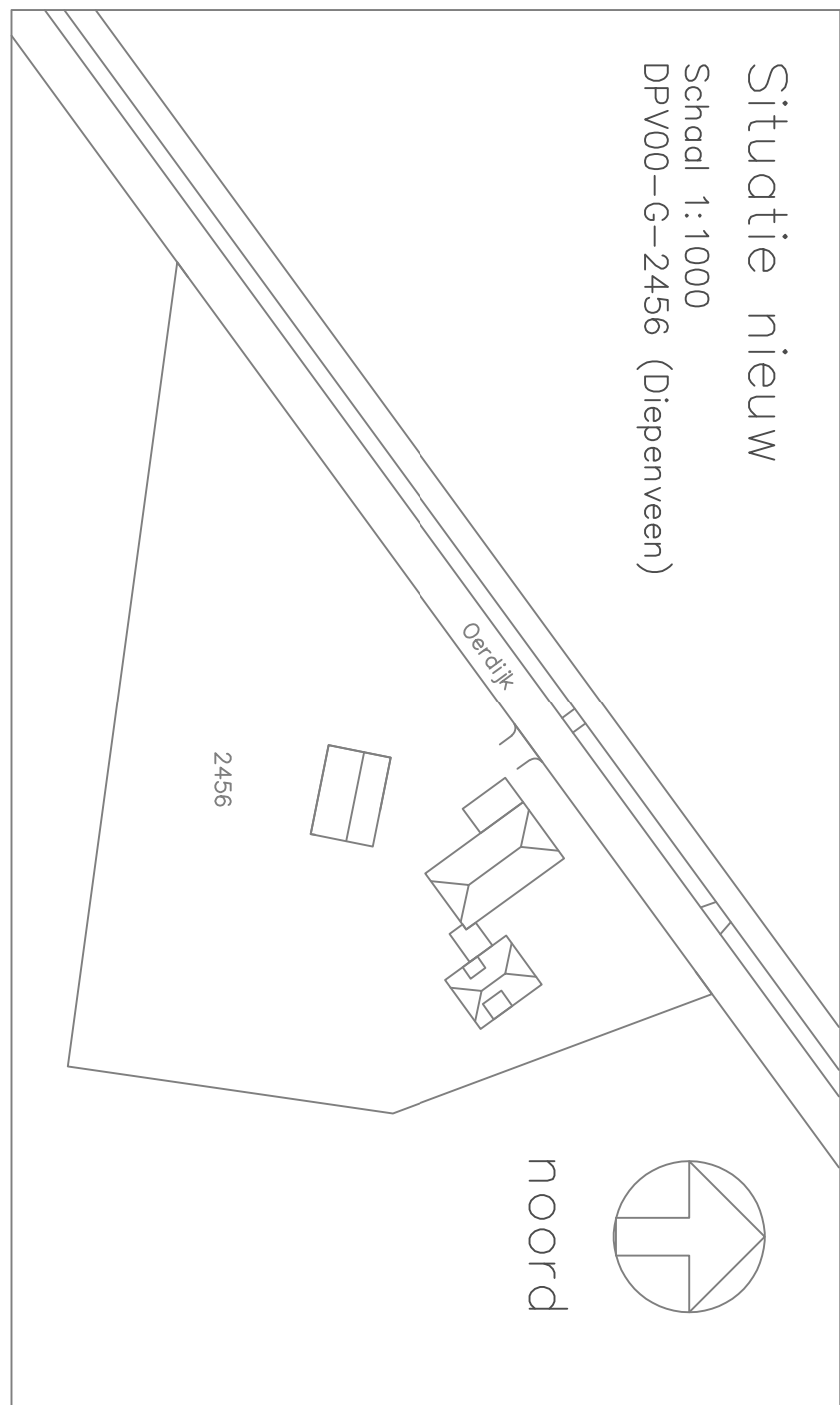
Begane grond nieuw



Verdieping (ongewijzigd)



PV-panelen Oost/West oriëntatie

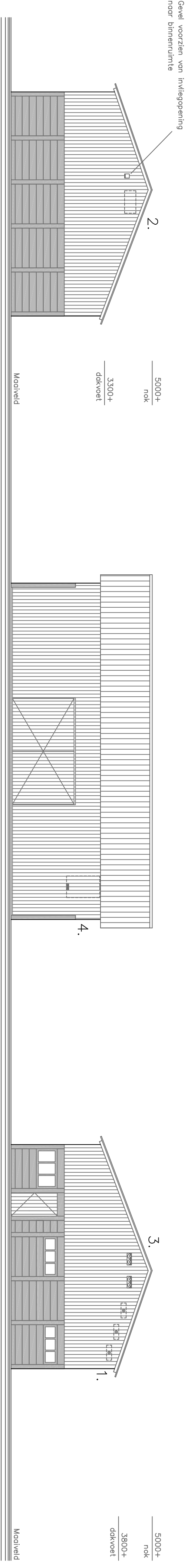


Situatie nieuw

School 1:1000
DPV00-G-2456 (Diepenveen)

Project: Planontwikkeling Oerdijk 140 Lettele
Onderwerp: Nieuwe situatie

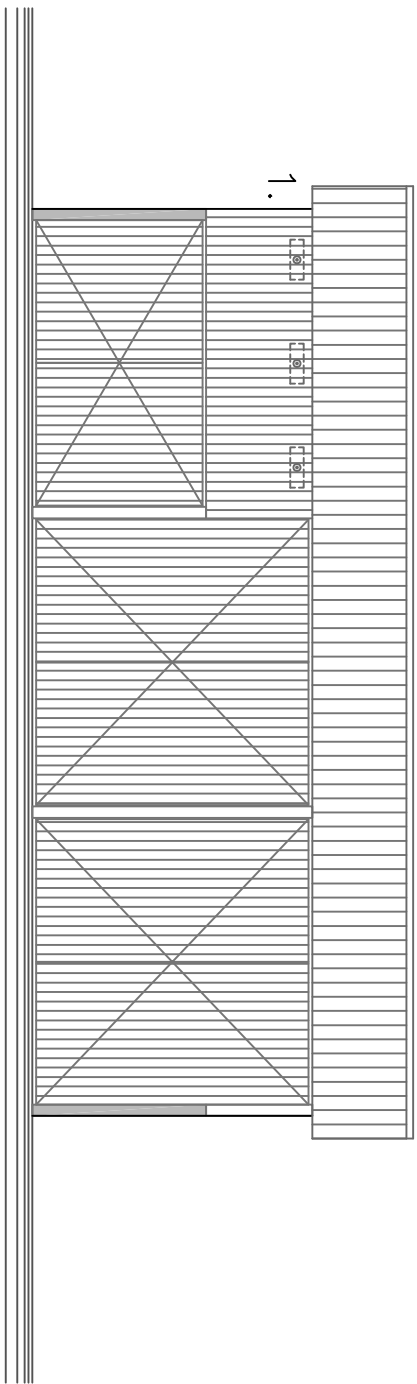
Datum: 14-09-2025
Gewijzigd: 9-10-2025_A
Status: DEFINITIEF



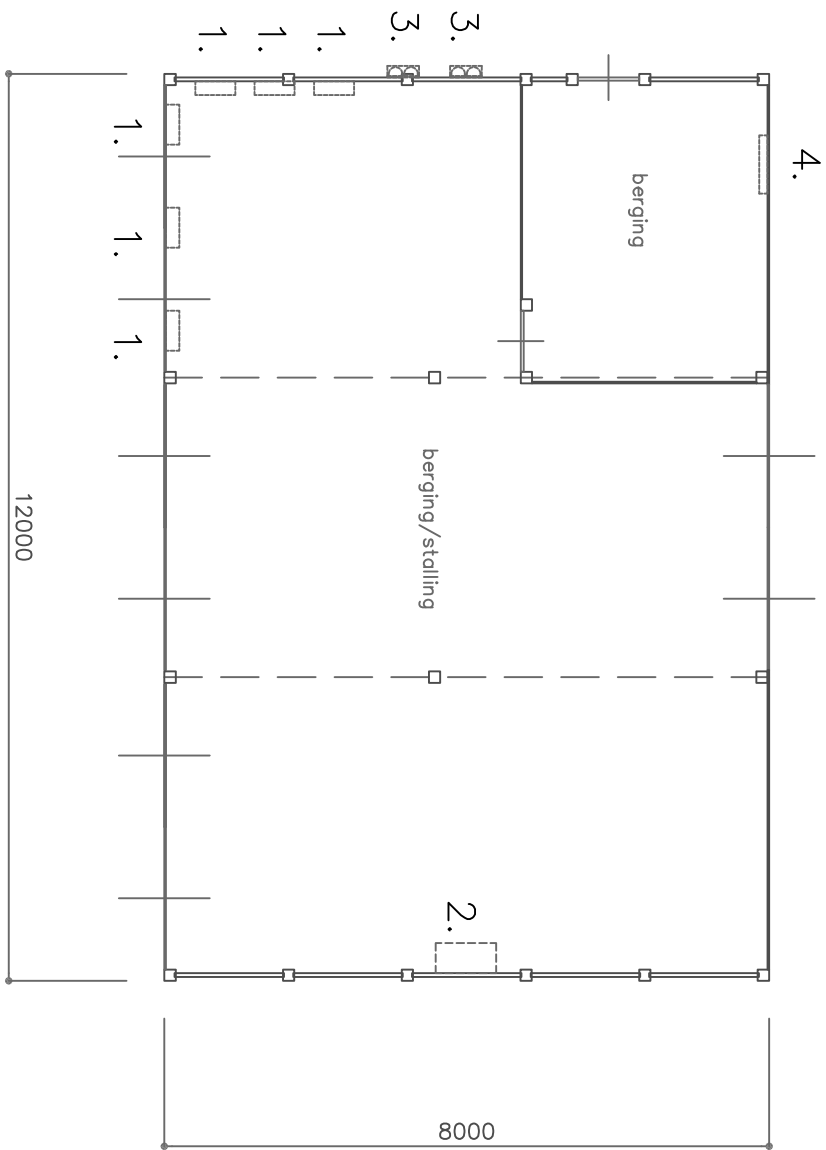
Noordwestgevel bestand

Zuidwestgevel bestand

Zuidoostgevel bestand



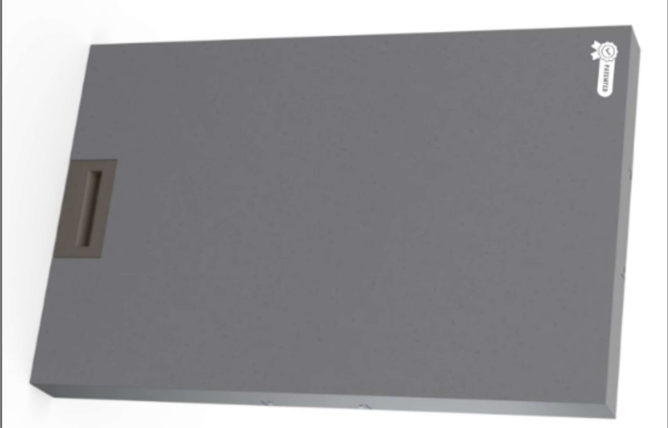
Noordoostgevel bestand



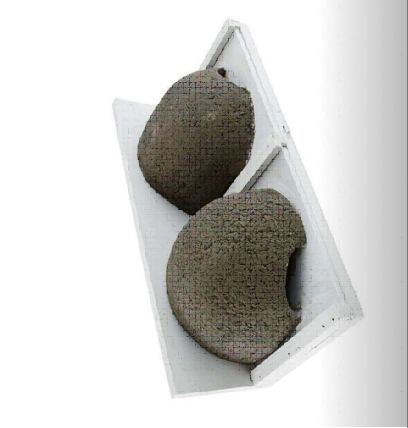
Plattegrond bestand



Huismuskast (inbouw)



Vleermuis (inbouw)



Kerkuil

Huiszwaluw

Voorbeeldprincipes

Renvooi

CATEGORIE NEST EN VERBLUFSPLAATSEN

Zie tekening voor positie, zie landschapplan voor puntenscore conform NIB lijst Gemeente Deventer

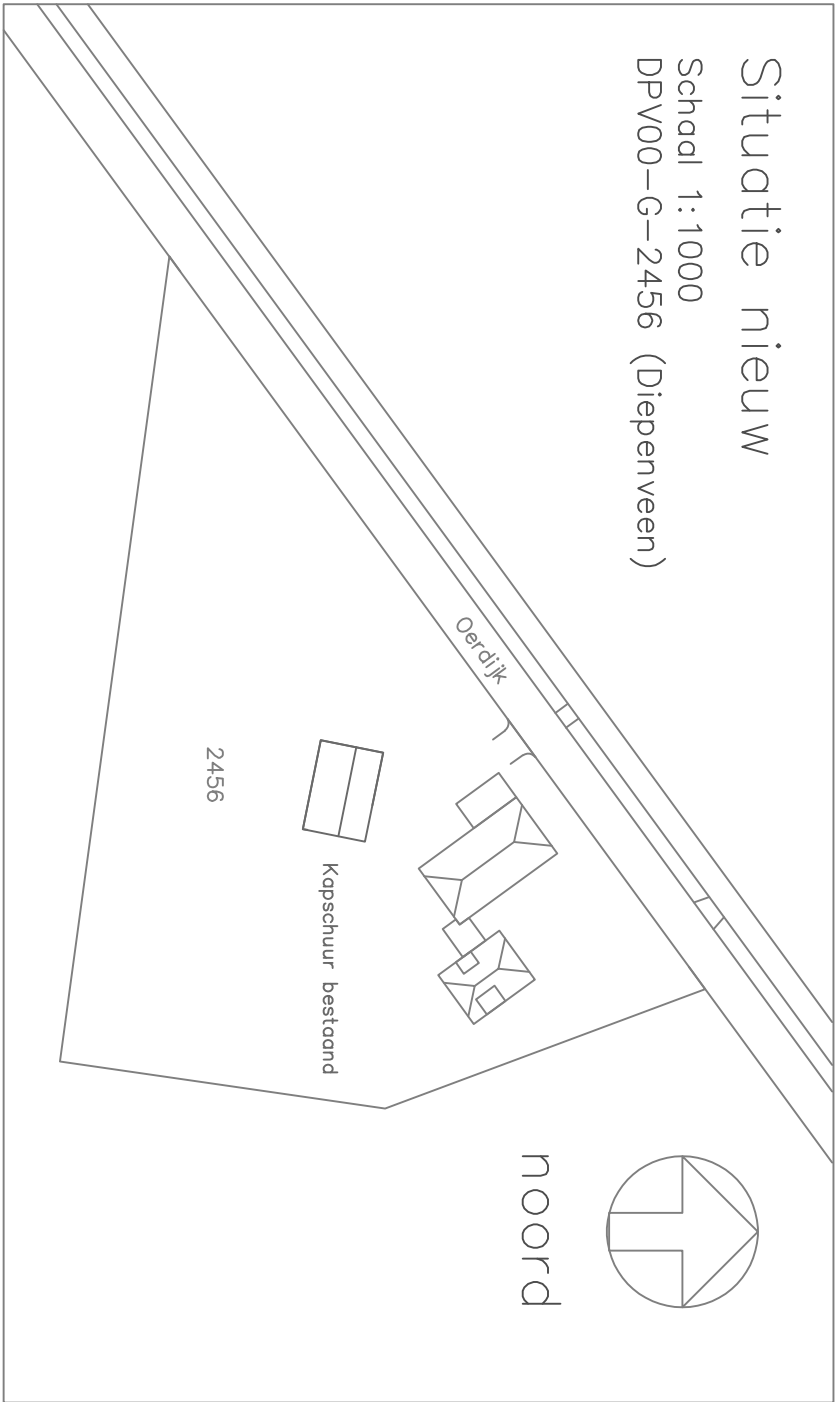
Nr.	Maatregel	Aantal	Opmerking
1.	Nestgelegenheid Huismus (inbouw)	2x3 kasten	Unitura HMP3 (o.g.)
2.	Nestkast Kerkuil (opening naar binnenruimte)	1 kast	Gemaakt van hergebruikt hout
3.	Nestkommen Huiszwaluw	4 nestkommen	—
4.	Paar- en kroomverblijf vleermuizen (inbouw)	1 kast	Unitura WMPW2 (o.g.)

CATEGORIE BEPLANTINGEN

Zie landschapplan voor positie en puntenscore conform NIB lijst Gemeente Deventer

CATEGORIE AMFIBIEËN EN INSECTEN

Zie landschapplan voor positie en puntenscore conform NIB lijst Gemeente Deventer



Project: Planontwikkeling Oerdijk 140 Lettele

Onderwerp: NIB voorzieningen bestaande kapschuur

Datum: 14-09-2025

Gewijzigd: 9-10-2025_A

Status: DEFINITIEF