Ruimtelijke motivering

Lettele, Spanjaardsdijk 65-67

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

Status: Ontwerp **Datum: Augustus 2026**

Ruimtelijke motivering
“Lettele, Spanjaardsdijk 65-67”

Plannaam:	Ruimtelijke motivering “Lettele, Spanjaardsdijk 65-67”
Plantype:	Ruimtelijke motivering ten behoeve van een omgevingsplan wijziging
Status:	Concept
Datum:	Augustus 2026

Inhoudsopgave

SAMENVATTING VAN DE MOTIVERING 4

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging van het plangebied 5
1.3 Beschrijving planologisch regime 6
1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 8
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 9

2.1 Beschrijving huidige situatie 9
2.2 Beschrijving nieuwe situatie 10

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid 11

3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Beleid waterschap 22
3.4 Gemeentelijk beleid 23

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 26

4.1 Geluid door activiteiten 26
4.2 Bodemkwaliteit 28
4.3 Luchtkwaliteit 29
4.4 Geur 30
4.5 Trillinghinder 31
4.6 Gezondheid 31
4.7 Duurzaamheid 33
4.8 Natuur 34
4.9 Archeologie, erfgoed en cultuurhistorie 35
4.10 M.e.r.- Beoordeling 36
4.11 Omgevingsveiligheid 38
4.12 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & (fiets)parkeren 40
4.13 Klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen 41
4.14 Waterbelangen 42
4.15 Welstand 43
4.16 Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden 44

Hoofdstuk 5 Participatie 45

5.1 Participatie omgeving 45
5.2 Bestuurlijk vooroverleg 45

Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid 46

6.1 Algemeen 46
6.2 Kostenverhaal 46
6.3 Nadeelcompensatie 46

Hoofdstuk 7 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties 47

Hoofdstuk 8 Juridische verantwoording 48

8.1 Inleiding 48
8.3 Verantwoording van de regels 48

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing 50

Bijlage 1 Bodemonderzoek 50
Bijlage 2 Watertoets 51

BIJLAGE 3 PARTICIPATIEVERSLAG 52

SAMENVATTING VAN DE MOTIVERING

Hoofdstuk 1 (projectbeschrijving): Voorliggende ruimtelijke motivering is opgesteld ten behoeve van een aanvraag voor een omgevingsplan wijziging. Het plan heeft betrekking op de locatie Spanjaardsdijk 65-67 te Lettele. De ontwikkeling omvat het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming en omliggende gronden naar een reguliere woonfunctie voor de twee bestaande bedrijfswoningen en schuren op het erf.

Hoofdstuk 2 (huidige en nieuwe situatie): Het plangebied bestaat uit twee (bedrijfs)woningen en twee schuren. In de nieuwe situatie bestaat het plangebied uit dezelfde woningen, maar dan met een reguliere woonfunctie in plaats van agrarisch. De inrichting van het erf blijft volledig bestaan zoals deze nu is.

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 buren 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 de functie van twee agrarische bedrijfswoningen wordt omgezet naar reguliere woningen. Daarnaast moet afstand worden gedaan van de agrarische functie, bedrijfsmatige activiteiten en het bijbehorende bouwvlak.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

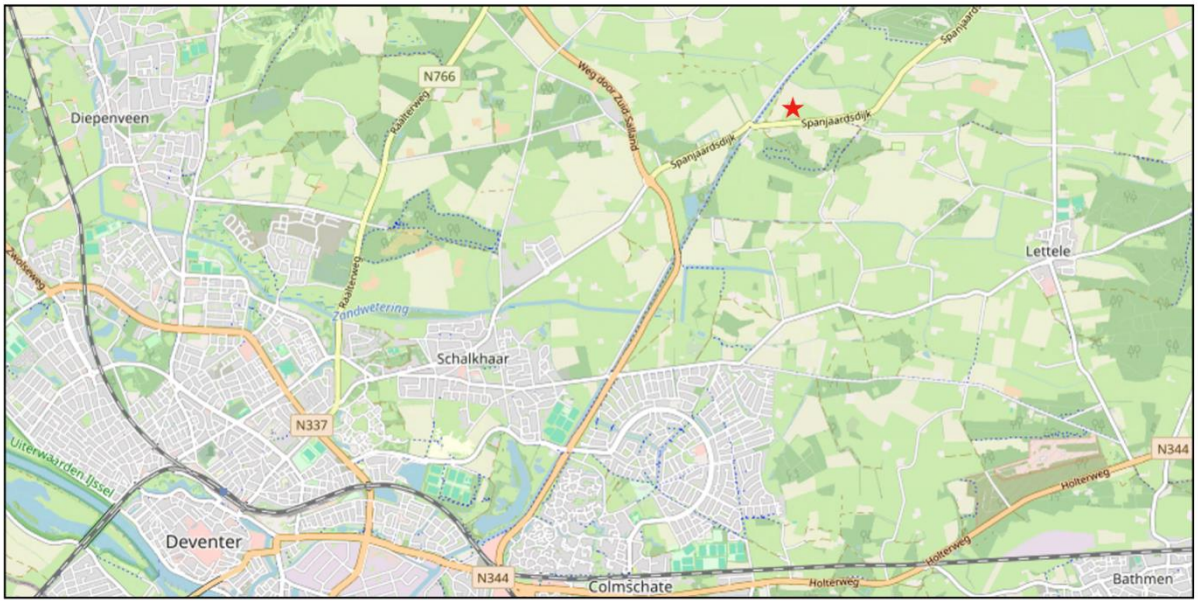
Voorliggende ruimtelijke motivering heeft betrekking op de Spanjaardsdijk 65-67 te Lettele. Initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen tot een woonfunctie en een spuitvrije zone ten behoeve van gewasbeschermingsmiddelen op te nemen. Met het voornemen is geen sprake van een wijziging van de gebouwde omgeving, er is planologisch gezien enkel sprake van een functiewijziging.

Op basis van het tijdelijke omgevingsplan geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer, 1e herziening”. Binnen deze bestemming is de transformatie naar een woonbestemming niet mogelijk, waardoor het initiatief in strijd is met de huidige planregels.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend wijzigingsbesluit voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in Lettele, in de gemeente Deventer en staat kadastraal als Diepenveen, sectie K, perceelnummers 378, 737, 988, 1159 en 1160. In de volgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen en directe omgeving weergegeven. Het plangebied is globaal aangeduid met een rode ster en rode contour.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van Deventer en Lettele (Bron: Plattekaart.nl)



Afbeelding 1.2: Ligging plangebied (Bron: Plattekaart.nl)

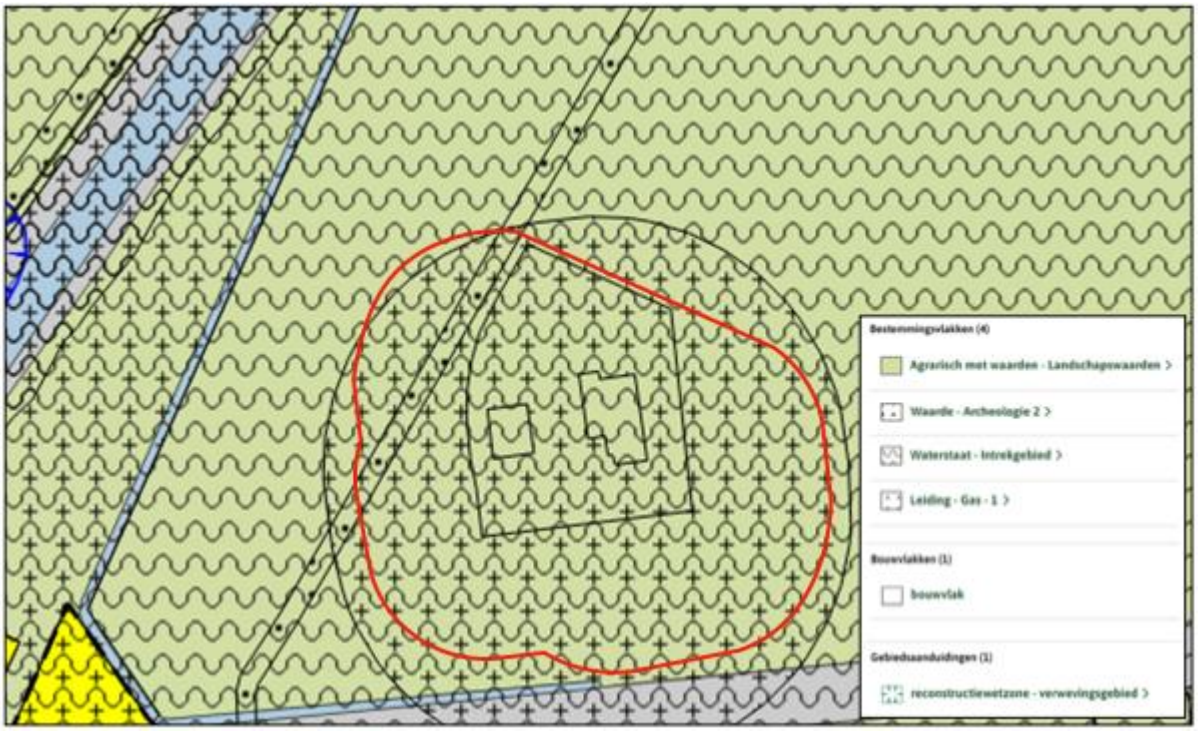
1.3 Beschrijving planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Deventer. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een permanent 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. Het permanente deel van het omgevingsplan gemeente Deventer is de afgelopen jaren met enkele TAM-omgevingsplannen ingevuld.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer, 1e herziening” van belang, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer, 1e herziening” kent het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ met een bouwvlak en de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Gas - 1’, ‘Waterstaat – Intrekgebied’, ‘Waarde – Archeologie 2’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiezone – verwervingsgebied’.



Afbeelding 1.3 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 gerealiseerd worden. Op deze gronden is er toestemming voor één bedrijfswoning, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

Dubbelbestemming Waterstaat - Intrekgebied

De voor 'Waterstaat - Intrekgebied' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor functies die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Dubbelbestemming Leiding – Gas 1

De voor 'Leiding - Gas - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten minste 159 mm, ten hoogste 324 mm en een druk van ten hoogste 40 bar.

Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Ter plaatse van de 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' mogen agrarische bouwvlakken met de bestemming 'Agrarisch met waarden' vervolgfuncties toestaan indien onder andere, het aantal woningen niet toeneemt.

1.3.2 Strijdigheid

Het voornemen past niet binnen de geldende gebruiksactiviteiten van het omgevingsplan. Om het voornemen mogelijk te maken en in overeenstemming met de feitelijke situatie, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken, waaronder de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt op de betreffende aspecten ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Deze motivering 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 voorgenomen 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 zal worden verwerkt in het Omgevingsplan en de daarbij te hanteren regels.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Spanjaardsdijk 65 en 67 in Lettele in de gemeente Deventer. Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijfsperceel waar de agrarische activiteiten reeds beëindigd zijn. Op het erf staan twee agrarische bedrijfswoningen. Daarnaast staan er op het erf twee grote voormalig agrarische schuren. Ten zuiden ligt een verharde in- en uitrit naar de Spanjaardsdijk.

Het perceel is in de huidige vorm en omvang al landschappelijk ingepast. Aan de noordzijde is een kleine bosschage en langs de grenzen van het perceel staan diverse bomen. De gronden rondom de bestaande bedrijfswoningen zijn ingericht als tuin.

De omgeving van het plangebied bestaat uit agrarische cultuurgronden. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto te zien waarbij het plangebied rood omlijnd is. In afbeelding 2.2 is het plangebied vanaf de Spanjaardsdijk te zien.



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



Afbeelding 2.2 Aanzicht plangebied vanaf de Spanjaardsdijk (Bron: Google Streetview)

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

Het voornemen betreft een functiewijziging van het agrarisch woonerf met de bestaande bebouwing aan de Spanjaardsdijk 65-67 naar een reguliere woonfunctie. Rondom het bestaande erf blijft de functie ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ behouden en wordt er een werkingsgebied opgenomen waarbinnen niet met gewasbeschermingsmiddelen gespoten mag worden. Dit aangezien het woonerf in de huidige situatie reeds feitelijk wordt gebruikt ten behoeve van wonen en met de voorliggende wijziging de planologische situatie daarmee in overeenstemming wordt gebracht. Tot slot blijft de noordelijke groenhaag behouden.

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 plangebied 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 hoofdenergiesysteem 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 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.

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

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. 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 zeehaventerrein, 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 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 een functiewijziging. Hierbij is geen sprake van toevoegen van de woningen. Op het plangebied is op grond van het omgevingsplan één woning toegestaan. In het verleden is de tweede bedrijfswoning officieel vergund en daardoor is ook deze woning wettelijk toegestaan. Gelet op vorenstaande is er dan ook 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. Andere relevante instructieregels vanuit het Rijk worden in andere onderdelen van deze motivering besproken.

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 toekomstvaste 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 Provinciale redeneerlijn – Overijssels afwegingsmodel

In de Omgevingsvisie Overijssel is een afwegingsmodel ontwikkeld voor het sturen op de rode draden ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, sociale kwaliteit en gezondheid vanuit de leidende principes van het provinciale omgevingsbeleid. Deze leidende principes zijn:

1. duurzaam omgaan met de ruimte en voorraden;
2. water en bodem sturend in de ruimtelijke inrichting;
3. inzetten op onze krachtige dagelijkse stedelijke systemen;
4. voortbouwen op onze sterke netwerken.

Deze rode draden en leidende principes zijn de basis voor het Overijssels afwegingsmodel voor nieuwe ontwikkelingen waarmee provinciale belangen gestructureerd worden afgewogen. In het provinciale afwegingsmodel worden drie stappen onderscheiden, waarbij eerst de OF-vraag wordt beantwoord, dan de WAAR-vraag en vervolgens de HOE-vraag.

OF-vraag

De eerste stap in het Overijssels afwegingsmodel stelt de vraag aan de orde OF er wel een maatschappelijke opgave is op de gekozen locatie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke beleidskeuzes die voor heel Overijssel gelden (de Overijsselse verstedelijkingsprincipes) en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die op voorhand bepaalde ontwikkelingen uitsluiten in een bepaald gebied. Bij gebiedsspecifieke beleidskeuzes gaat het om gebieden met beperkingen vanwege waterveiligheid en wateroverlast, grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, Nationale landschappen of het Provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

Er zijn ook gebiedsspecifieke beleidskeuzes die door de provincie zijn gemaakt en die zo zwaarwegend worden geacht, dat bij de beantwoording van de OF-vraag geconcludeerd moet worden dat bepaalde initiatieven in bepaalde gebieden niet kunnen worden toegelaten. Deze provinciale gebiedsspecifieke beleidskeuzes worden in de Omgevingsverordening met specifieke artikelen geborgd.

WAAR-vraag

De tweede stap stelt de vraag aan de orde WAAR de opgave gelet op provinciale belangen het beste een plek zou kunnen krijgen. Voor de beantwoording van deze vraag is de provinciale Redeneerlijn ontwikkeld. De vier leidende principes en bijhorende artikelen zijn:

- Duurzaam omgaan met de ruimte en voorraden (3.2 Duurzaam omgaan met onze ruimte en voorraden).
- Water en bodem sturend maken in onze ruimtelijke inrichting (3.3 Water en bodem sturend maken in onze ruimtelijke inrichting).
- De provincie zet in op krachtige DSS-regio's (Dagelijkse Stedelijke Systemen) (3.4 We zetten in op krachtige DSS-regios).
- Voortbouwen op de bestaande sterke netwerken (3.5 Voortbouwen op onze bestaande sterke netwerken).

Provinciale Redeneerlijn

De provinciale Redeneerlijn geeft voor de beantwoording van de WAAR-vraag bij locatiekeuzes aan wat vanuit het provinciaal belang bij een integrale afweging van opgaven prioriteit heeft en welke mate

van afwegingsruimte daarbij geldt. Bij de toepassing van de Redeneerlijn bij de locatiekeuze wordt getoetst hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot:

- wettelijk beschermde gebieden zoals in ieder geval Natura 2000-gebieden en grondwaterbeschermingsgebieden;
- maatregelen die nodig zijn om in te spelen op klimaatverandering;
- landgebruik dat afhankelijk is van specifieke natuurlijke en landschappelijke omstandigheden;
- de noodzaak om duurzaam om te gaan met ruimte en natuurlijke voorraden;
- de aansluitmogelijkheden op bestaande netwerken;
- programmeringsafspraken voor wonen, werken en wind, waarbij opgaven voorgaan op ambities;
- effecten op de brede welvaart en;
- de volhoudbaarheid op de gekozen locatie op de lange termijn.

Bij de onderbouwing voor het punt ‘volhoudbaarheid op lange termijn’ kunnen ook inrichtingsmaatregelen betrokken worden die het mogelijk maken om een functie te realiseren op een locatie die daarvoor in eerste instantie niet geschikt lijkt te zijn.

Niet alle elementen van de Redeneerlijn zullen in alle gevallen van toepassing zijn op de nieuwe ontwikkeling. Voor kleine ontwikkelingen met weinig impact op provinciale belangen, kan volstaan worden met een beperkte onderbouwing. Voor complexe ontwikkelingen waarbij allerlei provinciale belangen betrokken zijn, zal een uitgebreidere verantwoording van de toepassing van de Redeneerlijn op zijn plaats zijn.

HOE-vraag

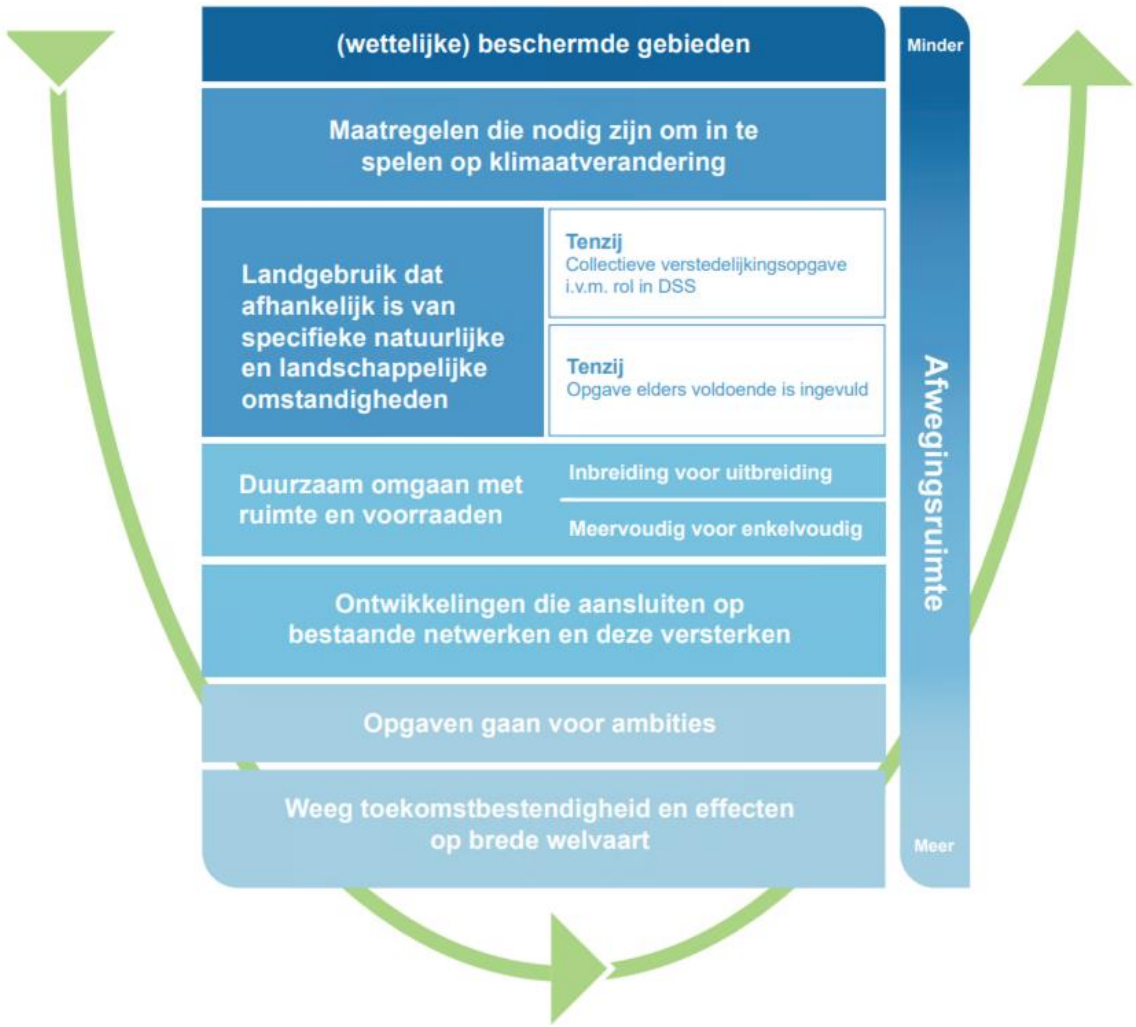
De derde stap is de toets van ontwikkelingen aan de gebiedskenmerken en stelt de vraag aan de orde HOE de opgave op een goede wijze kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. In de Catalogus Gebiedskenmerken is benoemd welke gebiedskenmerken de provincie van belang vindt en waarom. Deze toetsing vindt plaats op basis van de vierlagenbenadering (de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving). **Provinciale Redeneerlijn**

De provinciale Redeneerlijn geeft voor de beantwoording van de WAAR-vraag bij locatiekeuzes aan wat vanuit het provinciaal belang bij een integrale afweging van opgaven prioriteit heeft en welke mate van afwegingsruimte daarbij geldt. Bij de toepassing van de Redeneerlijn bij de locatiekeuze wordt getoetst hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot:

- wettelijk beschermde gebieden zoals in ieder geval Natura 2000-gebieden en grondwaterbeschermingsgebieden;
- maatregelen die nodig zijn om in te spelen op klimaatverandering;
- landgebruik dat afhankelijk is van specifieke natuurlijke en landschappelijke omstandigheden;
- de noodzaak om duurzaam om te gaan met ruimte en natuurlijke voorraden;
- de aansluitmogelijkheden op bestaande netwerken;
- programmeringsafspraken voor wonen, werken en wind, waarbij opgaven voorgaan op ambities;
- effecten op de brede welvaart en;
- de volhoudbaarheid op de gekozen locatie op de lange termijn.

Bij de onderbouwing voor het punt ‘volhoudbaarheid op lange termijn’ kunnen ook inrichtingsmaatregelen betrokken worden die het mogelijk maken om een functie te realiseren op een locatie die daarvoor in eerste instantie niet geschikt lijkt te zijn.

Niet alle elementen van de Redeneerlijn zullen in alle gevallen van toepassing zijn op de nieuwe ontwikkeling. Voor kleine ontwikkelingen met weinig impact op provinciale belangen, kan volstaan worden met een beperkte onderbouwing. Voor complexe ontwikkelingen waarbij allerlei provinciale belangen betrokken zijn, zal een uitgebreidere verantwoording van de toepassing van de Redeneerlijn op zijn plaats zijn.



Afbeelding 3.1 Provinciale redeneerlijn (Bron: Provincie Overijssel)

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

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

3.2.4.1 Of - vraag

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘Of – vraag’ zijn artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.9 (ruimtelijke kwaliteit), artikel 4.12 ??????, 4.13 (klimaatrobuust water- en bodemsysteem), artikel 4.14 (Woonafspraken), artikel 4.73 (instructieregel functieaanduiding intrekgebieden) en artikel 4.125 (instructieregel energiesysteem) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 4.5 – (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

De ontwikkeling ziet toe op de functiewijziging van een agrarisch erf met twee bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Daarom is er geen sprake van extra ruimtebeslag. Verder wordt er aan de huidige bebouwde situatie niets gewijzigd. En wordt naar verwachting in de toekomst het ruimtebeslag van bebouwing kleiner.

Gelet op vorenstaande is voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.9 (Onderbouwing ruimtelijke kwaliteit)

In deze en de volgende paragrafen wordt getoetst aan de OF-, WAAR-, en HOE-vragen en het ontwikkelingsperspectief. Ook wordt getoetst aan de vier-lagenbenadering. Hieruit zal blijken dat aan deze principes wordt voldaan.

Er is geen sprake van verlies of winst van ecologische of landschappelijke waarden, aangezien er geen sprake is van toename of afname van bebouwing op het erf. Gelet op vorenstaande en toekomstige toetsing op de OF- WAAR- en HOE-vraag wordt gesteld dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.13 (klimaatrobuust water- en bodemsysteem)

Er worden geen nieuwe woningen of bebouwing toegevoegd en de bestaande fysieke situatie en inrichting van het perceel blijven ongewijzigd. Daarmee is sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing en niet van een ontwikkeling waarbij het water- en bodemsysteem fysiek wordt gewijzigd. Hier wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met artikel 4.13 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.14 (Woonafspraken)

Op de locatie wordt in de huidige situatie al gewoond in twee vergunde bedrijfswoningen. Door deze bestemming te wijzigen naar regulier wonen is de woning geschikt voor een breder publiek en is daarmee meer toekomstbestendig. 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.

Artikel 4.73 (Instructieregel functieaanduiding intrekgebieden)

Bij de herbestemming van de woning naar een reguliere woning is er geen sprake van (ver)bouwen. Daardoor zal er geen sprake zijn van het negatief beïnvloeden van het intrekgebied. Tevens zijn de bestaande borging ten behoeve van de drinkwaterwinning opgenomen in voorliggend plan en hiermee juridisch geborgd. Het is daarmee in overeenstemming met artikel 4.73 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.124 (instructieregel transformatie (agrarische) bouwpercelen

De functiewijziging vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel en leidt niet tot een uitbreiding van de bebouwing of het ruimtebeslag. De bestaande woningen worden reeds beschermd tegen agrarische bedrijvigheid. Met het voornemen wordt uitsluitend de bestaande situatie planologisch omgezet naar een reguliere woonfunctie en wordt de agrarische bedrijfsfunctie beëindigd. Er is daarmee geen sprake van een uitbreiding van een nieuwe functie in de zin van het provinciale beleid. Een aanvullende investering in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is daarom niet aan de orde. Het initiatief leidt dan ook niet tot een aanvullende opgave voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot klimaat, natuur en water.

Door de bestaande en planologisch te borgen spuitvrije zone rondom de woningen worden de bestaande en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd. Hier wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met artikel 4.124 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.125 (Instructieregel energiesystemen)

De functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar reguliere bewoning leidt per saldo tot een afname van de energievraag en een meer gelijkmatig energiegebruik gedurende de dag. De bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten, die relatief energie-intensief zijn, worden volledig beëindigd. De bestaande aansluitingen op het elektriciteitsnet blijven behouden.

Voor de invulling van de warmtevraag wordt uitgegaan van duurzame, elektrische verwarmingssystemen, zoals warmtepompen, hetgeen aansluit bij de uitgangspunten uit de provinciale Energievisie en de gangbare praktijk binnen de gebouwde omgeving. Eventuele laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen worden gerealiseerd op eigen terrein.

Gelet op de beëindiging van de agrarische activiteiten, de beperkte omvang van de ontwikkeling en het feit dat gebruik wordt gemaakt van bestaande netaansluitingen, is de invloed op het regionale

energiesysteem beperkt en kan deze als neutraal tot licht positief worden beschouwd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van een doelmatig en toekomstbestendig energiesysteem.

Aan artikel 4.125 van de Omgevingsverordening Overijssel wordt daarmee voldaan.

Toetsing van de OF-vraag

Het voornemen is uitgebreid getoetst op de afzonderlijke onderdelen van de OF-vraag. Hieruit wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn en het voornemen voldoet aan de desbetreffende artikelen. Aan de OF-vraag van de omgevingsvisie wordt voldaan.

3.2.4.2 Waar- vraag

De provincie Overijssel hanteert een viertal leidende principes voor de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie. Centraal staat het duurzaam omgaan met de beschikbare ruimte en voorraden, waarbij nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig worden ingepast en waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en structuren. Daarnaast geldt het principe ‘water en bodem sturend’, waarbij de kenmerken en mogelijkheden van de bodem en het watersysteem worden meegenomen bij ruimtelijke keuzes. De provincie zet daarnaast in op krachtige dagelijkse stedelijke systemen (DSS-regio’s), waarin wonen, werken, voorzieningen en bereikbaarheid in samenhang worden ontwikkeld. Tot slot wordt ingezet op het voortbouwen op bestaande sterke netwerken, door bestaande ruimtelijke, infrastructurele en maatschappelijke structuren zoveel mogelijk te benutten en te versterken.

Toetsing van het initiatief aan de Waar - vraag

De functiewijziging vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel en maakt gebruik van de bestaande bebouwing en infrastructuur. Er vindt geen uitbreiding van het ruimtebeslag of verhard oppervlak plaats en de water- en bodemsituatie blijft ongewijzigd. Het initiatief sluit daarmee aan bij de vier leidende principes van zorgvuldig ruimtegebruik, water en bodem sturend, het versterken van bestaande regio’s en het voortbouwen op bestaande netwerken.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

3.2.4.3 Hoe - vraag

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 waar ook desbetreffende gebiedskenmerken gelden. De stedelijke laag is hierin niet opgenomen. In onderstaande afbeelding is het huidig agrarisch bouwvlak met rood omlijnd.

1. <u>De 'Natuurlijke laag'</u>

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 plangebied wordt op basis van de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstypen 'Dekzandvlakte en dekzandrug’. In onderstaande afbeelding 3.2 is het agrarisch bouwvlak weergegeven met een rood kader.



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

Dekzandvlakte en dekzandrug

De 'Dekzandvlakte en dekzandrug' 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 (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Er zullen geen veranderingen voor de natuurlijke laag zijn naar aanleiding van de wijziging naar een reguliere woonfunctie. Het erf sluit functioneel en stedenbouwkundig goed aan bij de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Daarbij wordt een vergunningsplicht opgenomen voor het slopen van de agrarische bebouwing, waarmee de landschappelijke inpassing geborgd wordt. 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. <u>De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'</u>

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 plangebied ligt in het 'Oude hoevenlandschap'. In onderstaande afbeelding 3.3 is het agrarisch bouwvlak indicatief weergegeven met een rood kader.



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

Oude hoevenlandschap

Het 'Oude hoevenlandschap' betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

Er is enkel sprake van een planologische wijziging waarbij de fysieke leefomgeving niet zal wijzigen. Bij verdere ontwikkelingen op het erf wordt voorgaande landschappelijk ingepast.

3. <u>De 'Laag van de beleving'</u>

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 plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving' aangeduid met de aanduidingen ‘bakens in de tijd’, ‘recreatieve route’, ‘Salland’ en ‘Donkerte’. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste kenmerken van de laag van beleving In onderstaande afbeelding 3.4 is het agrarisch bouwvlak indicatief weergegeven met een rood kader.



Afbeelding 3.4 Plangebied in de ‘Laag van de beleving’ (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Bakens in de tijd

Bakens in de tijd zijn cultuurhistorische elementen die het verhaal en de identiteit van Overijssel zichtbaar maken, zoals monumenten, historische landschappen, archeologische vindplaatsen en karakteristieke structuren. De provincie streeft naar het behoud, herstel en hergebruik van deze waarden en wil deze als uitgangspunt nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen dienen cultuurhistorische waarden te behouden, waar mogelijk te versterken en deze zichtbaar en beleefbaar te maken als onderdeel van de gebiedsidentiteit.

Recreatieve route

Het recreatieve routenetwerk bestaat uit wandel-, fiets-, ruiter- en vaarroutes die het landschap toegankelijk maken en stad, dorpen en buitengebied met elkaar verbinden. De provincie wil ontbrekende schakels herstellen, de fiets als alternatief voor de auto stimuleren en het netwerk uitbreiden, onder meer met fietssnelwegen en ommetjes.

Ontwikkelingen moeten de continuïteit van bestaande routes waarborgen en waar mogelijk bestaande barrières of onderbrekingen oplossen. Rond steden en dorpen wordt ingezet op een fijnmaziger netwerk en een betere verbinding tussen stad en land. Nieuwe routes dienen landschappelijk te worden ingepast en recreatie, bereikbaarheid en gezondheid te versterken. Daarnaast wordt gestreefd naar het

zichtbaar en beleefbaar maken van aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden langs het recreatieve routenetwerk.

Salland

Salland wordt gekenmerkt door een kleinschalig agrarisch landschap met weteringen, landgoederen, natuurgebieden en een uitgebreid recreatief netwerk. De provincie zet in op behoud van deze landschappelijke identiteit en op een toekomstbestendige landbouw, waarbij ruimte is voor nieuwe verdienmodellen en een passende herontwikkeling van vrijkomende agrarische erven.

Daarnaast ligt de nadruk op klimaatadaptatie door water langer vast te houden en te infiltreren via het groenblauwe netwerk van weteringen. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kwaliteit van natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie, zonder afbreuk te doen aan de rust en ruimte van Salland. Ook wordt ingezet op het behoud en de versterking van landgoederen als duurzame gebiedsdragers en op een goede samenhang tussen natuur, landbouw, wonen en recreatie.

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'

Er vinden geen ruimtelijke ingrepen of wijzigingen aan het landschap plaats. De ontwikkeling doet daardoor geen afbreuk aan de kleinschalige landschappelijke structuur, de cultuurhistorische waarden, de rust en ruimte of het groenblauwe netwerk van Salland. Er worden geen paden, routes of verbindingen gewijzigd of onderbroken en de toegankelijkheid van het gebied blijft ongewijzigd.

Daarbij 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 niet toenemen. Er is immers reeds sprake van een erf waar reeds 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 Waterbeheerprogramma is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit programma zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost en gaat in op meerdere doelen. In dit programma is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheer 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

Het voornemen heeft geen gevolgen voor het bestaande watersysteem. Er vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats en het verhard oppervlak wordt niet uitgebreid. Ook worden geen watergangen, waterpeilen of waterkeringen gewijzigd. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de doelstellingen en uitgangspunten van het waterbeleid van waterschap Drents Overijsselse Delta. De uitwerking en toetsing hiervan zijn opgenomen in paragraaf 4.14, waarin wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van het initiatief.

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

In de Omgevingsvisie legt de gemeente Deventer haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving op de lange termijn vast. Ten tijde van het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing lag een nieuwe Omgevingsvisie in ontwerp ter vaststelling. Tot vaststelling is de oude omgevingsvisie het beleidsdocument waaraan getoetst moet worden. Voorliggend plan is echter wel aangevuld met een toetsing aan de belangrijkste beleidsuitgangspunten uit de (ontwerp)Omgevingsvisie. Hiermee is aangesloten bij de meest actuele beleidsinzichten van de gemeente.

De (ontwerp)Omgevingsvisie bouwt voort op de bestaande Omgevingsvisie. De strategische ambities ten aanzien van onder meer een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving, zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke kwaliteit en een toekomstbestendig buitengebied zijn ongewijzigd gebleven.

Het voorgenomen initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van zowel de geldende Omgevingsvisie als de (ontwerp)Omgevingsvisie Deventer. De aanvullende toetsing aan de (ontwerp)Omgevingsvisie leidt dan ook niet tot een andere beoordeling van het initiatief.

3.4.1.1 Algemeen

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 waardevast 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 plangebied ligt in het buitengebied en is dus niet (expliciet) voor woningbouw aangewezen.

Het plangebied ligt 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 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 behouden en omzetten van de (bedrijfs)woningen, kan er gezamenlijk op één erf blijven wonen. In de toekomst kan daarom ook meer zorg voor elkaar worden gedragen. Het voornemen draagt bij aan een vitaal en toekomstbestendig landelijk gebied. Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie gemeente Deventer en de ontwerp Omgevingsvisie.

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 de agrarische gronden en bijhorende bedrijfswoningen te wijzigen in reguliere woningen in het buitengebied van Lettele, sluit aan bij de "Woonvisie Deventer 2024". De visie ondersteunt hergebruik van agrarische panden mits dit de landschappelijke en historische waarde respecteert. In voorliggend geval blijven de woningen en schuren zoals ze zijn zodat dat het agrarische karakter van het erf behouden blijft. Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Woonvisie Deventer (2024).

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 geluidaandachtsgebied. 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

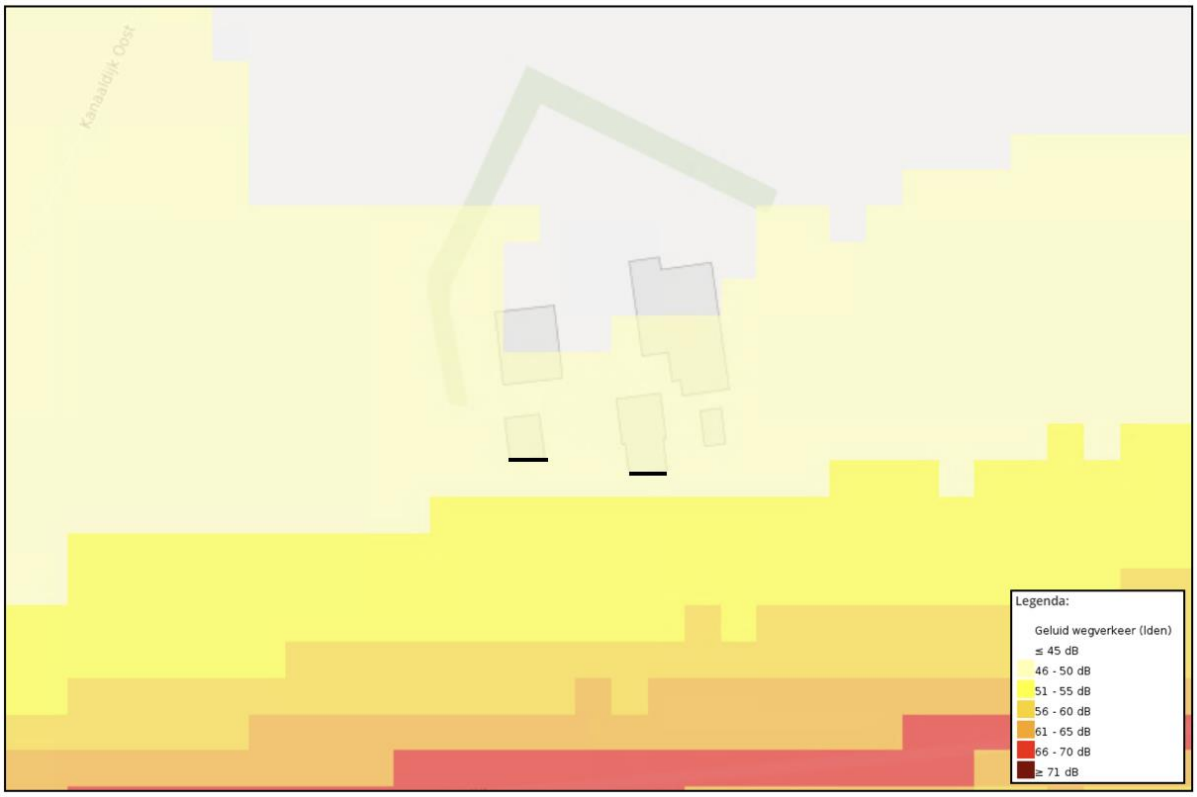
De geluidsaandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluidaandachtsgebieden zijn berekend, gelden de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 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 plangebied bevindt zich de Spanjaardsdijk ten zuiden op circa 80 meter afstand van de bestaande woningen. De geluidbelasting als gevolg van de gemeentelijke weg ‘Spanjaardsdijk’ op de gevels van beide woningen bedraagt circa 50 dB L_{den}. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB L_{den} uit het Bkl en aan de grenswaarde van 70 dB. Zie afbeelding 4.1 voor de geluidshinder ter plaatse van de bestaande gevels. Ook is er in de nabije omgeving geen spoorweg waarvan geluidshinder kan worden ervaren.

Er vindt ook geen nieuwbouw plaats. Voor deze bestaande woningen geldt, conform het 2e lid l van artikel 5.78 r geen toets aan standaardwaarden en grenswaarden.

Geconcludeerd wordt dat er geen nader onderzoek naar de geluidsbelasting door wegen en spoorwegen noodzakelijk is.



Afbeelding 4.1 Geluidshinder van wegverkeer op het plangebied (Bron: Atlas leefomgeving)

Geluid door industrieterreinen

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

Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Om eventuele hinder van overige geluidbelastende activiteiten te beoordelen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan ‘het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.’ Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009.

In 2024 is er een nieuwe handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ uitgebracht. De nieuwe handreiking is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zoneren daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Het plangebied aan de Spanjaardsdijk 65-67 wordt gecategoriseerd als ‘rustige woonwijk’. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich verscheidene (agrarische) bedrijfspercelen. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend.

Ten zuidoosten ligt het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak op circa 170 meter. De andere agrarisch bouwvlakken in de omgeving liggen op meer dan 380 meter afstand van het plangebied. Volgens de VNG-uitgave zijn er bij een agrarisch bouwvlak bedrijfsmatige activiteiten mogelijk tot een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Hieraan wordt ruim voldaan. Tevens liggen er woningen van derden dichterbij de bedrijfsmatige activiteiten en zijn hiermee maatgevend.

Geluidshinder door solitaire bedrijvigheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

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 verkennend en nader asbest in grond bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten kort benoemd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1.

Verkennend 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 de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen boven de interventiewaarde. In de grondwatermonsters zijn geen verhoogde concentraties aangetoond.

Voormalige dieseltank

In het bovengrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster zijn geen olie-gerelateerde verhogingen aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

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.

Druppelzone

Ter plaatse van de druppelzone zijn twee inspectiesleuven gegraven. In het mengmonster van DZ1 is analytisch een concentratie asbest aangetoond boven de toetsingswaarde voor nader onderzoek. De concentraties blijft echter onder de interventiewaarde. Doordat in het verkennend onderzoek al reeds inspectiesleuven zijn gegraven en het aantal sleuven overeenkomt met nader onderzoek voor kleinschalige locaties is tevens voldaan aan de voorwaarden voor een nader onderzoek en kan derhalve getoetst worden aan de interventiewaarde (100 mg/kg ds).

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 (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). 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.

Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) en/of fijnstof (PM_{10}) 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 NO_2 en PM_{10} nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. 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

Het besluit voldoet aan de kaders voor luchtkwaliteit. Met het voornemen zal de luchtkwaliteit niet verminderen. Tevens is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse voldoende de huidige activiteit (wonen) door te zetten. 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 plangebied bevinden zich een aantal bedrijven waarvoor richtafstanden gelden uit de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering.

Ten oosten van het plangebied op circa 500 meter ligt een intensieve veehouderij. Op een afstand van circa 380 meter ten zuidwesten van het plangebied is eveneens een intensieve veehouderij gevestigd.

Het plan voorziet in het omzetten van de bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Een woning is een geurgevoelig gebouw op basis van de Bkl. Voor omliggende veehouderijen geldt voor bedrijfswoningen van een voormalige veehouderij een vaste afstand van 50 meter (BKL art. 5.110.b) in plaats van een geurnorm voor de voorgrondbelasting. Wel blijft het in kader van evenwichtige toedeling van functies aan locaties van belang om te boordelen dat voor toekenning van reguliere woonfunctie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leef klimaat. (BKL art. 5.92.lid 2).

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 er geen veehouderijen waar landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor gehouden worden.

Daarnaast is de geurimmissie (voor- en achtergrondbelasting) van omliggende intensieve veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer beschouwd. Gelet op de ruime afstanden tot de omliggende intensieve veehouderijen en het feit dat sprake is van een functiewijziging van reeds bestaande en planologisch toegestane geurgevoelige gebouwen, is geen sprake van een verslechtering van de bestaande situatie. Er worden geen nieuwe geurgevoelige gebouwen gerealiseerd en de bestaande woningen zijn reeds maatgevend voor de omliggende agrarische bedrijven. Het plangebied ligt in een concentratiegebied Meststoffenwet waardoor er andere

standaardwaarden gelden voor geur. Gesteld wordt dat aan de standaardwaarde van 14 oudeur wordt voldaan.

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 ruim 4 kilometer van het plangebied. 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 plangebied 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 liggende 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 Geitenhouderijen

Uit onderzoek in het kader van het programma Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) blijkt dat omwonenden binnen 2 kilometer van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontsteking. De GGD adviseert daarom, uit voorzorg, geen nieuwe gevoelige bestemmingen toe te staan binnen 2 kilometer van een geitenhouderij.

De dichtstbijzijnde geitenhouderijen bevinden zich aan de Bathmenseweg 53 en de Iwlandsweg 3, op respectievelijk circa 1,6 en 1,5 kilometer van het plangebied. Beide geitenhouderijen liggen daarmee binnen de GGD-adviesafstand van 2 kilometer.

De Gezondheidsraad concludeert op basis van recent onderzoek dat het verhoogde gezondheidsrisico zich met name manifesteert binnen een afstand van 1 kilometer van een geitenhouderij. Beide geitenhouderijen liggen op meer dan 1 kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied valt daarmee buiten de zone waarbinnen het verhoogde gezondheidsrisico het sterkst is.

Het aspect geitenhouderijen vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteit.

4.6.4 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 plangebied grenst aan een agrarische functie waar bespuiting van gewassen planologisch is toegestaan. In dit geval gaat het om gronden rondom het plangebied.

Deze percelen zijn tot nu toe in gebruik geweest voor het verbouwen van mais en gras waarbij toepassing van gewasbeschermingsmiddelen beperkt is geweest en door het lage spuiten en drift nauwelijks optreedt. De agrarische bestemming sluit echter een gebruik niet uit voor andere gewassen met frequentere gewasbescherming en hoger driftrisico.

In voorliggend geval worden er planologisch geen nieuwe woningen toegevoegd. De bestaande (bedrijfs)woningen met tuinruimte genieten reeds van (theoretische) bescherming. Er wordt immers al gewoond. Rondom de woonfunctie wordt zodoende een spuitvrije zone opgenomen van 50 meter. Hierbij wordt opgemerkt dat de groensingel ten noorden van het plangebied dienst doet als driftbeperkende maatregel. De bestaande houtsingel is jaarrond voldoende hoog en dichtbegroeid. In de regels is tevens juridisch geborgd dat de houtsingel als driftreducerende maatregel behouden dient te blijven. In afbeelding 4.2 is de huidige singel te zien. Gezien de grote en dichtheid van de singel

wordt gesteld dat er geen sprake is van een belemmering door gewasbeschermingsmiddelen ten noorden van het plangebied. Tevens wordt rondom het plangebied de laatste 20 jaar enkel gras wordt verbouwd. Het behoud en onderhouden van de desbetreffende singel wordt met voorliggend plan juridisch geborgd.



Afbeelding 4.2 Groene singel (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

Het voornemen levert geen verslechtering op van de leefomgeving of omgevingskwaliteit. Het voornemen leidt er ook niet toe dat de gebruiksmogelijkheden verder wordt ingeperkt. Middels de instandshoudingplicht van de singel wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan het maatschappelijk doel uit artikel 1.3 Omgevingswet.

4.6.5 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 plangebied

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat aan de eisen en normen van duurzaamheid zal worden voldaan. Daarnaast zal als gevolg van de functiewijziging de duurzaamheid van de woningen niet verslechteren. Door het behouden van de reguliere woonfunctie is er daarbij een toekomstig vervolg voor de bebouwing waardoor het geheel in beheer blijft. Dit zorgt ervoor dat de kwaliteit behouden blijft en het geheel niet verpauperd.

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 plant- en 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, mogelijkerwijs 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 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikhagen, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de ‘bebouwde kom houtopstanden’ en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m²);
- De houtopstand ligt buiten de ‘bebouwde kom houtopstanden’ en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

4.8.1.3 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.

4.8.1.4 Motivering

<u>Natura 2000-gebieden</u>

Het plangebied bevindt zich op circa 7 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’. 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 geen sprake van sloop- of bouwwerkzaamheden (in de aanlegfase). Tevens is er in de huidige situatie al sprake van het gebruik van de twee (bedrijfs)woningen. Een toename van verkeersgeneratie (in de gebruiksfase) is dan ook uitgesloten. Per saldo wordt gesteld dat dor het beëindigen van de bedrijfsmatige activiteiten er minder verkeersbewegingen zijn. 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 1.8 kilometer van het plangebied. 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

Voor het voornemen zijn geen sloop- of kapwerkzaamheden nodig. Er treden dan ook geen negatieve effecten op voor beschermde flora en fauna. De uitvoering van een quickscan soortenbescherming is niet noodzakelijk.

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 Spanjaardsdijk 65-67 geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer, 1e 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 m^2, 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 motivering achterwege blijven. De regels m.b.t. archeologie uit het vigerend planologisch regime ter plaatse van het plangebied worden overgezet naar het omgevingsplan.

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 plangebied 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 een functiewijziging met als gevolg daarvan twee reguliere woningen in plaats van twee agrarische woningen. 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.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans weer dat een persoon die zich permanent en onbeschermd op een bepaalde locatie bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiervoor gelden risicocontouren rondom risicobronnen.

Groepsrisico (GR) en aandachtsgebieden

Het groepsrisico ziet op de gevolgen van een ongeval voor een groep personen. Onder de Omgevingswet wordt dit beoordeeld aan de hand van brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden, waarbij wordt gekeken of een ontwikkeling vanuit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is.

4.11.2 Motivering

Aan de hand van de Atlas Leefomgeving 'Externe veiligheid' is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de kaart met daarop middels een rode contour de locatie van het plangebied indicatief weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

De woningen betreffen kwetsbare gebouwen (woonfunctie) zoals bedoeld in de Omgevingswet. Het plangebied ligt binnen een brandaandachtsgebied vanwege twee buisleidingen die door het plangebied loopt, te weten buisleidingen A651 en N-557-36 van de Gasunie. De (bestaande) woningen liggen niet in de 10^{-6} per jaar contour van een risicobron en de woningen vormen zelf geen risicobron voor haar omgeving. De gemeente heeft geen voorschriftengebied opgenomen ter plaatse van het plangebied.

Op basis van artikel 5.15 van het Bkl dient binnen dit aandachtsgebieden rekening te worden gehouden met het effect van een ontwikkeling op het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Hieronder volgt een uiteenzetting van het plaatsgebondenrisico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Ter plaatse zijn al twee (bedrijfs)woningen aanwezig waardoor er geen toename is van het aantal personen ter plaatse. Echter wijzigt het van beschermingsniveau van een beperkt kwetsbaar gebouw in een kwetsbaar gebouw. Het plangebied ligt echter niet in het PR. Het PR vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Groepsrisico

Conform art. 5.15 van het Bkl dient rekening gehouden te worden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit. Indien een ontwikkeling is toegelaten door het omgevingsplan, wordt voldoende rekening gehouden met het groepsrisico als wordt gewaarborgd dat:

- het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is, of;
- maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties.

Het bevoegd gezag kan diverse maatregelen inzetten om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden, in dit geval alleen het brandaandachtsgebied. Deze gereedschapskist bestaat uit de volgende maatregelen.

- Afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied.
- Aanvullende risicocommunicatie.

- Beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron.
- Vlucht- en schuilmogelijkheden.
- Omgevingsmaatregelen.

Het brandaandachtsgebied van de gasleiding ligt over het plangebied heen. Daarnaast is het woongebruik van de twee woningen reeds lange tijd vergund en zijn binnen de aandachtgebieden van de gasleiding meerdere woningen aanwezig.

In het geval dat brand zou ontstaan door een defect aan de buisleiding kan het plangebied ontvlucht worden via de oostelijke en zuidelijke richting. Via de Spanjaardsdijk is het plangebied tevens bereikbaar voor hulpdiensten.

In voorliggend geval zal worden uitgegaan van het zelfredzame vermogen van de huidige en toekomstige bewoners van het plangebied. Het voornemen voorziet niet in de toename van personen en het toevoegen van leefruimtes specifiek voor verminderd redzame personen.

Na overleg met de gemeente wordt gesteld dat in de huidige situatie geen brandvoorschriftengebied noodzakelijk is. Dit aangezien er geen sprake is van nieuwbouw. Indien de situatie in de toekomst wijzigt kan dit wel noodzakelijk zijn.

De gemeente dient een besluit omtrent het voorschriftengebied te nemen.

4.11.3 Conclusie

Met de voorgenomen 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 plangebied.

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, vrijstaande woningen.

Hierna wordt ingegaan op de onderdelen parkeren en verkeer.

4.12.2.2 Parkeerbehoefte

Het voorliggende plan betreft een planologische wijziging. Hierin worden de (voormalige) bedrijfswoningen omgezet naar een reguliere woning. In de huidige en nieuwe situatie word er gewoond in de woning. Hiermee veranderd de verkeerssituatie en parkeersituatie niet. Op het erf is voldoende ruimte om te kunnen parkeren.

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 woningen komt de verkeersgeneratie op afgerond 16 verkeersbewegingen. 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 en de bedrijfsmatige verkeersbewegingen komen te vervallen. De verkeersgeneratie kan eenvoudig worden afgewikkeld door het omliggende wegennetwerk.

De bestaande inrit is overzichtelijk en verkeersveilig en blijft in de toekomstige situatie behouden. De inrit is weergegeven in afbeelding 2.3. Bewoners en bezoekers kunnen veilig in- en uitrijden op de Spanjaardsdijk.

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 in principe 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

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. Omdat er uitsluitend sprake is van een functiewijziging zal er verder niets aan het erf veranderd worden.

4.13.2.2 Natuur inclusief bouwen

Omdat er uitsluitend sprake is van een functiewijziging zal er verder niets aan het erf veranderd worden. Er is geen sprake van nieuwbouw. Bij nieuwe ontwikkelingen dient wel op voorgaand onderdeel getoetst te worden.

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 rijksvaarwegen.

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 erfgrens 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/m^2 over het verhard oppervlak op eigen terrein.

4.14.3 Motivering

Voor dit project is mede gebruik gemaakt van de digitale watertoets. In dit geval is dat het waterschap Drents Overijsselse Delta. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot zowel de ‘normale procedure’ als 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.

Hemelwater en afvalwater blijven gescheiden aangeboden en er is geen aanleiding voor aanvullende waterbergings- of infiltratievoorzieningen. Omdat sprake is van een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, wordt geen nieuw verhard oppervlak toegevoegd. Het hemelwater heeft op het erf voldoende mogelijkheid op eigen terrein te infiltreren in de bodem. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk waterbeleid. Tot slot is ter plaatse van het voornemen al sprake van een bestaand riool waarop al aangesloten is. Het wateradvies is toegevoegd als bijlage 2.

Tevens is er met het voornemen geen sprake van nieuwbouw waardoor er geen nadere infiltratie van het hemelwater door de gemeente gevraagd wordt zoals staande in het Gemeentelijke Rioleringsprogramma.

Het voornemen voldoet aan het aspect water gezien de fysieke situatie ter plaatse en aan het beleid omtrent water.

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 ligt in het oude cultuurlandschap, in het oude hoevenlandschap.

4.15.2 Motivering

In dit geval is er sprake van een functiewijziging. De uitstraling van de woningen wijzigen daarmee niet.

4.15.3 Conclusie

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

Er is alleen sprake van een functiewijziging en daarmee veranderd de hoeveelheid groen niet. De bestaande bomen blijven behouden. Door de functiewijziging blijft het erf tevens bewoonbaar waardoor het erf verzekerd is van een toekomstperspectief. Op deze manier draagt het project bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Opgemerkt wordt dat bij het slopen van vrijgekomen agrarische bebouwing alsnog landschappelijke inpassing plaats moet vinden. Voorgaande wordt geborgd in de omgevingsplanregels voor deze plek middels een sloopvergunningplicht.

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 3 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 plangebied. 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 relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij 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 motivering is opgesteld ten behoeve van een planologische functiewijziging van het omgevingsplan. Uit deze motivering blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 8 Juridische verantwoording

8.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggende omgevingsplanwijziging. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

8.3 Verantwoording van de regels

8.3.1 Toedeling functies aan locaties

Agrarisch

De gronden rondom het woonerf behouden de functie ‘Agrarisch’. Ter plaatse zijn agrarisch gebruik en hobbymatige activiteiten toegestaan. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is ter plaatse niet toegestaan.

Wonen

De gronden rondom de bestaande woningen krijgen de functie ‘Wonen’. Ter plaatse is regulier wonen toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd. Het aantal woningen wordt door middel van een norm gemaximeerd op twee woningen. Daarnaast worden de maatvoering en omvang van de bebouwing door middel van normen geborgd, zodat deze aansluiten bij de bestaande planologische situatie.

Ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden tevens bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingsstructuur en wordt voorkomen dat ter plaatse ruimere bouwmogelijkheden ontstaan dan passend zijn binnen de bestaande situatie.

Natuur

De gronden aan de noordzijde krijgen de functie ‘Natuur’. Het gebruik is hier gericht op het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden.

Onderdeel hiervan is het behoud en de bescherming van de bestaande houtsingel. De houtsingel wordt als groene landschappelijke afscheiding duurzaam in stand gehouden, zodat deze zijn functie als buffer tegen drift van gewasbeschermingsmiddelen kan blijven vervullen. Om deze functie te waarborgen, dient de houtsingel een minimale hoogte van 3 meter te behouden.

8.3.2 Gebiedsaanwijzingen

Aanwijzing bodemfunctieklasse

Op basis van artikel 5.89p van het Bkl wordt in een omgevingsplan de landbodem in bodemfunctieklassen ingedeeld voor het toepassen van grond of baggerspecie, bedoeld in artikel 4.1265 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Bij de indeling wordt rekening gehouden met de functie die in het omgevingsplan aan die locatie is toegedeeld. De landbodem kan worden ingedeeld in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie, bedoeld in artikel 25d, vierde lid, onder a, van het Besluit bodemkwaliteit.

De landbodem in het plangebied wordt in dit geval ingedeeld binnen de bodemfunctieklasse landbouw/natuur en wonen.

Bebouwingscontour houtkap

De gemeente neemt in het omgevingsplan een bebouwingscontour houtkap op. Zo'n gebied omvat in ieder geval stedelijk gebied. Het gebied dat grenst aan stedelijk gebied, kan er ook onder vallen. Het is aan de gemeente om te bepalen hoe groot dat aangrenzende gebied is. Dit staat in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voorliggend plangebied maakt geen deel uit van de bebouwingscontour houtkap.

Bebouwingscontour geur

In paragraaf 5.1.3.6 van het Bkl is de instructieregel over onder meer geur door veehouderijen opgenomen. Deze biedt afwegingsruimte voor de toelaatbare geurhinder en maakt onderscheid tussen de geurbelasting in het buitengebied en binnen de bebouwde kom. Op grond van artikel 5.97 van het Bkl moet met een omgevingsplan één of meer bebouwingscontouren geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming'.

Voorliggend plangebied maakt geen deel uit van de bebouwingscontour geur.

Bebouwingscontour jacht

Jacht met een geweer mag niet overal plaatsvinden. Daarom moet de gemeente in het omgevingsplan een gebied aanwijzen waar jacht met een geweer niet mag plaatsvinden (artikel 5.165a, Bkl). Veiligheid staat hierbij altijd voorop. Zo'n aangewezen gebied heet een bebouwingscontour jacht en omvat in ieder geval stedelijk gebied en lintbebouwing.

Voorliggend plangebied maakt geen deel uit van de bebouwingscontour jacht.

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Participatieverslag

dumea
ONDERZOEK & ADVIES

Verkennend Bodemonderzoek

Project: 2025-374

Locatie: Spanjaardsdijk 65-67 te Lettele



Verkennend Bodemonderzoek

Spanjaardsdijk 65-67 te Lettele

Opdrachtgever:	BJZ.nu Twentepoort Oost 16a 7609 RG Almelo
Adviesbureau:	Dumea Bornsestraat 24 7597 NE Saasveld
Status:	Definitief
Versie:	1
Datum versie:	9 april 2026
Projectnummer:	2025-374
Auteur:	Joost Stevelink*
Kwaliteitscontrole:	Niek Hesselink*
Veldwerkers:	Mark Morsink, Ruud Steggink*

Paraaf: 

Paraaf: 

*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 9
3.3 Analysestrategie 10

4 Onderzoeksresultaten 12

4.1 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen 12
4.2 Analyseresultaten 13
4.3 Toetsing van de hypothese 17
4.4 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek 17

5 Samenvatting en conclusie 18

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 Spanjaardsdijk 65-67 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.

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)
- 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"

Normec
BRL SIKB 2000

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	Spanjaardsdijk 65-67 te Lettele
Kadastrale gemeente	Diepenveen
Sectie	K
Percelen	378, 737, 738, 740 (ged), 988 (ged)
Oppervlakte van de onderzoekslocatie	<9000 m^2
Eigenaar/ gebruiker	-
Korte beschrijving van de onderzoekslocatie	De onderzoekslocatie bestaat uit een voormalig agrarisch erf
Bebouwing	Op de onderzoekslocatie staan twee woonhuizen met meerdere schuren
Verharding	De onderzoekslocatie is deels verhard met klinkers en beton

2.2 Algemene informatie locatie

De onderzoekslocatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf in het buitengebied van Lettele. Op de locatie staan twee woningen met meerdere agrarische schuren ten behoeve van veehouderij.

Op historische kaarten is vanaf 1953 bebouwing zichtbaar op de locatie. Volgens het BAG-register zijn de woningen in 1936 en 1969 gebouwd. De schuren zijn volgens het register gebouwd tussen 1965 en 1994. Op historische kaarten is de afgelopen decennia wisselende bebouwing zichtbaar.

Op historische kaarten zijn van 1935 tot en met 1987 kenmerken te zien van een voormalige weg.

In 1990 is een Hinderwetvergunning ingediend voor een rundvee- en schapenhouderij. In de jaren daarna zijn enkele (veranderings)meldingen gedaan.

Uit een milieutekening van de locatie is gebleken dat op de locatie een bovengrondse dieseltank met een inhoud van 1200 liter aanwezig is geweest.

Uit informatie van de omgevingsdienst blijkt dat er enkele dempingen bekend zijn. Deze vallen echter grotendeels buiten onderhavige onderzoekslocatie. Binnen onderhavige onderzoekslocatie is één demping aanwezig (zie bijlage III).

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

2.3 Eerder uitgevoerd (bodem)onderzoek

Aan de Spanjaardsdijk 67 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Van der Poel, 301103, d.d. 01-03-2001). In dit onderzoek zijn lichte verhogingen aangetoond.

Aan de Spanjaardsdijk 65 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Tauw, 304705, d.d. 06-12-0993). In dit onderzoek zijn lichte verhogingen aangetoond.

2.4 Directe omgeving locatie

De onderzoekslocatie bevindt zich in het buitengebied van Lettele. In de directe omgeving bevinden zich enkele woonhuizen, agrarische bedrijven en landbouwpercelen. De directe omgeving wordt op historische kaarten aangeduid als “Bieleman”. Ten westen van de onderzoekslocatie stroomt het “Overijsselsch kanaal”.

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 6 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 1953 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 grotendeels asbestverdachte dakbedekking. Er is één druppelzone waar het lekwater van de asbesthoudende dakbedekking rechtstreeks in de onbeschermde bodem terechtkomt. Ter plaatse van de overige lekstromen zijn de daken voorzien van dakgoten met afvoerpijpen en/of er is verharding aanwezig onder de lekstroom.

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 25 februari 2026 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	<9000 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

<u>Resultaat maaiveld inspectie</u>

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

3 Onderzoeksprogramma

3.1 Hypothesestelling

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740
Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn voor de locatie één of meer hypotheses geformuleerd ten aanzien van grond en grondwaterverontreiniging.

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

De bovengrond van de locatie 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.

De voormalige dieseltank wordt onderzocht conform de strategie VEP.

Ter plaatse van de demping worden drie extra boringen in raai geplaatst om zintuiglijk te beoordelen of de demping te herleiden is met materiaal anders dan gebiedseigen grond.

Tijdens het veldwerk wordt de locatie geïnspecteerd en zullen de boringen zintuiglijk worden beoordeeld. Bij zintuiglijk bijzondere waarnemingen kan de strategie nog worden aangepast.

De volgende deellocaties en hypotheses worden aangehouden:

Tabel 4 Deellocaties en hypothese NEN5740

Locatie	Hypothese	Verdachte stoffen	Opmerking
Gehele locatie	Verdacht (VED-HE)	Zware metalen, PAK	-
Vml dieseltank	Verdacht (VEP)	Minerale olie	-

Verkennend bodemonderzoek NEN5707
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.

Tabel 5 Deellocaties en hypothese NEN5707

Locatie	Hypothese	Verdachte stoffen	Opmerking
Gehele locatie	Verdacht (VED-HE)	Asbest in grond	-
Druppelzone 1	Verdacht (VED-HE)	Asbest in grond	-

3.2 Onderzoeksopzet

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 25 februari 2026 (plaatsing peilbuizen en monstername grond), 5 maart 2026 (monstername grondwater). De positie van de boorlocaties zijn weergegeven in bijlage III.

Tabel 6 Onderzoeksopzet NEN 5740 (VED-HE & VEP)

Locatie	Ondiepe boringen[1]	Diepe boringen[2]	Peilbuizen	Analyses grond	Analyses water
Gehele locatie	17	7**	2	4x STAP*	2x STAP*
Vml dieseltank	2	-	1	1x Minerale olie	1x Minerale olie + BTEXN

* STAP: Standaard stoffenpakket grond en grondwater

**Extra boringen in raai ter plaatse van voormalige watergang

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

[2] Diepe boringen tot de grondwaterstand met een minimum van1,0 m-mv en een maximum van 2,0 m-mv.

Tabel 7 Onderzoeksopzet NEN5707

Locatie	Proefgaten ondiep[1]	Proefgaten met diepe boring[2]	Analyses asbest in grond[3]
Gehele locatie	17	4	4
Druppelzone 1	2*	-	1

[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.

* Druppelzones standaard 2,0m x 0,30m x 0,10 (lxbxh).

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 - 0,50	06 (0,00 - 0,50) 07 (0,00 - 0,50) 09 (0,00 - 0,50) 29 (0,15 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
BM2	0,00 - 0,50	10 (0,00 - 0,50) 11 (0,08 - 0,50) 12 (0,06 - 0,50) 22 (0,00 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
BM3	0,00 - 0,60	13 (0,10 - 0,60) 14 (0,25 - 0,50) 16 (0,00 - 0,50) 17 (0,20 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
BM4	0,00 - 0,50	18 (0,10 - 0,50) 20 (0,00 - 0,50) 25 (0,00 - 0,50) 30 (0,00 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
BM5	0,00 - 0,50	01 (0,00 - 0,40) 02 (0,00 - 0,50) 03 (0,00 - 0,50)	Minerale Olie GC (AS3000)
OM1	0,50 - 1,40	04 (0,80 - 1,30) 08 (0,50 - 0,90) 08 (0,90 - 1,40) 13 (0,70 - 1,20) 15 (0,50 - 1,00)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb

OM2	0,40 - 1,40	05 (0,40 - 0,90) 05 (0,90 - 1,40) 23 (0,80 - 1,30) 26 (0,50 - 1,00)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb

Analyse monster	Traject (m-mv)	Analyse
01-wm1	1,70 - 2,70	Tankstation-pakket (BTEXN + Olie) (AS3000)
04-wm1	2,00 - 3,00	NEN 5740gw standaardpakket B (AS3000)
05-wm1	1,50 - 2,50	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 4 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 4 mengmonsters van de bovengrond (BM1, BM2, BM3 en BM4) en tevens 2 mengmonsters van de ondergrond (OM1 en OM2) te analyseren.

Tabel 9 Analyse onderzochte monsters NEN5707

Analyse monster	Traject (m-mv)	Deelmonster	Analyse
MM1	0,00 - 0,50	06 (0,00 - 0,50) 07 (0,00 - 0,50) 09 (0,00 - 0,50) 29 (0,15 - 0,50)	Asbest grond NEN 5898 (<20mm) 10-15 kg (AS3000)
MM2	0,00 - 0,50	10 (0,00 - 0,50) 11 (0,08 - 0,50) 12 (0,06 - 0,50) 22 (0,00 - 0,50)	Asbest grond NEN 5898 (<20mm) 10-15 kg (AS3000)
MM3	0,00 - 0,60	13 (0,10 - 0,60) 14 (0,25 - 0,50) 16 (0,00 - 0,50) 17 (0,20 - 0,50)	Asbest grond NEN 5898 (<20mm) 10-15 kg (AS3000)
MM4	0,00 - 0,50	18 (0,10 - 0,50) 20 (0,00 - 0,50) 25 (0,00 - 0,50) 30 (0,00 - 0,50)	Asbest grond NEN 5898 (<20mm) 10-15 kg (AS3000)
DZ1	0,00 - 0,10	31 (0,00 - 0,10) 32 (0,00 - 0,10)	Asbest grond NEN 5898 (<20mm) 10-15 kg (AS3000), Asbestvezels met electronenmicroscopie (SEM)

Alle monsters ten behoeve van de NEN 5707 zijn geanalyseerd door AL-West Agrolab BV.

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 zand, licht tot matig siltig.

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
01	2,70	0,00 - 0,40	Zand	geen olie-water reactie
		0,40 - 1,40	Zand	geen olie-water reactie
		1,40 - 2,70	Zand	geen olie-water reactie
02	0,50	0,00 - 0,50	Zand	geen olie-water reactie
03	0,50	0,00 - 0,50	Zand	geen olie-water reactie
04	3,00	0,08 - 0,80	Zand	sporen puin
		0,80 - 1,50	Zand	zwak grindhoudend
06	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
07	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
09	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend, zwak grindhoudend
10	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
11	0,50	0,08 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
12	0,50	0,06 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
13	1,20	0,06 - 0,70	Zand	zwak puinhoudend
14	0,50	0,25 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
16	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
17	0,50	0,20 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
19	0,50	0,10 - 0,40		uiterst baksteenhoudend, matig zandhoudend
22	0,50	0,00 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
27	0,50	0,00 - 0,10	Zand	Vulzand
		0,10 - 0,20		volledig puingranulaat
28	0,50	0,00 - 0,10	Zand	Vulzand
		0,10 - 0,30		volledig puingranulaat
29	0,50	0,15 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend

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

Ter plaatse van de demping zijn boringen in raai geplaatst om te beoordelen of de dempingen te herleiden is. In deze boringen zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Onder een groot deel van de schuren is een mestkelder aanwezig waardoor inpandig onderzoek hier niet mogelijk is. De woningen zijn bewoond. De kwaliteit van de bodem onder de opstallen wordt niet slechter verwacht dan de bodemkwaliteit naast de opstallen.

Ter plaatse van inspectiegat 19 is een baksteenlaag aangetroffen.

Ter plaatse van inspectiegaten 27 en 28 is een funderingslaag aangetroffen. De funderingslaag valt niet onder de Wet Bodembescherming. De funderingslaag valt buiten de scope van dit onderzoek, omdat deze laag niet aan de definitie bodem voldoet. Het opgeboorde materiaal is wel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Er zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De eigenaar heeft aangegeven dat de funderingslaag in 2023 is aangebracht. De funderingslaag wordt zintuiglijk beoordeeld als (gecertificeerd) menggranulaat.

De grondmengmonsters BM1 en MM1 zijn samengesteld uit de individuele licht puinhoudende grondmonsters van de bovengrond, zuidwestelijk gelegen op de onderzoekslocatie.

De grondmengmonsters BM2 en MM2 zijn samengesteld uit de individuele licht puinhoudende grondmonsters van de bovengrond, centraal gelegen op de onderzoekslocatie.

De grondmengmonsters BM3 en MM3 zijn samengesteld uit de individuele licht puinhoudende grondmonsters van de bovengrond, zuidoostelijk gelegen van de onderzoekslocatie.

De grondmengmonsters BM4 en MM4 zijn samengesteld uit de individuele grondmonsters van de bovengrond, noordoostelijk gelegen van de onderzoekslocatie.

Het grondmengmonster BM5 is samengesteld uit de individuele grondmonsters van de bovengrond, ter plaatse van de voormalige dieseltank.

De grondmengmonster OM1 en OM2 zijn samengesteld uit de individuele grondmonsters van de ondergrond van de onderzoekslocatie.

DZ1 betreft de druppelzone op de onderzoekslocatie (zie bijlage III).

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)
01-wm1	1,70 - 2,70	1,28	6,8	240	5,1
04-wm1	2,00 - 3,00	1,58	6,3	357	1,8
05-wm1	1,50 - 2,50	1,34	6,0	394	2,7

Geen van de gemeten waarden wijkt duidelijk af van de waarde, welke gezien de natuurlijke omstandigheden verwacht kan worden.

4.2 Analyseresultaten

De resultaten van de chemische analyses zijn weergegeven in bijlage V. Alle monsters ten behoeve van de NEN 5740 en NEN5707 zijn geanalyseerd door AL-West Agrolab. Deze analyses zijn allen AS3000 erkende verrichtingen.

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 m^3	Omvang bodemvolume grondverzet >25 m^3
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-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 meer dan 100 m3 grondwater (bodemvolume), 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 - 0,50	06 (0,00 - 0,50) 07 (0,00 - 0,50) 09 (0,00 - 0,50) 29 (0,15 - 0,50)	-	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
BM2	0,00 - 0,50	10 (0,00 - 0,50) 11 (0,08 - 0,50) 12 (0,06 - 0,50) 22 (0,00 - 0,50)	-	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
BM3	0,00 - 0,60	13 (0,10 - 0,60) 14 (0,25 - 0,50) 16 (0,00 - 0,50) 17 (0,20 - 0,50)	Zn+, PAK+	Wonen	Voldoet aan interventiewaarde
BM4	0,00 - 0,50	18 (0,10 - 0,50) 20 (0,00 - 0,50) 25 (0,00 - 0,50) 30 (0,00 - 0,50)	-	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
BM5	0,00 - 0,50	01 (0,00 - 0,40) 02 (0,00 - 0,50) 03 (0,00 - 0,50)	-	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
OM1	0,50 - 1,40	04 (0,80 - 1,30) 08 (0,50 - 0,90) 08 (0,90 - 1,40) 13 (0,70 - 1,20) 15 (0,50 - 1,00)	-	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
OM2	0,40 - 1,40	05 (0,40 - 0,90) 05 (0,90 - 1,40) 23 (0,80 - 1,30) 26 (0,50 - 1,00)	-	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
01-wm1	1,70 - 2,70	01	-		
04-wm1	2,00 - 3,00	04	-		
05-wm1	1,50 - 2,50	05	-		

\+ groter dan landbouw/natuur
++ groter dan wonen
+++ groter dan industrie
++++ groter dan matig verontreinigd
* groter dan streefwaarde
** groter dan tussenwaarde
*** groter dan interventiewaarde

De oorzaak voor de licht verhoogde gehalten in de bovengrond zijn mogelijk te relateren aan de jarenlange belasting van het gebied en/of de aangetroffen puinbijmengingen. Dergelijke gehaltes worden vaker in de bebouwde omgeving aangetroffen.

Tabel 16 Analyseresultaten NEN 5707

Monster	Traject (m-mv)	Samenstelling	Matrix	Resultaat
MM1	0,00 - 0,50	06 (0,00 - 0,50) 07 (0,00 - 0,50) 09 (0,00 - 0,50) 29 (0,15 - 0,50)	Asbest in grond	<2 mg/kg ds
MM2	0,00 - 0,50	10 (0,00 - 0,50) 11 (0,08 - 0,50) 12 (0,06 - 0,50) 22 (0,00 - 0,50)	Asbest in grond	<2 mg/kg ds
MM3	0,00 - 0,60	13 (0,10 - 0,60) 14 (0,25 - 0,50) 16 (0,00 - 0,50) 17 (0,20 - 0,50)	Asbest in grond	<2 mg/kg ds
MM4	0,00 - 0,50	18 (0,10 - 0,50) 20 (0,00 - 0,50) 25 (0,00 - 0,50) 30 (0,00 - 0,50)	Asbest in grond	<2 mg/kg ds
DZ1	0,00 - 0,10	31 (0,00 - 0,10) 32 (0,00 - 0,10)	Asbest in grond	58 mg/kg ds*
DZ1	0,00 - 0,10	31 (0,00 - 0,10) 32 (0,00 - 0,10)	SEM-analyse	Geen asbest, geen vezels

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.

Omdat in het mengmonster van DZ1 asbestverdachte vezels zijn aangetroffen in de fractie <0,5mm is het laboratorium verzocht om het monster middels SEM te analyseren.

Tabel 17 Analyseresultaten NEN 5707 grond+SEM

Sleuf/monster	Traject (m-mv)	Gewogen concentratie (grond+SEM in mg/kg ds)
DZ1	0,00 - 0,10	58 mg/kg ds

Het aangetoonde gehalte van de SEM-analyse overschrijdt niet de risiconorm van 10 mg/kg ds (SRC-arbo en SRC-humaan).

4.3 Toetsing van de hypothese

Onderdeel	Deellocatie	Gestelde hypothese	Hypothese verworpen of aangenomen
NEN 5740	Gehele locatie	Verdacht	Grotendeels verworpen
NEN 5740	Vml dieseltank	Verdacht	Verworpen
NEN 5707	Gehele locatie	Verdacht	Verworpen
NEN 5707	Druppelzone 1	Verdacht	Deels aangenomen

4.4 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Gehele locatie
Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

Voormalige dieseltank
Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707

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

In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Druppelzone
Ter plaatse van de druppelzone zijn twee inspectiesleuven gegraven.

In het mengmonster van DZ1 is analytisch een concentratie asbest aangetoond boven de toetsingswaarde voor nader onderzoek. De concentratie blijft echter onder de interventiewaarde.

Doordat in het verkennend onderzoek al reeds inspectiesleuven zijn gegraven en het aantal sleuven overeenkomt met nader onderzoek voor kleinschalige locaties is tevens voldaan aan de voorwaarden voor een nader onderzoek en kan derhalve getoetst worden aan de interventiewaarde (100 mg/kg ds).

Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5 Samenvatting en conclusie

Op een locatie gelegen aan de Spanjaardsdijk 65-67 te Lettele, kadastraal bekend gemeente: Diepenveen, Sectie: K, nummer(s): 378, 737, 738, 740 (ged), 988 (ged) is op 25 februari 2026 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en 5707 uitgevoerd.

De onderzoekslocatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf in het buitengebied van Lettele. Op de locatie staan twee woningen met meerdere agrarische schuren ten behoeve van veehouderij.

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

Verkennend 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 de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen boven de interventiewaarde.

In de grondwatermonsters zijn geen verhoogde concentraties aangetoond.

Voormalige dieseltank
In het bovengrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster zijn geen olie-gerelateerde verhogingen aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

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.

Druppelzone
Ter plaatse van de druppelzone zijn twee inspectiesleuven gegraven.

In het mengmonster van DZ1 is analytisch een concentratie asbest aangetoond boven de toetsingswaarde voor nader onderzoek. De concentraties blijft echter onder de interventiewaarde.

Doordat in het verkennend onderzoek al reeds inspectiesleuven zijn gegraven en het aantal sleuven overeenkomt met nader onderzoek voor kleinschalige locaties is tevens voldaan aan de voorwaarden voor een nader onderzoek en kan derhalve getoetst worden aan de interventiewaarde (100 mg/kg ds).

Algemeen

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.

De bovengrond valt in de bodemkwaliteitsklasse **Landbouw/natuur** en **Wonen.** 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.

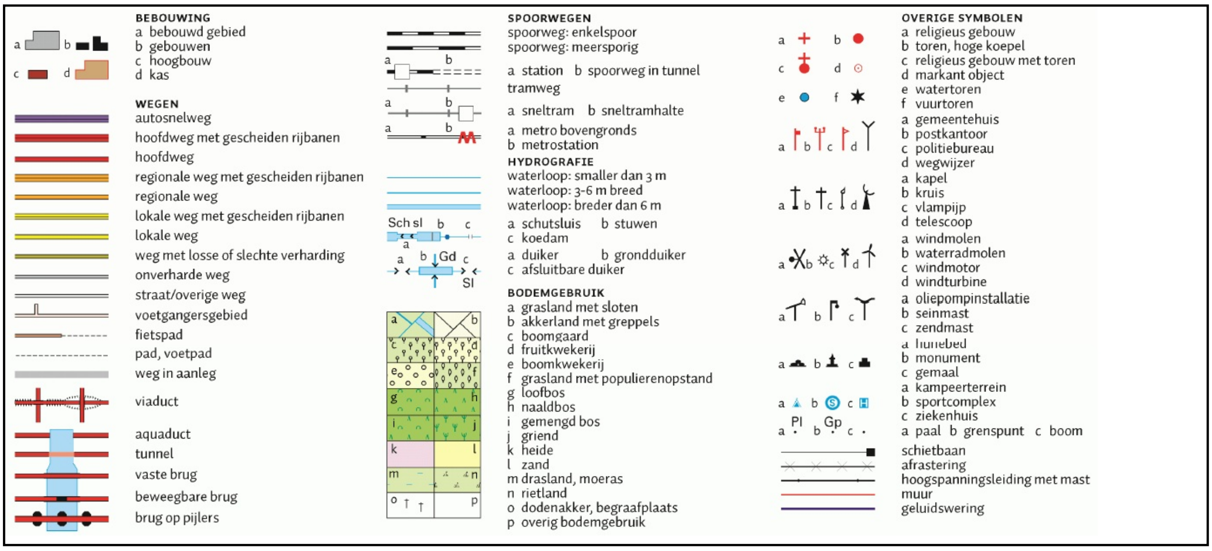
Bijlage I

Situering van de locatie



: Hier bevindt zich de onderzoekslocatie

dumea
ONDERZOEK & ADVIES



Bijlage II

Situering van de locatie



0 10 20 30 40 50 m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1:1500

Kadastrale gemeente	Diepenveen
Sectie	K
Perceel	1159

dumea ONDERZOEK & ADVIES

Bijlage III

Overzichtstekening boorpunten

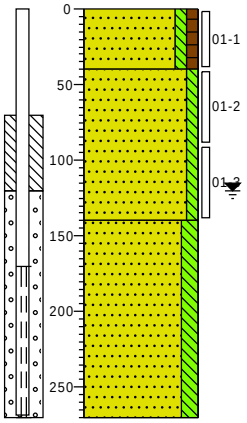

N
23c
23
23b
24
22
20
27
26
21
05
19
25
31
28
30
18
1965
DZ1
32
1969
12
13
04
29
17
01
03
02
11
09
1936
14
1994
06
1969
16
08
10
15
07
1459
737
378
0 4 8 12 16 20 m
dumea
ONDERZOEK & ADVIES
Bornsestraat 24
7597 NE
Saasveld
T. 0541-200100
E. info@metdumea.nl
Projectnummer 2025-374
Datum 09/04/2026
Schaal 1:450
873 Kadastraal nummer
Kadastraal perceel
Bebouwing
Peilbuis
Boring tot 0.5 m-mv
Boring tot 2.0 m-mv
Boorgat 0.3x0.3x0.5
Boring tot 2.0 m-mv (edelmanboor Ø 12cm)
Sleuf 2.0x0.3x0.1
Onderzoekslocatie
Demping 1983 hbb
Druppelzone
DIESEL
Dieseltank

Bijlage IV

Boorstaten

X: 213042,73
Y: 478183,88
Datum: 25-2-2026
GWS: 120

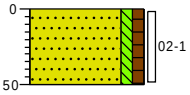
Boring: 01



0 gras
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
40
Zand matig fijn, zwak siltig, geen olie-water reactie, donkergeel, Edelmanboor
140
Zand matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, grijsbeige, Zuigerboor
270

X: 213040,62
Y: 478182,49
Datum: 25-2-2026

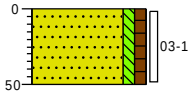
Boring: 02



0 gras
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
50

X: 213043,74
Y: 478185,78
Datum: 25-2-2026

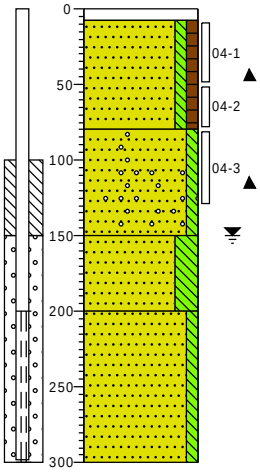
Boring: 03



0 gras
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
50

X: 212982,72
Y: 478191,65
Datum: 25-2-2026
GWS: 150

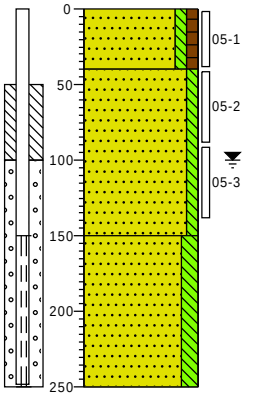
Boring: 04



0 klinker
8
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen puin, neutraal beigebruin, Edelmanboor
80
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak grindhoudend, geelbeige, Edelmanboor
150
Zand zeer fijn, sterk siltig, grijscreme, Edelmanboor
200
Zand matig fijn, zwak siltig, grijsbeige, Zuigerboor
300

X: 213017,53
Y: 478223,93
Datum: 25-2-2026
GWS: 100

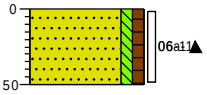
Boring: 05



0 erf
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, bruingeel, Edelmanboor
40
Zand matig fijn, zwak siltig, donkergeel, Edelmanboor
150
Zand matig fijn, matig siltig, grijsbeige, Edelmanboor
250

X: 212963,84
Y: 478174,53
Datum: 25-2-2026

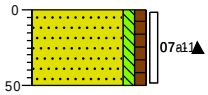
Boring: 06



0 gazon
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, donkerbruin, Schep
50

X: 212965,31
Y: 478160,81
Datum: 25-2-2026

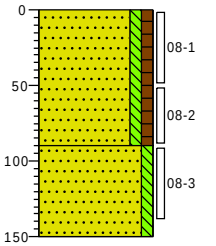
Boring: 07



0 gazon
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, donkerbruin, Schep
50

X: 212979,56
Y: 478165,86
Datum: 25-2-2026

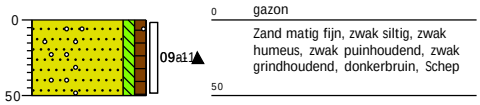
Boring: 08



0 tuin
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Schep
90
Zand matig fijn, zwak siltig, donkergeel, Edelmanboor
150

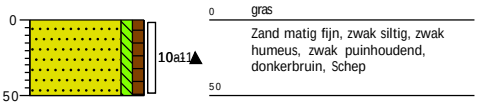
X: 212986,03
Y: 478178,43
Datum: 25-2-2026

Boring: 09



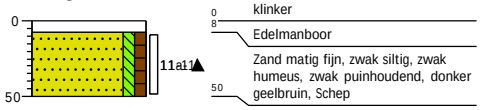
X: 212997,51
Y: 478166,71
Datum: 25-2-2026

Boring: 10



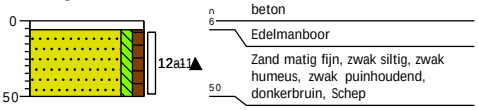
X: 212996,72
Y: 478182,54
Datum: 25-2-2026

Boring: 11



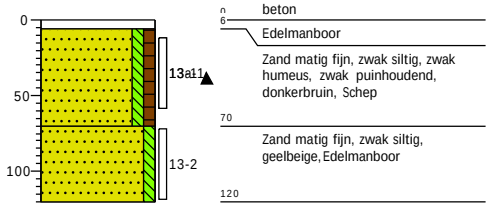
X: 212988,61
Y: 478197,73
Datum: 25-2-2026

Boring: 12



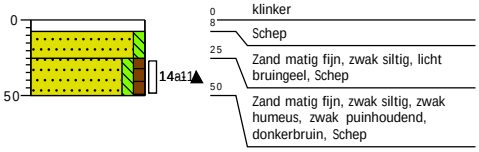
X: 213010,69
Y: 478196,06
Datum: 25-2-2026

Boring: 13



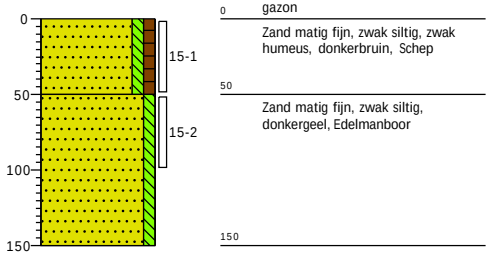
X: 213023,90
Y: 478179,02
Datum: 25-2-2026

Boring: 14



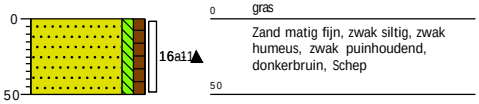
X: 213022,26
Y: 478166,52
Datum: 25-2-2026

Boring: 15



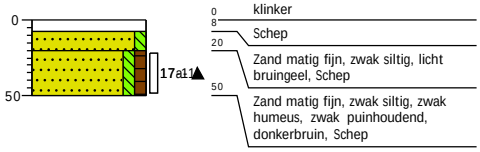
X: 213040,95
Y: 478170,29
Datum: 25-2-2026

Boring: 16



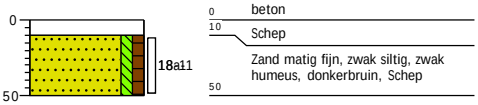
X: 213031,67
Y: 478186,22
Datum: 25-2-2026

Boring: 17



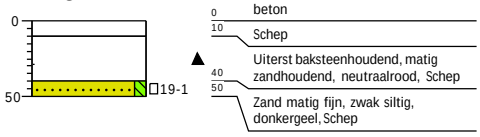
X: 213035,80
Y: 478209,68
Datum: 25-2-2026

Boring: 18



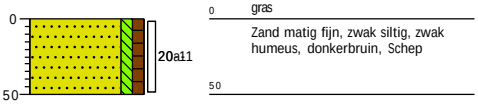
X: 213037,35
Y: 478225,44
Datum: 25-2-2026

Boring: 19



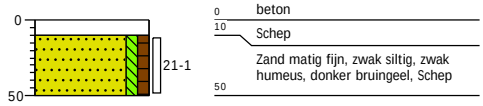
X: 213031,97
Y: 478243,62
Datum: 25-2-2026

Boring: 20



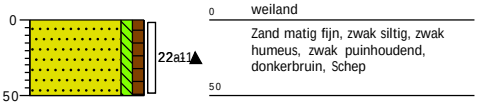
X: 213009,15
Y: 478230,09
Datum: 25-2-2026

Boring: 21



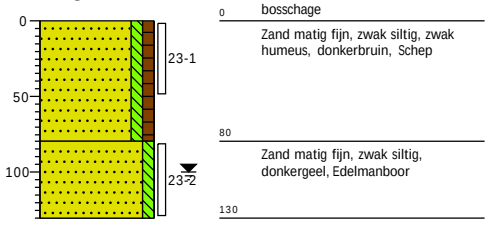
X: 213006,85
Y: 478247,52
Datum: 25-2-2026

Boring: 22



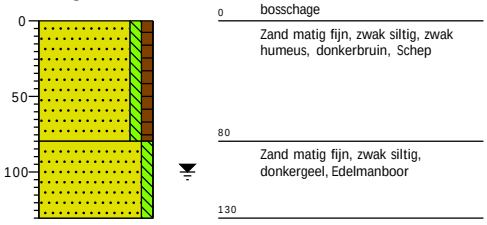
X: 212995,49
Y: 478252,62
Datum: 25-2-2026
GWS: 100

Boring: 23



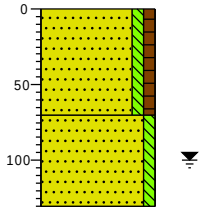
X: 212997,78
Y: 478251,17
Datum: 25-2-2026
GWS: 100

Boring: 23b



X: 212993,54
Y: 478253,84
Datum: 25-2-2026
GWS: 100

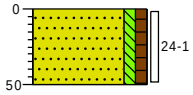
Boring: 23c



0 bosschage
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Schep
70
Zand matig fijn, zwak siltig, donkergeel, Edelmanboor
130

X: 212980,26
Y: 478247,44
Datum: 25-2-2026

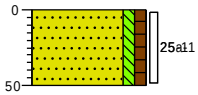
Boring: 24



0 bosschage
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Schep
50

X: 212998,50
Y: 478219,29
Datum: 25-2-2026

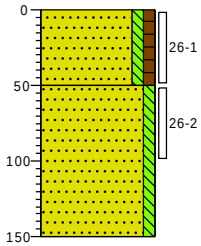
Boring: 25



0 bosschage
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Schep
50

X: 212984,74
Y: 478227,79
Datum: 25-2-2026

Boring: 26

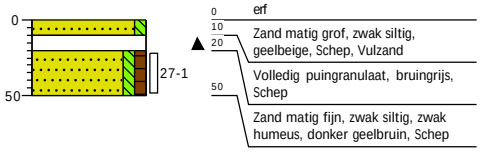


0 beton
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donker bruingeel, Schep
50
Zand matig fijn, zwak siltig, geelbeige, Edelmanboor
150

X: 212974,21
Y: 478229,94
Datum: 25-2-2026

Opmerking: Paardenbak

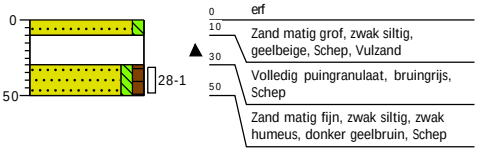
Boring: 27



X: 212971,56
Y: 478215,70
Datum: 25-2-2026

Opmerking: Paardenbak

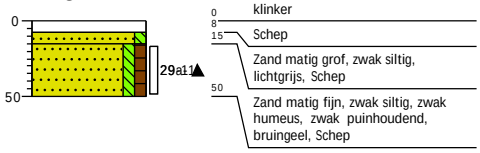
Boring: 28



X: 212978,09
Y: 478186,94
Datum: 25-2-2026

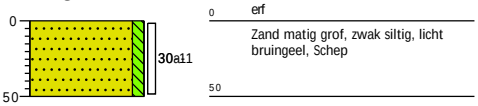
Opmerking: Paardenbak

Boring: 29



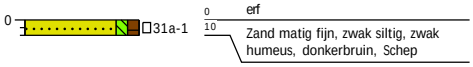
X: 213015,20
Y: 478212,67
Datum: 25-2-2026

Boring: 30



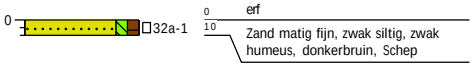
X: 213029,69
Y: 478217,10
Datum: 25-2-2026

Boring: 31



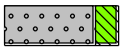
X: 213031,41
Y: 478201,47
Datum: 25-2-2026

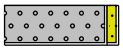
Boring: 32

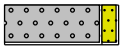


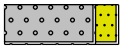
Legenda (conform NEN 5104)

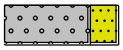
grind


Grind, siltig


Grind, zwak zandig

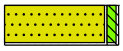

Grind, matig zandig


Grind, sterk zandig

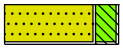

Grind, uiterst zandig

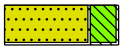
zand


Zand, kleïg


Zand, zwak siltig


Zand, matig siltig


Zand, sterk siltig


Zand, uiterst siltig

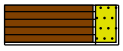
veen


Veen, mineraalarm

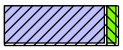

Veen, zwak kleïg

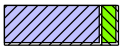

Veen, sterk kleïg

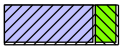

Veen, zwak zandig

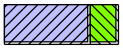

Veen, sterk zandig

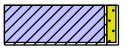
klei

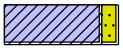

Klei, zwak siltig

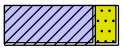

Klei, matig siltig


Klei, sterk siltig


Klei, uiterst siltig


Klei, zwak zandig


Klei, matig zandig


Klei, sterk zandig

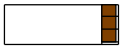
leem

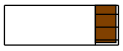

Leem, zwak zandig


Leem, sterk zandig

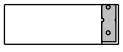
overige toevoegingen


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

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Dumea AM
Dhr. Joost Stevelink
Bornsestraat 24
7597 NE SAASVELD

Klantnr: 35008640

Analyserapport 1673742 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 02.03.2026

Opdracht	1673742 Bodem / Eluaat
Opdrachtgever	35008640 Dumea AM
Opdrachtacceptatie	25.02.2026
Project	158104 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 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 1673742 en analyserapportversie 1 bevat de analyse(s) van monsternummer(s) 706483-706489.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. (AGROLAB GROUP), Dhr. Amedeo Manca, Tel. 31 570788122

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

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

DOC-13-27374833-NL-P1

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 1673742 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 02.03.2026

Monster informatie

Monsternummer	Datum monstername	Monster beschrijving
706483	25.02.2026 00:00	BM1
706484	25.02.2026 00:00	BM2
706485	25.02.2026 00:00	BM3
706486	25.02.2026 00:00	BM4

Algemene monstervoorbehandeling

	Parameter	Eenheid	706483 BM1	706484 BM2	706485 BM3	706486 BM4
S	Voorbehandeling dmv breken (AS3000)		++[2)]	--[3)]	--[3)]	--[3)]
S	Voorbehandeling conform AS3000		++[1),2)]	++[1),2)]	++[1),2)]	++[1),2)]
S	Droge stof	%	87,1[1)]	84,4[1)]	85,1[1)]	85,0[1)]

Fracties (sedigraaf)

	Parameter	Eenheid	706483 BM1	706484 BM2	706485 BM3	706486 BM4
S	Fractie < 2 µm	% DS	<1,0[6)]	1,2	<1,0[6)]	1,2

Klassiek Chemische Analyses

	Parameter	Eenheid	706483 BM1	706484 BM2	706485 BM3	706486 BM4
S	Organische stof[7)]	% DS	3,0[5)]	3,9	4,0[5)]	3,9

Voorbehandeling metalen analyse

	Parameter	Eenheid	706483 BM1	706484 BM2	706485 BM3	706486 BM4
S	Koningswater ontsluiting		++[1),2)]	++[1),2)]	++[1),2)]	++[1),2)]

Metalen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	706483 BM1	706484 BM2	706485 BM3	706486 BM4
S	Barium (Ba)	mg/kg DS	<20[6)]	<20[6)]	38	<20[6)]
S	Cadmium (Cd)	mg/kg DS	<0,20[6)]	0,20	0,25	<0,20[6)]
S	Kobalt (Co)	mg/kg DS	<3,0[6)]	<3,0[6)]	<3,0[6)]	<3,0[6)]
S	Koper (Cu)	mg/kg DS	<5,0[6)]	17	7,8	<5,0[6)]
S	Kwik (Hg)	mg/kg DS	<0,05[6)]	<0,05[6)]	<0,05[6)]	<0,05[6)]
S	Lood (Pb)	mg/kg DS	<10[6)]	15	30	<10[6)]
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg DS	<1,5[6)]	<1,5[6)]	<1,5[6)]	<1,5[6)]
S	Nikkel (Ni)	mg/kg DS	<4,0[6)]	<4,0[6)]	<4,0[6)]	<4,0[6)]
S	Zink (Zn)	mg/kg DS	<20[6)]	40	65	26

PAK (AS3000)

	Parameter	Eenheid	706483 BM1	706484 BM2	706485 BM3	706486 BM4
S	Anthraceen	mg/kg DS	<0,050[6)]	<0,050[6)]	<0,050[6)]	<0,050[6)]
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg DS	<0,050[6)]	0,090	0,76	<0,050[6)]
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg DS	<0,050[6)]	0,079	1,0	<0,050[6)]
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg DS	<0,050[6)]	0,071	1,1	<0,050[6)]

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

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

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

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Analyserapport 1673742 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 02.03.2026

Monster informatie

Monsternummer	Datum monstername	Monster beschrijving
706483	25.02.2026 00:00	BM1
706484	25.02.2026 00:00	BM2
706485	25.02.2026 00:00	BM3
706486	25.02.2026 00:00	BM4

	Parameter	Eenheid	706483 BM1	706484 BM2	706485 BM3	706486 BM4
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg DS	<0,050[6)]	<0,050[6)]	0,68	<0,050[6)]
S	Chryseen	mg/kg DS	<0,050[6)]	0,091	0,85	<0,050[6)]
S	Fenanthreen	mg/kg DS	<0,050[6)]	<0,050[6)]	0,074	<0,050[6)]
S	Fluorantheen	mg/kg DS	<0,050[6)]	0,19	0,79	<0,050[6)]
S	Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg DS	<0,050[6)]	0,070	0,98	<0,050[6)]
S	Naftaleen	mg/kg DS	<0,050[6)]	<0,050[6)]	<0,050[6)]	<0,050[6)]
S	**Som PAK (VROM) (Factor 0,7)**	**mg/kg DS**	**0,35[4)]**	**0,73[4)]**	**6,3[4)]**	**0,35[4)]**

Minerale olie (AS3000/AS3200)

	Parameter	Eenheid	706483 BM1	706484 BM2	706485 BM3	706486 BM4
S	Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg DS	<35[6)]	<35[6)]	<35[6)]	<35[6)]
	Koolwaterstoffractie C10-C12*)	mg/kg DS	<3[6)]	<3[6)]	<3[6)]	<3[6)]
	Koolwaterstoffractie C12-C16*)	mg/kg DS	<3[6)]	<3[6)]	<3[6)]	<3[6)]
	Koolwaterstoffractie C16-C20*)	mg/kg DS	<4[6)]	<4[6)]	<4[6)]	<4[6)]
	Koolwaterstoffractie C20-C24*)	mg/kg DS	<5[6)]	<5[6)]	<5[6)]	<5[6)]
	Koolwaterstoffractie C24-C28*)	mg/kg DS	<5[6)]	6	9	<5[6)]
	Koolwaterstoffractie C28-C32*)	mg/kg DS	<5[6)]	10	9	<5[6)]
	Koolwaterstoffractie C32-C36*)	mg/kg DS	<5[6)]	<5[6)]	<5[6)]	<5[6)]
	Koolwaterstoffractie C36-C40*)	mg/kg DS	<5[6)]	<5[6)]	<5[6)]	<5[6)]

Polychloorbifenylen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	706483 BM1	706484 BM2	706485 BM3	706486 BM4
S	PCB 28	mg/kg DS	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]
S	PCB 52	mg/kg DS	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]
S	PCB 101	mg/kg DS	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]
S	PCB 118	mg/kg DS	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]
S	PCB 138[8)]	mg/kg DS	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]	0,0015	<0,0010[6)]
S	PCB 153	mg/kg DS	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]	0,0013	<0,0010[6)]
S	PCB 180	mg/kg DS	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]	<0,0010[6)]
S	**Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7)**	**mg/kg DS**	**0,0049[4)]**	**0,0049[4)]**	**0,0063[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 *).

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

DOC-13-27374833-NL-P3

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

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Analyserapport 1673742 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 02.03.2026

Monster informatie

Monsternummer	Datum monstername	Monster beschrijving
706487	25.02.2026 00:00	BM5
706488	25.02.2026 00:00	OM1
706489	25.02.2026 00:00	OM2

Algemene monstervoorbehandeling

	Parameter	Eenheid	706487 BM5	706488 OM1	706489 OM2
S	Voorbehandeling conform AS3000		++[1),2)]	++[1),2)]	++[1),2)]
S	Droge stof	%	80,2[1)]	87,4[1)]	84,6[1)]

Fracties (sedigraaf)

	Parameter	Eenheid	706487 BM5	706488 OM1	706489 OM2
S	Fractie < 2 µm	% DS	--[3)]	<1,0[6)]	1,3

Klassiek Chemische Analyses

	Parameter	Eenheid	706487 BM5	706488 OM1	706489 OM2
S	Organische stof[7)]	% DS	--[3)]	2,0[5)]	1,9

Voorbehandeling metalen analyse

	Parameter	Eenheid	706487 BM5	706488 OM1	706489 OM2
S	Koningswater ontsluiting		--[3)]	++[1),2)]	++[1),2)]

Metalen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	706487 BM5	706488 OM1	706489 OM2
S	Barium (Ba)	mg/kg DS	--[3)]	<20[6)]	<20[6)]
S	Cadmium (Cd)	mg/kg DS	--[3)]	<0,20[6)]	<0,20[6)]
S	Kobalt (Co)	mg/kg DS	--[3)]	<3,0[6)]	<3,0[6)]
S	Koper (Cu)	mg/kg DS	--[3)]	<5,0[6)]	<5,0[6)]
S	Kwik (Hg)	mg/kg DS	--[3)]	<0,05[6)]	<0,05[6)]
S	Lood (Pb)	mg/kg DS	--[3)]	<10[6)]	<10[6)]
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg DS	--[3)]	<1,5[6)]	<1,5[6)]
S	Nikkel (Ni)	mg/kg DS	--[3)]	<4,0[6)]	<4,0[6)]
S	Zink (Zn)	mg/kg DS	--[3)]	<20[6)]	<20[6)]

PAK (AS3000)

	Parameter	Eenheid	706487 BM5	706488 OM1	706489 OM2
S	Anthraceen	mg/kg DS	--[3)]	<0,050[6)]	<0,050[6)]
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg DS	--[3)]	<0,050[6)]	<0,050[6)]
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg DS	--[3)]	<0,050[6)]	<0,050[6)]
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg DS	--[3)]	<0,050[6)]	<0,050[6)]
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg DS	--[3)]	<0,050[6)]	<0,050[6)]
S	Chryseen	mg/kg DS	--[3)]	<0,050[6)]	<0,050[6)]
S	Fenanthreen	mg/kg DS	--[3)]	<0,050[6)]	<0,050[6)]

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

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

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

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Analyserapport 1673742 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 02.03.2026

Monster informatie

Monsternummer	Datum monstername	Monster beschrijving
706487	25.02.2026 00:00	BM5
706488	25.02.2026 00:00	OM1
706489	25.02.2026 00:00	OM2

	Parameter	Eenheid	706487 BM5	706488 OM1	706489 OM2
S	Fluorantheen	mg/kg DS	--[3]	<0,050[6]	<0,050[6]
S	Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg DS	--[3]	<0,050[6]	<0,050[6]
S	Naftaleen	mg/kg DS	--[3]	<0,050[6]	<0,050[6]
S	**Som PAK (VROM) (Factor 0,7)**	**mg/kg DS**	**--[3]**	**0,35[4]**	**0,35[4]**

Minerale olie (AS3000/AS3200)

	Parameter	Eenheid	706487 BM5	706488 OM1	706489 OM2
S	Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg DS	<35[6]	<35[6]	<35[6]
	Koolwaterstoffractie C10-C12*)	mg/kg DS	<3[6]	<3[6]	<3[6]
	Koolwaterstoffractie C12-C16*)	mg/kg DS	<3[6]	<3[6]	<3[6]
	Koolwaterstoffractie C16-C20*)	mg/kg DS	<4[6]	<4[6]	<4[6]
	Koolwaterstoffractie C20-C24*)	mg/kg DS	<5[6]	<5[6]	<5[6]
	Koolwaterstoffractie C24-C28*)	mg/kg DS	<5[6]	<5[6]	<5[6]
	Koolwaterstoffractie C28-C32*)	mg/kg DS	<5[6]	<5[6]	<5[6]
	Koolwaterstoffractie C32-C36*)	mg/kg DS	<5[6]	<5[6]	<5[6]
	Koolwaterstoffractie C36-C40*)	mg/kg DS	<5[6]	<5[6]	<5[6]

Polychloorbifenylen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	706487 BM5	706488 OM1	706489 OM2
S	PCB 28	mg/kg DS	--[3]	<0,0010[6]	<0,0010[6]
S	PCB 52	mg/kg DS	--[3]	<0,0010[6]	<0,0010[6]
S	PCB 101	mg/kg DS	--[3]	<0,0010[6]	<0,0010[6]
S	PCB 118	mg/kg DS	--[3]	<0,0010[6]	<0,0010[6]
S	PCB 138[8]	mg/kg DS	--[3]	<0,0010[6]	<0,0010[6]
S	PCB 153	mg/kg DS	--[3]	<0,0010[6]	<0,0010[6]
S	PCB 180	mg/kg DS	--[3]	<0,0010[6]	<0,0010[6]
S	**Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7)**	**mg/kg DS**	**--[3]**	**0,0049[4]**	**0,0049[4]**

De parameter-specifieke meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie met betrekking tot de meetonzekerheid.
[1] Alle resultaten van de vaste parameters zijn gebaseerd op droge stof (DS), behalve de analyten die zijn gemarkeerd met het teken [1] die zijn gebaseerd op origineel materiaal (OM).

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

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

DOC-13-27374833-NL-P5

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 1673742 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 02.03.2026

[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] Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.
[6] Verklaring:"<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.
[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: 25.02.2026
Einde van de test: 02.03.2026

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. 31 570788122

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) • Anthraceen • Benzo(a)anthraceen • Benzo(a)pyreen • Benzo(ghi)peryleen • Benzo(k) fluorantheen • Chryseen • Fenanthreen • Fluorantheen • Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen • Naftaleen • Som PAK (VROM) (Factor 0,7) • Koolwaterstoffractie C10-C40 • PCB 28 • PCB 52 • PCB 101 • PCB 118 • PCB 138[8] • PCB 153 • PCB 180 • Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7)
conformNEN-EN12880; AS3000, AS3200; NEN-EN15934	Droge stof
eigen methode*)	Koolwaterstoffractie C10-C12*) • Koolwaterstoffractie C12-C16*) • Koolwaterstoffractie C16-C20*) • Koolwaterstoffractie C20-C24*) • Koolwaterstoffractie C24-C28*) • Koolwaterstoffractie C28-C32*) • Koolwaterstoffractie C32-C36*) • Koolwaterstoffractie C36-C40*)
Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200	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 *).

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

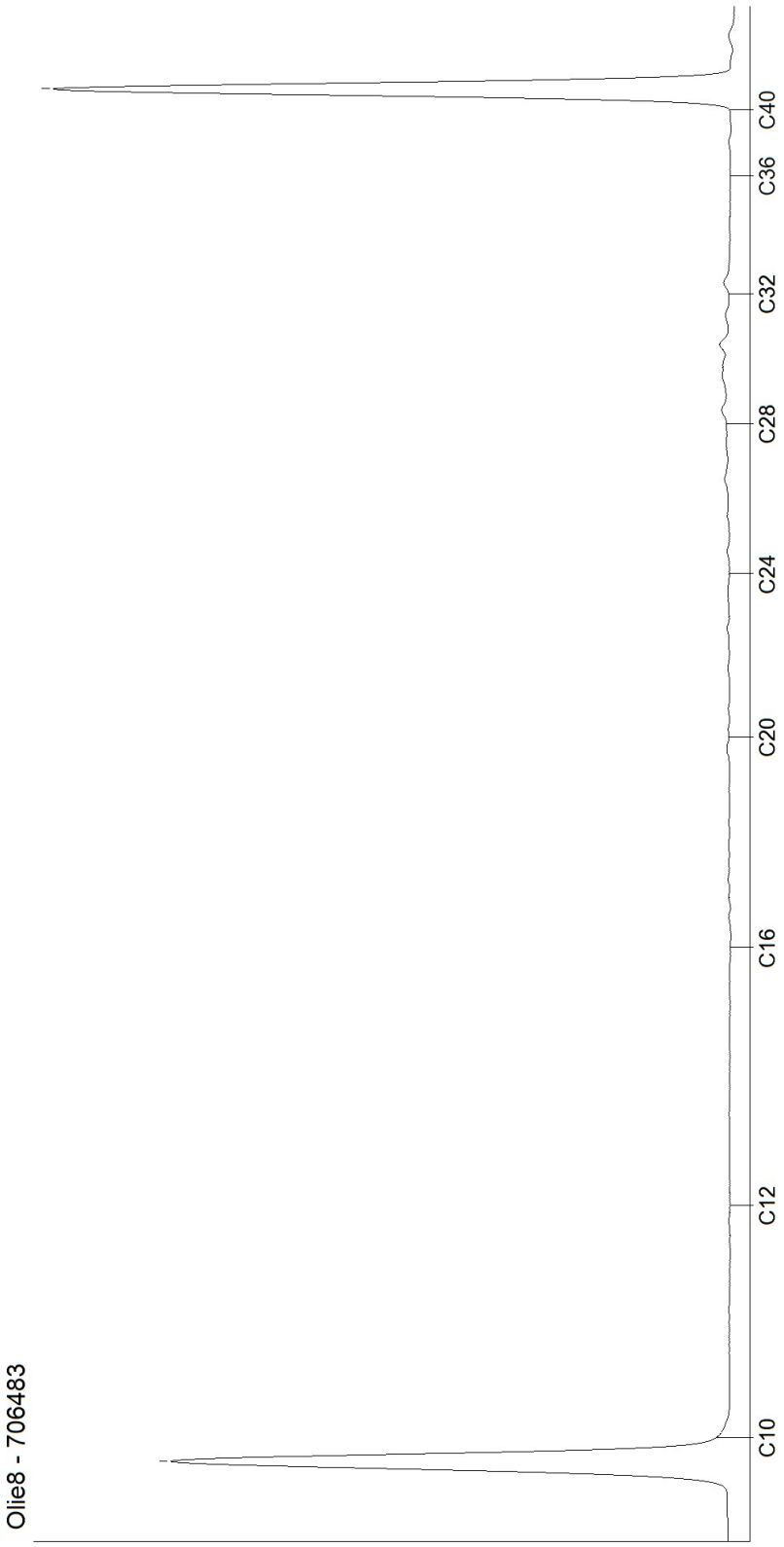
TESTING RvA L 005

DOC-13-27374833-NL-P6

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. 1673742, Analysis No. 706483, created at Mar 2, 2026 10:19:25 AM

Monster beschrijving: BM1

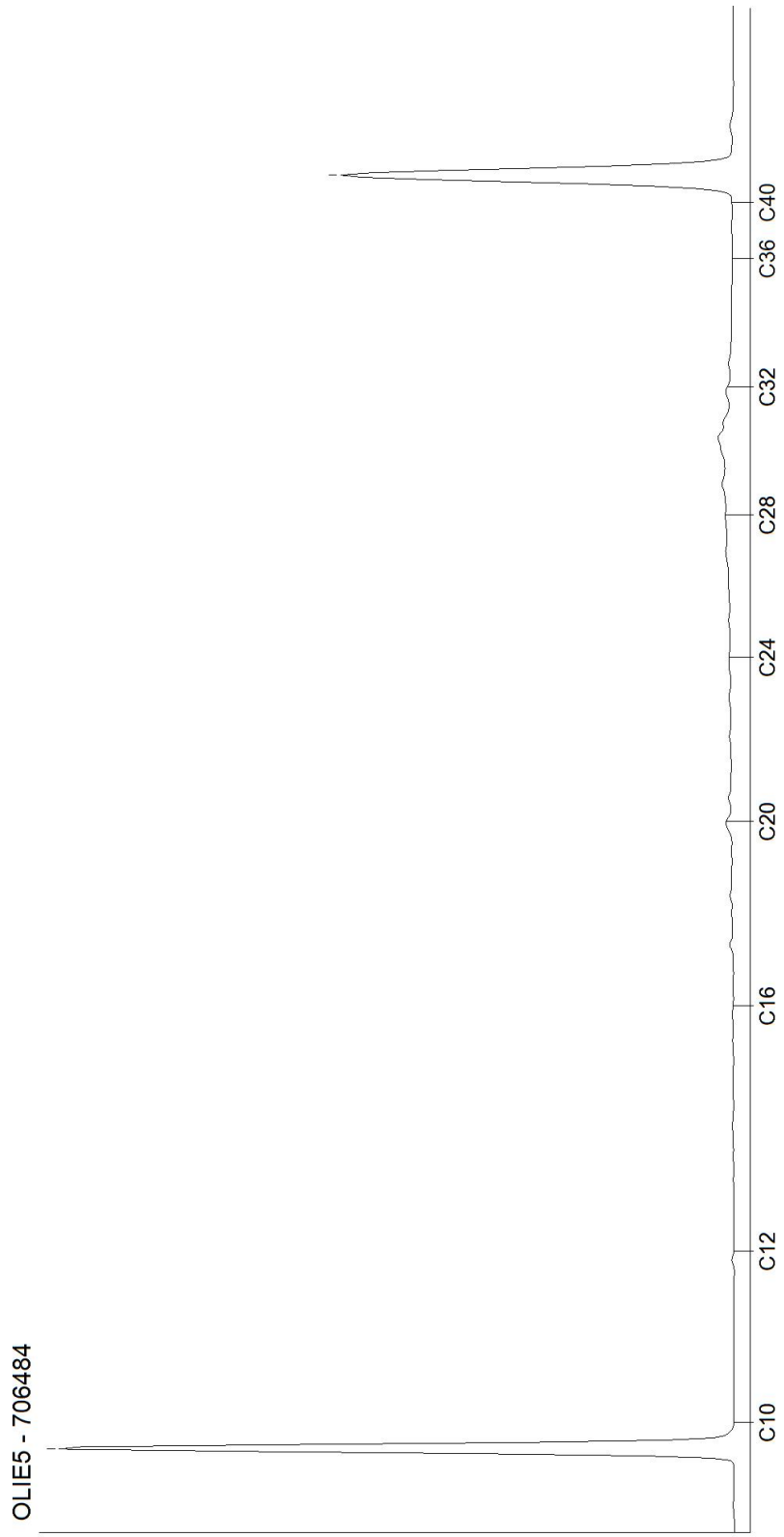


Kamer van Koophandel Dr. Paul Wimmer
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

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. 1673742, Analysis No. 706484, created at Mar 2, 2026 9:47:19 AM

Monster beschrijving: BM2

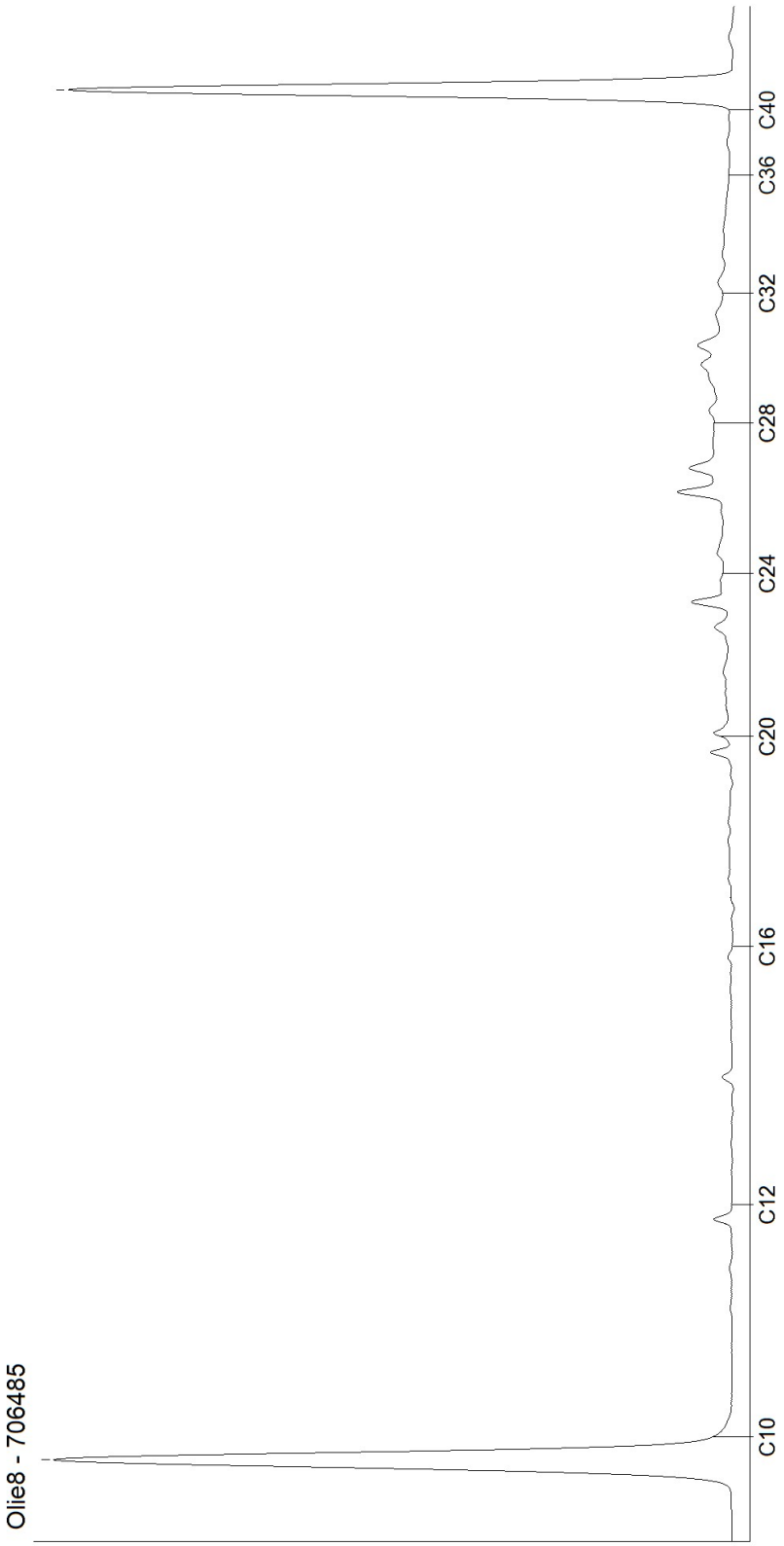


Kamer van Koophandel Dr. Paul Wimmer
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

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. 1673742, Analysis No. 706485, created at Mar 2, 2026 10:19:25 AM

Monster beschrijving: BM3



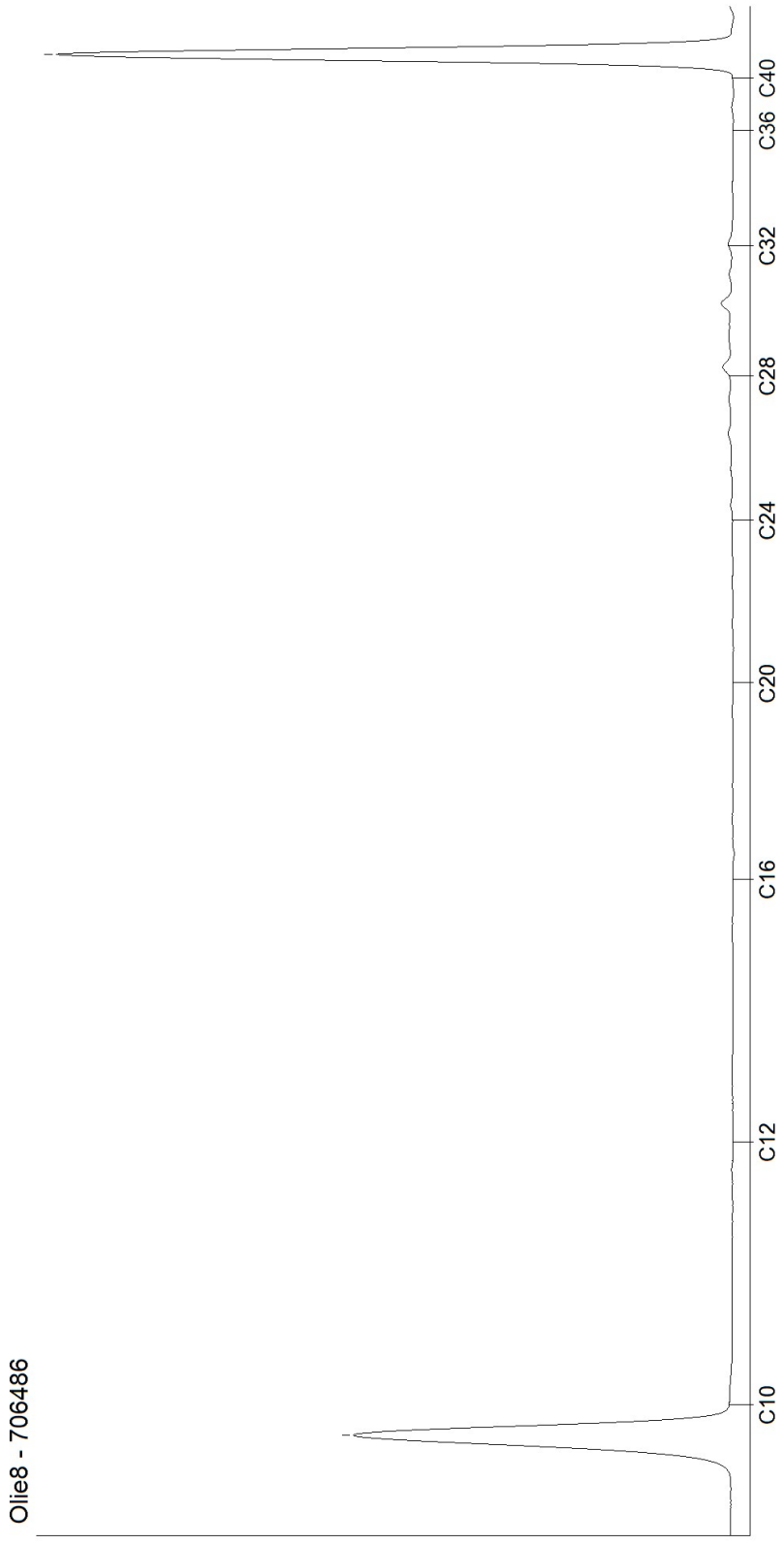
Kamer van Koophandel Dr. Paul Wimmer
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

DOC-13-27374957-NL-P3

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1673742, Analysis No. 706486, created at Mar 2, 2026 10:19:25 AM

Monster beschrijving: BM4



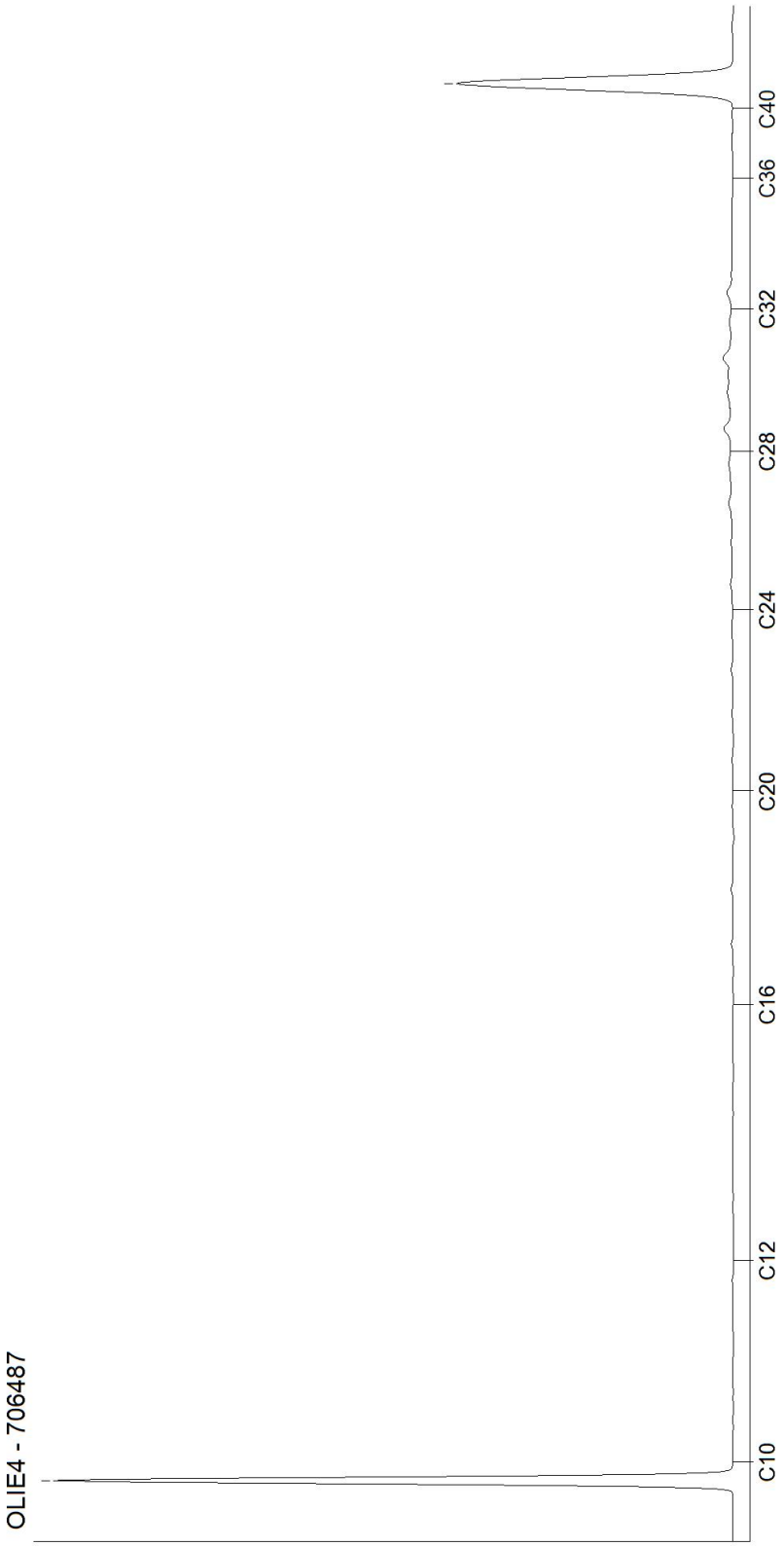
Kamer van Koophandel Dr. Paul Wimmer
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

DOC-13-27374957-NL-P4

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. 1673742, Analysis No. 706487, created at Mar 2, 2026 8:25:20 AM

Monster beschrijving: BM5



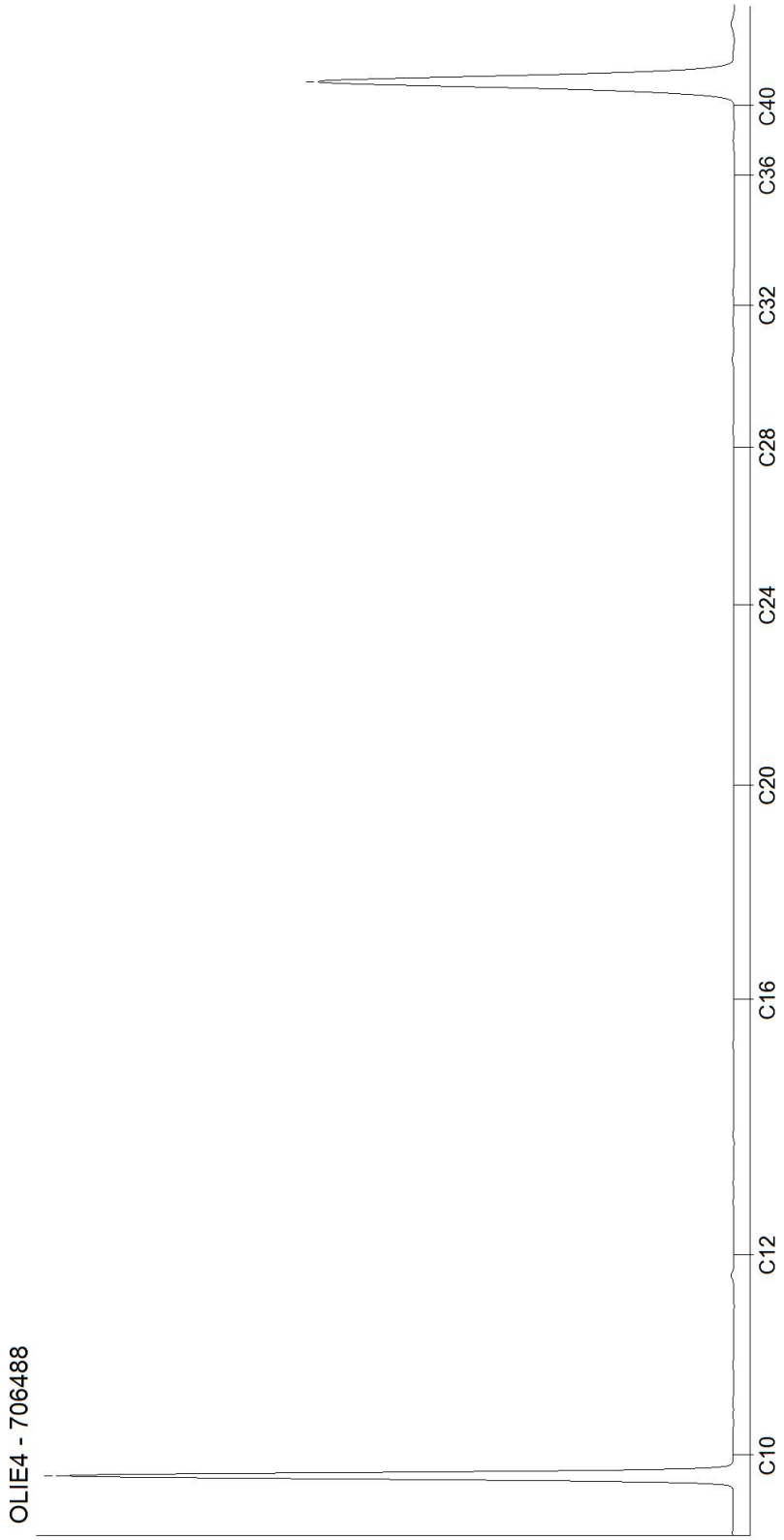
Kamer van Koophandel Dr. Paul Wimmer
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

DOC-13-27374957-NL-P5

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. 1673742, Analysis No. 706488, created at Mar 2, 2026 8:25:20 AM

Monster beschrijving: OM1

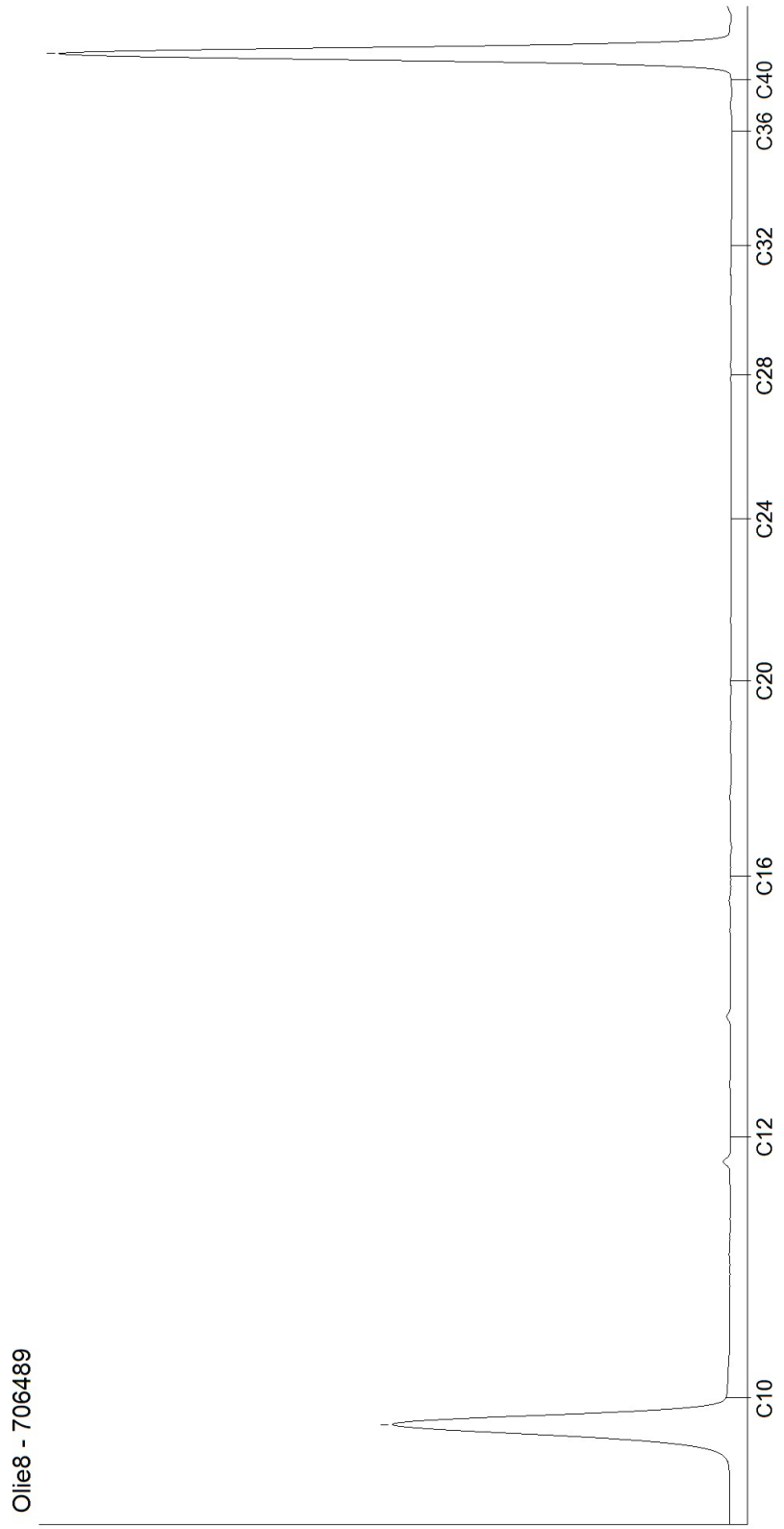


Kamer van Koophandel Dr. Paul Wimmer
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

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. 1673742, Analysis No. 706489, created at Mar 2, 2026 10:19:25 AM

Monster beschrijving: OM2



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

DOC-13-27374957-NL-P7

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.

Dumea AM
Dhr. Joost Stevelink
Bornsestraat 24
7597 NE SAASVELD

Klantnr: 35008640

Analyserapport 1677626 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 12.03.2026

Opdracht	1677626 Grondwater
Opdrachtgever	35008640 Dumea AM
Opdrachtacceptatie	05.03.2026
Project	158104 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 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 1677626 en analyserapportversie 1 bevat de analyse(s) van monsternummer(s) 728468-728470.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. (AGROLAB GROUP), Dhr. Amedeo Manca, Tel. 31 570788122

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

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

DOC-13-27441918-NL-P1

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 1677626 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 12.03.2026

Monster informatie

Monsternummer	Monster beschrijving	Datum monstername
728468	01-wm1	05.03.2026 00:00
728469	04-wm1	05.03.2026 00:00
728470	05-wm1	05.03.2026 00:00

Metalen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	728468 01-wm1	728469 04-wm1	728470 05-wm1
S	Barium (Ba)	µg/l	--[1)]	<20[3)]	44
S	Cadmium (Cd)	µg/l	--[1)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
S	Kobalt (Co)	µg/l	--[1)]	<2,0[3)]	<2,0[3)]
S	Koper (Cu)	µg/l	--[1)]	2,7	10
S	Kwik (Hg)	µg/l	--[1)]	<0,050[3)]	<0,050[3)]
S	Lood (Pb)	µg/l	--[1)]	<2,0[3)]	<2,0[3)]
S	Molybdeen (Mo)	µg/l	--[1)]	<2,0[3)]	<2,0[3)]
S	Nikkel (Ni)	µg/l	--[1)]	<3,0[3)]	<3,0[3)]
S	Zink (Zn)	µg/l	--[1)]	<10[3)]	<10[3)]

Aromaten (AS3000)

	Parameter	Eenheid	728468 01-wm1	728469 04-wm1	728470 05-wm1
S	Benzeen	µg/l	<0,20[3)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
S	Tolueen	µg/l	<0,20[3)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
S	Ethylbenzeen	µg/l	<0,20[3)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
S	m,p-Xyleen	µg/l	<0,20[3)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
S	ortho-Xyleen	µg/l	<0,10[3)]	<0,10[3)]	<0,10[3)]
S	**Som Xylenen (Factor 0,7)**	**µg/l**	**0,21[2)]**	**0,21[2)]**	**0,21[2)]**
S	Naftaleen	µg/l	<0,020[3)]	<0,020[3)]	<0,020[3)]
S	Styreen	µg/l	--[1)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]

Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	728468 01-wm1	728469 04-wm1	728470 05-wm1
S	Dichloormethaan	µg/l	--[1)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
S	Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	--[1)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
S	Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	--[1)]	<0,10[3)]	<0,10[3)]
S	1,1-Dichloorethaan	µg/l	--[1)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
S	1,2-Dichloorethaan	µg/l	--[1)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	--[1)]	<0,10[3)]	<0,10[3)]
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	--[1)]	<0,10[3)]	<0,10[3)]
S	Vinylchloride	µg/l	--[1)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
S	1,1-Dichlooretheen	µg/l	--[1)]	<0,10[3)]	<0,10[3)]
S	Cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	--[1)]	<0,10[3)]	<0,10[3)]
S	trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	--[1)]	<0,10[3)]	<0,10[3)]
S	**Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7)**	**µg/l**	**--[1)]**	**0,14[2)]**	**0,14[2)]**
S	**Som Dichlooretheen (Factor 0,7)**	**µg/l**	**--[1)]**	**0,21[2)]**	**0,21[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 *).

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

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

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Analyserapport 1677626 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 12.03.2026

Monster informatie

Monsternummer	Monster beschrijving	Datum monstername
728468	01-wm1	05.03.2026 00:00
728469	04-wm1	05.03.2026 00:00
728470	05-wm1	05.03.2026 00:00

	Parameter	Eenheid	728468 01-wm1	728469 04-wm1	728470 05-wm1
S	Trichlooretheen (Tri)	µg/l	--[1)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
S	Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	--[1)]	<0,10[3)]	<0,10[3)]
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/l	--[1)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/l	--[1)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
S	1,3-Dichloorpropaan	µg/l	--[1)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
S	**Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)**	**µg/l**	**--[1)]**	**0,42[2)]**	**0,42[2)]**

Broomhoudende koolwaterstoffen

	Parameter	Eenheid	728468 01-wm1	728469 04-wm1	728470 05-wm1
S	Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	--[1)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]

Minerale olie (AS3000)

	Parameter	Eenheid	728468 01-wm1	728469 04-wm1	728470 05-wm1
S	Koolwaterstoffractie C10-C40	µg/l	<50[3)]	<50[3)]	<50[3)]
	Koolwaterstoffractie C10-C12*)	µg/l	<10[3)]	<10[3)]	<10[3)]
	Koolwaterstoffractie C12-C16*)	µg/l	<10[3)]	<10[3)]	<10[3)]
	Koolwaterstoffractie C16-C20*)	µg/l	<5,0[3)]	<5,0[3)]	<5,0[3)]
	Koolwaterstoffractie C20-C24*)	µg/l	<5,0[3)]	<5,0[3)]	<5,0[3)]
	Koolwaterstoffractie C24-C28*)	µg/l	<5,0[3)]	<5,0[3)]	<5,0[3)]
	Koolwaterstoffractie C28-C32*)	µg/l	<5,0[3)]	<5,0[3)]	<5,0[3)]
	Koolwaterstoffractie C32-C36*)	µg/l	<5,0[3)]	<5,0[3)]	<5,0[3)]
	Koolwaterstoffractie C36-C40*)	µg/l	<5,0[3)]	<5,0[3)]	<5,0[3)]

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

[1)] "--" Geeft "niet aangevraagd" aan.

[2)] Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

[3)] 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: 05.03.2026
Einde van de test: 11.03.2026

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste items. In gevallen waarin het laboratorium niet verantwoordelijk was voor de Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

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

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Analyserapport 1677626 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 12.03.2026

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. 31 570788122

Lijst van methoden

eigen methode*)	Koolwaterstoffractie C10-C12*) • Koolwaterstoffractie C12-C16*) • Koolwaterstoffractie C16-C20*) • Koolwaterstoffractie C20-C24*) • Koolwaterstoffractie C24-C28*) • Koolwaterstoffractie C28-C32*) • Koolwaterstoffractie C32-C36*) • Koolwaterstoffractie C36-C40*)
Protocollen AS 3100	Barium (Ba) • Cadmium (Cd) • Kobalt (Co) • Koper (Cu) • Kwik (Hg) • Lood (Pb) • Molybdeen (Mo) • Nikkel (Ni) • Zink (Zn) • Benzeen • Tolueen • Ethylbenzeen • m,p-Xyleen • ortho-Xyleen • Som Xylenen (Factor 0,7) • Naftaleen • Styreen • Dichloormethaan • Trichloormethaan (Chloroform) • Tetrachloormethaan (Tetra) • 1,1-Dichloorethaan • 1,2-Dichloorethaan • 1,1,1-Trichloorethaan • 1,1,2-Trichloorethaan • Vinylchloride • 1,1-Dichlooretheen • Cis-1,2-Dichlooretheen • trans-1,2-Dichlooretheen • Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7) • Som Dichlooretheen (Factor 0,7) • Trichlooretheen (Tri) • Tetrachlooretheen (Per) • 1,1-Dichloorpropaan • 1,2-Dichloorpropaan • 1,3-Dichloorpropaan • Som Dichloorpropanen (Factor 0,7) • 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 *).

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

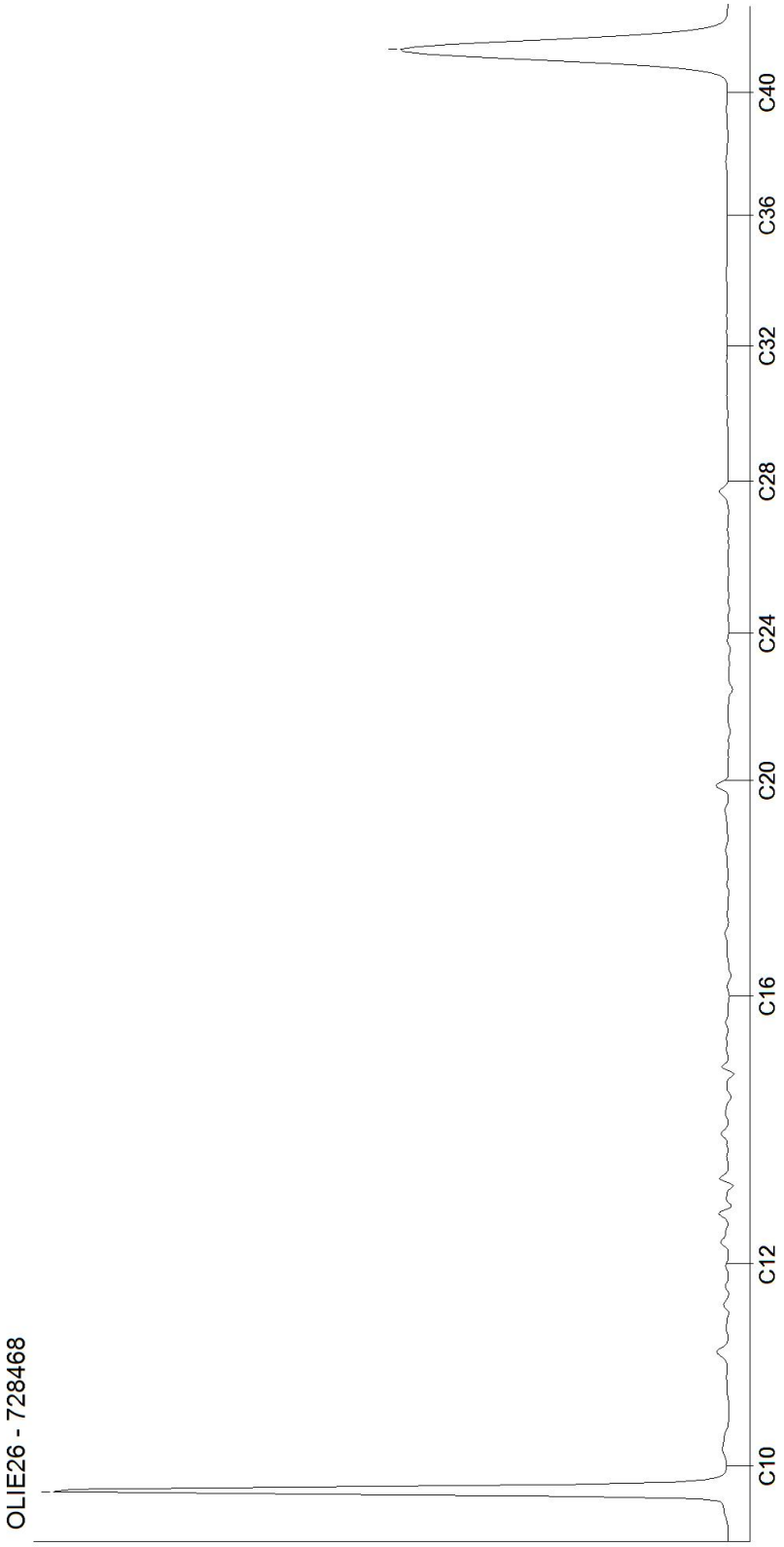
TESTING RvA L 005

AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 1677626, Analysis No. 728468, created at Mar 10, 2026 9:52:06 AM

Monster beschrijving: 01-wm1



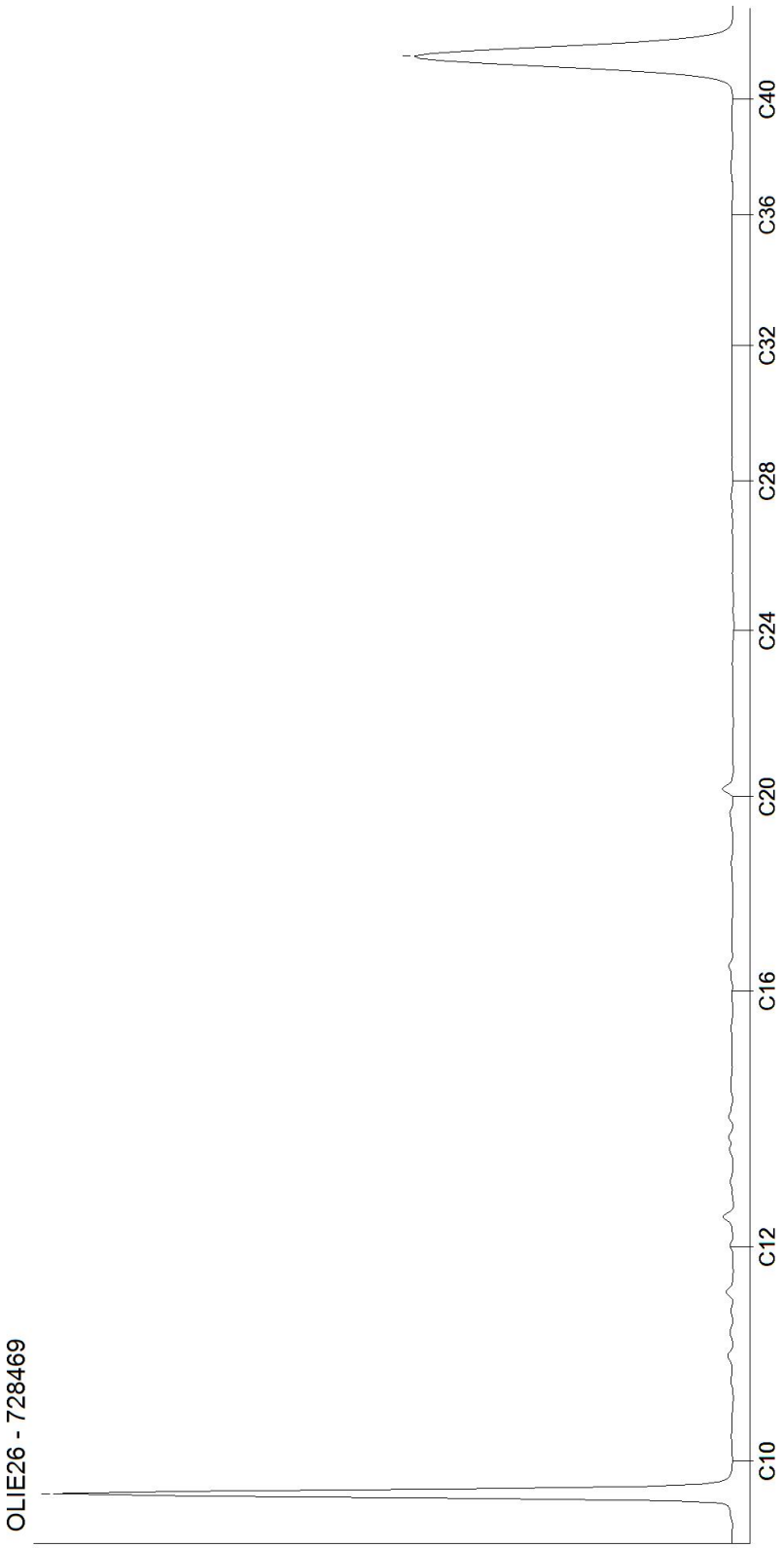
Kamer van Koophandel Dr. Paul Wimmer
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

DOC-13-27442017-NL-P1

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. 1677626, Analysis No. 728469, created at Mar 11, 2026 12:46:46 PM

Monster beschrijving: 04-wm1

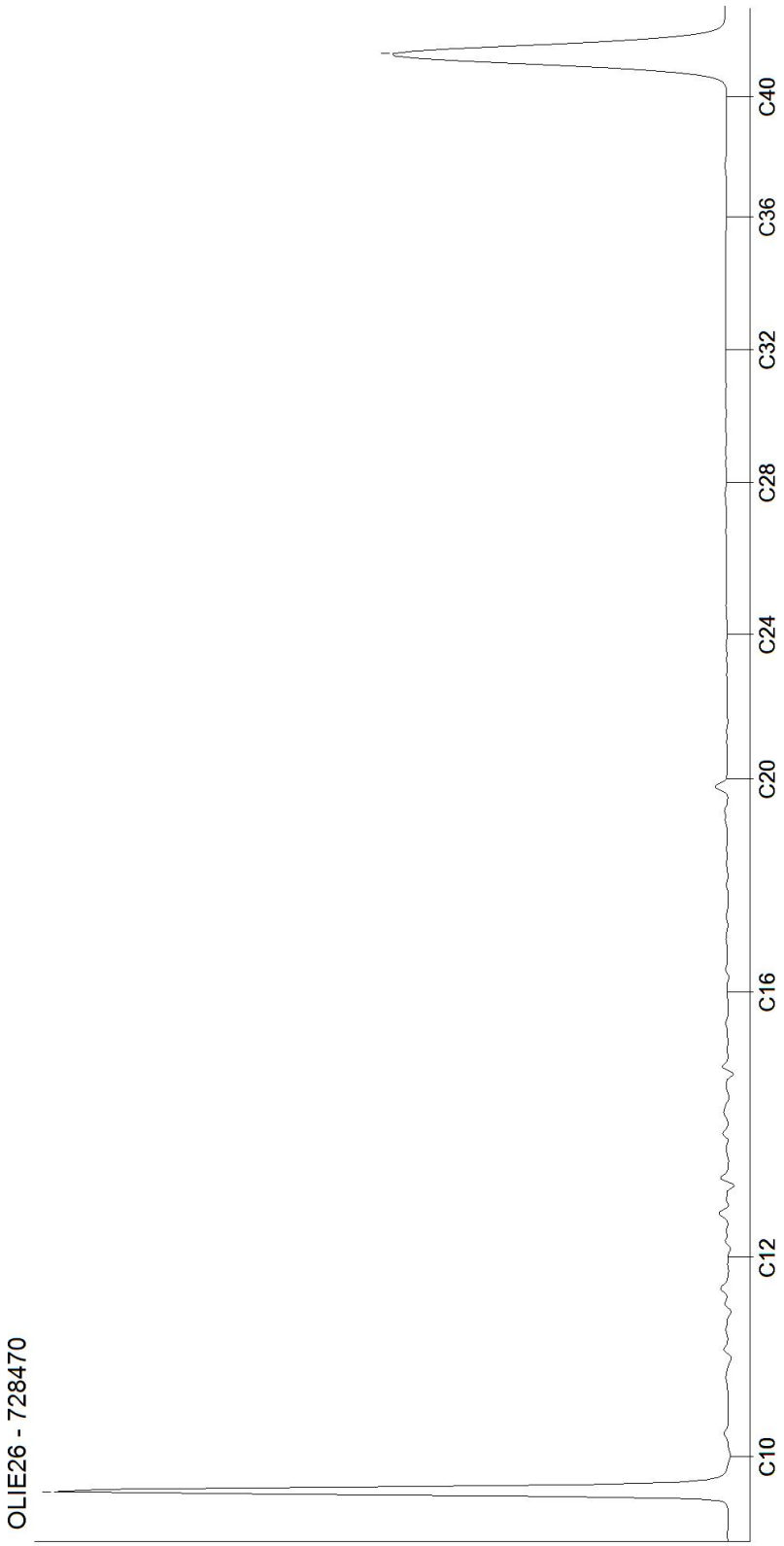


Kamer van Koophandel Dr. Paul Wimmer
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

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. 1677626, Analysis No. 728470, created at Mar 10, 2026 9:52:06 AM

Monster beschrijving: 05-wm1



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

DOC-13-27442017-NL-P3

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

Analysemonster	BM1			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	3			
Lutum (% ds)	1			
Datum van toetsing	16-3-2026			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0049	<0,0163	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	< 0,001	<0,002	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	< 5	<7	mg/kg ds	<=IW
Zink	< 20	<32	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	87,1	87,1	%	---------- (5)
Lutum	< 1		%	
Organische stof (humus)	3		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	7	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C10 - C40	< 35	<82	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3	7	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C16 - C20	< 4	9	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C20 - C24	< 5	12	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C24 - C28	< 5	12	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C28 - C32	< 5	12	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C32 - C36	< 5	12	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C36 - C40	< 5	12	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 2: Samenstelling en toetsing Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) (T.130)

Analysemonster	BM2			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	3,9			
Lutum (% ds)	1,2			
Datum van toetsing	16-3-2026			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0049	<0,0126	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	< 0,001	<0,002	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	17	33	mg/kg ds	<=IW
Zink	40	91	mg/kg ds	<=IW
Molybdeen	< 1,5	<1,1	mg/kg ds	<=IW
Cadmium	0,2	0,3	mg/kg ds	<=IW
Barium	< 20	<54	mg/kg ds	---------- (5)
Kwik	< 0,05	<0,05	mg/kg ds	<=IW
Lood	15	23	mg/kg ds	<=IW
OVERIG				
Droge stof	84,4	84,4	%	---------- (5)
Lutum	1,2		%	
Organische stof (humus)	3,9		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	5	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C10 - C40	< 35	<63	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3	5	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	6	15	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C28 - C32	10	26	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	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Fluorantheen	0,19	0,19	mg/kg ds	
Chryseen	0,091	0,091	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	0,09	0,09	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	0,079	0,079	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,07	0,07	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	0,071	0,071	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	0,73	0,73	mg/kg ds	<=IW

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

Analysemonster	BM3			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	0-60			
Humus (% ds)	4			
Lutum (% ds)	1			
Datum van toetsing	16-3-2026			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	0,0063	0,0158	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	0,0013	0,0033	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	7,8	15,1	mg/kg ds	<=IW
Zink	65	147	mg/kg ds	<=IW
Molybdeen	< 1,5	<1,1	mg/kg ds	<=IW
Cadmium	0,25	0,39	mg/kg ds	<=IW
Barium	38	147	mg/kg ds	---------- (5)
Kwik	< 0,05	<0,05	mg/kg ds	<=IW
Lood	30	46	mg/kg ds	<=IW
OVERIG				
Droge stof	85,1	85,1	%	---------- (5)
Lutum	< 1		%	
Organische stof (humus)	4		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	5	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C10 - C40	< 35	<61	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3	5	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	9	23	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C28 - C32	9	23	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	0,074	0,074	mg/kg ds	
Fluorantheen	0,79	0,79	mg/kg ds	
Chryseen	0,85	0,85	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	0,76	0,76	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	1	1	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	0,68	0,68	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,98	0,98	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	1,1	1,1	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	6,3	6,3	mg/kg ds	<=IW

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

Analysemonster	BM4			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	3,9			
Lutum (% ds)	1,2			
Datum van toetsing	16-3-2026			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0049	<0,0126	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	< 0,001	<0,002	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	< 5	<7	mg/kg ds	<=IW
Zink	26	59	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	85	85	%	---------- (5)
Lutum	1,2		%	
Organische stof (humus)	3,9		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	5	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C10 - C40	< 35	<63	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3	5	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	< 0,05	<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 5: Samenstelling en toetsing Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) (T.130)

Analysemonster	BM5			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	4			
Lutum (% ds)	1			
Datum van toetsing	16-3-2026			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
OVERIG				
Droge stof	80,2	80,2	%	---------- (5)
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	5	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C10 - C40	< 35	<61	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3	5	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)

Tabel 6: Samenstelling en toetsing Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) (T.130)

Analysemonster	OM1			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	50-140			
Humus (% ds)	2			
Lutum (% ds)	1			
Datum van toetsing	16-3-2026			
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

Analysemonster	OM1			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	50-140			
Humus (% ds)	2			
Lutum (% ds)	1			
Datum van toetsing	16-3-2026			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
OVERIG				
Droge stof	87,4	87,4	%	---------- (5)
Lutum	< 1		%	
Organische stof (humus)	2		% 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	
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 7: Samenstelling en toetsing Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) (T.130)

Analysemonster	OM2			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	40-140			
Humus (% ds)	1,9			
Lutum (% ds)	1,3			
Datum van toetsing	16-3-2026			
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

Analysemonster	OM2			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	40-140			
Humus (% ds)	1,9			
Lutum (% ds)	1,3			
Datum van toetsing	16-3-2026			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
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	84,6	84,6	%	---------- (5)
Lutum	1,3		%	
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	
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

----------	: 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	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	3			
Lutum (% ds)	1			
Datum van toetsing	16-3-2026			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0049	<0,0163	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	< 0,001	<0,002	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	< 5	<7	mg/kg ds	<LN
Zink	< 20	<32	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	87,1	87,1	%	---------- (6)
Lutum	< 1		%	
Organische stof (humus)	3		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	7	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C10 - C40	< 35	<82	mg/kg ds	<LN
Minerale olie C12 - C16	< 3	7	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C16 - C20	< 4	9	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C20 - C24	< 5	12	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C24 - C28	< 5	12	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C28 - C32	< 5	12	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C32 - C36	< 5	12	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C36 - C40	< 5	12	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 2: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	BM2			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	3,9			
Lutum (% ds)	1,2			
Datum van toetsing	16-3-2026			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0049	<0,0126	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	< 0,001	<0,002	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	17	33	mg/kg ds	<LN
Zink	40	91	mg/kg ds	<LN
Molybdeen	< 1,5	<1,1	mg/kg ds	<LN
Cadmium	0,2	0,3	mg/kg ds	<LN
Barium	< 20	<54	mg/kg ds	---------- (6)
Kwik	< 0,05	<0,05	mg/kg ds	<LN
Lood	15	23	mg/kg ds	<LN
OVERIG				
Droge stof	84,4	84,4	%	---------- (6)
Lutum	1,2		%	
Organische stof (humus)	3,9		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	5	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C10 - C40	< 35	<63	mg/kg ds	<LN
Minerale olie C12 - C16	< 3	5	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	6	15	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C28 - C32	10	26	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	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Fluorantheen	0,19	0,19	mg/kg ds	
Chryseen	0,091	0,091	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	0,09	0,09	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	0,079	0,079	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,05	<0,04	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,07	0,07	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	0,071	0,071	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	0,73	0,73	mg/kg ds	<LN

Tabel 3: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	BM3			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	0-60			
Humus (% ds)	4			
Lutum (% ds)	1			
Datum van toetsing	16-3-2026			
Bodemklasse monster				Klasse wonen
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	0,0063	0,0158	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	0,0013	0,0033	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	7,8	15,1	mg/kg ds	<LN
Zink	65	147	mg/kg ds	*WO*
Molybdeen	< 1,5	<1,1	mg/kg ds	<LN
Cadmium	0,25	0,39	mg/kg ds	<LN
Barium	38	147	mg/kg ds	---------- (6)
Kwik	< 0,05	<0,05	mg/kg ds	<LN
Lood	30	46	mg/kg ds	<LN
OVERIG				
Droge stof	85,1	85,1	%	---------- (6)
Lutum	< 1		%	
Organische stof (humus)	4		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	5	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C10 - C40	< 35	<61	mg/kg ds	<LN
Minerale olie C12 - C16	< 3	5	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	9	23	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C28 - C32	9	23	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	0,074	0,074	mg/kg ds	
Fluorantheen	0,79	0,79	mg/kg ds	
Chryseen	0,85	0,85	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	0,76	0,76	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	1	1	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	0,68	0,68	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,98	0,98	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	1,1	1,1	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	6,3	6,3	mg/kg ds	*WO*

Tabel 4: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	BM4			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	3,9			
Lutum (% ds)	1,2			
Datum van toetsing	16-3-2026			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0049	<0,0126	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	< 0,001	<0,002	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	< 5	<7	mg/kg ds	<LN
Zink	26	59	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	85	85	%	---------- (6)
Lutum	1,2		%	
Organische stof (humus)	3,9		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	5	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C10 - C40	< 35	<63	mg/kg ds	<LN
Minerale olie C12 - C16	< 3	5	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	< 0,05	<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 5: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	BM5			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	4			
Lutum (% ds)	1			
Datum van toetsing	16-3-2026			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
OVERIG				
Droge stof	80,2	80,2	%	---------- (6)
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3	5	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C10 - C40	< 35	<61	mg/kg ds	<LN
Minerale olie C12 - C16	< 3	5	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)

Tabel 6: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	OM1			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	50-140			
Humus (% ds)	2			
Lutum (% ds)	1			
Datum van toetsing	16-3-2026			
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	87,4	87,4	%	---------- (6)

Analysemonster	OM1			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	50-140			
Humus (% ds)	2			
Lutum (% ds)	1			
Datum van toetsing	16-3-2026			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
Lutum	< 1		%	
Organische stof (humus)	2		% 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

Tabel 7: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	OM2			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	40-140			
Humus (% ds)	1,9			
Lutum (% ds)	1,3			
Datum van toetsing	16-3-2026			
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

Analysemonster	OM2			
Certificaatcode	1673742			
Datum	25-2-2026			
Traject (cm-mv)	40-140			
Humus (% ds)	1,9			
Lutum (% ds)	1,3			
Datum van toetsing	16-3-2026			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
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	84,6	84,6	%	---------- (6)
Lutum	1,3		%	
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
Chloordaan (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	
GECHLOREERDE 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		01-wm1			04-wm1			05-wm1		
Datum		5-3-2026			5-3-2026			5-3-2026		
Filterdiepte (m -mv)		1,70 - 2,70			2,00 - 3,00			1,50 - 2,50		
Datum van toetsing		16-3-2026			16-3-2026			16-3-2026		
Monsterconclusie		Voldoet aan Streefwaarde			Voldoet aan Streefwaarde			Voldoet aan Streefwaarde		
Monstermelding 1										
Monstermelding 2										
Monstermelding 3										
		Meetw	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**
AROMATISCHE VERBINDINGEN										
Benzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0	<0,2	<0,1	-0	<0,2	<0,1	-0
Ethylbenzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,03	<0,2	<0,1	-0,03	<0,2	<0,1	-0,03
Tolueen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
Xylenen (som)	µg/l	<0,21	<0,21	0	<0,21	<0,21	0	<0,21	<0,21	0
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l				<0,2	<0,1	-0,02	<0,2	<0,1	-0,02
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,63 (2,14)			<0,77 (2,14)			<0,77 (2,14)	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN										
1,3-Dichloorpropaan	µg/l				<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
1,1-Dichloorpropaan	µg/l				<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
Dichloorpropaan	µg/l					<0,42	-0		<0,42	-0
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l				<0,21	<0,14	0,01	<0,21	<0,14	0,01
1,1-Dichlooretheen	µg/l				<0,1	<0,1	0,01	<0,1	<0,1	0,01
cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l				<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l				<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
Dichloormethaan	µg/l				<0,2	<0,1	0	<0,2	<0,1	0
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l				<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l				<0,2	<0,1 (14)		<0,2	<0,1 (14)	
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l				<0,1	<0,1	0,01	<0,1	<0,1	0,01
1,1-Dichloorethaan	µg/l				<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l				<0,2	<0,1	-0,02	<0,2	<0,1	-0,02
1,2-Dichloorpropaan	µg/l				<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l				<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l				<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l				<0,2	<0,1	-0,05	<0,2	<0,1	-0,05
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l				<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
Vinylchloride	µg/l				<0,2	<0,1	0,02	<0,2	<0,1	0,02
METALEN										
Kobalt	µg/l				<2	<1	-0,24	<2	<1	-0,24
Nikkel	µg/l				<3	<2	-0,22	<3	<2	-0,22
Koper	µg/l				2,7	2,7	-0,21	10	10	-0,08
Zink	µg/l				<10	<7	-0,08	<10	<7	-0,08
Molybdeen	µg/l				<2	<1	-0,01	<2	<1	-0,01
Cadmium	µg/l				<0,2	<0,1	-0,05	<0,2	<0,1	-0,05
Barium	µg/l				<20	<14	-0,06	44	44	-0,01
Kwik	µg/l				<0,05	<0,04	-0,04	<0,05	<0,04	-0,04
Lood	µg/l				<2	<1	-0,23	<2	<1	-0,23
OVERIG										
som dichloorpropaan-isomeren	µg/l				<0,42			<0,42		

Watermonsternaam		01-wm1			04-wm1			05-wm1		
Datum		5-3-2026			5-3-2026			5-3-2026		
Filterdiepte (m -mv)		1,70 - 2,70			2,00 - 3,00			1,50 - 2,50		
Datum van toetsing		16-3-2026			16-3-2026			16-3-2026		
Monsterconclusie		Voldoet aan Streefwaarde			Voldoet aan Streefwaarde			Voldoet aan Streefwaarde		
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN										
Minerale olie C10 - C12	µg/l	<10	7 (6)		<10	7 (6)		<10	7 (6)	
Minerale olie C10 - C40	µg/l	<50	<35	-0,03	<50	<35	-0,03	<50	<35	-0,03
Minerale olie C12 - C16	µg/l	<10	7 (6)		<10	7 (6)		<10	7 (6)	
Minerale olie C16 - C20	µg/l	<5	4 (6)		<5	4 (6)		<5	4 (6)	
Minerale olie C20 - C24	µg/l	<5	4 (6)		<5	4 (6)		<5	4 (6)	
Minerale olie C24 - C28	µg/l	<5	4 (6)		<5	4 (6)		<5	4 (6)	
Minerale olie C28 - C32	µg/l	<5	4 (6)		<5	4 (6)		<5	4 (6)	
Minerale olie C32 - C36	µg/l	<5	4 (6)		<5	4 (6)		<5	4 (6)	
Minerale olie C36 - C40	µg/l	<5	4 (6)		<5	4 (6)		<5	4 (6)	
PAK										
PAK 10 VROM (som, interventiefactor)	-		<0,00020 (11)			<0,00020 (11)			<0,00020 (11)	
Naftaleen	µg/l	<0,02	<0,01	0	<0,02	<0,01	0	<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

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.

Dumea AM
Dhr. Joost Stevelink
Bornsestraat 24
7597 NE SAASVELD

Klantnr: 35008640

Analyserapport 1673747 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 04.03.2026

Opdracht	1673747 Bodem / Eluaat
Opdrachtgever	35008640 Dumea AM
Opdrachtacceptatie	25.02.2026
Project	158104 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 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 1673747 en analyserapportversie 1 bevat de analyse(s) van monsternummer(s) 706538, 706541-706543.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. (AGROLAB GROUP), Dhr. Amedeo Manca, Tel. 31 570788122

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017.

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

DOC-13-27389493-NL-P1

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 1673747 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 04.03.2026

Monster informatie

Monsternummer	Datum monstername	Monster beschrijving
706538	25.02.2026 00:00	MM1
706541	25.02.2026 00:00	MM2
706542	25.02.2026 00:00	MM3
706543	25.02.2026 00:00	MM4

Asbestbepaling in grond/puin

	Parameter	Eenheid	706538 MM1	706541 MM2	706542 MM3	706543 MM4
S	Som gewogen asbest	mg/kg DS	<2[1),3)]	<2[1),3)]	<2[1),3)]	<2[1),3)]
	Zie bijlage voor toelichting asbestanalyse		++[2)]	++[2)]	++[2)]	++[2)]

Aanvullende asbestgegevens

	Parameter	Eenheid	706538 MM1	706541 MM2	706542 MM3	706543 MM4
	Monstermassa droog	g	12583	12449	11514	10688
	Droge stof	%	92,6	89,8	82,9	83,7
	Gemeten Serpentijn asbest	mg/kg	<0,2[3)]	1,6	<0,2[3)]	<0,2[3)]
	Gemeten Serpentijn asbest ondergrens	mg/kg	<0,20[3)]	1,3	<0,20[3)]	<0,20[3)]
	Gemeten Serpentijn asbest bovengrens	mg/kg	<0,20[3)]	2,4	0,80	<0,20[3)]
	Gemeten Amfibool asbest	mg/kg	<0,20[3)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
	Gemeten Amfibool asbest ondergrens	mg/kg	<0,20[3)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
	Gemeten Amfibool asbest bovengrens	mg/kg	<0,20[3)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]	<0,20[3)]
	Totaal asbest hechtgebonden	mg/kg	<2,0[3)]	<2,0[3)]	<2,0[3)]	<2,0[3)]
	Totaal asbest niet hechtgebonden	mg/kg	<2,0[3)]	<2,0[3)]	<2,0[3)]	<2,0[3)]

De parameter-specifieke meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie met betrekking tot de meetonzekerheid.
[1)] Alle resultaten van de vaste parameters zijn gebaseerd op origineel materiaal (OM), behalve de analyten die zijn gemarkeerd met het teken [1)] die zijn gebaseerd op droge stof (DS).
[2)] "++" Geeft aan dat de noodzakelijke behandeling in het laboratorium is uitgevoerd.
[3)] 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: 25.02.2026
Einde van de test: 04.03.2026

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. 31 570788122

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017.

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

DOC-13-27389493-NL-P2

AL-West B.V.

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

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Analyserapport 1673747 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 04.03.2026

Lijst van methoden

<Geen informatie>	Zie bijlage voor toelichting asbestanalyse
AS3000 asbest in bodem en materialen	Som gewogen asbest
Conform NEN5898, AS3000, AP04-SG-XVIII, AP04-SB-VI	Monstermassa droog • Droge stof • Gemeten Serpentijn asbest • Gemeten Serpentijn asbest ondergrens • Gemeten Serpentijn asbest bovengrens • Gemeten Amfibool asbest • Gemeten Amfibool asbest ondergrens • Gemeten Amfibool asbest bovengrens • Totaal asbest hechtgebonden • Totaal asbest niet hechtgebonden

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017.

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

DOC-13-27389493-NL-P3

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

Bijlage analyseresultaten asbest

Analist:	cvz			
Monster Nr.	Monster omschrijving	Drogestof gehalte (%)	Nat gewicht (g)	Droog gewicht
706538	MM1	92,6	13587	12583

Zeeffractie	Zeeffractie (m/m%)	Massa fractie (g)	Onderzoc ht (%)	chrysotiel (mg/kg ds tot.)	amosiet (mg/kg ds tot.)	crocidoliet (mg/kg ds tot.)	Aantal hecht geb.	Aantal niet hechtgeb.	Asbest (mg/kg ds tot.)	95%-betrouwbaarheids-interval (mg/kg ds)	
										ondergrens	bovengrens
>20 mm	0	0	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
8 - 20 mm	0,35	44,2	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
4 - 8 mm	0,46	57,9	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
2 - 4 mm	0,65	82	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
1 - 2 mm	1,8	228,1	22	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
0.5 mm - 1 mm	3,6	459	6	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
< 0.5 mm	92	11584,98	0,1				nvt	nvt		nvt	nvt
Totalen	99	12456,18		<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
						Na afronding volgens norm (mg/kg) :			<2	<2	<2

Asbesthoudende materialen	Hechtgebonden
nvt	nvt
nvt	nvt
nvt	nvt

Gerapporteerde asbestgehaltes zijn afgeronde waardes,
in de totaalgehaltes kunnen geringe afwijkingen voorkomen.
Conclusie:

	Gemeten Gehalte (mg/kg ds)	95%-betrouwbaarheids-interval (mg/kg ds)	
		ondergrens	bovengrens
De bepalingsgrens is	-	-	1
Hoeveelheid hechtgebonden asbesthoudend materiaal	<2	<2	<2
Hoeveelheid niet-hechtgebonden asbesthoudend materiaal	<2	<2	<2
Serpentijn asbest	<0,2	<0,2	<0,2
Amfibool asbest	<0,2	<0,2	<0,2
Totaal asbest	<2	<2	<2
Gewogen totaal asbest (serpentijn + 10 x amfibool)	**<2**	**<2**	**<2**

De fractie <500µm is niet onderzocht

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

DOC-13-27389505-NL-P1

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

Bijlage analyseresultaten asbest

Analist:	hmc

Monster Nr.	Monster omschrijving	Drogestof gehalte (%)	Nat gewicht (g)	Droog gewicht (g)
706541	MM2	89,8	13865	12449

Zeeffractie	Zeeffractie (m/m%)	Massa fractie (g)	Onderzoc ht (%)	chrysotiel (mg/kg ds tot.)	amosiet (mg/kg ds tot.)	crocidoliet (mg/kg ds tot.)	Aantal hecht geb.	Aantal niet hechtgeb.	Asbest (mg/kg ds tot.)	95%-betrouwbaarheids-interval (mg/kg ds)	
										ondergrens	bovengrens
>20 mm	0	0	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
8 - 20 mm	0,81	101	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
4 - 8 mm	1,1	135,3	100	1,5	<0,2	<0,2	0	1	1,5	1,3	1,7
2 - 4 mm	1,2	148,6	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	3	<0,2	<0,2	<0,2
1 - 2 mm	2,3	282,7	21	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
0.5 mm - 1 mm	3,4	420,9	6	<0,2	<0,2	<0,2	0	1	<0,2	<0,2	0,7
< 0.5 mm	90	11238,17	0,1				nvt	nvt		nvt	nvt
Totalen	99	12326,67		1,6	<0,2	<0,2	0	5	1,6	1,3	2,4
						Na afronding volgens norm (mg/kg) :			<2	<2	2,4

Asbesthoudende materialen	Hechtgebonden
verweerd asbestcement	nee
losse vezels	nee
nvt	nvt

Gerapporteerde asbestgehaltes zijn afgeronde waardes,
in de totaalgehaltes kunnen geringe afwijkingen voorkomen.
Conclusie:

	Gemeten Gehalte (mg/kg ds)	95%-betrouwbaarheids-interval (mg/kg ds)	
		ondergrens	bovengrens
De bepalingsgrens is	-	-	1
Hoeveelheid hechtgebonden asbesthoudend materiaal	<2	<2	<2
Hoeveelheid niet-hechtgebonden asbesthoudend materiaal	1,6	1,3	2,4
Serpentijn asbest	1,6	1,3	2,4
Amfibool asbest	<0,2	<0,2	<0,2
Totaal asbest	<2	<2	2,4
Gewogen totaal asbest (serpentijn + 10 x amfibool)	**<2**	**<2**	**2**

In het, met de optische lichtmicroscoop, onderzochte deel van de fractie <500 µm zijn de volgende aantallen asbestverdachte vezels per asbestsoort gevonden:

chrysotiel	crocidoliet
2	1

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

DOC-13-27389508-NL-P1

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

Bijlage analyseresultaten asbest

Analist:	hmk

Monster Nr.	Monster omschrijving	Drogestof gehalte (%)	Nat gewicht (g)	Droog gewicht (g)
706542	MM3	82,9	13886	11514

Zeeffractie	Zeeffractie (m/m%)	Massa fractie (g)	Onderzoc ht (%)	chrysotiel (mg/kg ds tot.)	amosiet (mg/kg ds tot.)	crocidoliet (mg/kg ds tot.)	Aantal hecht geb.	Aantal niet hechtgeb.	Asbest (mg/kg ds tot.)	95%-betrouwbaarheids-interval (mg/kg ds)	
										ondergrens	bovengrens
>20 mm	0	0	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
8 - 20 mm	1,5	169,5	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	2	<0,2	<0,2	<0,2
4 - 8 mm	1,2	139,5	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
2 - 4 mm	1,3	149,3	101	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
1 - 2 mm	2,7	309,6	21	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
0.5 mm - 1 mm	4,2	482	6	<0,2	<0,2	<0,2	0	1	<0,2	<0,2	0,8
< 0.5 mm	88	10151,14	0,1				nvt	nvt		nvt	nvt
Totalen	99	11401,04			<0,2	<0,2	0	3	<0,2	<0,2	0,8
						Na afronding volgens norm (mg/kg) :			<2	<2	<2

Asbesthoudende materialen	Hechtgebonden
losse vezels	nee
nvt	nvt
nvt	nvt

Gerapporteerde asbestgehaltes zijn afgeronde waardes,
in de totaalgehaltes kunnen geringe afwijkingen voorkomen.
Conclusie:

	Gemeten Gehalte (mg/kg ds)	95%-betrouwbaarheids-interval (mg/kg ds)	
		ondergrens	bovengrens
De bepalingsgrens is	-	-	1
Hoeveelheid hechtgebonden asbesthoudend materiaal	<2	<2	<2
Hoeveelheid niet-hechtgebonden asbesthoudend materiaal	<2	<2	<2
Serpentijn asbest	<0,2	<0,2	0,8
Amfibool asbest	<0,2	<0,2	<0,2
Totaal asbest	<2	<2	<2
Gewogen totaal asbest (serpentijn + 10 x amfibool)	**<2**	**<2**	**<2**

In het, met de optische lichtmicroscoop, onderzochte deel van de fractie <500 µm is het volgende aantal asbestverdachte vezels voor de volgende asbestsoort gevonden:

chrysotiel
2

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

DOC-13-27389506-NL-P1

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

Bijlage analyseresultaten asbest

Analist:	pga

Monster Nr.	Monster omschrijving	Drogestof gehalte (%)	Nat gewicht (g)	Droog gewicht
706543	MM4	83,7	12765	10688

Zeeffractie	Zeeffractie (m/m%)	Massa fractie (g)	Onderzoc ht (%)	chrysotiel (mg/kg ds tot.)	amosiet (mg/kg ds tot.)	crocidoliet (mg/kg ds tot.)	Aantal hecht geb.	Aantal niet hechtgeb.	Asbest (mg/kg ds tot.)	95%-betrouwbaarheids-interval (mg/kg ds) ondergrens	bovengrens
>20 mm	0	0	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
8 - 20 mm	1,1	119,2	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
4 - 8 mm	1,8	193,2	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
2 - 4 mm	2,2	230,3	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
1 - 2 mm	4,1	439,8	21	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
0.5 mm - 1 mm	8,6	922,9	5	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
< 0.5 mm	81	8668,147	0,1				nvt	nvt		nvt	nvt
Totalen	99	10573,55		<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
								Na afronding volgens norm (mg/kg) :	<2	<2	<2

Asbesthoudende materialen	Hechtgebonden
nvt	nvt
nvt	nvt
nvt	nvt

Gerapporteerde asbestgehaltes zijn afgeronde waardes,
in de totaalgehaltes kunnen geringe afwijkingen voorkomen.
Conclusie:

	Gemeten Gehalte (mg/kg ds)	95%-betrouwbaarheids-interval (mg/kg ds) ondergrens	bovengrens
De bepalingsgrens is	-	-	2
Hoeveelheid hechtgebonden asbesthoudend materiaal	<2	<2	<2
Hoeveelheid niet-hechtgebonden asbesthoudend materiaal	<2	<2	<2
Serpentijn asbest	<0,2	<0,2	<0,2
Amfibool asbest	<0,2	<0,2	<0,2
Totaal asbest	<2	<2	<2
Gewogen totaal asbest (serpentijn + 10 x amfibool)	**<2**	**<2**	**<2**

De fractie <500µm is niet onderzocht

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

DOC-13-27389507-NL-P1

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.

Dumea AM
Dhr. Joost Stevelink
Bornsestraat 24
7597 NE SAASVELD

Klantnr: 35008640

Analyserapport 1682440 - 753382 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 24.03.2026

Opdracht	1682440 Bodem / Eluaat
Opdrachtgever	35008640 Dumea AM
Opdrachtacceptatie	17.03.2026
Project	158104 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 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 1682440 en analyserapportversie 1 bevat de analyse(s) van monsternummer(s) 753382.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. (AGROLAB GROUP), Dhr. Amedeo Manca, Tel. 31 570788122

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017.

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

DOC-13-2751976-NL-P1

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 1682440 - 753382 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 24.03.2026

Monster informatie

Monsternummer	Datum monstername	Monster beschrijving
753382	25.02.2026 00:00	DZ1

Asbestbepaling in grond/puin

	Parameter	Eenheid	753382 DZ1
S	Som gewogen asbest	mg/kg DS	58[1)]
	Zie bijlage voor toelichting asbestanalyse		++[2)]

Aanvullende asbestgegevens

	Parameter	Eenheid	753382 DZ1
	Monstermassa droog	g	11416
	Droge stof	%	81,0
	Gemeten Serpentijn asbest	mg/kg	20
	Gemeten Serpentijn asbest ondergrens	mg/kg	15
	Gemeten Serpentijn asbest bovengrens	mg/kg	28
	Gemeten Amfibool asbest	mg/kg	3,8
	Gemeten Amfibool asbest ondergrens	mg/kg	0,30
	Gemeten Amfibool asbest bovengrens	mg/kg	9,0
	Totaal asbest hechtgebonden	mg/kg	<2,0[3)]
	Totaal asbest niet hechtgebonden	mg/kg	24

De parameter-specifieke meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie met betrekking tot de meetonzekerheid.
[1)] Alle resultaten van de vaste parameters zijn gebaseerd op origineel materiaal (OM), behalve de analyten die zijn gemarkeerd met het teken [1)] die zijn gebaseerd op droge stof (DS).
[2)] "++" Geeft aan dat de noodzakelijke behandeling in het laboratorium is uitgevoerd.
[3)] 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: 17.03.2026
Einde van de test: 24.03.2026

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. 31 570788122

Lijst van methoden

<Geen informatie>	Zie bijlage voor toelichting asbestanalyse
AS3000 asbest in bodem en materialen	Som gewogen asbest
Conform NEN5898, AS3000, AP04-SG-XVIII, AP04-SB-VI	Monstermassa droog • Droge stof • Gemeten Serpentijn asbest • Gemeten Serpentijn asbest ondergrens • Gemeten Serpentijn asbest bovengrens • Gemeten Amfibool asbest • Gemeten Amfibool asbest ondergrens • Gemeten Amfibool asbest bovengrens • Totaal asbest hechtgebonden • Totaal asbest niet hechtgebonden

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017.

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

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

DOC-13-2751976-NL-P2

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

Bijlage analyseresultaten asbest

Analist:	cvz			
Monster Nr.	Monster omschrijving	Drogestof gehalte (%)	Nat gewicht (g)	Droog gewicht
753382	DZ1	81,0	14087	11416

Zeeffractie	Zeeffractie (m/m%)	Massa fractie (g)	Onderzoc ht (%)	chrysotiel (mg/kg ds tot.)	amosiet (mg/kg ds tot.)	crocidoliet (mg/kg ds tot.)	Aantal hecht geb.	Aantal niet hechtgeb.	Asbest (mg/kg ds tot.)	95%-betrouwbaarheids-interval (mg/kg ds)	
										ondergrens	bovengrens
>20 mm	0	0	100	<0,2	<0,2	<0,2	0	0	<0,2	<0,2	<0,2
8 - 20 mm	0	7,3	100	17	1,1	<0,2	0	22	18	14	21
4 - 8 mm	0,2	22,3	100	0,7	0,2	<0,2	0	25	0,9	0,5	1,3
2 - 4 mm	0,5	56,7	100	0,8	0,3	<0,2	0	52	1,1	0,5	1,7
1 - 2 mm	1,6	184,8	23	1,9	1,6	<0,2	0	47	3,5	0,3	8,5
0.5 mm - 1 mm	2,9	328,2	5	0,5	0,5	<0,2	0	7	1	<0,2	3,8
< 0.5 mm	94	10706,12	0,1				nvt	nvt		nvt	nvt
Totalen	99	11305,42		20	3,8	<0,2	0	153	24	16	37,0
								Na afronding volgens norm (mg/kg) :	24	16	37

Asbesthoudende materialen	Hechtgebonden
verweerd asbestcement	nee
asbestvezels in organisch materiaal	nee
nvt	nvt

Gerapporteerde asbestgehaltes zijn afgeronde waardes,
in de totaalgehaltes kunnen geringe afwijkingen voorkomen.
Conclusie:

	Gemeten Gehalte (mg/kg ds)	95%-betrouwbaarheids-interval (mg/kg ds)	
		ondergrens	bovengrens
De bepalingsgrens is	-	-	1
Hoeveelheid hechtgebonden asbesthoudend materiaal	<2	<2	<2
Hoeveelheid niet-hechtgebonden asbesthoudend materiaal	24	16	37
Serpentijn asbest	20	15	28
Amfibool asbest	3,8	0,3	9
Totaal asbest	24	16	37
Gewogen totaal asbest (serpentijn + 10 x amfibool)	**58**	**18**	**120**

In het, met de optische lichtmicroscoop, onderzochte deel van de fractie <500 µm zijn de volgende aantallen asbestverdachte vezels per asbestsoort gevonden:

chrysotiel	amosiet	crocidoliet
50	13	1

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

DOC-13-27515993-NL-P1

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.

Dumea AM
Dhr. Joost Stevelink
Bornsestraat 24
7597 NE SAASVELD

Klantnr: 35008640

Analyserapport 1688352 - 785831 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 03.04.2026

Opdracht	1688352 Bodem / Eluaat
Opdrachtgever	35008640 Dumea AM
Opdrachtacceptatie	30.03.2026
Project	158104 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Geachte heer, mevrouw,

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

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 1688352 en analyserapportversie 1 bevat de analyse(s) van monsternummer(s) 785831.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. (AGROLAB GROUP), Dhr. Amedeo Manca, Tel. 31 570788122

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

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

TESTING
RvA L 005

DOC-13-27586439-NL-P1

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 1688352 - 785831 2025-374 BJZ Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Datum: 03.04.2026

Monster informatie

Monsternummer	Datum monstername	Monster beschrijving
785831	25.02.2026 00:00	DZ1

Asbestbepaling in grond/puin

Parameter	Eenheid	785831 DZ1
Asbestvezels met electronenmicroscopie[v),*)]	mg/kg Ds	<1,1[2)]

Overig onderzoek

Parameter	Eenheid	785831 DZ1
SEM - Monstermassa droog (ACMAA)	g	11410
SEM - Droge stof (ACMAA)	%	-[1)]
SEM - Serpentijn (ACMAA)	mg/kg	<0,10[2)]
SEM-Gemeten Serpentijn ondergrens (ACMAA)	mg/kg	<0,10[2)]
SEM-Gemeten Serpentijn bovengrens (ACMAA)	mg/kg	<0,10[2)]
SEM - Gemeten Amfibool (ACMAA)	mg/kg	<0,1[2)]
SEM - Gemeten Amfibool ondergrens (ACMAA)	mg/kg	<0,1[2)]
SEM - Gemeten Amfibool bovengrens (ACMAA)	mg/kg	<0,1[2)]
SEM - Totaal asbest hechtgebonden (ACMAA)	mg/kg	-[1)]
SEM - Totaal asbest niet hechtgebonden (ACMAA)	mg/kg	-[1)]

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

Start van de test: 30.03.2026
Einde van de test: 03.04.2026

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. 31 570788122

Lijst van methoden

conform NEN 5898	SEM - Monstermassa droog (ACMAA) • SEM - Droge stof (ACMAA) • SEM - Serpentijn (ACMAA) • SEM-Gemeten Serpentijn ondergrens (ACMAA) • SEM-Gemeten Serpentijn bovengrens (ACMAA) • SEM - Gemeten Amfibool (ACMAA) • SEM - Gemeten Amfibool ondergrens (ACMAA) • SEM - Gemeten Amfibool bovengrens (ACMAA) • SEM - Totaal asbest hechtgebonden (ACMAA) • SEM - Totaal asbest niet hechtgebonden (ACMAA)
conform NEN 5898[(C7),v)]	Asbestvezels met electronenmicroscopie[v),*)]

[v)] Externe dienstverlening
Extern verleende service door
(C7) Eurofins ACMAA Testing , 't Haarboer 6, 7561 BL Deurningen, voor de genoemde methode geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017, accreditatiecertificaat: L 376 RvA

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

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

TESTING
RvA L 005

DOC-13-27586439-NL-P2

Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Al-West BV	Rapportnummer	V260303575 versie 1
Contactpersoon	Dhr. A. Manca	Datum opdracht	31-03-2026
Adres	Dortmundstraat 16B	Datum ontvangst	31-03-2026
Postcode en plaats	7418 BH Deventer	Datum rapportage	03-04-2026
Projectcode	DV785831	Pagina	1 van 1
Project omschrijving			

Naam	MM1	Datum monstername	25-02-2026
Monstersoort	Grond	Datum analyse	03-04-2026
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Bepaling van respirabele asbestvezels m.b.v. SEM conform AS3000 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Resultaten

Labcode zeeffractie monster:	V260303575	
Massa zeeffractie <0,5 mm:	10706,12	g
Massa totale monster:	11,410	kg
Inweeg materiaal:	2,57	g
Vergroting:	2050	
Effectieve filter diameter:	22,025	mm
Onderzocht oppervlak:	2,2087	mm^2
Beeldveldoppervlak:	0,01699	mm^2
Aantal getelde beeldvelden:	130	

	Aantal gemeten vezels	Gehalte aan vezels mg/kg ds	Ondergrens mg/kg ds	Bovengrens mg/kg ds
Totaal gemeten serpentijn	0	<0,1	<0,1	<0,1
Totaal gemeten amfibool	0	<0,1	<0,1	<0,1
Totaal asbest	0	<0,1	<0,1	<0,2
Totaal gewogen asbest		<1,1	<0,1	<1,1

Totaal gewogen asbest: totaal asbest serpentijn + 10*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds)
De boven-, en ondergrens zijn bepaald op basis van het 95% betrouwbaarheidsinterval.

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.

Bijlage VI

Foto's

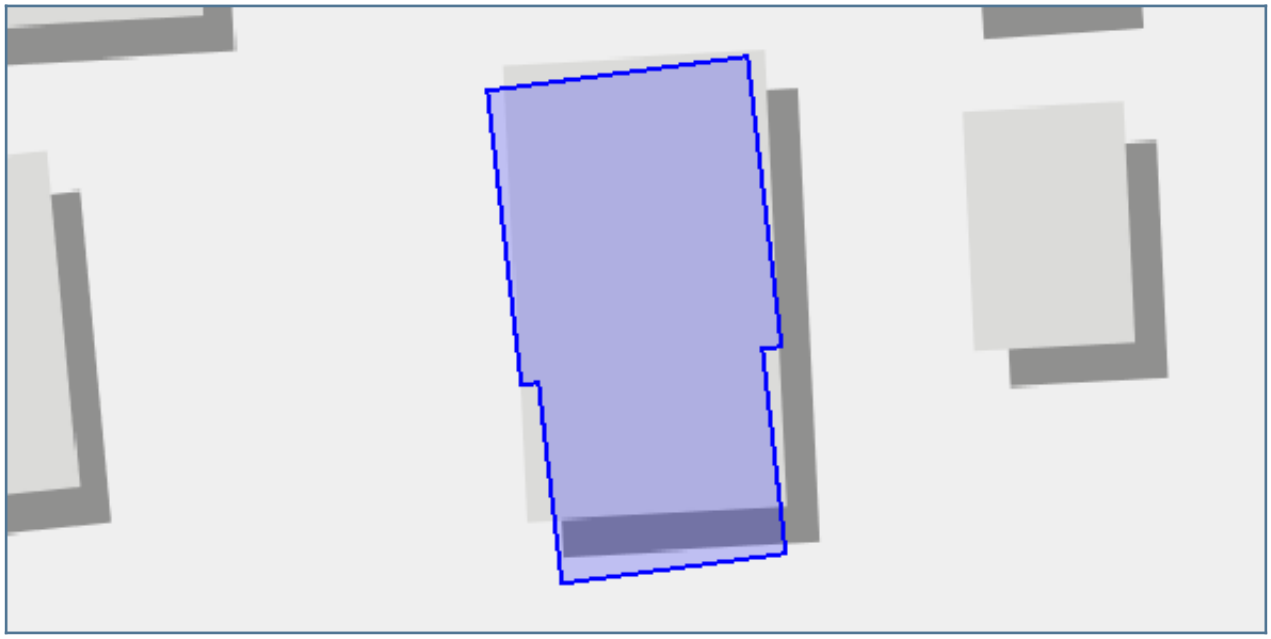
Het wateradvies

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. normale procedure
2. geen belang procedure
3. Advies materiaal verontreiniging
4. Advies overstroombaar gebied
5. Advies invloedzone overige keringen
6. Advies bedrijfmatige activiteiten
7. Advies lozingwater
8. Advies grondwaterbeschermingsgebied drinkwater
9. Advies verharding
10. Advies grote ruimtelijke ontwikkeling
11. Advies grondwater

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een plan met uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing?	ja
Invloedszone A-watergangen	nee
Beekdalen	ja
Milieuzonering RWZI	nee
Invloedszone Grote Rivieren	nee
Invloedszone Vecht	nee
Zone persleiding	nee
Beschermingszone waterkering	nee
Primaire Watergebieden en bergingsgebieden	nee
Invloedszone overige keringen	nee
Grondwaterbeschermingsgebied drinkwater	nee
overstroombaar_gebied	nee
Invloedszone B watergangen	nee

Details

1. normale procedure

Voor uw plan moet u de normale procedure volgen.

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 belangen van het waterschap worden geraakt. U volgt daarom de normale procedure. Binnen 4 weken na indiening neemt waterschap Drents Overijsselse Delta contact met u op en ontvangt u een ons advies. Deze notitie ontvangt u op het door u opgegeven e-mailadres. Mocht er geen contact met u zijn opgenomen kunt u via info@wdodelta.nl contact opnemen.

In het advies vindt u meer informatie over de bestaande waterhuishouding en vindt u concrete uitgangspunten voor uw plan. Wij adviseren u deze uitgangspunten te verwerken in uw plan. Over het vervolg van het watertoetsproces vindt u in het advies meer informatie.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld. Dit document is onvoldoende voor de weging van het water in uw plan. **U moet nadrukkelijk vanuit het waterschap een reactie ontvangen.**

2. 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. Wij nemen binnen 4 weken contact met u op door het leveren van een wateradvies. Mocht er geen contact met u zijn opgenomen kunt u via info@wdodelta.nl contact opnemen.

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.

3. Advies materiaal verontreiniging

U gebruikt materialen waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken.

Wat moet ik doen?

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

4. Advies overstroombaar gebied

Uw plangebied is (deels) gelegen in een overstroombaargebied.

Wat moet ik doen?

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatieroutes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

5. Advies invloedzone overige keringen

Uw plangebied raakt een overige kering.

Wat moet ik doen?

In het plan bevindt zich een overige kering. Overige keringen spelen een belangrijke rol bij het voorkomen van wateroverlast in het regionale watersysteem. De overige keringen staan op de legger van het waterschap en de Keur is van toepassing. Volgens de Keur zijn alle activiteiten die plaatsvinden in, op of langs een waterkering van het waterschap vergunningsplichtig. Voor minder ingrijpende activiteiten hebben zijn algemene regels vastgesteld. Hierdoor kan er sprake zijn van vrijstelling of hoeven deze activiteiten alleen te worden gemeld. Er is in het plan rekening gehouden met de Keur van het waterschap. Er wordt tijdig melding gemaakt of een vergunning aangevraagd.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

6. Advies bedrijfmatige activiteiten

bedrijfsmatige activiteiten kunnen leiden tot verontreiniging van verhard oppervlak

Wat moet ik doen?

In het geval u bedrijfsmatige activiteiten in uw plangebied ontplooit waarbij er een verontreining kan ontstaan van het verhard oppervlak, adviseren wij u graag over de te nemen maatregelen om afstroming naar de bodem en het watersysteem te voorkomen.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

7. Advies lozingwater

U loost water in oppervlaktewater.

Wat moet ik doen?

In het plan vindt afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater plaats. Voor lozingen op het oppervlaktewater geldt een vergunning- of meldingsplicht in het kader van de Waterwet. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien u grondwater gaat onttrekken tijdens de aanleg en u wilt dat lozen in oppervlaktewater dan gelden er specifieke regels. Neem hierover contact op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

8. Advies grondwaterbeschermingsgebied drinkwater

Uw plangebied is (deels) gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Wat moet ik doen?

(Onderstaande tekst graag specificeren voor uw plan. De provincie is bevoegd gezag voor het diepe grondwater. U kunt bij de provincie navragen of er aanvullende voorwaarden zijn voor uw plan.) Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico’s op de verontreiniging van het grondwater.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

9. Advies verharding

In het plangebied neemt de toename in verharding toe?

Wat moet ik doen?

In het plan bevindt zich een hoeveelheid verharding.
Dit kan effect hebben op de werking van het watersysteem in de omgeving van het plangebied.
Wij gaan graag tijdig met u in overleg over de wijze waarop in het plangebied wordt omgegaan met hemelwater dat afstroomt van dit verharde oppervlak.
Zo wordt wateroverlast nu en in de toekomst voorkomen, dit geldt ook bij herstructurering. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. In het plan is een verhard oppervlak van circa m2 aanwezig (toename).
Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van m2 * 0.08m = <>m3 [kuub] wordt aangelegd/aanwezig moet zijn.

Wanneer u bijvoorbeeld een extra schuur op het terrein en parkeerplaats wilt realiseren wordt gevraagd de oppervlakte te noemen, voor deze totale oppervlakte wordt een bergingsopgave opgesteld volgens bovenstande berekening.
Bestaande berging (greppel, vijver, infiltartiekratten) binnen het plangebied kunnen een deel van de bergingsopgave vervullen.

10. Advies grote ruimtelijke ontwikkeling

uw plan maakt onderdeel uit van een grotere ruimtelijke ontwikkeling

Wat moet ik doen?

Wanneer u slechts voor een deel van een grote ontwikkeling een watertoets indient worden wij graag op de hoogte gebracht van de complete ontwikkeling. Zo kunnen we tijdig voor het gehele plan de juiste adviezen afgeven.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

11. Advies grondwater

U onttrekt tijdelijk of permanent grondwater.

Wat moet ik doen?

Er vindt in het plan een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat u voor grondwateronttrekkingen van meer dan 70.000 m3 in 30 dagen; of meer dan 200.000 m3 in 6 maanden; of meer dan 6 maanden grondwater onttrekt, verplicht bent een vergunning aan te vragen. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

Docnr1

Participatieverslag: Omvorming Spanjaardsdijk 65 en 67

Datum: 15 februari 2026

Initiatiefnemers:



Project: Wijziging bestemming van Agrarisch naar Wonen en het toestaan van de twee reguliere woningen.

1. Inleiding en Doel van het Plan

Wij, als initiatiefnemers, zijn voornemens de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Spanjaardsdijk 65 en 67, te Lettele te herbestemmen naar een woonbestemming. Het doel is het planologisch op juiste wijze herbestemmen, aangezien het agrarische bedrijf sinds 1998 niet meer actief is. Daarnaast is het doel om de twee reguliere woningen op juiste wijze in het omgevingsplan op te nemen. Dit verslag toont aan hoe de omgeving/buurtgenoten hierbij is betrokken.

2. Betrokkenen

De directe omgeving is geïnventariseerd. De direct aangrenzende buren en overburen zijn meegenomen in dit participatieproces.
In onderstaande afbeelding en legenda is weergegeven welke adressen zijn benaderd.





3. Participatieproces
Gekozen is voor een actieve dialoog via een persoonlijk gesprek. In de periode tussen 12 en 15 februari 2026 zijn alle betrokkenen fysiek benaderd en hebben er prettige gesprekken plaatsgevonden. Initiatiefnemers hebben alle betrokken uitgelegd dat er een anterieure overeenkomst is gesloten met de gemeente Deventer, met als doel om het erf Spanjaardsdijk 65 en 67 planologisch op juiste wijze te herbestemmen, aangezien het agrarische bedrijf sinds 1998 niet meer actief is. Daarnaast is het doel om de twee reguliere woningen op juiste wijze in het omgevingsplan op te nemen. Aanleiding hiertoe is dat enkele van de initiatiefnemers voornemens zijn het woonhuis op Spanjaardsdijk 65 over te nemen uit een erfenissituatie. Vanuit dit voornemen is aan het licht gekomen dat het gehele erf (nr. 65 en nr. 67) nog een agrarische bestemming heeft. Bovendien is de tweede woning op het erf (nr. 67) niet opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Dit zal in deze procedure ook op juiste wijze opgenomen worden in het omgevingsplan. Deze toelichting is in alle gesprekken het uitgangspunt geweest om vervolgens hierover met elkaar van gedachte te wisselen.

Spuitzone gewasbeschermingsmiddelen.
In het wijzigingsbesluit is een zone van minimaal 50 m vanaf de begrenzing van de functie Wonen, waarbinnen het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen niet is toegestaan dan wel afhankelijk is gesteld van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.
Deze regeling is ook onderdeel van dit participatieproces geweest. De toekomstige eigenaren van perceel Diepenveen K 1160 krijgen te maken met deze regeling, aangezien de 50m zone door dit perceel loopt.

4. Overzicht van Reacties

Buren [redacted] Positief. Zij hebben geen bezwaar tegen de plannen en wensen ons veel succes.

Buren [redacted] Positief. Zij hebben geen bezwaar tegen de plannen en wensen ons veel succes.

Buren [redacted] Positief. Zij hebben geen bezwaar tegen de plannen. Meerdere buurtgenoten (waaronder de bewoners van nr. [redacted]) zitten in een vergelijkbaar traject om het omgevingsplan te wijzigen met als doel om de bestaande situatie weer juist in het omgevingsplan te verwerken. De hoop wordt uitgesproken dat dit voor ons op een voorspoedige wijze kan worden afgerond.

Buren [redacted] Positief. Zij hebben geen bezwaar tegen de plannen. Meerdere buurtgenoten (waaronder de bewoners van nr. [redacted]) zitten in een vergelijkbaar traject om het omgevingsplan te wijzigen. Ook zij wensen ook ons succes met het realiseren van onze plannen, wetende dat deze processen vaak langer duren dan wenselijk is.

Buren [redacted] Positief. Zij hebben geen bezwaar tegen de plannen en wensen ons veel succes.

Buren [redacted] Positief. Zij hebben geen bezwaar tegen de plannen en wensen ons veel succes.

Toekomstige eigenaren aangrenzend weiland, perceel Diepenveen K 1160.
Initiatiefnemers [redacted] en [redacted] worden naar alle waarschijnlijkheid de nieuwe eigenaren van perceel Diepenveen K1160. Dit naar aanleiding van de erfenisverdeling. In onderlinge gesprekken is aan de orde gekomen de 50m zone waarbinnen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet zijn toegestaan dan wel afhankelijk is gesteld van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Zij hebben aangegeven hiervan op de hoogte te zijn en hebben hier geen bezwaar tegen. In een onderling document (gedateerd op 14 oktober 2025) tussen de initiatiefnemers is dit middels een handtekening bevestigd.

5. Aanpassingen aan het Plan
Naar aanleiding van de gesprekken is er geen reden om het wijzigingsplan aan te passen.

6. Conclusie
De omgeving staat unaniem positief tegenover de bestemmingswijziging.