

TAXATIERAPPORT

SCHOTKAMPWEG 159 8075RD, ELSPEET



Van de Loosdrecht WBM B.V.

Taxatierapport Schotkampweg 159, 8075 RD Elspeet

Beste [REDACTED]

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van Schotkampweg 159, 8075 RD Elspeet. Ik ben [REDACTED] van Van de Loosdrecht WBM B.V. uit Nunspeet. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. In dit taxatierapport leest u wat de marktwaarde van de woning is op 24-12-2024 en hoe ik deze bepaald heb.

Waar in dit taxatierapport de mannelijke voornaamwoorden 'hij', 'hem' of 'zijn' worden gebruikt, kunt u deze ook in voorkomende situaties als 'zij' of 'haar', 'hen' of 'hun' of 'die' of 'diens' lezen.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn officiële termen

A. Opdracht

Opdrachtgever

Bedrijfsnaam opdrachtgever	Gemeente Nunspeet
Naam opdrachtgever	[REDACTED]
Adres	Markt 1
Postcode en plaats	8071 GJ Nunspeet

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document 'u'

Taxatiebedrijf en taxateur

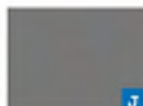
Bedrijfsnaam taxatiebedrijf	Van de Loosdrecht WBM B.V.
Adres	F.A. Molijnlaan 28
Postcode en plaats	8071 AG Nunspeet
KvK-nummer	58974199
Naam taxateur	[REDACTED]
Inschrijfnummer NRV	RT282288901
Lid van of aangesloten bij	NVM

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document 'wij'. De taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd noemen we verder 'ik'.

Controlerend taxateur

Ik heb een tweede taxateur gevraagd om mijn werk te controleren. Deze taxateur is ook geregistreerd bij NRV. Dat doet deze taxateur met een 'plausibiliteitscheck'. Daarmee toetst zij hoe aannemelijk en geloofwaardig mijn taxatie is. En of ik volgens de juiste methode heb getaxeerd. U vindt een verklaring van deze controlerend taxateur als bijlage bij dit taxatierapport.

Taxatiebedrijf	Hagenbeek Taxaties
Naam controlerend taxateur	[REDACTED]



B. Inspectie

Inspectiegegevens

Ik geef u een indruk van Schotkampweg 159 te Elspeet en van de omgeving. Voor die indruk gebruik ik mijn zintuigen, mijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving alsmede informatie die ik heb gekregen van u of van anderen.

Inspectiedatum	24-12-2024
Volledige inspectie	Ja
Anderen aanwezig bij inspectie	Ja, eigenaar ☒ ☐ en ☐ ☐
Bijzonderheden	Nee

C. Gegevens woning

De woning

Hieronder beschrijf ik de woning. Daarbij heb ik de [Fotowijzer woningen](#) gebruikt. Dit document laat met foto's zien wat taxateurs bedoelen met de verschillende woningtypes.

Woningtype	vrijstaande woning
Bijzonder woningtype	bedrijfs- of dienstwoning
Bijgebouwen	berging
Adres	Schotkampweg 159
Postcode en plaats	8075 RD Elspeet

D. Doel van de taxatie

Waarom heeft u mij gevraagd de woning te taxeren?

U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:

Ten behoeve van onderbouwing toestemming gemeenteraad van de gemeente Nunspeet voor de aankoop



Wat is 'marktwaaarde'?

De officiële definitie van marktwaaarde is:

'Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij, de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

De marktwaaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaaarde.

Wat is de marktwaaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaaarde op 24-12-2024.

Marktwaaarde	€ 1.610.000
--------------	-------------

U heeft mij gevraagd een of meer extra marktwaaarden te bepalen voor een situatie die nu nog niet bestaat. Bijvoorbeeld voor een verbouwing die nog moet gebeuren of voor een nieuwbouwwoning die nog gebouwd wordt.

De marktwaaarden hieronder gaan over een situatie die op 24-12-2024 nog niet bestaat.

Wat is de marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de bestemming is aangepast naar 'wonen'? Ik ben ervan uitgegaan dat De bestemming is aangepast naar wonen en dat het object als een reguliere woning kan worden aangemerkt.	€ 1.635.000
--	-------------

Hoe kom ik aan deze waarden?

Ik heb het object beoordeeld en onderzoek gedaan naar alle zaken die van belang zijn en heb deze gecontroleerd bij alle beschikbare informatiebronnen om tot een juiste waardering te komen.

Is verder onderzoek nodig?

Nee

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de [Europese Taxatiestandaarden](#).

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen in de [Reglementen Gedrags- en Beroepsregels en Kamers](#) en de [Praktijkhandreiking Wonen](#) van NRVt.

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?

Voor deze taxatie gelden: Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Heeft u klachten?

Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit?

Dan kunt u een klacht indienen bij de [Stichting Tuchtrechtspraak NRVt](#). De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.

Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.

U kunt ook contact opnemen met de brancheorganisatie of beroepsorganisatie waarbij ik ben aangesloten. Tot slot kunt u ook naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of de brancheorganisatie of beroepsorganisatie kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

Verklaring

Ik verklaar het volgende:

1. Ik en Van de Loosdrecht WBM B.V. waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop of taxatie van deze woning.
2. Minder dan 25% van de omzet van Van de Loosdrecht WBM B.V. uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
 - De opdrachtgever van deze taxatie, en
 - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
 - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.
3. Ik ben onafhankelijk:
 - Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloed heeft of onder druk gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
 - Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
 - Ik en Van de Loosdrecht WBM B.V. hebben niets te maken met aankoop, verkoop, advies, bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
 - Geen van mijn bloedverwanten of aanverwanten heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?



Ik heb dit taxatierapport gemaakt met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven

Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

Wilt u het taxatierapport met anderen delen? Dan heeft u vooraf onze schriftelijke toestemming nodig. In dit kader heb ik bij het aanvaarden van deze taxatieopdracht toestemming gegeven om het taxatierapport ook te delen met: . Ik ben niet verantwoordelijk voor het gebruik van het taxatierapport door deze andere partijen. Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor onze schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder onze toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

Hoe volledig is dit taxatierapport?

Ik heb het oordeel en dit taxatierapport afgestemd op het doel van de taxatie. Daarom heb ik alleen in het taxatierapport opgeschreven wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik heb gebruikt voor mijn oordeel staan in dit taxatierapport.

Informatie van anderen

In dit taxatierapport staat ook informatie die ik van anderen heb gekregen. Er staat steeds bij hoe ik aan die informatie ben gekomen. Ik heb gebruik gemaakt van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Ik heb deze informatie beoordeeld op basis van onze eigen kennis of ervaring. Twijfel ik aan de juistheid dan heb ik hier melding van gemaakt in het taxatierapport. In de bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste informatie. Alle informatie die ik heb gebruikt, zit in ons taxatiedossier.



G. Juridische kenmerken van de woning

Ik heb bij het Kadaster opgezocht welke informatie er is over de woning. Het Kadaster bewaart documenten over bijvoorbeeld de eigenaar van een woning. En waar de grenzen zijn van de grond (perceel) waarop de woning staat. Maar ook of er bijzondere rechten en plichten zijn. Daarnaast heb ik andere documenten onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Eigendomsbewijs	Ja
- Kadastrale kaart	Ja
- Eigendomsinformatie Kadaster	Ja
- Koopovereenkomst	Ja
- Andere bronnen	Nee

Wat zijn de juridische kenmerken van de woning?

De huidige eigenaar heeft een lidmaatschapsrecht bij een (coöperatieve) vereniging	Nee
--	-----

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?

- In welke kadastrale gemeente ligt de grond?	Nunspeet
- In welke sectie van de gemeente ligt de grond?	F
- Welk perceelnummer heeft de grond?	7384
- Is er gezamenlijke grond?	Nee
- Hoe groot is het perceel volgens het Kadaster?	2830 m2

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom

- Staat de woning op eigen grond?	Ja
-----------------------------------	----

2. Het recht van erfpacht

- Bestaat er een recht van erfpacht?	Nee
--------------------------------------	-----

3. Het recht van ondererfpacht

- Bestaat er een recht van ondererfpacht?	Nee
---	-----

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan u ook het 'recht van opstal' geven. De eigenaar van de grond geeft u dan toestemming om een woning te bouwen die uw eigendom blijft. U kunt deze woning zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een woning koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor de woning. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal' gezien. Ik heb het recht van opstal getaxeed.

- Bestaat er een recht van opstal?	Nee
------------------------------------	-----

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag de grond en woning van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij deze woning. Ik heb de eigendom die belast is



met het recht van gebruik en bewoning getaxeerd.

- Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? Nee

6. Het recht van vruchtgebruik

Wie het recht van vruchtgebruik heeft, mag de grond en woning van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht mag ook verhuurd of verkocht worden. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij deze woning. Ik heb de eigendom die belast is met het recht van vruchtgebruik getaxeerd.

- Bestaat er een recht van vruchtgebruik? Nee

7. Ander recht

- Bestaat er een ander recht? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de burens mogen door mijn tuin naar de straat. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper de woning weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? Nee
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- In welke kadastrale gemeente ligt de grond? Nunspeet
- In welke sectie van de gemeente ligt de grond? F
- Welk perceelnummer heeft de grond? 8297
- Is er gezamenlijke grond? Nee
- Hoe groot is het perceel volgens het Kadaster? 25930 m2

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom

- Staat de woning op eigen grond? Ja

2. Het recht van erfpacht

- Bestaat er een recht van erfpacht? Nee

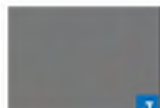
3. Het recht van ondererfpacht

- Bestaat er een recht van ondererfpacht? Nee

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan u ook het 'recht van opstal' geven. De eigenaar van de grond geeft u dan toestemming om een woning te bouwen die uw eigendom blijft. U kunt deze woning zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de



eigenaar. Dit is belangrijk als u een woning koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor de woning. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal' gezien. Ik heb het recht van opstal getaxeerd.

- Bestaat er een recht van opstal? Nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag de grond en woning van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij deze woning. Ik heb de eigendom die belast is met het recht van gebruik en bewoning getaxeerd.

- Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? Nee

6. Het recht van vruchtgebruik

Wie het recht van vruchtgebruik heeft, mag de grond en woning van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht mag ook verhuurd of verkocht worden. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij deze woning. Ik heb de eigendom die belast is met het recht van vruchtgebruik getaxeerd.

- Bestaat er een recht van vruchtgebruik? Nee

7. Ander recht

- Bestaat er een ander recht? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de burens mogen door mijn tuin naar de straat. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper de woning weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? Nee
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- In welke kadastrale gemeente ligt de grond? Nunspeet
- In welke sectie van de gemeente ligt de grond? F
- Welk perceelnummer heeft de grond? 7701
- Is er gezamenlijke grond? Nee
- Hoe groot is het perceel volgens het Kadaster? 390 m2

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom

- Staat de woning op eigen grond? Ja

2. Het recht van erfpacht

- Bestaat er een recht van erfpacht? Nee

3. Het recht van ondererfpacht



- Bestaat er een recht van ondererfpacht? Nee

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan u ook het 'recht van opstal' geven. De eigenaar van de grond geeft u dan toestemming om een woning te bouwen die uw eigendom blijft. U kunt deze woning zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een woning koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor de woning. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal' gezien. Ik heb het recht van opstal getaxeerd.

- Bestaat er een recht van opstal? Nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag de grond en woning van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij deze woning. Ik heb de eigendom die belast is met het recht van gebruik en bewoning getaxeerd.

- Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? Nee

6. Het recht van vruchtgebruik

Wie het recht van vruchtgebruik heeft, mag de grond en woning van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht mag ook verhuurd of verkocht worden. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij deze woning. Ik heb de eigendom die belast is met het recht van vruchtgebruik getaxeerd.

- Bestaat er een recht van vruchtgebruik? Nee

7. Ander recht

- Bestaat er een ander recht? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de burens mogen door mijn tuin naar de straat. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper de woning weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? Nee
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee



H. Omschrijving van de woning en zijn omgeving

1. Getaxeerde woning

- Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?

Vrijstaande woning met externe berging, 2e externe berging, 3e externe berging en dierenverblijf. Het object heeft een tuin rondom en weiland. Verder is het object voorzien van een zwembad.

Het bouwtype is traditioneel met houten vloeren en betonnen vloeren. Het materiaal van de gevels is metselwerk. Het daktype is een samengesteld dak bedekt met pannen. De kozijnen zijn van hout voorzien van hr glas. Verwarming en warm water via een hr-combiketel en afgifte van verwarming via radiatoren. Het object wordt geventileerd met mechanische ventilatie. De elektra bestaat uit 16 groepen, 4 aardlekschakelaars en krachtstroom. Overige bouwonderdelen: dakkapel(len), erker en serre.

2009

Bergzolder: vlizotrap, opbergruimte.

Kelder: vaste trap, opbergruimte.

Begane grond: hal/entree, meterkast, 2x standaard toiletruimte, woonkamer, 1 slaapkamer, luxe keuken, standaard keuken, 2x voorzien van diverse inbouwapparatuur, standaard badkamer, met compleet sanitair, eetkamer, bijkeuken, serre.

Eerste verdieping: overloop, vaste trap, 4 slaapkamers, standaard badkamer, met compleet sanitair.

Ja, er is een serre geplaatst

Nee

- Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?
- Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased?

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten zoals dat moet volgens de laatste instructies van onze branche, de branchebrede

[Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen BBMI](#). In de bijlage vindt u de 'Uniforme meetstaat'.

- Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten?

Chrips

- Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?

- Wonen

248 m2

- Andere binnenruimte

16 m2

- Buitenruimte die bij het gebouw hoort

15 m2

- Bergruimte buiten het gebouw

217 m2

2. Omgeving van de getaxeerde woning

- Locatie

De woning is gelegen op een landelijke locatie in het buitengebied. Voornamelijk vrijstaande woningen met een woonbestemming.

- Gebouwen rondom

De bereikbaarheid ten opzichte van uitvalswegen is redelijk. Deze zijn op een 15-tal autominuten bereikbaar.

- Bereikbaarheid

Winkelvoorzieningen zijn op een 10-tal autominuten gelegen van het getaxeerde.

- Voorzieningen

Nee

- Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?

3. Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als de fundering zwak is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb als eerste mijn kennis van de omgeving gebruikt. En dus van het soort funderingsproblemen dat je in deze omgeving kunt verwachten. Ik heb zelf geen keuring van de fundering van de woning uitgevoerd.

of laten uitvoeren. Mijn oordeel en de uitkomst van het funderingsrisicorapport geven u geen volledige zekerheid of er wel of geen gebreken aan de fundering van de woning zijn. Daarnaast heb ik de hierna genoemde bronnen geraadpleegd om te kijken wat er bekend is over de fundering van de woning. Ik heb in ieder geval het funderingsrisicorapport van Fundermaps opgevraagd en als bijlage bij het taxatierapport gedaan. Wilt u meer zekerheid over mogelijke funderingsproblemen? Dan kunt u een funderingsonderzoekrapport laten opmaken dat is opgesteld volgens de onderzoeksrichtlijn van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF).

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- | | |
|---|---|
| - Eigenaar of bewoner | Ja, ☒ ☐ en ☐ ☐ |
| - Funderingsonderzoekrapport volgens de KCAF of F3O onderzoeksrichtlijnen | Nee |
| - Andere bronnen of rapportages | Nee |

Mogelijke funderingsproblemen

- | | |
|---|-----|
| - Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien? | Nee |
|---|-----|



I. Duurzaamheid van de woning

Duurzaamheid en energie spelen een steeds belangrijkere rol in de woningmarkt. Hoe duurzaam en energiezuinig een woning is, wordt bij het vaststellen van de marktw waarde van een woning steeds belangrijker. Het energielabel geeft aan hoe goed of slecht de energieprestatie van uw woning is.

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe energiezuinig en duurzaam de woning is. Ik heb bronnen onderzocht en ik heb zelf onderzoek gedaan, maar ik heb geen uitgebreide inspectie gedaan met als doel om een energielabel vast te stellen. De details staan in de 'Energetische opnamestaat'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport

1. Energietabel

Er zijn op dit moment 2 soorten energietabels. Deze energietabels zijn 10 jaar geldig. De oude labels zijn afgegeven tot 1 januari 2021 en geven maar beperkte informatie. De labels, afgegeven vanaf 1 januari 2021, geven uitgebreidere informatie over isolatie, verwarming en ventilatie. Bij het opstellen van het nieuwe energietabel is er een energiedeskundige in de woning geweest om dit label nauwkeurig te kunnen vaststellen.

Als u een woning gaat (ver)kopen en/of (ver)huren is een energietabel verplicht. Behalve bij onder andere monumenten, dan hoeft dit niet.

Op het energietabel kunt u in één oogopslag zien hoe de energie(on)zuinig uw woning is. Dat is mooi, want als uw woning energiezuinig is, betekent dit dat het energieverbruik lager, het wooncomfort hoger en de CO₂-uitstoot minder is. Dus beter voor het milieu.

Het energietabel voor woningen geeft de energieprestatie aan in de klasse A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig).

Hernieuwbare energie

In 2030 moet de CO₂-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag bijna geen enkele woning nog gas gebruiken.

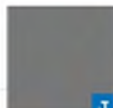
Isolatiestandaard

De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kunt u zien hoe goed u de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed u een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af wanneer de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd. De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u de overheidssubsidie wilt krijgen voor het isoleren van uw woning. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Heeft de woning een energietabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?

Ja

- | | |
|---|--------|
| - Wat is de labelklasse van het energietabel (A-G)? | A |
| - Hoe hoog is het gebruik van fossiele energie? | 148.23 |
| - Hoe hoog is de warmtebehoefte? | 81.81 |
| - Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is: | Ja |



- Is het energielabel gebaseerd op een basisopname of een detailopname? Nee
- Wat is de datum van registratie van het energielabel? 11-10-2024
- Tot wanneer is het energielabel geldig? 11-10-2034

2. Stappen naar een beter energielabel

Hierna wordt uitgelegd hoe u stappen naar een beter energielabel kunt maken. Vaak is het goed om te beginnen met eenvoudige maatregelen die altijd nuttig zijn ongeacht toekomstige ontwikkelingen. Dat begint vaak met het beter isoleren van het dak, de gevel en de vloer en het aanbrengen van isolerende beglazing. Daarnaast het vervangen van een oude c.v.-ketel door duurzame opwekkingsbronnen zoals een waterpomp. Tenslotte zijn er soms mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen om stroom op te wekken.

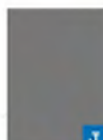
Aan al deze maatregelen kunnen financiële voordelen zitten, namelijk een lage(re) energierekening en soms zijn er subsidiemogelijkheden waardoor de investering lager uitvalt. Daarnaast kan de woning ook meer waard worden als u dergelijke investeringen doet. wat uw huis precies meer waard wordt: daarvoor moet u bij mij als taxateur zijn. Ik kan u hierover informeren en adviseren.

Heeft de woning mogelijkheden om (het energielabel) te verbeteren?	
Aanbrengen gevelisolatie:	
Vervangen gevelpanelen:	
Aanbrengen dakisolatie vlakke daken:	
Aanbrengen dakisolatie hellende daken:	
Aanbrengen vloerisolatie:	
Aanbrengen leidingisolatie:	
Aanbrengen hoogrendementsglas woonruimten:	
Aanbrengen hoogrendementsglas slaapkamers:	
Aanbrengen energiezuinige kozijnen en deuren:	
Aanbrengen kierdichting:	
Aanbrengen (hybride) warmtepomp:	
Aanbrengen ander energiezuinig verwarmingstoestel:	
Aanbrengen installatie voor warmteterugwinning:	
Aanbrengen zonneboiler:	
Aanbrengen energiezuinige ventilatie:	
Aanbrengen hoogrendementsventilatoren:	
Aanbrengen zonnepanelen:	

Voor inhoudelijke advies over de maatregelen, de kosten en de besparingen adviseren wij u om contact op te nemen met een energieprestatieadviseur of energiecoach. De geadviseerde maatregelen zijn niet meegenomen in de door mij getaxeerde marktwaarde van de huidige situatie

3. Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplan

Iedere gemeente heeft een transitievisie warmte opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de betreffende gemeente in uiterlijk 2050 gasloos denkt te kunnen zijn. Op dat moment moeten de eigenaren van woningen zijn overgestapt op duurzame energiebronnen. Hierover wordt in de verschillende gemeenten verder nagedacht en op wijkniveau worden er plannen ontwikkeld. De gemeente kan



bijvoorbeeld in een wijk een warmtenet laten aanleggen of bepalen dat iedere eigenaar de verwarming individueel moet regelen.

Als u investeert in duurzaamheid en daarmee uw energielabel verbetert, wordt uw woning energiezuiniger. Het is dus goed om van dergelijke ontwikkelingen op de hoogte te zijn om te bepalen wat het beste bij uw woning past.

- Wat zijn de gevolgen van de 'Transitievisie Warmte' voor de woning?

De 'Transitievisie Warmte' voor de wijk Elspeet-Vierhouten richt zich op het aardgasvrij maken van woningen. Dit betekent dat bewoners zich moeten voorbereiden op aanpassingen aan verwarmingsinstallaties en mogelijk isolerende maatregelen. De gemeente zal samen met bewoners en stakeholders concrete plannen opstellen om duurzame warmtebronnen te realiseren. Dit kan leiden tot lagere energiekosten en een verbeterde energie-infrastructuur, maar vereist ook betrokkenheid van bewoners bij de transitieprocessen en mogelijke investeringen in hun woningen.

Nee

- Heeft de gemeente een 'Transitievisie Warmte' een wijkuitvoeringsplan voor de wijk waarin de woning staat?



J. Het onderhoud van de woning

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe goed de woning onderhouden is. Ik heb daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. De onderdelen die je niet kunt zien, heb ik niet bekeken. **Let op!** Ik heb dus geen bouwkundige keuring gedaan. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken zijn. Wilt u daarover wel zekerheid? Dan moet u een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Nieuwbouw en verbouwing

Bij nieuwbouw en een verbouwing ben ik ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels. Bijvoorbeeld dat de gemeente vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.

Bouwkundig onderzoek

Twijfel ik over het onderhoud van de woning? Of over de bouwkundige toestand van de woning? Dan adviseer ik aanvullend om een bouwkundig onderzoek of een ander onderzoek te laten uitvoeren door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

Geschatte kosten onderhoud en reparatie

Moet er volgens mij extra onderhoud worden gedaan? Of moet er iets worden gerepareerd? Dan ga ik ervan uit dat een daartoe gespecialiseerd bedrijf het onderhoud of de reparatie uitvoert. Daarop baseer ik de geschatte kosten.

Installaties in de woning

Bij de bepaling van de waarde van de woning heb ik ook rekening gehouden met de installaties in de woning. Ik heb daarbij alleen rekening gehouden met de installaties die van de eigenaar zijn. Van installaties die de eigenaar huurt of leaset heb ik alleen de staat van onderhoud beoordeeld.

Is de woning een nieuwbouwwoning of een bestaande woning?

2. Bestaande woning

Hieronder staat hoe het is met het onderhoud en de bouwkundige toestand van de woning. De details staan in de 'Bouwkundige opnamestaat' of in het 'Bouwkundig rapport'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport. Deze bijlage toont u de geschatte kosten van extra onderhoud en reparatie.

- Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen? Nee

- Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig? Nee

De bouwkundige toestand van de woning kan goed, redelijk, matig of slecht zijn:

- **Goed:** De woning is in goede staat, soms is er veroudering te zien.
- **Redelijk:** Er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem.
- **Matig:** Er is veroudering te zien en soms is de veroudering een probleem.
- **Slecht:** De veroudering is een groot probleem en niet op te lossen met normaal onderhoud.
- **Niet waarneembaar:** Ik heb dit deel van de woning niet kunnen bekijken.

De gebreken uit het bouwkundig rapport staan ook in de bouwkundige opnamestaat als ze nog niet zijn opgelost. Daarin staan ook de geschatte kosten om de gebreken te repareren. U vindt de bouwkundige opnamestaat als bijlage bij dit taxatierapport.

Hieronder staat de bouwkundige toestand van de woning:

- Fundering, kruipruimte en kelder Goed



- Vloeren en trappen	Goed
- Gevels, balkon, wanden en plafonds	Goed
- Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	Redelijk
- Daken	Goed
- Keuken, badkamer en toilet	Redelijk
- Installaties en leidingen	Goed
- Bijgebouwen	Redelijk
- Overige bijzonderheden	Niet waarneembaar

Bouwkundige toestand van de hele woning Goed

- Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning Nee

K. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

1. Onderzoek

Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over vervuiling in de grond die bij de woning hoort en in de buurt daarvan. Ik heb geen technisch onderzoek gedaan naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater. Hieronder leest u waar en wat ik gevonden heb.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster	Ja
- Bij de eigenaar of de bewoner	Ja, ☒ en ☒
- Bij de gemeente of provincie	Ja
- Andere bronnen	Nee
- Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	Nee
- Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	Nee, er een bodemrapport van onderzoek uitgevoerd in 2018. Dit rapport/onderzoek wordt komende maand geactualiseerd. Voor de volledigheid is het rapport waarin percelen 161 en 159 zijn onderzocht als bijlage toegevoegd. In dit rapport zijn geen zaken naar voren gekomen die invloed hebben op de waardering van het getaxeerde.
- zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning?	Nee

2. Asbest

Vooral in woningen van vóór 1994 kan asbest zitten. Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over asbest in of bij de woning. Of informatie over vermoedelijke asbest. Bij een taxatie kan ik dit niet altijd zien. Bedenk dus dat er ook asbest kan zitten op plekken die ik niet heb kunnen bekijken. Indien u meer zekerheid wilt of asbest aanwezig is, dan adviseer ik u een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

- Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning?	Nee
- Heb ik asbest gezien?	Nee
- Denk ik dat er asbest aanwezig is?	Nee

L. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij de eigenaar of de bewoner
- Bij de verkopende makelaar
- Andere bronnen
- Wat is de situatie van de woning?
- Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat?

Ja, ☒ en ☒

Nee

Nee

Woning wordt volledig bewoond door eigenaar

Nee



M. Onderbouwing van de waarde van de woning

Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Die noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

Als dat niet kan, onderbouw ik de waarde van de woning op een andere manier.

1. Manier van vergelijken

- Heb ik de woning vergeleken met andere woningen? Ja:

Vergelijking met andere koopwoningen



Referentievergelijker	Ter onderbouwing van de marktwaarde per 24-12-2024		
Referentieobject 1	Stakenbergweg 202 , 8075 RC Elspeet		
Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 1260000	
	Verkoopdatum:		
	Transportdatum:	25-01-2023	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 1400000	€ 1610000
Bron gegevens:	Anders, Ortec		
Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning		vrijstaande woning
Toelichting*			
Eigendomssituatie	Vol eigendom		Vol eigendom
Toelichting*			
Bouwjaar	2009		2000
Toelichting*			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	248		257
Toelichting*			
Perceeloppervlakte (m2)	29150		11135
Toelichting*	Het perceel van het referentieobject heeft aanzienlijk kleinere oppervlakte (18015m2).		
Energielabel	A		B
Toelichting*	Het energielabel van het referentieobject heeft een minder goede energieklassering dan het label van het getaxeerde object.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Dierenverblijf, zwembad, serre, het object heeft 2e berging / schuur (vrijst.), 3e berging / schuur (vrijst.), 2 dakkapellen en 1 erker en berging / schuur (vrijst.)		Berging / schuur (aangeb.), dakkapel en aanbouw woonruimte
Toelichting*			
Onderhoudssituatie	goed		goed
Toelichting*			
Locatie			
Toelichting*			
Mate van luxe			

Referentievergelijker	Ter onderbouwing van de marktwaarde per 24-12-2024		
Referentieobject 2	Nunspeterweg 112 A, 8075 AD Elspeet		
Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 1100000	
	Verkoopdatum:		
	Transportdatum:	01-11-2023	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 1225000	€ 1610000
Bron gegevens:	Anders, Ortec		
Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning		vrijstaande woning
Toelichting*			
Eigendomssituatie	Vol eigendom		Vol eigendom
Toelichting*			
Bouwjaar	2009		2005
Toelichting*			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	248		233
Toelichting*			
Perceeloppervlakte (m2)	29150		5170
Toelichting*	Het perceel van het referentieobject heeft aanzienlijk kleinere oppervlakte (23980m2).		
Energielabel	A		A
Toelichting*			
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Dierenverblijf, zwembad, serre, het object heeft 2e berging / schuur (vrijst.), 3e berging / schuur (vrijst.), 2 dakkapellen en 1 erker en berging / schuur (vrijst.)		Berging / schuur (vrijst.), garage (enkel), overkapping / luifel, parkeerplaats, serre, tuinhuis en balkon
Toelichting*			
Onderhoudssituatie	goed		goed
Toelichting*			
Locatie			
Toelichting*			



Mate van luxe	
Toelichting*	
Mate van doelmatigheid	
Toelichting*	
Andere wezenlijke verschillen	
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt	
Vergelijkbaar op basis van woningtype, bouwjaar, ligging op korte afstand van het getaxeerde, bij-, op- en aanbouwen die overeenkomstig zijn, onderhoudsstatus, energielabel, luxe en doelmatigheid. Woonoppervlakte is wat minder maar vergelijkbaar. Echter, het perceeloppervlakte van het taxatieobject is aanzienlijk groter dan dat van het referentieobject (29150 m² tegenover 5170 m²). Dit komt door het ontbreken van agrarische gronden wat eveneens de afwijking in waarde tussen het referentieobject en het getaxeerde weerspiegelt.	
* toelichting waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven.	
** toelichting taxateur bij andere wezenlijke verschillen, zoals: erfpacht, VvE, duurzaamheidsmaatregelen, buitenruimte appartement	



Referentievergelijker	Ter onderbouwing van de marktwaarde per 24-12-2024		
Referentieobject 3	Molenbergweg 145 , 8075 PH Elspeet		
Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 1450000	
	Verkoopdatum:		
	Transportdatum:	02-11-2023	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 1600000	€ 1610000
Bron gegevens:	Anders, Ortec		
Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning		vrijstaande woning
Toelichting*			
Eigendomssituatie	Vol eigendom		Vol eigendom
Toelichting*			
Bouwjaar	2009		2012
Toelichting*			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	248		297
Toelichting*	De gebruiksoppervlakte is enigszins groter, namelijk 49 m2.		
Perceeloppervlakte (m2)	29150		7910
Toelichting*	Het perceel van het referentieobject is met een verschil van 21240m2 aanzienlijk kleiner.		
Energielabel	A		A+++
Toelichting*	Het energielabel van het referentieobject is A+++ en is daarmee hoger.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Dierenverblijf, zwembad, serre, het object heeft 2e berging / schuur (vrijst.), 3e berging / schuur (vrijst.), 2 dakkapellen en 1 erker en berging / schuur (vrijst.)		Berging / schuur (vrijst.), garage (enkel met kap) en aanbouw woonruimte
Toelichting*			
Onderhoudssituatie	goed		goed
Toelichting*	Referentieobject verkeert in in een uitstekende staat van onderhoud		
Locatie			
Toelichting*			

Mate van luxe	
Toelichting*	Referentieobject beschikt over een zeer luxe afwerking aansluitend bij de eisen van nu.
Mate van doelmatigheid	
Toelichting*	
Andere wezenlijke verschillen	
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt	
Het taxatieobject en het referentieobject hebben beide een energielabel A, maar het referentieobject heeft een luxere afwerking en verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Ligging is aan te merken als vergelijkbaar, nabij het getaxeerde op een rustige landelijke locatie. Het referentieobject heeft een grotere gebruiksoppervlakte van 297 m² ten opzichte van 248 m² bij het taxatieobject, en beschikt over een perceeloppervlakte van 7910 m² in vergelijking met 29150 m² bij het taxatieobject. Ook bij deze referentie is geen agrarische grond aanwezig wat een correctie in waarde veroorzaakt a €10,- p/m². Dit verschil wordt opgevangen door de extra m² woonoppervlakte.	
* toelichting waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven.	
** toelichting taxateur bij andere andere wezenlijke verschillen, zoals: erfpacht, VvE, duurzaamheidsmaatregelen, buitenruimte appartement	

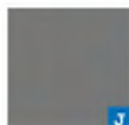
Vergelijking met andere koopwoningen

Referentievergelijker	Ter onderbouwing van de marktwaarde per 24-12-2024		
Referentieobject 1	Stakenbergweg 202 , 8075 RC Elspeet		
Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	1260000	
	Verkoopdatum:		
	Transportdatum:	25-01-2023	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 1400000	€ 1635000
Bron gegevens:	Anders, Ortec		
Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning		vrijstaande woning
Toelichting*			
Eigendomssituatie			
Toelichting*			
Bouwjaar	2009		2000
Toelichting*			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	248		257
Toelichting*			
Perceeloppervlakte (m2)	29150		11135
Toelichting*	Het perceel van het referentieobject heeft aanzienlijk kleinere oppervlakte (18015m2).		
Energielabel	A		B
Toelichting*	Het energielabel van het referentieobject heeft een minder goede energieklassering dan het label van het getaxeerde object.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen			
Toelichting*			
Onderhoudssituatie	goed		goed
Toelichting*			
Locatie			
Toelichting*			
Mate van luxe			
Toelichting*			
Mate van doelmatigheid			
Toelichting*			
Andere wezenlijke verschillen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Vergelijkbaar op basis van woningtype, bouwjaar, gebruiksoppervlakte, ligging nabij het getaxeerde, overeenkomsten in aanwezigheid van de bijgebouwen en het gebruik daarvan, onderhoudssituatie, luxe en doelmatigheid. Deze woning heeft energielabel B ten opzichte van A van het getaxeerde object. Locatie is wat minder mooi doordat het vrije uitzicht over de hei ontbreekt. Referentie beschikt daarnaast niet over			

agrarische gronden waardoor het perceel 18015 m² (a €10,- p/m²) minder groot is. Kosten ten behoeve van wijziging bestemmingsplan en de meerwaarde woonbestemming tov dienstverlening zijn meegenomen in de waardering.

* toelichting waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven.

** toelichting taxateur bij andere andere wezenlijke verschillen, zoals: erfpacht, VvE, duurzaamheidsmaatregelen, buitenruimte appartement



Referentievergelijker	Ter onderbouwing van de marktwaarde per 24-12-2024		
Referentieobject 1	Stakenbergweg 202 , 8075 RC Elspeet		
Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	1260000	
	Verkoopdatum:		
	Transportdatum:	25-01-2023	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 1400000	€ 1635000
Bron gegevens:	Anders, Ortec		
Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning		vrijstaande woning
Toelichting*			
Eigendomssituatie			
Toelichting*			
Bouwjaar	2009		2000
Toelichting*			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	248		257
Toelichting*			
Perceeloppervlakte (m2)	29150		11135
Toelichting*	Het perceel van het referentieobject heeft aanzienlijk kleinere oppervlakte (18015m2).		
Energielabel	A		B
Toelichting*	Het energielabel van het referentieobject heeft een minder goede energieklassering dan het label van het getaxeerde object.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen			
Toelichting*			
Onderhoudssituatie	goed		goed
Toelichting*			
Locatie			
Toelichting*			
Mate van luxe			
Toelichting*			
Mate van doelmatigheid			
Toelichting*			
Andere wezenlijke verschillen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Vergelijkbaar op basis van woningtype, bouwjaar, gebruiksoppervlakte, ligging nabij het getaxeerde, overeenkomsten in aanwezigheid van de bijgebouwen en het gebruik daarvan, onderhoudssituatie, luxe en doelmatigheid. Deze woning heeft energielabel B ten opzichte van A van het getaxeerde object. Locatie is wat minder mooi doordat het vrije uitzicht over de hei ontbreekt. Referentie beschikt daarnaast niet over			

agrarische gronden waardoor het perceel 18015 m² (a €10,- p/m²) minder groot is. Kosten ten behoeve van wijziging bestemmingsplan en de meerwaarde woonbestemming tov dienstverlening zijn meegenomen in de waardering.

* toelichting waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven.

** toelichting taxateur bij andere andere wezenlijke verschillen, zoals: erfpacht, VvE, duurzaamheidsmaatregelen, buitenruimte appartement



Referentievergelijker	Ter onderbouwing van de marktwaarde per 24-12-2024		
Referentieobject 2	Nunspeterweg 112 A, 8075 AD Elspeek		
Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	1100000	
	Verkoopdatum:		
	Transportdatum:	01-11-2023	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 1225000	€ 1635000
Bron gegevens:	Anders, Ortec		
Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning		vrijstaande woning
Toelichting*			
Eigendomssituatie			
Toelichting*			
Bouwjaar	2009		2005
Toelichting*			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	248		233
Toelichting*			
Perceeloppervlakte (m2)	29150		5170
Toelichting*	Het perceel van het referentieobject heeft aanzienlijk kleinere oppervlakte (23980m2).		
Energielabel	A		A
Toelichting*			
Bij-, op-, en/of aanbouwen			
Toelichting*			
Onderhoudssituatie	goed		goed
Toelichting*			
Locatie			
Toelichting*			
Mate van luxe			
Toelichting*			
Mate van doelmatigheid			
Toelichting*			
Andere wezenlijke verschillen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Vergelijkbaar op basis van woningtype, bouwjaar, ligging op korte afstand van het getaxeerde, bij-, op- en aanbouwen die overeenkomstig zijn, onderhoudssituatie, energielabel, luxe en doelmatigheid. Woonoppervlakte is wat minder maar vergelijkbaar. Echter, het perceeloppervlakte van het taxatieobject is aanzienlijk groter dan dat van het referentieobject (29150 m² tegenover 5170 m²). Dit komt door het ontbreken van agrarische gronden wat eveneens de afwijking in waarde tussen het referentieobject en het getaxeerde weerspiegelt. Kosten ten behoeve van wijziging bestemmingsplan en de meerwaarde woonbestemming tov dienstverlening zijn meegenomen in de waardering.			

* toelichting waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven.

** toelichting taxateur bij andere andere wezenlijke verschillen, zoals: erfpacht, VvE, duurzaamheidsmaatregelen, buitenruimte appartement



Referentievergelijker	Ter onderbouwing van de marktwaarde per 24-12-2024		
Referentieobject 3	Molenbergweg 145 , 8075 PH Elspeet		
Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	1450000	
	Verkoopdatum:		
	Transportdatum:	02-11-2023	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 1600000	€ 1635000
Bron gegevens:	Anders, Ortec		
Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning		vrijstaande woning
Toelichting*			
Eigendomssituatie			
Toelichting*			
Bouwjaar	2009		2012
Toelichting*			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	248		297
Toelichting*	De gebruiksoppervlakte is enigszins groter, namelijk 49 m2.		
Perceeloppervlakte (m2)	29150		7910
Toelichting*	Het perceel van het referentieobject is met een verschil van 21240m2 aanzienlijk kleiner.		
Energielabel	A		A+++
Toelichting*	Het energielabel van het referentieobject is A+++ en is daarmee hoger.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen			
Toelichting*			
Onderhoudssituatie	goed		goed
Toelichting*	Referentieobject verkeert in in een uitstekende staat van onderhoud		
Locatie			
Toelichting*			
Mate van luxe			
Toelichting*	Referentieobject beschikt over een zeer luxe afwerking aansluitend bij de eisen van nu.		
Mate van doelmatigheid			
Toelichting*			
Andere wezenlijke verschillen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Het taxatieobject en het referentieobject hebben beide een energielabel A, maar het referentieobject heeft een luxere afwerking en verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Ligging is aan te merken als vergelijkbaar, nabij het getaxeerde op een rustige landelijke locatie. Het referentieobject heeft een grotere gebruiksoppervlakte van 297 m² ten opzichte van 248 m² bij het taxatieobject, en beschikt over een perceeloppervlakte van 7910 m² in vergelijking met 29150 m² bij het taxatieobject. Ook bij deze referentie is geen agrarische grond aanwezig			

wat een correctie in waarde veroorzaakt a €10,- p/m². Dit verschil wordt opgevangen door de extra m² woonoppervlakte. Kosten ten behoeve van wijziging bestemmingsplan en de meerwaarde woonbestemming tov dienstverlening zijn meegenomen in de waardering.

* toelichting waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven.

** toelichting taxateur bij andere andere wezenlijke verschillen, zoals: erfpacht, VvE, duurzaamheidsmaatregelen, buitenruimte appartement

2. Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?

- Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop? 3 - 6 maanden
- Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht? Ja
- Hoe lang stond de getaxeerde woning toen te koop? 0 - 3 maanden

N. De woningmarkt

1. Hoe is de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?

In gemeente Nunspeet is er sprake van een krappe markt voor vrijstaande woningen. De gemiddelde transactieprijs van vrijstaande woningen in gemeente Nunspeet is € 731.000. Op basis van de brainbay prijsontwikkeling zijn de prijzen 10% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. In de laatste 3 maanden zijn 31% van de vrijstaande woningen boven de vraagprijs verkocht, gemiddeld is de transactieprijs € 2.700 lager dan de vraagprijs. Gemiddeld stonden vrijstaande woningen in gemeente Nunspeet 54 dagen te koop voordat ze werden verkocht.

2. Sterke en zwakke punten van de woning

Hieronder beschrijf ik de sterke en zwakke punten van de woning. En wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze woning?

Wat zijn de sterke punten van de woning?

Woning is gelegen op een prachtige locatie op een royaal perceel. Woning is ruim opgezet en heeft mogelijkheden om te worden gebruikt als mantelzorgwoning doordat het object eenvoudig kan worden opgesplitst. Ook de bouwkundige staat is goed mede door het bouwjaar, 2009.

Wat zijn de zwakke punten van de woning?

De meeste onderdelen van de woning zijn geplaatst ten tijde van de bouw en dus 15 jaar oud. Badkamers en keukens zijn functioneel maar binnen afzienbare tijd aan vervanging of renovatie toe.

Wat zijn de kansen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

De woning is geschikt voor een grote doelgroep gezien de omvang en mogelijkheden voor het houden van paarden. Ook dubbele bewoning is wellicht mogelijk indien het bestemmingsplan kan worden gewijzigd.

Wat zijn de bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

De huidige bestemming is bedrijfsmatig. Indien de gemeente geen wijziging kan doorvoeren is het object voor een selecte doelgroep geschikt.



O. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Er gelden verschillende wetten en regels voor de woning. Ik heb de beschikbare gegevens voor u onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning. Heb ik informatie gekregen waardoor er beperkingen in het gebruik zijn? Dan vindt u die ook in dit hoofdstuk.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster
- Bij de eigenaar of de bewoner
- Bij de gemeente of de provincie
- Andere bronnen
- Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan?
- Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken?

Ja

Ja, ☒ en ☒ en ☒ ☒

Ja

Ja, omgevingsloket.nl

Ja, Mits aan de voorwaarde wordt voldaan dat bewoning direct in verband staat met de bedrijfsvoering van het bijbehorende bedrijf.

Nee

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

- Zijn er vestigingseisen die invloed hebben op de waarde van de woning?
- Zijn er regels over het gebruik van de woning die invloed hebben op de waarde?
- Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde?
- Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid?
- Is de woning een Rijksmonument? Of is de overheid van plan om van de woning een Rijksmonument te maken?
- Is de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht? Of is de overheid van plan om van de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht te maken?
- Is de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument? Of is de overheid van plan om van de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument te maken?

Nee

Nee

Nee

Nee

Nee

Nee

Nee

P. Nadere mededelingen

- Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie? Nee



Q. Foto's van de woning

Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik ook gefotografeerd.



Vooraanzicht



Bijgebouw



Voorzieningen paarden



Bijgebouw



Bijgebouw



Bijgebouw





Weiland



Weiland



Bijgebouw



Zijgevel



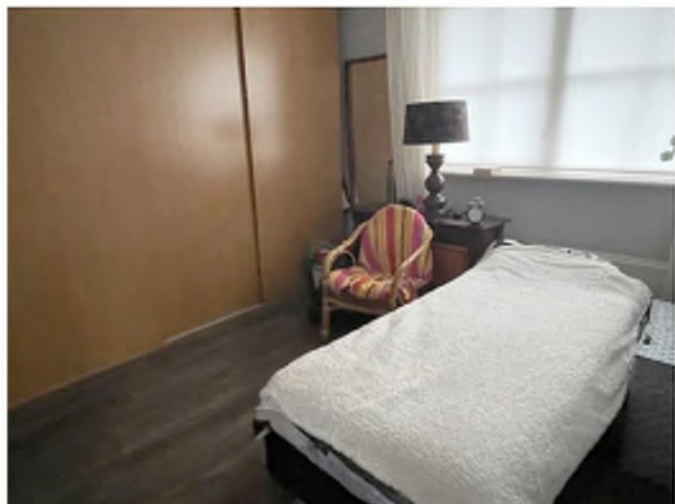
Straatbeeld



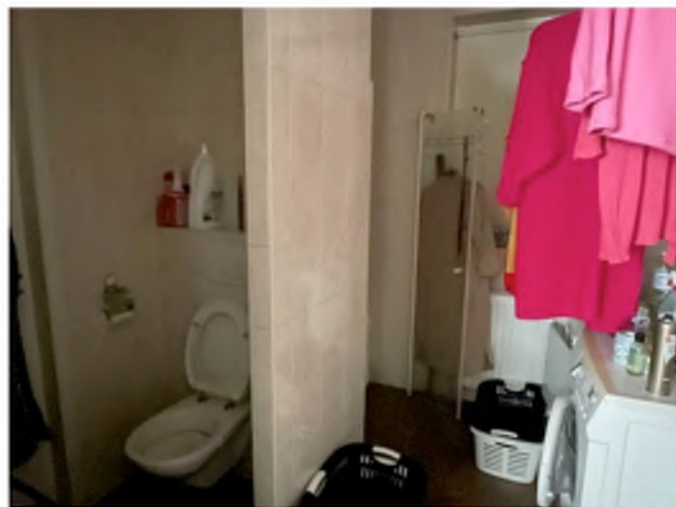
Woonkamer



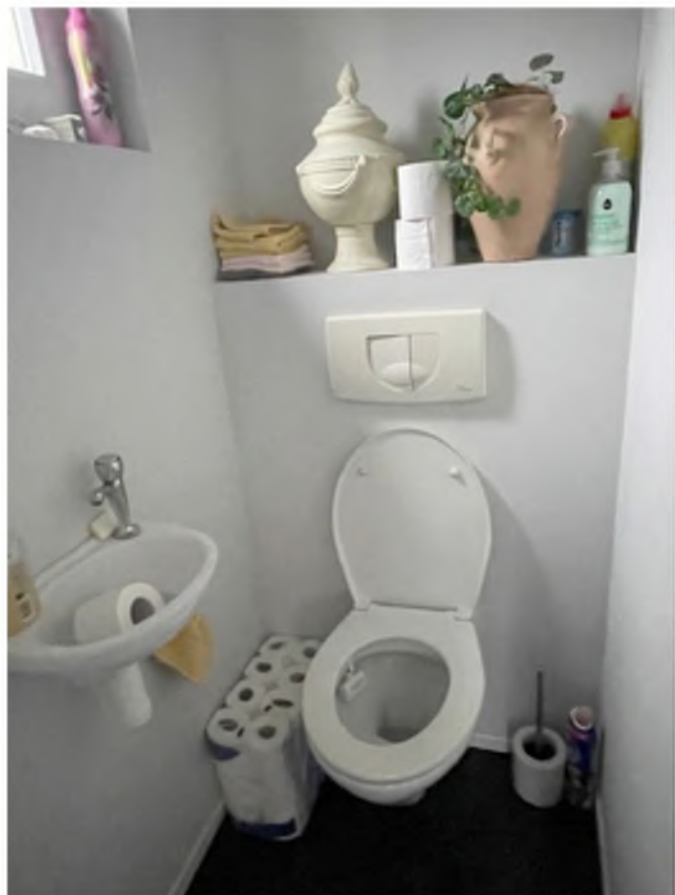
Keuken



Slaapkamer



Badkamer



Toilet



Bijgebouw



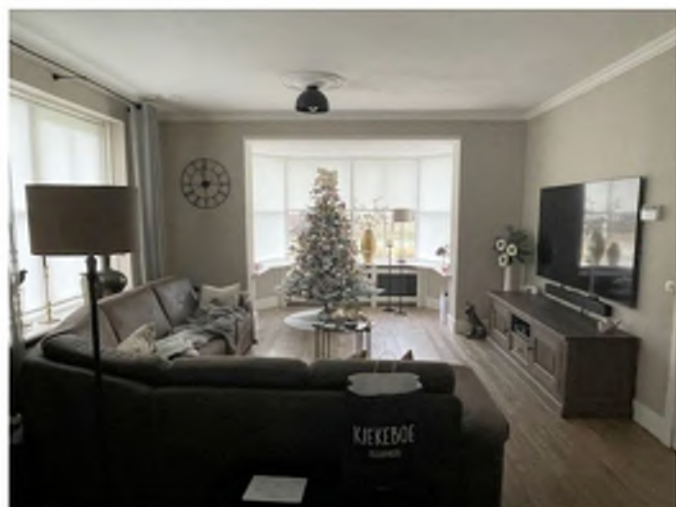
Tuin



Bijkeuken



Achtergevel



Woonkamer



Serre



Keuken



Bijkeuken



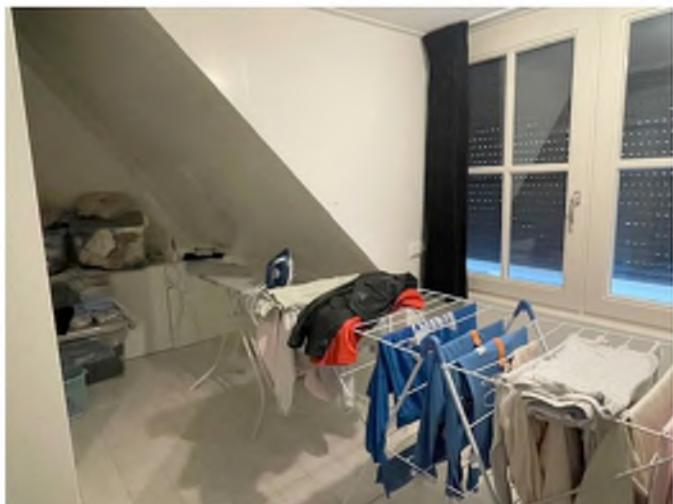
Toilet



Meterkast



Slaapkamer



Slaapkamer



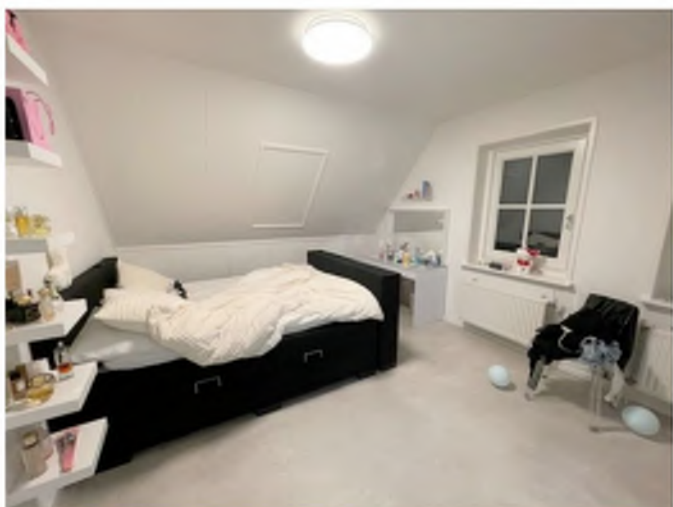
Slaapkamer



Badkamer



Badkamer

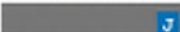


Slaapkamer

R. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Bouwkundige opnamestaat
- Energetische opnamestaat
- Samenvatting taxatierapport
- Kaart van het Kadaster
- Bestemmingsplankaart
- Bodeminformatie
- Informatie over het eigendom van de woning
- Akte van levering van de notaris
- Uniforme meetstaat
- Voorschriften omgevingsplan
- Berekening
- Koopovereenkomst
- Bodemonderzoek 2018
- Toelichting en voorschriften
- Plausibiliteitsverklaring

 J

Nunspeet

11-02-2025



Bijlage 1: Bouwkundige opnamestaat

Algemeen	Omschrijving	Details
Weersomstandigheden	Droog Ja / Regen Nee / Sneeuw Nee	Bouwjaar: 2009
Type woning	vrijstaande woning	Aantal bouwlagen: 4
Bouwtype/Hoofddraagconstructie	Traditioneel gebouwd samengesteld dak	
Bron kerngetallen voor herstelkosten	taXapi	
Bouwkundig rapport externe partij aanwezig:	Nee	Datum rapport: n.v.t.
Overige bijzonderheden	Nee	

Buitenzijde	Aanwezig	Omschrijving	Conditie	Aandachtspunt	Opmerkingen	Direct	1-5 jaar
Daken:							
Dakconstructie:	Ja	Samengesteld dak	Goed	Nee			
Materiaal dak:	Ja	Pannen	Goed	Nee			
Dakkapel(len):	Ja	dakkapel(len) aanwezig	Goed	Nee			
Schoorste(e)n(en):	Nee						
Goten (incl. hemelwaterafvoeren):	Ja	Goten	Goed	Nee			
Loodwerk:	Ja	Loodwerk	Goed	Nee			
Gevel							
Gevelwerk:	Ja	Metselwerk	Goed	Nee			
Balkon:	Nee						
Kozijnen:	Ja	Hout	Goed	Nee			
Buitendeuren:	Ja	Buitendeuren	Goed	Nee			
Hang- en sluitwerk:	Ja	Hang en sluitwerk	Goed	Nee			
Buitenschilderwerk:	Ja	Buitenschilderwerk	Redelijk	Nee			
Glas 1e woonlaag:	Nee						
Glas 2e woonlaag:	Ja	Glas 2e woonlaag	Goed	Nee			
Glas 3e woonlaag:	Ja	Glas 3e woonlaag	Goed	Nee			
Glas overige woonlagen:	Nee						
Overige waarnemingen buitenzijde:							
Isolatie							
Dakisolatie:							
Vloerisolatie:							
Kruipruimteisolatie:							
Gevelisolatie:							
Leidingisolatie:							
Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen:							

Binnenzijde	Aan wezi g	Omschrijving	Conditie	Aanda chtspu nt	Opme rkinge n	Dir ect	1-5 jaar
Fundering (visueel waarneembaar):	Ja	Fundering op staal.	Niet waarneembaar	Nee			
Kelder:	Ja	Kelder	Goed	Nee			
Kruipruimte:	Ja	Kruipruimte	Niet waarneembaar	Nee			
Vloeren:							
Vloeren 1e woonlaag:	Ja	Beton.	Goed	Nee			
Vloeren 2e woonlaag:	Ja	Beton.	Goed	Nee			
Vloeren 3e woonlaag:	Ja	Beton.	Goed	Nee			
Vloeren overige woonlagen:	Ja	Hout.	Goed	Nee			
Wanden							
Wanden en binnenmuren:	Ja	Wanden en binnenmuren	Goed	Nee			
Binnendeuren en overige kozijnen (in de binnenwanden)	Ja	Binnendeuren en overige kozijnen	Goed	Nee			
Plafonds							
Plafonds	Ja	Plafonds	Goed	Nee			
Inrichting							
Trappen	Ja	Eerste verdieping: vaste trap. Kelder: vaste trap	Goed	Nee			
Binnenschilderwerk	Ja	Binnenschilderwerk	Goed	Nee			
Keuken (+ eventuele inbouwapparatuur)	Ja	Oven, Inductie kookplaat, Afzuigkap, Koelkast, Combi- magnetron, Vaatwasser en fornuis, vaatwasser, fornuis, vaatwasser, fornuis, vaatwasser en fornuis.	Redelijk	Nee			
Badkamer 1	Ja	Ligbad, Toilet, Wastafel in meubel, Douchehoek, Begane grond: Wasmachine opstelling	Redelijk	Nee			
Badkamer 2	Ja	Toilet, Douchehoek, Wasmachine opstelling	Redelijk	Nee			
Badkamer 3	Nee						
Toilet 1	Ja	Toilet	Redelijk	Nee			
Toilet 2	Ja	Toilet	Redelijk	Nee			
Toilet 3	Nee						
Overige waarnemingen binnenzijde	Nee						

Installaties	Aanwezig	Omschrijving	Conditie	Aandachtspunt	Opmerkingen	Direct	1-5 jaar
Leidingen:							
Gas:	Ja	Gas	Goed	Nee			
Water:	Ja	Water	Goed	Nee			
Riolering:	Ja	Riolering	Goed	Nee			
Verwarmingsinstallatie							
Soort toestel:	Ja	HR combi ketel Verwarmingstoestel (cv-combiketel (hr)) uit 2021 met eigendom aanwezig.	Goed	Nee			
Eigendom		eigendom					
Bouwjaar	2021						
Verwarmingssysteem 1e woonlaag	Nee						
Verwarmingssysteem 2e en volgende woonlaag	Ja	Radiatoren	Goed	Nee			
Warmwatervoorziening							
Soort toestel	Ja		Goed	Nee			
Eigendom		eigendom					
Bouwjaar	2021						
Ventilatie							
Soort ventilatie	Ja		Goed	Nee			
Koeling							
Airconditioning							
Via warmtepomp							
Overige koeling							
Elektronische installaties							
Meterkast	Ja	Meterkast	Goed	Nee			
- Aantal groepen	16						
- Aantal Aardlekschakelaars	4						
- Krachtstroom aanwezig	Ja						
- Aanwezigheid oplaadpunt (auto)	Nee						
ICT / Domotica	Nee						
Brandveiligheid / Brandmeldinstallatie	Nee						
Overige waarnemingen installaties:	Nee						
Energieopwekking							
Zonnepanelen		aantal panelen / jaar installatie:					
Eigendom							
Wind							
Eigendom							
Overige energieopwekking							



Eigendom		
----------	--	--

Bijgebouwen en perceel	Aanwezig	Omschrijving	Conditie	Aandachtspunt	Opmerkingen	Direct	1-5 jaar
Schuur / berging	Ja	Externe berging, 2e externe berging en 3e externe berging	Redelijk	Nee			
Garage	Nee						
Overige bijgebouwen	Ja	dierenverblijf	Goed	Nee			
Tuinaanleg	Ja	Tuin rondom en weiland	Goed	Nee			
Niet standaard buiten voorzieningen	Ja	Zwembad	Goed	Nee			
Overige waarnemingen bijgebouwen en perceel	Nee						

Overige bijzonderheden	Aanwezig	Omschrijving	Risico	Opmerkingen	Direct	1-5 jaar
Object gebonden aspecten						
Asbest:	Nee					
Bodem / milieubelasting	Nee					
Ongedierte (in / om woning)	Nee					
Houtaantasters (zwam / schimmel / overig)	Nee					
Binnenklimaat	Nee					
Vochtproblemen (lekkage, condensatie)	Nee					
Niet eerder genoemde bijzonderheden						

Specifieke aandachtspunten bouw delen	Bouwkundige staat	Indicatie directe herstelkosten	Indicatie herstelkosten tussen 1-5 jaar
Fundering, kelder en kruipruimte	Goed	0	0
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	Goed	0	0
Gevels, balkon, wanden en plafonds	Goed	0	0
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	Redelijk	0	0
Daken	Goed	0	0
Keuken, badkamer en toilet	Redelijk	0	0
Installaties en leidingen	Goed	0	0
Bijgebouwen en perceel	Redelijk	0	0
Overige bijzonderheden	Niet waarneembaar	0	0
Totaalbeeld van de taxateur over de woning:		Goed	
Totaal van de geschatte kosten	Goed	0	0



Bijlage 2: Energetische opnamestaat

Adres object	Schotkampweg 159 8075 RD Elspeet	Datum opname:	24-12-2024
Bron energetische opnamestaat	Visuele waarneming taxateur		

Algemeen	Omschrijving	Details	
Type woning	Vrijstaande woning	Bouwjaar	2009
Bouwtype/Hoofddraagconstructie	Traditioneel gebouwd	Aantal bouwlagen:	4



Isolatie	Aanwezig	Gedeeltelijk	Installatiemoment	Opmerkingen
Gevel				
Gevelisolatie	Ja	Nee	2009	
Gevelpanelen	Nee			
Daken				
Hellend dak aanwezig	Ja			
Dakisolatie	Ja	Nee	2009	
Plat dak aanwezig	Nee			
Dakisolatie				
Vloer				
Vloerisolatie 1e woonlaag	Ja	Nee	2009	
Vloerisolatie 2e woonlaag	Ja	Ja	2009	
Vloerisolatie 3e woonlaag	Ja	Nee	2009	
Vloerisolatie overige woonlagen	Nee			
Ramen:				
Glas 1e woonlaag	Nee			
Glas 2e woonlaag	Ja	Nee		
Glas 3e woonlaag	Ja	Nee		
Glas overige woonlagen	Nee			
Overig				
Leidingisolatie	Nee			
Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in combinatie met hoog rendement beglazing (tenminste HR++)	Ja	Nee	2009	
Installaties	Aanwezig	Omschrijving	Installatiemoment	Opmerkingen
Verwarming				
Soort toestel	Ja	HR combi ketel en verwarmingstoestel (cv-combiketel (hr)) uit 2021 met eigendom aanwezig.	2021	
Verwarmingssysteem 1e woonlaag	Nee			
Verwarmingssysteem 2e en volgende woonlaag	Ja	Radiatoren.	2009	
Warm water				
Soort toestel	Ja	Geïntegreerd in CV en warmwatertoestel (geïntegreerd in cv-ketel) uit 2021 met eigendom.	2021	
Douche-warmteterugwinningssysteem	Nee			



Zonneboiler				
Zonneboiler	Nee			
Ventilatie				
Soort ventilatie	Ja	Mechanisch.	2009	
Koeling				
Soort koeling	Nee			
Energieopwekking	Aanwezig	Omschrijving	Installatiemoment	Opmerkingen
Zonnepanelen	Nee			
		Orientatie zonnepanelen:		
Eigendom				
Wind	Nee			
Eigendom				
Overige energieopwekking	Nee			
Eigendom				



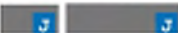
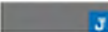
Overeenkomst voor taxatie van een woning

Opdrachtvoorwaarden professionele taxatiedienst wonen.

Geeft u een taxatiebedrijf de opdracht om de waarde van een woning te laten taxeren? Dan gelden de regels en afspraken die in deze overeenkomst voor taxatie van een woning staan. Deze regels gelden voor u, voor het taxatiebedrijf en voor de taxateur die de taxatie doet.

De opdrachtgever(s) hieronder geven aan het taxatiebedrijf de opdracht de woning op Schotkampweg 159 8075RD Elspeek te waarderen.

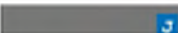
Opdrachtgever

Bedrijfsnaam opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Contactpersoon:	
Adres:	Markt 1
Postcode en plaats:	8071GJ Nunspeet
E-mailadres:	 @nunspeet.nl
Telefoonnummer:	+31623588751

De opdrachtgever(s) noemen wij in de rest van dit document 'u'.

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	Van de Loosdrecht WBM B.V.
Adres:	F.A. Molijnlaan 28
Postcode en plaats:	8071AG Nunspeet
E-mailadres:	info@vandeloodrecht.nl
Telefoonnummer:	+31341252363

Naam taxateur:	
Lid van of aangesloten bij:	NVM

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	Van de Loosdrecht WBM B.V.
------------------------------	----------------------------

Leerling-taxateur:

1. Doel van de taxatie

Een andere reden, namelijk (bijvoorbeeld voor een boedelscheiding of een vereffening van een erfenis):
Ten behoeve van onderbouwing toestemming gemeenteraad van de gemeente Nunspeet voor de aankoop.

2. Datum waarop de taxatie geldt

U heeft de opdracht gegeven op 02-01-2025. Ik heb de opdracht geaccepteerd op 31-01-2025.
De waardering van de woning geldt op 24-12-2024.

3. Soort taxatie

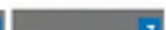
U krijgt een taxatierapport volgens het laatste model 'Taxatierapport woonruimte' van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Als taxateur laat ik het taxatierapport **niet** controleren door het validatie-instituut NWWI dat is aangesloten bij NRVT.

Ik vraag een tweede taxateur om mijn werk te controleren. Deze moet ook als taxateur geregistreerd zijn bij NRVT. Deze taxateur controleert mijn werk met een 'plausibiliteitscheck'. Daarmee toetst zij hoe aannemelijk en geloofwaardig mijn taxatie is. En of ik volgens de juiste methode heb getaxeerd. De verklaring van de controlerend taxateur komt als bijlage bij het taxatierapport.

Taxatiebedrijf

Hagenbeek Taxaties

Naam controlerend taxateur

4. Beperkingen

Ik maak een taxatierapport met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?

Heeft u een taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Alleen voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport wordt opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?

Heeft u het taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport wordt opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

U mag dit rapport niet aan andere partijen geven

Ik maak het taxatierapport voor u en de partijen die in deze overeenkomst staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in deze overeenkomst is opgenomen.

Wilt u het rapport dat ik maak met andere partijen delen? Dan heeft u vooraf mijn schriftelijke toestemming nodig.

In dit kader geef ik bij het aanvaarden van deze taxatieopdracht toestemming om het taxatierapport ook te delen met:

Niet van toepassing

Hoe volledig wordt het taxatierapport?

Ik stem het oordeel in het taxatierapport af op het doel van de taxatie. Daarom schrijf ik alleen in het taxatierapport wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik gebruik voor mijn oordeel schrijf ik in het taxatierapport.

Informatie van anderen

In het rapport schrijf ik ook informatie op die ik van anderen krijg. Ik schrijf er steeds bij hoe ik aan die informatie kom. Ik maak gebruik van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Als ik hieraan twijfel op basis van mijn eigen kennis of ervaring dan verricht ik nader onderzoek. Blijf ik twijfelen, dan schrijf ik dat op in mijn taxatierapport. Ik doe kopieën van de belangrijkste informatie als bijlage bij het taxatierapport. Alle informatie die ik gebruik, verzamel ik in mijn taxatiedossier.

5. Persoonlijke gegevens

In het taxatierapport en het taxatiedossier staan persoonlijke gegevens. Bijvoorbeeld namen en adressen, telefoonnummers en e-mailadressen. Ik en alle hierna genoemde partijen houden ons aan de regels van de Algemene verordening gegevensverwerking (AVG). Op onze website en op de websites van deze partijen staan de privacyverklaringen. Daarin staat bijvoorbeeld wat uw rechten zijn.

Ik kan het taxatierapport met onder meer uw persoonlijke gegevens sturen naar de organisaties en personen hieronder. Ook het taxatiedossier met daarin onder meer uw persoonlijke gegevens kan ik sturen naar de organisaties en personen hieronder:

- NRVt of een organisatie die NRVt zal aanwijzen voor kwaliteitsonderzoek.

- Stichting Tuchtrechtspraak NRVt:

- om een klacht door de tuchtrechter te laten behandelen,

- De leerling-taxateur om praktijkervaring op te doen.

Ik mag de persoonlijke gegevens sturen aan de partijen die hierboven staan. Dat mag omdat ik een overeenkomst heb met u en met deze partijen.

Ik kan het taxatierapport met onder meer uw persoonlijke gegevens sturen aan de organisaties en personen hieronder:

- NRVt of een organisatie die NRVt zal aanwijzen.

- De bank of een andere geldgever en een organisatie die deze partijen helpt. Zij gebruiken het taxatierapport om u een nieuwe lening te kunnen geven of uw bestaande lening aan te passen.

- De bank of een andere geldgever en een organisatie die deze partijen helpt. Zij gebruiken het taxatierapport om te bepalen of de woning gedwongen verkocht moet worden.

- Nationale Hypotheek Garantie. Zij gebruiken het taxatierapport om een garantie te kunnen geven voor de lening die u wilt of heeft.

- De controlerend taxateur. Hij gebruikt het taxatierapport om zijn controle te kunnen uitvoeren.

- De tussenpersoon zoals in deze overeenkomst is genoemd. Zij gebruiken het taxatierapport om u te helpen met uw lening.

- Andere organisaties of personen aan wie ik toestemming heb gegeven en die in deze overeenkomst zijn opgenomen.

Ik mag de persoonlijke gegevens sturen aan de partijen die hierboven staan. Dat mag ik omdat ik een overeenkomst met u heb en met een deel van de partijen hierboven. Heb ik geen overeenkomst met een partij? Dan heb ik een gerechtvaardigd belang.

6. Welke regels gelden nog meer voor de taxatie?

- De Europese Taxatiestandaarden van TEGoVA, in het Engels European Valuation Standards (EVS). Ik mag afwijken van deze standaarden. In de Bureauwaardering staat dan hoe en waarom ik dat doe.

- Het [Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt](#), het [Reglement Kamers NRVt](#) en de [Praktijkhandreiking Wonen NRVt](#) van NRVt. Ik mag hiervan afwijken. In het taxatierapport staat dan hoe en waarom ik dat doe.

- Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers.

7. Welke waarde taxeert de taxateur?

De taxateur stelt de marktwaarde in euro's vast van de woning.

Moet ik daarnaast nog een marktwaarde vaststellen voor een situatie die nu nog niet bestaat? Ja

Ik gebruik het volgende begrip:

Marktwaarde na wijziging bestemmingplan voor de woning naar wonen.

Nieuwbouw

Moet ik ook de marktwaarde na bouw van de woning vaststellen? Nee

Verbouwing

Moet ik ook de marktwaarde na een verbouwing vaststellen? Nee

Afspraken bij koop of verkoop van de woning

Is de taxatie voor een woning die kortgeleden is verkocht? Nee

Is de taxatie voor een lening om de woning te kopen? Nee

U heeft het volgende verklaard:

Bij de koop of de verkoop van de woning heb ik geen afspraken gemaakt die invloed kunnen hebben op de marktwaarde van de woning.

8. Informatie over de eigenaar en de bewoner van de woning

U heeft verklaard dat op dit moment alleen de eigenaar in de woning woont, eventueel samen met zijn gezin.

U heeft verklaard dat de woning op andere wijze gebruikt gaat worden, namelijk: De gemeente Nunspeet koopt de woning aan voor mogelijke toekomst plannen.

9. Verklaring van de taxateur

Ik verklaar het volgende:

1. Ik en Van de Loosdrecht WBM B.V. waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop of taxatie van deze woning.
2. Minder dan 25% van de omzet van Van de Loosdrecht WBM B.V. uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
 - de opdrachtgever van deze taxatie, en
 - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
 - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.
3. Ik zal alles in het werk stellen om de taxatieopdracht binnen 7 werkdagen uit te voeren. Ik ben hierin wel afhankelijk wanneer ik de woning kan inspecteren. Ook ben ik afhankelijk van de aanlevering van noodzakelijke gegevens door u en anderen. Ik informeer u schriftelijk wanneer ik denk dat de hiervoor bedoelde periode overschreden gaat worden.
4. Ik ben onafhankelijk:
 - Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloed heeft of onder druk heeft gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
 - Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
 - Ik en Van de Loosdrecht WBM B.V. hebben niets te maken met advies, koop, verkoop, bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
 - Geen van mijn [bloedverwanten](#) en/of [aanverwanten](#) hebben iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

10. Heeft u schade door het taxatierapport?

Heeft u schade door onjuistheden in het taxatierapport? En moet ik de schade betalen? Dan betaal ik maximaal het bedrag dat de verzekering voor beroepsaansprakelijkheid betaalt, plus het bedrag van het 'eigen risico' dat in die verzekering staat. Daarvoor heb ik een goede beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

11. Heeft u klachten?

Bent u straks niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u achteraf dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de [Stichting Tuchtrechtspraak NRVt](#). Een onafhankelijk tuchtcollege behandelt uw klacht. Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas. U kunt ook contact opnemen met de brancheorganisatie of beroepsorganisatie waarbij ik ben aangesloten. Tot slot kunt u ook naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of de brancheorganisatie of beroepsorganisatie kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

12. De informatie van de opdrachtgever

U verklaart dat de informatie die u aan mij geeft klopt en volledig is.

13. Welke onderdelen van de te taxeren woning betreft de taxateur in zijn rapportage?

Voor een goede taxatie verwerk ik in ieder geval:

- Wie gebruikt de woning en hoe?
- Welke regels en afspraken gelden er voor de woning?
- Hoe is het met de bouwkundige toestand en het onderhoud van de woning?
- Hoe is het met gevaarlijke stoffen en asbest in de grond en de woning?
- Hoe is het met de isolatie van de woning?
- Wat is de waarde van vergelijkbare woningen?
- Hoe is het met de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?

14. Hoe onderzoekt de taxateur dit?

Ik gebruik informatie van anderen, bijvoorbeeld van het Kadaster en de gemeente. Als ik informatie van anderen gebruik, staat dat in het taxatierapport. Ook staat deze informatie in de bijlage bij het taxatierapport en in het taxatiedossier.

Onderhoud

Ik beoordeel het onderhoud van de woning door de woning van binnen en buiten goed te bekijken. Ik kijk alleen en maak niets kapot om ergens bij te kunnen. Ik doe geen bouwkundige keuring.

Gevaarlijke stoffen

Ik doe onderzoek naar gevaarlijke stoffen door informatie van anderen te gebruiken. Bijvoorbeeld informatie van het Kadaster en de gemeente. Ik doe zelf geen technisch onderzoek naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater.

Energiebesparende maatregelen

Ik stel vast of er voor de woning een energielabel aanwezig is en ik bekijk de genomen energiebesparende maatregelen in de woning. Ik baseer mij daarbij op de aan mij verstrekte informatie en wat ik zelf zie.

Overheidsregels

Ik doe onderzoek naar de regels en afspraken van de overheid voor uw woning. Het gaat daarbij om regels en afspraken die belangrijk zijn voor de waarde van de woning en hoe u de woning mag gebruiken.

15. Kosten van de taxatie

Hieronder staat een overzicht van de kosten van de taxatie:

Kosten taxateur:	€ 2.561,98
Kosten overig:	€ 0,00
Kosten bemiddeling:	€ 0,00
BTW:	€ 538,02
Totaal:	€ 3.100,00

Rekening

Ik stuur u een rekening voor de taxatie. U betaalt uiterlijk 14 dagen nadat wij het taxatierapport naar u hebben gestuurd.

De opdracht stopzetten

Wilt u de taxatieopdracht intrekken? Meld dat dan schriftelijk bij mij. Als u de opdracht intrekt krijgt u van mij een rekening van € 3.100,00 inclusief BTW voor de intrekkingkosten.

16. Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft)

Voor mij geldt de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Wat dit betekent kunt u lezen op www.fiu-nederland.nl.

17. Bedenktijd voor consumenten

Als u deze overeenkomst met mij sluit, heeft u in bepaalde situaties recht op 14 dagen bedenktijd. Dit recht geldt alleen als u een consument bent en geen bedrijf.

Geen bedenktijd

Bezoekt u mij op kantoor? En bevestigt of ondertekent u daar deze overeenkomst voor taxatie van een woning? Dan heeft u geen recht op bedenktijd.

Wel bedenktijd

Bevestigt of ondertekent u de overeenkomst niet bij mij op kantoor? Dan heeft u wel recht op deze bedenktijd. De bedenktijd gaat in op de dag nadat u deze overeenkomst hebt bevestigd of ondertekend.

Wanneer kan ik beginnen met de taxatie?

Ik kan pas beginnen met de taxatie na de bedenktijd. Want binnen de bedenktijd kunt u de overeenkomst nog zonder kosten stoppen. Dat moet u mij dan tijdig schriftelijk of per e-mail laten weten.

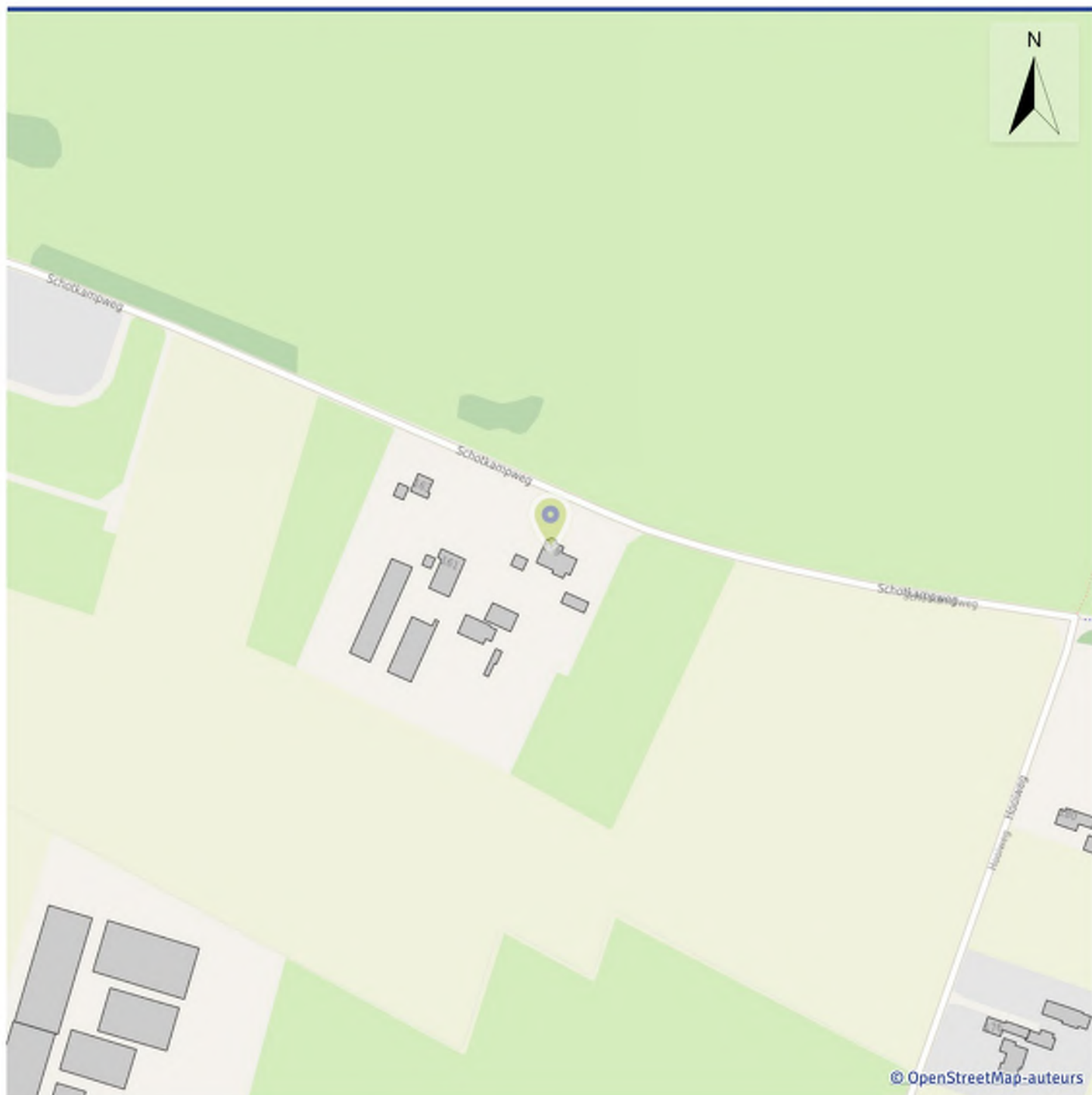
Heeft u het taxatierapport toch eerder nodig?

Vaak moet het taxatierapport snel gemaakt worden en is er geen tijd om te wachten. Ik kan dan samen met u afspreken dat ik toch al meteen start met de taxatie. Wilt u daarna toch binnen de bedenktijd deze overeenkomst stoppen, dan kan dat. U moet mij dan wel betalen voor het werk dat ik al gedaan heb. Als het taxatierapport al klaar is, kan dat betekenen dat u alles moet betalen. Partijen hebben daarom samen het volgende afgesproken: U wilt dat ik al start met de taxatie terwijl de bedenktijd nog niet afgelopen is. Geeft u tijdens de bedenktijd aan dat ik met de opdracht moet stoppen? Dan moet u mij betalen voor het werk dat ik al gedaan heb. Als het rapport op dat moment al klaar is, kan dat betekenen dat u alles moet betalen. Daarmee bent u akkoord.

Extra afspraken

Er zijn geen extra afspraken gemaakt.

Handtekening taxatiebedrijf: Van de Loosdrecht WBM B.V., 30-01-2025
Handtekening opdrachtgever(s):  31-01-2025



Perceel	NUNSPEET F 7384
Kenmerk	Schotkampweg 159, 8075RD Elspeet
Datum	02-01-2025

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	NUNSPEET
Sectie	F
Perceelnummer	7384
Oppervlakte	2.830,0 m ²
Laatste controle bij Kadaster	01-01-2025
Laatste wijziging perceel	09-09-2013

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0302100000110075
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	169,7 m ²
Bouwjaar	2009
Aantal verblijfsobjecten	6
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0302010000000578
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	208,00 m ²
Adres	Schotkampweg 159
Postcode	8075RD
Plaats	Elspeet



1:1000
0 10 20 30 m

© Kadaster

Kadastrale grenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

Perceelnummers

-  Perceelnummer

Annotatie

-  Huisnummer

bag20

-  Pand
-  Ligplaats
-  Standplaats
-  Verblijfsobject
-  Nummeraanduiding

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

De plattegrond toont je locatie, deze word aangeduid met een 'marker'. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m ² van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

De kadastrale kaart

Per 1 januari 2016 stelt aanbieder Kadaster de digitale kadastrale kaart van heel Nederland beschikbaar als open data. Door deze gegevens als open data beschikbaar te stellen, wil de overheid innovatie, waardecreatie en gebruik van geo-informatie stimuleren. De kadastrale gegevens zijn rechtsgeldig. De kadastrale kaart wordt dagelijks geactualiseerd. Op basis van deze gegevens wordt de situatie getoond van de gekozen locatie en zijn omgeving. De kadastrale kaart geeft informatie over percelen, oppervlakten, perceelnummers, grenzen, status van grenzen en coördinaten van grenzen. Indien de status van een grens "administratief" of "voorlopig" is, dan is deze nog niet ingemeten door het Kadaster. Na het inmeten krijgt deze de status "definitief", de ligging, lengte of oppervlakte kan dan anders zijn.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

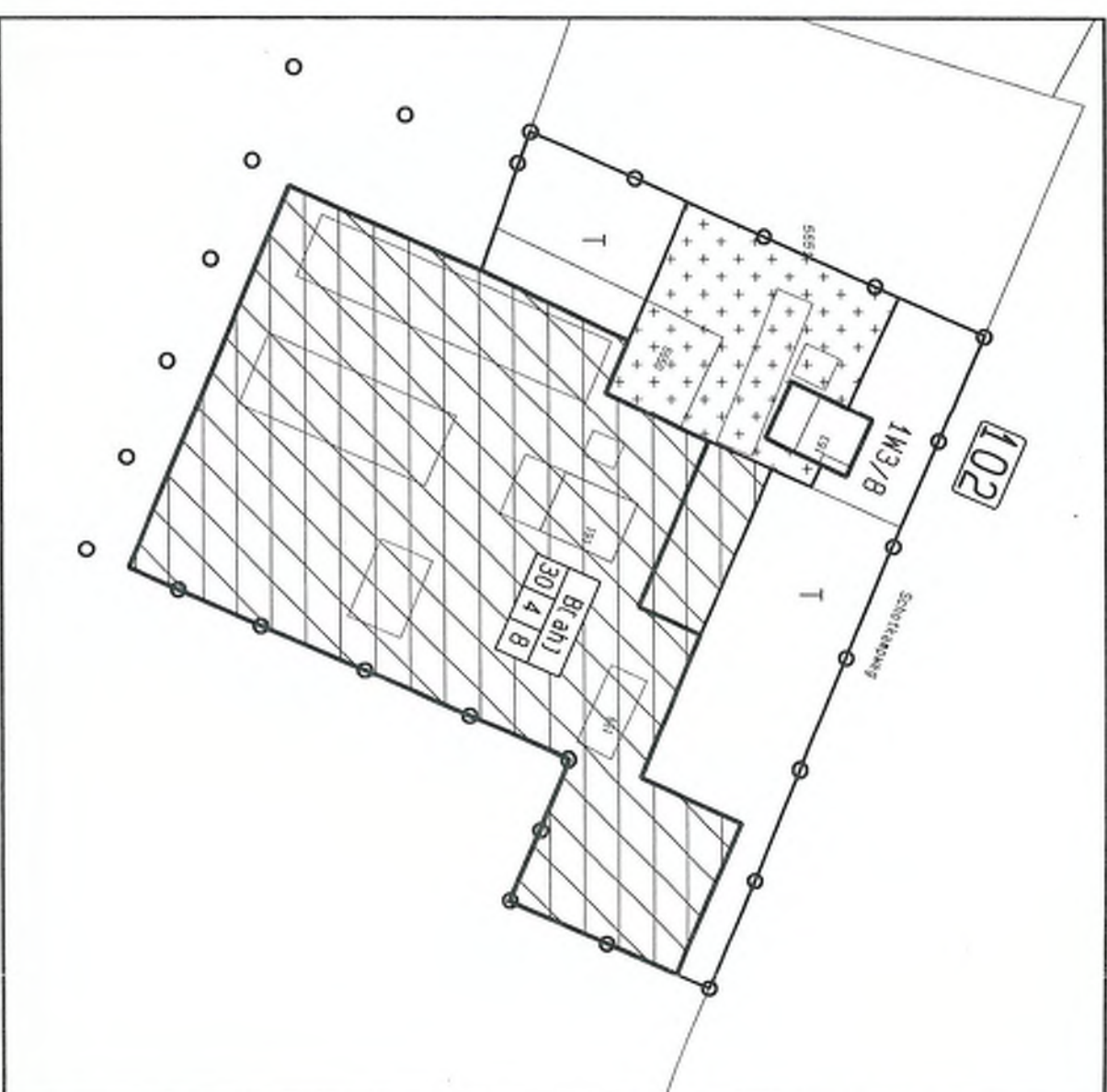
Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

VIGEREND PLAN



AANDUIDINGEN

- KADASTRALE ONDERGROND MET BESTAANDE BEBOUWING**
- GRENS PLAN VAN WIJZIGING**
- BESTEMINGSGRENS**
- BEBOUWINGSGRENS**
- MATRIX**
- 1 = bestemmingscode
2 = bebouwingspercentage
3 = maximum goothoogte in meters
4 = maximum hoogte in meters
- 1W4/9** — maximum nokhoogte
maximum goothoogte
maximum aantal woningen
binnen eenzelfde bestemmingsvlak

GOEDKEURING op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij besluit van 3 maart 2006, zaaknr. 2006-000277.

Namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

drs. R.J. Kohnstiel
directie Ruimte, Economie en Wonen
vind, onderafdeling Ruimtelijke Ordening en
Coördinatie van de Ruimtelijke Ordening

GEWIJZIGD PLAN



BESTEMMINGEN

- W** — WONINGEN
- +** — ERVEN
- T** — TUIJNEN
- B** — BEDRIJVEN

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet d.d. 7 FEB. 2006

Mij bekend,
de secretaris van Nunspeet

[Handwritten signature]

GEMEENTE NUNSPEET

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

PLAN VAN WIJZIGING EX. ART. 11 WRO
BESTEMMINGSPPLAN BUITENGEBOED AGRARISCHE ENCLAVE
(Schotkampweg 161)

getekend: T.v.D. gezien:
datum: jan. 2006 gewijzigd:
schaal: 1 : 1000 formaat: A3
tekening nr. BG-WI-79

Bodeminformatie

Schotkampweg 159a te Elspeet



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	4
Locaties	4
Gegevens binnen de 25-meter contour rond het geselecteerde gebied	7
Locaties	7
Disclaimer	10
Toelichting	11

Inleiding

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend!

Indien er stoffen in de bodem voorkomen die van nature niet in de bodem zitten is sprake van bodemverontreiniging.

De provincies en gemeenten spelen een rol bij het saneren of beheersen van een bodemverontreiniging. De provincies en een aantal grotere gemeenten zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) aangewezen als de instanties die toezien op het saneren van verontreinigde bodem en het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging (bevoegd gezag Wet bodembescherming). Zij sturen de bodemsaneringsoperatie en voeren zelf bodemsaneringen uit en beoordelen plannen en saneringen die door anderen (bedrijven, particulieren en gemeenten) worden uitgevoerd. Hierbij kan de provincie juridische en financiële instrumenten inzetten. In dit kader worden bodemgegevens verzameld in het bodeminformatiesysteem (BIS).

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

Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

In het rapport wordt per locatie aangegeven (Vervolg WBB-traject) of een locatie nog tot de werkvoorraad behoort en welke vervolg in dat kader wordt verwacht.

Dit rapport bestaat uit vier delen:

1. Voorblad: Deze pagina bevat een tekening van het geselecteerde gebied.
2. Informatie over het geselecteerde gebied: De in het bodeminformatiesysteem aangetroffen informatie over locaties die zich binnen het geselecteerde gebied bevinden. .
3. Disclaimer
4. Toelichting op de rapportage: Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in dit rapport zijn vermeld.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Schotkampweg naast nr. 161

Locatienaam	Schotkampweg naast nr. 161
Adres	Schotkampweg 159
Woonplaats	Elspeet
Gemeente	Nunspeet
Locatiecode	AA030200724
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE030201665
Gegevensbeheerder	Nunspeet
Vervolgactie Wbb	uitvoeren OO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740: Schotkampweg naast nr. 161 23-10-2006

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Conclusie overheid
23-10-2006	Verkennd onderzoek NEN 5740	Schotkampweg naast nr. 161	Hoogveld Sonderingen		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Schotkampweg 161

Locatienaam	Schotkampweg 161
Adres	Schotkampweg 161
Woonplaats	Elspeet
Gemeente	Nunspeet
Locatiecode	AA030200412
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE030201096
Gegevensbeheerder	Nunspeet
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740: Schotkampweg 161 VO 01-07-2005

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Conclusie overheid
01-07-2005	Verkennd onderzoek NEN 5740	Schotkampweg 161 VO	Van der Poel Milieu B.V.		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Speed	Voldoende onderzocht
------------	-------	-------	-----------	---------	---------------	-------	----------------------

brandstoftank (bovengronds)	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend
-----------------------------	----------	----------	-----	-----	----------	-----	----------

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: HBB: Hooiweg 180

Locatienaam	 Hooiweg 180
Adres	Hooiweg 180
Woonplaats	ELSPEET
Gemeente	Nunspeet
Locatiecode	AA030201791
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE030201106
Gegevensbeheerder	Nunspeet
Vervolgactie Wbb	Hbb-cluster-inactief
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoftank (ondergronds)	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: HBB: pluimveehouderij  ; Hooiweg 16

Locatienaam	HBB: pluimveehouderij  Hooiweg 16
Adres	Hooiweg 16
Woonplaats	ELSPEET
Gemeente	Nunspeet
Locatiecode	AA030201769
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE030201074
Gegevensbeheerder	Nunspeet
Vervolgactie Wbb	Hbb-cluster-inactief
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De inhoud hiervan is grotendeels gebaseerd op werkelijke gegevens maar de actualiteit en betrouwbaarheid hiervan zijn niet gegarandeerd. Verder kunnen ook testgegevens zonder relatie met de werkelijkheid voorkomen.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend!

Toelichting

Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)

Verontreinigende activiteiten (HBB).

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

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

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

Wbb traject starten

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

Bodemonderzoek uitvoeren

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

Saneringsonderzoek uitvoeren

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

Saneringsplan opstellen

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

Sanering en/of evaluatie uitvoeren

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

Zorgmaatregelen uitvoeren

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

Gesaneerd

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

Geen werkvoorraad (meer)

De locatie behoort op basis van de UBI score niet tot de werkvoorraad of is voldoende onderzocht of gesaneerd.

Toelichting op de gerapporteerde informatie

Locatie

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

Status

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

(mogelijk) verontreinigende activiteiten

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

Verontreinigingen

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

Rapporten

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

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie genomen besluiten vermeld.

Sanering

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

Saneringscontouren

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

Zorgmaatregelen

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Nunspeet F 7384](#)

Kadastrale objectidentificatie: 084300738470000

Locatie Schotkampweg 159
8075 RD Elspeer

BAG identificatie: 0300010000000578

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 2.830 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 180104 - 479832

Omschrijving Wonen
Erf - tuin

Koopsom € 475.000

Koopjaar 2008

Ontstaan uit [Nunspeet F 7155](#)

AANTEKENINGEN

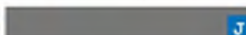
Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

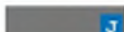
1 Eigendom (recht van)

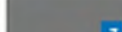
Afkomstig uit stuk [Hyp4 54995/38](#)

Ingeschreven op 02-07-2008 om 11:43

Naam gerechtigde [Mevrouw](#) 

Adres Schotkampweg 159
8075 RD ELSPEET

Geboren 

te 

Geboorteland 

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon De  

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

LEVERING

Heden, twee juli tweeduizend acht, verschenen voor mij, [redacted], notaris, gevestigd te Harderwijk:

1. [redacted] geboren in de gemeente Ermelo op [redacted] [redacted] zich gelegitimeerd hebbende met zijn Nederlands rijbewijs met het nummer [redacted] afgegeven te Nunspeet op vier juli tweeduizend zes, wonende te 8075 RD Elspeet, gemeente Nunspeet, Schotkampweg 159, weduwnaar van [redacted] [redacted], thans ongehuwd en niet geregistreerd in de zin van het geregistreerd partnerschap, hierna te noemen: "**verkoper**";
2. [redacted] geboren te [redacted] op [redacted] zich gelegitimeerd hebbende met haar Nederlandse identiteitskaart met het nummer [redacted] afgegeven te Nunspeet op zeventien april tweeduizend acht, wonende te 8075 RD Elspeet, gemeente Nunspeet, Schotkampweg 159, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met [redacted] [redacted], hierna te noemen: "**koper**".

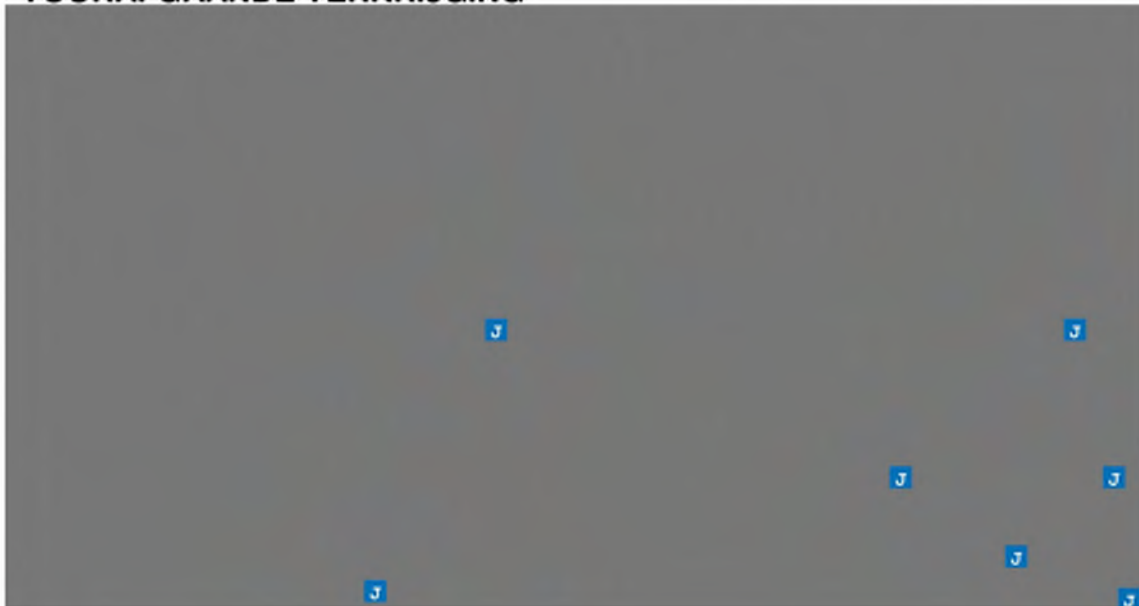
De verschenen personen verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op acht mei tweeduizend acht aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin, cultuurgrond en verdere daarbij behorende bestanddelen, plaatselijk bekend als Schotkampweg 159, 8075 PR Elspeet, gemeente Nunspeet, kadastraal bekend als gemeente Nunspeet, sectie F, nummer 7384, groot achtentwintig aren en dertig centiaren (28.30 aren);

hierna ook te noemen "het verkochte", door koper bestemd tot gebruik als woonhuis voor permanente bewoning. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld, dat het hem niet bekend is, dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Op grond van bovenstaande is de wettelijke verdeling conform artikel 4:13 van het Burgerlijk Wetboek op erflater's nalatenschap van toepassing, zodat alle tot de nalatenschap behorende goederen zijn verkregen door erflater's echtgenoot onder 1. genoemd, die verplicht is alle schulden van de nalatenschap voor zijn rekening te nemen.

Blijkens een verklaring, gehecht aan een akte van levering op tien juni tweeduizend acht verleden ten overstaan van genoemde notaris [REDACTED], heeft verkoper geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot ongedaanmaking van de wettelijke verdeling, zodat deze verdeling in stand is gebleven.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs van het verkochte bedraagt vierhonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 475.000,00), van welk bedrag:

- * een gedeelte, groot vijfennegentigduizend euro (€ 95.000,00), door koper rechtstreeks aan de verkoper is voldaan;
- * een gedeelte, groot eenhonderd vijfduizend euro (€ 105.000,00), door koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van [REDACTED] Derdengelden te Harderwijk; en
- * het resterende gedeelte, groot tweehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00), geschiedt doordat partijen zijn overeengekomen dat door verkoper ten behoeve van koper bij deze afstand wordt gedaan van zijn vordering tot betaling van laatst vermeld bedrag, echter onder de verplichting voor de koper om ten titel van geldlening schuldig te erkennen aan de verkoper een evengroot bedrag, zijnde mitsdien de koper wegens geldlening schuldig aan de verkoper laatst vermeld bedrag ad tweehonderd vijfenzeventig duizend euro (€ 275.000,00).

De zakelijke belastingen zijn niet verrekend, zodat verkoper koper uitsluitend kwijting verleent voor de betaling van de koopprijs.

KWIJTSCHELDING

Verkoper verklaart vervolgens een gedeelte van het hiervoor door koper schuldig gebleven gedeelte van de koopsom, in casu een bedrag groot vijftigduizend euro (€ 50.000,00), hierbij om niet kwijt te schelden aan zijn dochter, in casu de koper onder 2. genoemd, welke kwijtschelding geschiedt onder de bepalingen:

- a. dat deze is vrijgesteld van de verplichting tot inbreng in de nalatenschap van haar vader onder 1. genoemd;
- b. dat deze, alsmede de vruchten ervan en hetgeen er voor in de plaats treedt door herbelegging niet zal vallen in enige gemeenschap van

goederen, waarin de koper is gehuwd of ooit nog mocht huwen of een geregistreerd partnerschap mocht aangaan.

De verschenen persoon onder 2. genoemd verklaart deze kwijtschelding in dank te aanvaarden.

Derhalve is koper thans wegens geldlening aan verkoper verschuldigd pro resto tweehonderd vijftienduizend euro (€ 225.000,00), waarvan de leenvoorwaarden in een onderhandse leenovereenkomst is vastgelegd. Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende

BEDINGEN:

Artikel 1. Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Artikel 2. Leveringsverplichting, juridische - en feitelijke staat

1. Verkoper heeft zich verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur-, pacht- of ander gebruiksrecht ten behoeve van derden.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Artikel 3. Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten en risico

De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4. Titelvrijheid en bescheiden, aanspraken

Koper heeft een kopie van het op het verkochte betrekking hebbende titelbewijs ontvangen.

Alle aanspraken, uit welke hoofde ook, die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is

tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Artikel 5. Garanties van verkoper

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte wordt door hem geheel vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd aan koper overgedragen. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten;
- e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

- f. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- g. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte danwel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. tot door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument;
- h. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- i. de zich in het verkochte bevindende technische installaties en leidingen naar behoren functioneren en dat het gebruik daarvan door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze is beperkt;
- j. aan hem niet bekend is dat de gemeente een dorpsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
- k. dat met betrekking tot het verkochte geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is;
- l. het verkochte rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en dat het verkochte aansluiting heeft op het telefoonnet en rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg heeft op de wijze als ter plaatse blijkt.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder f. tot en met l. gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Artikel 6. Ondergrondse tanks - asbest - bodemverontreiniging

Aan verkoper is niet bekend, dat:

- a. in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig zijn;
- b. in het verkochte asbest is verwerkt;
- c. ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag;
- d. het verkochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, danwel het nemen van andere maatregelen.

BESTEMMINGSERFDIENSTBAARHEDEN

De verschenen personen verklaarden verder in het kader van de onderhavige verkoop en levering nog met elkaar zijn overeengekomen en bij deze akte verlenen en aanvaarden en door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers voor Nederland in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 vestigen na te melden bestemmingserfdienstbaarheden, te weten:

ten behoeve en ten laste van het verkochte als heersend en dienend erf, en ten laste en ten behoeve van het bij verkoper in eigendom verblijvende casu quo niet-verkochte resterend gedeelte van voormeld perceel Nunspeet F 7155 als heersend en dienend erf, plaatselijk bekend als Schotkampweg 159a te Elspeet,

over en weer al zodanige erfdienstbaarheden dat de toestand waarin die onroerende zaken zich thans ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van onder- en bovengrondse leidingen ten behoeve van het transport van energie en andere openbare nutsvoorzieningen, alsmede kabels ten behoeve van het transport van energie, telefoon-, computer-, radio-, televisie-, en/of andere telecommunicatie-aansluitingen, het onderhouden en eventueel vervangen daarvan, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door rioleringen, drainagesystemen of anderszins, inbalking en inankering, over en onderbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de tot deze bestemmingserfdienstbaarheden behorende werken worden voor gelijke delen gedragen door de eigenaren van de percelen die ervan profiteren en wel naar rato van het profijt.

Uitdrukkelijk wordt bepaald dat de onderhavige bestemmingserfdienstbaarheden ongewijzigd zullen blijven voortbestaan, ook al mochten één of meer van de erven verder worden bebouwd, verbouwd of gesplitst, van aard of bestemming worden veranderd, ongeacht de daardoor eventueel veroorzaakte verzwaring.

Voormelde rechten van bestemmingserfdienstbaarheden geeft de eigenaar van het heersend erf te allen tijde het recht het dienend erf te betreden, indien dit voor de uitoefening van die rechten nodig is.

VOORKEURSRECHT TOT KOOP

Verkoper en koper verklaren verder het volgende te zijn overeengekomen:

1. indien de verkoper, hierna genoemd "de vervreemder", wenst over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de bij hem in eigendom

verblijvende aanleunwoning (aanbouw/zijvleugel) met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Schotkampweg 159a te Elspeet, uitmakende een ongeveer noordwestelijk gelegen gedeelte van voormeld kadastraal perceel Nunspeet, sectie F, nummer 7155, ter grootte van ongeveer drie aren (300 m²), vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht daaronder uitdrukkelijk mede begrepen, is hij verplicht op straffe van een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete, groot eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de koper vermeld perceelsgedeelte eerst te koop aan te bieden aan de koper, hierna te noemen "de koopgerechtigde", zulks tegen een prijs in onderling overleg te bepalen en zo daaromtrent geen overeenstemming mocht worden bereikt, tegen een koopprijs te bepalen door twee (2) deskundigen op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de kantonrechter van het kanton waarin het registergoed is gelegen; gemeld kooprecht wordt door de koopgerechtigde hierbij aanvaard.

2. De hiervoor bedoelde aanbieding dient door de vervreemder per aangetekend schrijven met handtekening retour aan de koopgerechtigde te geschieden;
3. de koopgerechtigde zal alsdan vorenbedoeld aanbod slechts kunnen uitoefenen door binnen één maand na de dagtekening van bedoeld schrijven, de vervreemder bij aangetekend schrijven kennis te geven van het feit dat gebruik zal worden gemaakt van het recht tot koop als hiervoor bedoeld; in dat geval moeten de koopsom en alle kosten, rechten en overdrachtsbelasting vallende op de verkoop en de eigendomsoverdracht door de koopgerechtigde worden voldaan voor of bij het passeren van de notariële akte van verkoop en levering, welke akte binnen twee (2) maanden na laatsbedoelde kennisgeving zal worden verleden voor de door de koopgerechtigde aan te wijzen notaris;
4. voor het geval de koopgerechtigde binnen de hiervoor gezegde termijn van één maand geen gebruik heeft gemaakt van het recht van koop, is dit recht voor goed en onherroepelijk vervallen; hetzelfde is het geval indien de koopgerechtigde de koopsom met de hiervoor bedoelde kosten niet voldoet bij het passeren van de notariële akte van verkoop en levering;
5. onder vervreemding als hiervoor bedoeld, valt te dezer zake niet:
 - a. een verkoop als bedoeld in artikel 268 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek; en
 - b. een verkoop ter voorkoming van onteigening;
6. de verplichting tot aanbieding als hiervoor omschreven zal ook van toepassing zijn voor de rechtsopvolgers onder algemene titel van de vervreemder.

OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF ERFDIENSTBAARHEDEN

Betreffende het verkochte zijn aan verkoper geen bijzondere verplichtingen, kwalitatieve bedingen, erfdienstbaarheden, lasten en beperkingen uit overeenkomst bekend, als bedoeld in artikel 2 lid 1 letters c, d en e.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in gemelde koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven bij deze volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, werkzame medewerkers om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

VOLMACHT

De in deze akte genoemde partijen geven bij deze last en volmacht aan één van de medewerkers van [REDACTED] & Van Schalm Notarissen, met het recht van substitutie, om voor en namens partijen alle formaliteiten te (doen) verrichten, welke hij/zij in de zin van de Notariswet en de Kadasterwet nuttig of nodig mocht achten, teneinde te bevorderen dat een afschrift van deze akte wordt ingeschreven in het voor deze rechtshandelingen relevante openbare register.

Onder deze lastgeving zijn derhalve eveneens begrepen de eventuele nodige rectificerende handelingen, eventueel noodzakelijk geacht op basis van beide voormelde wetten.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De voor de bouw vereiste vergunning van het verkochte is korter dan tien (10) jaar geleden aangevraagd, zodat geen energieprestatiecertificaat is vereist.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, vastgesteld.

Waarvan akte is verleden te Harderwijk op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en het geven van een toelichting daarop verklaarden de verschenen personen van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, waarna deze akte, na beperkte voorlezing, onmiddellijk door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, is ondertekend om tien uur eenenvijftig minuten.

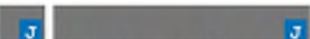
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend) [REDACTED]

Ondergetekende, [REDACTED], notaris, gevestigd te Harderwijk, verklaart dat het registergoed bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht Gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

(getekend) [REDACTED]

Ondergetekende, , notaris gevestigd te Harderwijk, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-07-2008 om 11:43 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 54995 nummer 38. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 85628AA46ED499949A7288D06C3CE664 toebehoort aan [redacted] [redacted]

Naam bewaarder: [redacted] [redacted]

Object: Woning*
Adres: Schotkampweg 159(a)
8075 RD Elspeet

Gebruiksoppervlakten (GO)

Wonen	248 m ²
Overige Inpandige Ruimte	16,5 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	15,0 m ²
Externe Bergruimte	217 m ²
Overige Buitenruimte	101 m ²

Bruto-inhoud

Woning	976 m ³
--------	--------------------

*Zie toelichting in bijgaande meetstaat.

Een nadere specificatie is opgenomen in bijgaande meetstaat.

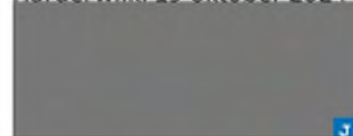
De gebruiksoppervlakten zijn bepaald conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen van de Waarderingskamer, versie juli 2019.

De inhoud is bepaald conform de Meetinstructie Bruto Inhoud Woningen van de Waarderingskamer, versie juli 2019.

Aan de genoemde gebruiksoppervlakten en inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever: Drieklomp Makelaars Nunspeet
Datum inmeten: 09-10-24

Harderwijk, 19 oktober 2024



Integrale Project Services (Chrips)

Woning*
 Schotkampweg 159(a)
 8075 RD Elspeet

Meetstaat

		b [m]	l [m]	A [m ²]	Sub	Totaal
Inpandige Gebruiksoppervlakte						
Eerste bouwlaag	kelder	2,63	4,00	10,52		
					10,52	
Tweede bouwlaag	basis rechts	7,50	10,55	79,13		
	begane grond	7,62	6,86	52,27		
	erker	2,90	1,16	3,36		
		2,40	0,50	1,20		
	serre keuken	2,52	2,70	6,80		
	aanbouw	4,89	2,66	13,01		
					155,77	
Derde bouwlaag	rechts h > 1,5m	5,54	10,59	58,67		
verdieping	links h > 1,5m	6,11	4,35	26,58		
	corridor	1,45	1,78	2,58		
	dakkapel voor	2,53	0,83	2,10		
	dakkapel achter	2,53	0,83	2,10		
					92,03	
Vierde bouwlaag	h > 1,5 m (ca.)	0,75	8,00	6,00		
vliering					6,00	
Totaal						264,32
Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte						
Eerste bouwlaag	kelder	2,63	4,00	10,52		
					10,52	
Tweede bouwlaag	n.v.t.					
Derde bouwlaag	n.v.t.					
Vierde bouwlaag	vliering	0,75	8,00	6,00		
					6,00	
Totaal						16,52
Gebruiksoppervlakte Wonen (GO inpandig - GO overige inpandige ruimte)						
Totaal						247,80
Gebouwgebonden Buitenruimte						
	overdekt terras	5,00	3,00	15,00		
					15,00	
Totaal						15,00
Externe Bergruimte						
	loods	12,50	7,50	93,75		
	schuur	4,85	4,85	23,52		
	bijgebouw	10,95	4,50	49,28		
	stallen	3,00	12,15	36,45		
	tuinhuisje	3,72	3,73	13,88		
	Kantoorunit (verplaatsbaar): PM					
					216,87	
Totaal						216,87
Overige Buitenruimte						
	overkapping naast loods: PM**					
	overdekt terras voor loods	10,55	3,65	38,51		
	overkapping voor schuur	4,95	5,00	24,75		
	overkapping voor stallen	3,10	12,15	37,67		
					100,92	
Totaal						100,92

	b [m]	l [m]	A [m ²]	h [m]	t [m ³]	
Bruto inhoud						
Woning	(SU-model)				975,75	
Totaal						975,75

Dikte

Buitenmuren	0,24 - 0,40 m	
BG-vloer	0,40 m	Aanname MI (woning)
Plat dak	0,30 m	Aanname MI (woning)
Dakconstructie	0,30 m	Aanname MI (woning)

Hoogte

Eerste bouwlaag	2,30 m	
Tweede bouwlaag	2,65 m	plafond woonkamer
Derde bouwlaag	2,58 m	maximaal plafond
Vierde bouwlaag	1,92 m	maximaal nok

Correctie

trapgat / vide (> 4,0 m ²)	n.v.t.
leidingschacht (> 0,5 m ²)	n.v.t.
inspringend (ge)bouwdeel (> 0,5 m ²)	n.v.t.
vrijstaande bouwconstructie (> 0,5 m ²)	n.v.t.
nis (>/< 0,5 m ²)	n.v.t.
liftschacht	n.v.t.

Toelichting

Het object omvat een woning (nr. 159) en aanleunwoning/gastenverblijf (nr. 159 a). In deze meetstaat is het object beoordeeld als één woning.

**

Door aanwezige goederen en materieel niet mogelijk om in te meten.

Artikel 15

Woningen

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Woningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en tuinen.

Toegestane bouwwerken

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, bijgebouwen, carports en bij de bestemming behorende andere bouwwerken.

Bouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden, onverminderd het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:
 - a. het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan op de bestemmingskaart (detailbladen) is aangegeven;
 - b. de goothoogte en de hoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan op de bestemmingskaart (detailbladen) is aangegeven;
 - c. voor zover betreft bijgebouwen, de eisen, gesteld in artikel 16 (Erven), lid 3, onder a, b en c;
 - d. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, behoudens antenne- en vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

Vastgesteld bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente Nunspeet
d.d. 7 FEB. 2006

Mij bekend,
de secretaris van Nunspeet



GOEDGEKEURD op grond van
Ordering bij besluit van 3 maart 2006

Namens Gedeputeerde Staten

drs. R.J. Kohutnicki
dienst Ruimte, Economie en Wonen
ind. onderafdelingshoofd Ruimtelijk Beleid Veluwe en
Oost-Gelderland van de afdeling Ruimtelijke Ordening



Artikel 16

Erven

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Erven" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en bijgebouwen.

Toegestane bouwwerken

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd bijgebouwen, carports en bij de bestemming behorende andere bouwwerken.

Bouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden, onverminderd het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:

a. ~~de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, carports en andere, niet voor bewoning bestemde gebouwen op en in de bij eenzelfde woning behorende gronden als bedoeld in de artikelen 15 (Woningen), 16 (Erven) en 17 (Tuinen), mag:~~

1. ~~niet meer dan 15% van de gezamenlijke oppervlakte van die gronden bedragen, en~~
2. ~~in ieder geval niet meer dan 80 m² bedragen, behoudens de eis, gesteld onder b;~~

b. ~~indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan op en in gronden als bedoeld onder a, reeds aldaar bedoelde bouwwerken aanwezig zijn met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 80 m², dan mag die oppervlakte door het bouwen niet worden vergroot;~~

- c. de goothoogte en de hoogte van bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max.	max.
	goothoogte	hoogte
bijgebouwen en carports:	3 m	5 m
pergola's en overkappingen:	-	2,7 m
erfafscheidingen:	-	2 m
antenne- en vlaggenmasten:	-	6 m
overige andere bouwwerken:	-	3 m

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van voor bewoning bestemde gebouwen aan een woning.

Voor het bouwen gelden de volgende eisen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de in de aanhef bedoelde gebouwen mag op en in de bij eenzelfde woning behorende gronden, als bedoeld in de artikelen 16 (Erven) en 17 (Tuinen), niet meer dan 25 m² bedragen;

- b. de goothoogte en de hoogte van de in de aanhef bedoelde gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de bestemmingskaart (detailbladen) ten aanzien van de betreffende woning is aangegeven.

Procedure bij vrijstelling

5. Alvorens vrijstelling, als bedoeld in lid 4, te verlenen dient de procedure van lid 1 van artikel 30 te worden doorlopen.

Wijziging naar bestemming Woningen

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van bij eenzelfde woning behorende gronden als bedoeld in lid 1, te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 15 (Woningen), met dien verstande dat daardoor de oppervlakte van gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak "Woningen" niet wordt vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke oppervlakte.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten behoeve van het bouwen van voor bewoning bestemde gebouwen aan de woning, voor zover het betreft uitbreidingen van die woning die binnen het betreffende bestemmingsvlak "Woningen" nog gebouwd kunnen worden, doch daar naar situering niet meer gewenst zijn.

Procedure bij wijziging

7. Alvorens wijziging, als bedoeld in lid 6, toe te passen dient de procedure van lid 2 van artikel 30 te worden doorlopen.

Artikel 17

Tuinen

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Tuinen" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

Toegestane bouwwerken

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd erkers, bouwwerken ten behoeve van de hoofdingang van een woning en bij een en ander behorende andere bouwwerken.

Bouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden, onverminderd het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:
 - a. van erkers en bouwwerken ten behoeve van de hoofdingang van een woning mag de diepte niet meer dan 1,5 m bedragen, de goothoogte niet meer dan op de bestemmingskaart ten aanzien van de betreffende woning is aangegeven en de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer dan 8 m²;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

andere bouwwerken	max. hoogte
bijgebouwen en carports:	5 m
pergola's:	2,7 m
erfafscheidingen:	2 m
antenne- en vlaggenmasten:	6 m
overige andere bouwwerken:	2 m

Vrijstellingen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen van een carport, vanaf de weg gezien, achter het verlengde van de voorgevel van de woning waarbij de carport behoort. De oppervlakte van een carport mag niet meer dan 20 m² bedragen en de hoogte niet meer dan 2,7 m.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen van ten hoogste één tuinbouwkas, vanaf de weg gezien, achter het verlengde van de voorgevel van de woning waarbij de tuinbouwkas behoort. De oppervlakte van een tuinbouwkas mag niet meer dan 15 m² bedragen en de hoogte niet meer dan 2,7 m.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen ter vervanging van hetgeen op de in lid 1 bedoelde gronden aan op-

pervlakte aan bijgebouwen aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mits de goothoogte en hoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m.

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen van voor bewoning bestemde gebouwen aan een woning.

Voor het bouwen gelden de volgende eisen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de in de aanhef bedoelde gebouwen mag op en in de bij eenzelfde woning behorende gronden, als bedoeld in de artikelen 16 (Erven) en 17 (Tuinen), niet meer dan 25 m² bedragen;
 - b. de goothoogte en de hoogte van de in de aanhef bedoelde gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de bestemmingskaart (detailbladen) ten aanzien van de betreffende woning is aangegeven.
8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de eis, gesteld in lid 3, onder b, ten behoeve van het bouwen van overige, andere bouwwerken tot een hoogte van 2,7 m.

Procedure bij vrijstelling

9. Alvorens vrijstelling, als bedoeld in de leden 4, 5, 6, 7 en 8, te verlenen dient de procedure van lid 1 van artikel 30 te worden doorlopen.

Wijziging naar bestemming Woningen

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van bij eenzelfde woning behorende gronden als bedoeld in lid 1, te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 15 (Woningen), met dien verstande dat daardoor de oppervlakte van gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak "Woningen" niet wordt vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke oppervlakte.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten behoeve van het bouwen van voor bewoning bestemde gebouwen aan de woning, voor zover het betreft uitbreidingen van die woning die binnen het betreffende bestemmingsvlak "Woningen" nog gebouwd kunnen worden, doch daar naar situering niet meer gewenst zijn.

Procedure bij wijziging

11. Alvorens wijziging, als bedoeld in lid 10, toe te passen dient de procedure van lid 2 van artikel 30 te worden doorlopen.

Artikel 18

Bedrijven

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Bedrijven" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, die hierna zijn vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak op de bestemmingskaart is aangeduid:

code	bedrijven
(a)	aannemersbedrijven
(ah)	agrarische hulpbedrijven
(ap)	autoherstelwerkplaats
(b)	bosbouwbedrijf
(h)	horeca
(hv)	houtverwerkingsbedrijf
(kw)	kwekerij
(m)	manege
(o)	opslagbedrijf

2. Onder bedrijven als bedoeld in lid 1, zijn niet begrepen:
 - a. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dat laatstelijk is gewijzigd;
 - b. detailhandelsbedrijven, anders dan die welke inherent zijn aan het betreffende bedrijf als bedoeld in het eerste lid.

Toegestane bouwwerken

3. Binnen elk bestemmingsvlak op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, waaronder ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen zijn begrepen, tenzij in het betreffende bestemmingsvlak op de bestemmingskaart de aanduiding "zonder bedrijfswoning" voorkomt.

Bouwen

4. Voor het bouwen, voor zover bebouwingsvlakken op de bestemmingskaart (detailbladen) zijn aangegeven, daarbinnen, gelden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:
 - a. het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen als op de bestemmingskaart (detailbladen) is aangegeven, en binnen vlakken, waarin geen bebouwingspercentage is aangegeven, ten hoogste 5%;
 - b. de inhoud van een woning als bedoeld in lid 3, mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
 - c. ~~de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 80 m² bedragen;~~
 - d. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen, voor zover aangegeven op de bestemmingskaart (de-

tailbladen), niet meer bedragen dan daarop met inachtneming van hoogtescheidingslijnen is aangegeven en anders niet meer dan 6 m onderscheidenlijk 9 m, behoudens bijgebouwen waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 5 m mogen bedragen en palen en masten, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

5. Buiten bebouwingsvlakken mogen, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen, behoudens palen en masten, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

Vrijstelling ander soort bedrijf

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het per geval (be-)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor een ander soort bedrijf, dan het in dat lid bedoelde, mits daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van het betreffende bedrijf, in vergelijking met de gevolgen van het oorspronkelijke bedrijf ten aanzien waarvan vrijstelling wordt verleend.

Procedure bij vrijstelling

7. Alvorens vrijstelling, als bedoeld in lid 6, te verlenen dient de procedure van lid 1 van artikel 30 te worden doorlopen.

Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen eenzelfde bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in lid 1, geen bedrijf meer is gevestigd, het plan te wijzigen zodanig, dat de bestemming van gronden binnen dat vlak wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikelen 15 (Woningen), 16 (Erven) en 17 (Tuinen) en tegelijkertijd het bestemmingsvlak niet langer op de bestemmingskaart blijft aangeduid, een en ander volgens de volgende regels:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende op de bestemmingskaart aaneengesloten als "Woningen", "Erven" en "Tuinen" aan te wijzen gronden mag niet meer dan 1000 m² bedragen;
 - b. nieuwe bestemmingsvlakken met de bestemming als bedoeld in artikel 15 (Woningen), dienen in elk geval de bedrijfswoning of -woningen te omvatten;
 - c. voor zover de gronden niet als "Woningen", "Erven" en "Tuinen" worden aangewezen, worden deze aangewezen als "Agrarisch gebied", "Agrarisch gebied met landschapswaarden" of "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden", al naar gelang de eerstbedoelde gronden grotendeels grenzen aan die laatstbedoelde;
 - d. het aantal woningen mag niet toenemen.

Procedure bij wijziging

9. Alvorens wijziging, als bedoeld in lid 8, toe te passen dient de procedure van lid 2 van artikel 30 te worden doorlopen.

Artikel 29

Wijzigingsbevoegdheden

Wijziging naar natuurbestemming

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (Beschrijving in hoofdlijnen), de bestemming van gronden als bedoeld in de artikelen:

~~5 (Agrarisch gebied),~~

6 (Agrarisch gebied met landschapswaarden),

7 (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden), en

~~10 (Bos met meervoudige doelstelling),~~

met op de ontwikkelingskaart de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid voor natuurontwikkeling" te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen:

7 (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden),

8 (Natuurgebied) of

9 (Bos met natuur- en landschapswaarden),

met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd, en daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden, en de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden zulks wensen, een en ander onverminderd de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2.

Wijziging naar andere functies in voormalig agrarisch bouwperceel

- ~~2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwperceel op gronden als bedoeld in de artikelen:~~

~~5 (Agrarisch gebied),~~

~~6 (Agrarisch gebied met landschapswaarden), en~~

~~7 (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden),~~

~~geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwperceel te wijzigen in een van de in Tabel I genoemde bestemmingen; bij wijziging gelden de voorwaarden die in Tabel I bij de betreffende bestemming zijn aangeduid en die in Tabel II zijn beschreven; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwperceel van de bestemmingskaart verwijderd.~~

Tabel I

wijziging in bestemming	voorwaarden bij wijziging (verklaring letters/cijfers, zie Tabel II)
wonen zonder extra woning	a, b, c, d, f,
wonen met extra woning	a, b, c, d, e, f,
bedrijven met de nadere bestemming: agrarisch hulp-, loonwerk-, grondverzet-, landbouwme- chanisatie- en veehandelsbe- drijf, fouragehandel, opslag, caravanstalling, dierenpension en/of paardenhouderij	d, g, h, i, j, k, l, m, n, o

Tabel I (vervolg)

wijziging in bestemming	voorwaarden bij wijziging (verklaring letters/cijfers, zie Tabel II)
bedrijven met de nadere bestemming: tuincentrum, hoveniersbedrijf	d, g, i, j, k, o, q, s
bedrijven met de nadere bestemming: horeca	d, g, h, i, j, k, l, o, q
recreatieve voorzieningen met de nadere bestemming: manege	d, h, i, j, k, o, p, q, r, s
recreatieve voorzieningen met de nadere bestemming: kampeerboerderij/pension	d, h, i, j, k, l, o, p, s

Tabel II

voorwaarden bij wijziging

- het bepaalde in artikel 15 (Woningen), 16 (Erven) en 17 (Tuinen) is van overeenkomstige toepassing
- elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het bouwperceel te omvatten;
- het aantal woningen binnen elk bouwperceel mag niet worden vergroot, en ingeval van wijziging naar wonen, met een extra woning, daarna niet verder worden vergroot;
- uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij is een tweede woning toegestaan:
indien die boerderij een beschermd monument is in de zin van de Monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening, en indien zulks leidt tot instandhouding van die boerderij,
met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van die boerderij mag worden geplaatst;
- ten hoogste één woning meer is toegestaan, mits vooraf vaststaat dat alle bedrijfsbebouwing binnen dat bouwperceel wordt gesloopt, met dien verstande dat daarvan ten hoogste 100 m² mag worden gehandhaafd en gebruikt als bijgebouwen bij een woning, onverlet de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen krachtens artikel 16 (Erven), lid 3, onder a
- voor zover de gronden niet als "Woningen", "Erven" en "Tuinen" worden aangewezen, behouden ze de vóór de wijziging geldende bestemmingen en aanduidingen;
- het bepaalde in artikel 18 (Bedrijven) is van overeenkomstige toepassing;

Tabel II

voorwaarden bij wijziging (vervolg)

- h) de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen en het totaal aantal (bedrijfs)woningen mogen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet worden vergroot;
- i) de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet belemmeren;
- j) de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf/de voorziening voorkomt;
- k) de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
- l) de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;
- m) de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen detailhandel inhouden of met zich meebrengen, behoudens in ondergeschikte mate in het betreffende bedrijf en daaraan inherent;
- n) de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen in vergelijking met het voormalige, agrarisch gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen, met dien verstande dat parkeren behorende bij het hier bedoelde gebruik uitsluitend op bij het betreffende bedrijf behorende gronden mag plaatsvinden;
- o) het bedrijf dient adequaat te zijn ontsloten voor rijverkeer;
- p) het bepaalde in artikel 20 (Recreatieve voorzieningen) is van overeenkomstige toepassing
- q) het parkeren dient volledig op eigen terrein te geschieden;
- r) er dient een ontsloten uitloopgebied voorhanden te zijn, zoals een aansluitend of nabij gelegen bosgebied, dan wel dient uitsluitend het manegeterrein zelf te worden gebruikt;
- s) de wijziging naar deze (nadere) bestemming mag, in afwijking van het bepaalde in de aanhef van lid 2, ook gronden buiten een bouwperceel betreffen, met dien verstande dat:
 - die gronden direct aan het bouwperceel dienen te grenzen,
 - de oppervlakte van die gronden, per geval, niet meer dan 1 ha mag bedragen, en
 - op die gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Wijziging woningsplitsing

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig, dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, dan wel een bestaande al of niet agrarische bedrijfs- of dienstwoning, een tweede woning is toegestaan:
 1. indien die bestaande woning een beschermd monument is in de zin van de Monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening,
 2. indien zulks leidt tot instandhouding van die bestaande woning, en

~~de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer dan 80 m² bedraagt, met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van die bestaande woning mag worden geplaatst.~~

Algemene wijzigingsbevoegheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen indien en voor zover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt:
het wijzigen van bestemmingsgrenzen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

Procedure bij wijziging

5. Alvorens wijziging, als bedoeld in de leden 1, 2, 3, en 4, toe te passen dient de procedure van lid 2 van artikel 30 te worden doorlopen.

Artikel 30

Procedureregels bij vrijstelling en wijziging

Procedureregels bij vrijstelling

1. Een beslissing omtrent het verlenen van een vrijstelling wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende 2 weken, na publicatie van het voornemen tot het verlenen van vrijstelling in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen vrijstelling bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

Procedureregels bij wijziging ingevolge artikel 11 W.R.O.

2. a. Het ontwerp van een wijziging ligt gedurende 2 weken ter inzage. De nederlegging wordt bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Gedurende de termijn van terzieslegging kunnen belanghebbenden tegen het ontwerp van de wijziging schriftelijk bedenkingen indienen bij het college van burgemeester en wethouders.
b. Aan indieners van bedenkingen wordt de gelegenheid geboden hun bedenkingen mondeling toe te lichten.
c. Het besluit tot vaststelling van een wijziging vermeldt in ieder geval wat omtrent de ingekomen bedenkingen is overwogen. Aan indieners van bedenkingen wordt een afschrift van het besluit tot vaststelling gezonden.

Bedrijfsruimte		laag	oppervlakte	huurprijs				verwachte verkoopopbrengst	afgerond	prijs/m²	
Begane grond		Loods	93,75	€ 35,00	€ 3.281,25						
		schuur	23,52	€ 55,00	€ 1.293,60						
		bijgebouw	49,28	€ 55,00	€ 2.710,40						
		stallen	36,45	€ 50,00	€ 1.822,50						
		kantoorruimte	13,88	€ 70,00	€ 971,60						
		overige grond	3200	€ 10,00	€ 32.000,00						
Begane grond			3216,68		€ 40.079,35	EIG	6,50%	15,384615	€	616.605,38	€ -
weiland		weiland	19000	€ 10,00					€	190.000,00	
woning			265	€ 3.250,00					€	861.250,00	
Tuin			2000	€ 50,00					€	-	
bestrating etc									€	100.000,00	
									€	1.767.855,38	
Kosten koper											
Kantoor	10,80%								€	66.593,38	
woning	10,80%								€	93.015,00	
Totaal									€	1.608.247,00	€ 1.610.000,00

Eigenaarsinformatie

ALGEMEEN

Naam gerechtigde			
Adres	Schotkampweg 159 8075 RD ELSPEET		
Geboren		te	
Geboorteland			
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen			

RECHTEN

Nunspeet F 7384

Eigendom

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54995/38	Ingeschreven op	02-07-2008 om 11:43
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	3 (ten tijde van verkrijging)		
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen			

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding	Nunspeet F 7384 Kadastrale objectidentificatie: 054300738470000		
Locatie	Schotkampweg 159 8075 RD Elspeet BAG identificatie: 0302010000000578 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen		
Kadastrale grootte	2.830 m ²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	180104 - 479832		
Omschrijving	Wonen Erf - tuin		
Koopsom	€ 475.000	Koopjaar	2008
Ontstaan uit	Nunspeet F 7155		

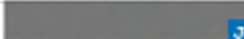
Aantekeningen

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.
------------------------------	----------------------------------

RECHTEN

Nunspeet F 7701

Eigendom

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63467/125	Ingeschreven op 25-10-2013 om 09:00
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	
Betrokken persoon	 (ten tijde van verkrijging)	
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding	Nunspeet F 7701	
Kadastrale objectidentificatie: 084300770170000		
Kadastrale grootte	390 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	180090 - 479849	
Omschrijving	Erf - tuin	
Koopsom	€ 19.500	Koopjaar 2013
Ontstaan uit	Nunspeet F 7154	

Aantekeningen

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.
------------------------------	----------------------------------

RECHTEN

Nunspeet F 8297

Eigendom

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 74721/159	Ingeschreven op 28-12-2018 om 12:22
	Afgifte legaat	
	Hyp4 3077/20 Arnhem	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding	Nunspeet F 8297	
Kadastrale objectidentificatie: 084300829770000		
Locatie	Schotkampweg 159 A	
	Elspeet	
Kadastrale grootte	25.930 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	

kadaster



REFERT

Verhoef, Evelina Natalia

UNREFERENTIE

bla

ORFVDD/OP

19-04-2023 - 07:26

PRODUTTFOROPFNUMMER

S11151762969

VOLLEND PERSONAL FEMD DE

18-04-2023 - 14:59

VOLLEND BEGWERF LA

18-04-2023 - 14:59

BLAD

3 van 3

Coördinaten 180227 - 479791

Ontstaan uit Nunspeet F 7704

Aantekeningen

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend.

KOOPOVEREENKOMST WONING

Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

Bij deze koopovereenkomst behoort de 'Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument'.

De ondergetekende(n):

A.	Verkoper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medeverkoper
Naam:	[Redacted]	[Redacted]
Voornamen:	[Redacted]	[Redacted]
Geboorteplaats:	[Redacted]	[Redacted]
Geboortedatum:	[Redacted]	[Redacted]
Straat:	Schotkampweg 159	Schotkampweg 159
Postcode:	8075 RD	8075 RD
Woonplaats:	Elspeet	Elspeet
E-mailadres:	[Redacted]@hotmail.com	[Redacted]@solcon.nl
Telefoon:	Mobiel: [Redacted]	Mobiel: [Redacted]
Burgerlijke staat:	Gehuwd in algehele gemeenschap van goederen	Gehuwd in algehele gemeenschap van goederen

De onder (A) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen 'verkoper'.

Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner die als bewijs daarvan deze akte medeondertekent.

B. Koper

de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Nunspeet, gevestigd Markt 1, 8071 GJ Nunspeet, ten deze krachtens artikel 171 lid 1 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw [Redacted] Blom

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen 'koper'.

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van diens echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan koper toestemming en een onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als 'partijen'.

Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden:

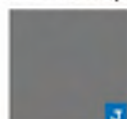
- plaatselijk bekend (incl. postcode): Schotkampweg 159, 8075 RD Elspeet
- kadastraal bekend: gemeente Nunspeet, sectie F nummers 7384, 7701 en 8297
- groot: 29.150 m²

hierna te noemen: 'de onroerende zaak',

tegen een koopsom van € 1.625.000,-, zegge EENMILJOENZESHONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO

Betreft: Schotkampweg 159, 8075 RD Elspeet

Paraaf verkoper(s):



1

Paraaf koper(s):

met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.
De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op € 0,00, zegge NIHL EURO.

Van de koopsom blijft € 325.000,-, zegge DRIEHONDERDVJFENTWINTIGDUIZEND in depot bij de notaris totdat de woning conform artikel 7.2 wordt opgeleverd (zie artikel 7.1).

Tot zekerheid voor de nakoming van Verkopers verplichtingen op grond van het voortgezette gebruik en de Feitelijke aflevering, betaalt Koper tot de Feitelijke aflevering door Verkoper van het Verkochte een bedrag groot € 325.000,00 zegge DRIEHONDERD VIJFENTWINTIGDUIZEND EURO van de Koopsom niet aan Verkoper. Dit bedrag wordt door Koper alsnog betaald aan Verkoper (eventueel onder aftrek van door Verkoper aan Koper verschuldigde betalingen) zodra hij aan zijn verplichtingen conform het bepaalde in artikel 20 (en meer specifiek de ontruimde oplevering door Verkoper van het Verkochte) heeft voldaan, onverminderd andere door Koper aan te wenden rechtsmiddelen.

artikel 2 Kosten/ Overdrachtsbelasting

2.1. De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper/verkoper. De notaris wordt aangewezen door koper/verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

2.2. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel/niet uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil').

Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.

Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

artikel 3 Betaling

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

artikel 4 Eigendomsoverdracht

4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op 14 april 2025 of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notarisbureau Elan Notarissen Nunspeet, gevestigd te Laan 44, 8071 JB Nunspeet, telefoonnummer: 0341-254041, e-mail: nunspeet@elannotarissen.nl, hierna verder te noemen notaris.

4.2. Verkoper staat in voor diens bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

4.3. Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden 'de overdracht van het recht van erfpacht'.

artikel 5 Bankgarantie/ Waarborgsom

Betreft: Schotkampweg 159, 8075 RD Elspeer

Paraaf verkoper(s):



2

Paraaf koper(s):

Partijen zijn geen waarborgsom/bankgarantie overeengekomen. De boete bij het niet nakomen van verplichtingen zoals genoemd in artikel 11 blijft echter onverkort van kracht.

5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op ~~.....~~ een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van **€ 0,00, zegge NIHIL EURO**. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11:5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan diens verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

5.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra koper aan diens verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11:2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik

6.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.

Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: **zie akte van levering, kadastraal uittreksel en verkoopvragenlijst**.

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **woonhuis. Koper is bekend met het vigerende bestemmingsplan dan wel het van kracht zijnde omgevingsplan.**

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.

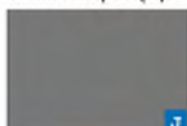
Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

Betreft: **Schotkampweg 159, 8075 RD Elspeet**

Paraaf verkoper(s):



3

Paraaf koper(s):

6.4.1. Aan verkoper is niet bekend of~~Aan koper is bekend~~ dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak wel~~geen~~ ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen), verklaart verkoper met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende: **niet van toepassing**.

6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of~~Aan koper is bekend~~ dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6.4.4. Aan verkoper is niet bekend of~~Aan koper is bekend~~ dat ten aanzien van de onroerende zaak beperkingenbesluiten voor bodem zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.5. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

6.6. Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat verkoper deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

6.7.1. Aan verkoper is niet bekend of~~Aan koper is bekend~~ dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

6.7.2. Aan verkoper is niet bekend of~~Aan koper is bekend~~ dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet;
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak wel~~niet~~ opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

6.10. In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: Het verkochte perceel is destijds door het Kadaster vastgesteld. Het is koper genoegzaam bekend wat de Kadastrale omvang van dit perceel is, hoe de kadastrale perceelgrenzen lopen en wat derhalve in de koop is begrepen.

Het verkochte is tevens ingemeten door een ter zake kundig extern bedrijf conform de meetinstructie. Deze Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Verkoper stelt koper tot het verstrijken van de bedenktijd in de gelegenheid de maatvoering van de woning zelf op te (laten) meten en te controleren. Koper verklaart voorts dat de uitkomsten van dit meetrapport hem voldoende voor ogen staan en verklaart hiermee akkoord te gaan. Na het verstrijken van de bedenktijd kan derhalve jegens verkoper of verkopend-makelaar geen beroep meer worden gedaan op afwijkingen van het werkelijke gebruiksoppervlak ten opzichte van de verkoopinformatie.

6.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

Betreft: **Schotkampweg 159, 8075 RD Elspeet**

Paraaf verkoper(s):



4

Paraaf koper(s):

6.13. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

artikel 7 Feitelijke levering/ Overdracht aanspraken

7.1. Het Verkochte zal aan de Koper op de Leveringsdatum in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het Verkochte zich bij het tot stand komen van deze Overeenkomst bevindt, met in acht neming van het hierna bepaalde in artikel 20, derhalve in voortgezet gebruik bij Verkoper tot uiterlijk 14 juli 2025.

Op de datum van feitelijke aflevering (hierna te noemen: "**Feitelijke aflevering**" of "**Feitelijke afleveringsdatum**") zal het Verkochte pas leeg en ontruimd en ongevorderd zijn vrij van huur-, lease- en/of huurovereenkomsten.

7.2. Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

7.3. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

- staat verkoper ervoor in dat verkoper ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op dergelijke termijnen;
- staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper; en
- verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

7.4. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouw(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval, verplicht verkoper zich al bij de feitelijke levering de aan verkoper bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 8 Baten, lasten en canons

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **de dag en tijdstip van de feitelijke levering**.

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

artikel 9 Hoofdelijkheid

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

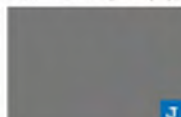
- de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10 Risico-overgang/ Beschadiging door overmacht

10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

Betreft: **Schotkampweg 159, 8075 RD Elspeet**

Paraaf verkoper(s):



5

Paraaf koper(s):

10.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor diens rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4. Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

artikel 11 Ingebrekestelling/ Ontbinding

11.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van diens uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van diens recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog diens verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5. De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;

b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling

Betreft: **Schotkampweg 159, 8075 RD Elspeet**

Paraaf verkoper(s):

6

Paraaf koper(s):



terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;

d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie de notaris het bedrag moet afdragen.

11.6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

artikel 12 Woonplaats

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

artikel 13 Registratie koopovereenkomst

Partijen geven de notaris hiermee **desgewenst** de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan dat de drie dagen bedenktijd zijn verstreken.

Voor het geval dat de koopovereenkomst wordt ontbonden, verlenen partijen bij deze aan de notaris een volmacht om zorg te dragen voor de doorhaling van de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers. De aan deze inschrijving en doorhaling van de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van **de inschrijvende partij**.

artikel 14 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

artikel 15 Ontbindende voorwaarden

15.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op ~~.....~~ koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van **100% van de koopsom** geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekkerende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan ~~.....~~ of een rentepercentage niet hoger dan ~~.....~~ bij de volgende hypotheekvorm: **onder gebruikelijke voorwaarden, tegen thans geldende tarieven**.

Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; of

b. op ~~.....~~ koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen; of

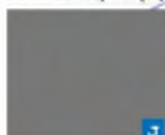
c. op ~~.....~~ uit het rapport van een bouwtechnische keuring uitgevoerd door ~~.....~~ blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van ~~.....~~ te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstelkosten aangeeft, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.

15.1.a op 28 februari 2025 het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Nunspeet niet hebben ingestemd met de koopovereenkomst respectievelijk een begrotingswijziging hebben goedgekeurd waarmee deze aankoop kan worden gefinancierd. Koper spant zich in om de genoemde besluitvorming zo spoedig mogelijk te laten plaatsvinden.

15.1.b op 28 februari 2025 blijkt dat uit een op kosten van de gemeente uit te voeren (verkennd) bodemonderzoek aanwijzingen naar voren komen dat ter plaatse sprake is van bodemverontreiniging. Koper spant zich in om het genoemde bodemonderzoek zo spoedig mogelijk te laten plaatsvinden.

15.2. Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat verkoper ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan diens verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

Betreft: Schotkampweg 159, 8075 RD Elspeet



15.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de **1e** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 onder sub a, wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekker aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. **In aanvulling hierop**/In afwijking hiervan komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': **een kopie van de hypotheekaanvraag**. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 15.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

artikel 16 Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet koper ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

artikel 17 Schriftelijke vastlegging

17.1. Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

17.2. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat deze partij uiterlijk op de **vijfde** werkdag nadat deze partij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij deze partij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

artikel 18 Nederlands recht

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

artikel 19 Bijlagen

De volgende documenten zijn allen onlosmakelijk met onderhavige koopovereenkomst verbonden. Partijen verklaren deze documenten (digitaal) te hebben ontvangen en door ondertekening verklaren zij akkoord en bekend te zijn met de inhoud van deze documenten:

- ontvangstbevestiging;
- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;
- lijst van zaken;
- vragenlijst verkoop woning;
- kadastraal bericht;
- kadastrale kaart;
- eigendomsbewijs/akte van levering;
- energielabels (huisnummer 159 en 159-A).

Betreft: Schotkampweg 159, 8075 RD Elspeet

Paraaf verkoper(s):



8

Paraaf koper(s):

artikel 20 VOORTGEZET GEBRUIK DOOR VERKOPER VAN HET VERKOCHE EN FEITELIJKE AFLEVERING

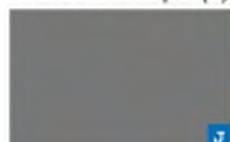
20.1 Op grond van het bepaalde in artikel 7 lid 1 van deze Overeenkomst, verleent Koper aan Verkoper na de Leveringsdatum het voortgezet gebruik van het Verkochte tot uiterlijk 14 juli 2025.

20.2 Ten aanzien van het voortgezette gebruik van het Verkochte zijn Partijen nog het volgende overeengekomen:

- a. het Verkochte is uitsluitend bestemd om tijdelijk te worden gebruikt als woning ten behoeve van Verkoper. Bewoning voor onbepaalde tijd is uitgesloten.
- b. Verkoper mag het Verkochte blijven gebruiken tot de Feitelijke afleveringsdatum of zoveel eerder als hij het Verkochte metterwoon verlaat. Het recht op gebruik van het Verkochte is uitsluitend het persoonlijk recht voor Verkoper zelf om het Verkochte te blijven gebruiken na de Leveringsdatum. Op de Feitelijke leveringsdatum of zoveel eerder als Verkoper het Verkochte metterwoon verlaat, verplicht Verkoper zich om die Feitelijke aflevering door middel van een schouw te laten plaatsvinden. Van deze schouw wordt een proces-verbaal opgemaakt die door Partijen wordt ondertekend. De Feitelijke aflevering vindt plaats door overhandiging van Verkoper aan Koper van alle sleutels van het Verkochte.
- c. Verkoper is voor het voortgezet gebruik van het Verkochte geen afzonderlijke vergoeding verschuldigd aangezien dit voortgezette gebruik is verdisconteerd in de Koopsom. Dit voortgezette gebruik vormt een onderdeel van de Overeenkomst en is geen huur. Verkoper kan hieraan niet de rechten ontleen die een huurder zou toekomen.
- d. Verkoper zal het Verkochte als een goed huisvader en overeenkomstig haar bestemming gebruiken én inrichten. Vorenstaande betekent onder meer dat Verkoper bestaande beperkte rechten van derden zal respecteren en van overheidswege geldende eisen in acht zal nemen. Tevens zal Verkoper de voorschriften in acht nemen ten aanzien van (het gebruik van) installaties en voorzieningen die zich in het Verkochte bevinden.
- e. Het is Verkoper niet toegestaan een andere bestemming aan het Verkochte te geven dan als hiervoor onder a. omschreven.
- f. Het is Verkoper niet toegestaan het Verkochte geheel of gedeeltelijk te verhuren, onder te verhuren of anderszins aan derden in gebruik te geven.
- g. Het is Verkoper, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper, niet toegestaan veranderingen en/of toevoegingen aan het Verkochte aan te brengen. Dit geldt uitdrukkelijk zowel voor de binnenzijde als voor de buitenzijde van het Verkochte en de bijbehorende tuin/grond. De Koper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden, waaronder de voorwaarde dat aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen bij de Feitelijke aflevering ongedaan zijn gemaakt op kosten van Verkoper, het Verkochte terug te brengen in de staat waarin deze op de Leveringsdatum verkeerde en / of het opnemen dat Koper voor achterblijvende zaken in het Verkochte die Verkoper na de Leveringsdatum heeft aangebracht geen vergoeding zal worden geven.
- h. Op de datum van Feitelijke aflevering van het Verkochte mag deze niet minder zijn dan dat deze is op de Leveringsdatum behoudens normale slijtage, en moet het Verkochte Leeg en ontruimd, vrij van huur of andere gebruiksrechten en vrij van aanspraken tot gebruik zijn. Onder "Leeg en ontruimd" wordt in deze Overeenkomst verstaan bezemschoon en alle materialen welke niet aard en nagelvast bevestigd zijn, verwijderd en afgevoerd.
- i. Indien Verkoper bij de Feitelijke aflevering niet aan haar verplichting(en) zoals genoemd in de bepalingen in dit lid voldoet, is Koper gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van Verkoper te doen uitvoeren.
- j. De na beëindiging van het gebruik door Verkoper in het Verkochte achtergelaten zaken en/of door Verkoper aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen vervallen aan Koper, waarbij Koper niet gehouden is tot enige vergoeding van de eventuele restwaarde daarvan aan de Verkoper.
- k. Koper is gerechtigd om, indien Verkoper, tijdig of ontijdig, het gebruik heeft beëindigd zonder de sleutels aan Koper te hebben afgegeven, zich op kosten van Verkoper toegang tot het Verkochte te verschaffen.
- l. Verkoper zal zorgdragen voor het bij voortduring schoon en netjes houden van het Verkochte.
- m. Verkoper dient ervoor te zorgen dat aan omwonenden en/of andere derden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door haarzelf, eventuele huisgenoten, huisdieren, of derden die zich met toestemming van Verkoper in het Verkochte bevinden.
- n. Verkoper dient Koper, eventueel in bijzijn van derden die Koper aanwijst, na aankondiging, in de gelegenheid te stellen het Verkochte te betreden.
- o. Indien Koper het nodig oordeelt in, op of aan het Verkochte werkzaamheden te verrichten of indien deze nodig zijn in verband met milieueisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, dan zal Verkoper de werkzaamheden en maatregelen en het eventuele daaruit voortvloeiende ongerief gedogen zonder daarvoor enige schadevergoeding te kunnen vorderen.

Betreft: Schotkampweg 159, 8075 RD Elspeet

Paraaf verkoper(s):



9

Paraaf koper(s):

- p. Verkoper dient een deugdelijke inboedelverzekering en een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten, dit aan Koper aan te tonen en gedurende de looptijd van het voorgezette gebruik ter zake deugdelijk verzekerd te houden.
- q. Kosten voor gas, elektriciteit, water en in rekening te brengen vastrecht komen geheel ten laste van Verkoper.
- r. De onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het Verkochte, de zogenaamde zakelijke lasten, milieueffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater, overige bestaande of toekomstige belastingen, bijdragen, heffingen en retributies komen voor rekening van Verkoper.
- s. Verkoper is verplicht voor eigen kosten de kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van Koper in de nakoming van haar verplichting tot het verhelpen van gebreken. Kleine herstellingen zijn die als bedoeld in Besluit kleine herstelling van 8 augustus 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
- t. Wanneer in, op of aan het Verkochte schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, dient Verkoper Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen. Indien er schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, is Verkoper verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming of beperking van (verdere) schade in of aan het Verkochte. Tevens dient Verkoper Koper daarvan schriftelijk of in geval van onmiddellijk gevaar mondeling (met schriftelijke bevestiging achteraf), in kennis te stellen.
- u. Koper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade aan de persoon of aan zaken van Verkoper, diens huishouden en/of derden dan wel zaken die zich in het Verkochte bevinden, voortvloeiend uit het gebruik van het Verkochte of enig daaraan klevend gebrek, tenzij Koper ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.
- v. Verkoper is aansprakelijk voor schade die aan het Verkochte is ontstaan door een aan hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van verplichtingen uit de in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen en/of de wet. Alle schade aan het Verkochte gedurende de duur van het voorgezette gebruik, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Verkoper is op dezelfde wijze als hiervoor bedoeld aansprakelijk voor schade veroorzaakt door derden die zich met haar goedvinden in het Verkochte bevinden.
- w. Verkoper heeft bij de Feitelijke aflevering jegens Koper (ook niet in haar publiekrechtelijke hoedanigheid én ook niet bij het teniet gaan van het Verkochte om welke reden dan ook) geen aanspraak op vervangende (woon-)ruimte, vergoeding van verhuis- en inrichtingskosten dan wel op enige andere vergoeding of schadeloosstelling. Tevens komt aan Verkoper uitdrukkelijk geen beroep toe op eventuele rechten en/of verplichtingen die kunnen voortvloeien uit enige huurrecht gerelateerde bepalingen.

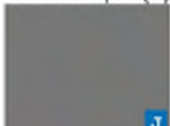
20.3 Tot zekerheid voor de nakoming van Verkopers verplichtingen op grond van het voortgezette gebruik en de Feitelijke aflevering, betaalt Koper tot de Feitelijke aflevering door Verkoper van het Verkochte een bedrag groot € 325.000,00 zegge DRIEHONDERD VIJFENTWINTIGDUIZEND EURO van de Koopsom niet aan Verkoper. Dit bedrag wordt door Koper alsnog betaald aan Verkoper (eventueel onder aftrek van door Verkoper aan Koper verschuldigde betalingen) zodra hij aan zijn verplichtingen conform het bepaalde in lid 2 van dit artikel (en meer specifiek de ontruimde oplevering door Verkoper van het Verkochte) heeft voldaan, onverminderd andere door Koper aan te wenden rechtsmiddelen.

Ten aanzien van de betaling van dit deel van de Koopsom zijn Partijen nog het volgende overeengekomen:

- a. Koper betaalt aan Verkoper voor deze uitgestelde betaling geen rentevergoeding noch brengt Koper negatieve rente bij Verkoper in rekening.
- b. Als aan de nabetalingsverplichting is voldaan, zijn Partijen verplicht mee te werken aan een akte van kwijting waarin:
 - wordt geconstateerd dat Koper volledig aan haar verplichtingen heeft voldaan;
 - door Verkoper aan Koper kwijting wordt verleend voor de nabetaling op de Koopsom; én
 - afstand wordt gedaan van alle ontbindende voorwaarden, die zijn overeengekomen in deze koopovereenkomst, de akte van levering of in nadere overeenkomsten die op deze koop betrekking hebben.
- c. De benodigde akte van kwijting zal binnen 5 werkdagen na correcte Feitelijke aflevering én de nabetalingsverplichting door Koper, door Verkoper op zijn kosten ten overstaan van de notaris worden getekend.
- d. De akte van kwijting zal door de notaris ter inschrijving in de openbare registers van het kadaster worden aangeboden.
- e. Partijen geven in de akte van levering in het kader van het bepaalde in dit lid 3 onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers werkzaam op het kantoor van de notaris, om namens hen zodra Partijen hebben

Betreft: **Schotkampweg 159, 8075 RD Elspeet**

Paraaf verkoper(s):



10

Paraaf koper(s):

voldaan aan alle verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst, de Leveringsakte en uit nadere overeenkomsten die op deze koop betrekking hebben, te verschijnen bij en mee te werken aan de akte van kwijting onder de daarbij gebruikelijke door de Notaris te hanteren bepalingen.

artikel 21 Nadere afspraken

Partijen zijn geen ontbindende voorwaarden overeengekomen anders dan artikel 15.1.a en 15.2.

artikel 22 Energielabel

1. Aan deze koopovereenkomst is wel een kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.
2. Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor in beginsel iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.
3. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien de woning onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.
4. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

artikel 23 Makelaarskosten

Deze overeenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van Drieklomp Makelaars en Rentmeesters te Nunspeet. Verkoper(s) erken(t)nen overeenkomstig de getekende opdracht tot bemiddeling, courtage en (gedeeltelijke) advertentiekosten verschuldigd te zijn en machtigt(t)en voornoemde notaris deze onherroepelijk t.b.v. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters bij de eigendomsoverdracht te verrekenen.

artikel 24 Nutsvoorzieningen

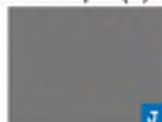
Partijen dienen zelf zorg te dragen voor de af- en aanmelding bij de leveranciers voor nutsvoorzieningen. Teneinde dit goed te regelen dienen beide partijen de benodigde verhuisformulieren mee te nemen naar de inspectie van de woning, alwaar deze zullen worden ingevuld. Verkoper verklaart dat de energie in de woning niet zal worden afgesloten voorafgaand aan het transport.

artikel 25 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Verkoper en koper geven hierbij uitdrukkelijk toestemming om aan de notaris en (indien gewenst) aan elk van de eventueel door hen ingeschakelde adviseurs terzake de onderhavige transactie zoals een (financieel) tussenpersoon / makelaar / taxateur een afschrift van deze koopovereenkomst met bijlagen toe te zenden. Voorts geven zij hierbij uitdrukkelijk toestemming aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt om aan elk van de eventueel door hen ingeschakelde adviseurs terzake onderhavige transactie een concept van de leveringsakte, (eventueel) een concept van de hypotheekakte, alsmede een kopie van de respectievelijke nota van afrekening (met bijlagen) toe te zenden.

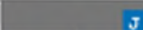
artikel 26 Bouwkundige staat

Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verstaan die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.



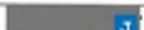
Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Verkoper(s)

Naam: 
 Plaats: *Elspeet*
 Datum: *20-01-2025*

Koper(s)

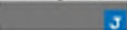


Naam: 
 Plaats: *Elspeet*
 Datum: *20-01-2025*



Naam: **C.W.J. Blom**
 Plaats: **namens de gemeente Nunspeet**
 Datum:

Naam:
 Plaats:
 Datum:

Voor gezien NVM-lid optredende voor de verkoper:
 Naam: 

Voor gezien optredende voor de koper:
 Naam:

Ontvangstbevestiging

Behorende bij Model koopovereenkomst (model 2023).

De ondergetekende(n):

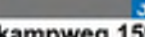
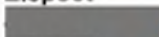
Koper:

de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Nunspeet**, gevestigd Markt 1, 8071 GJ Nunspeet, ten deze krachtens artikel 171 lid 1 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester,  
 Blom

hierna te noemen 'koper'.

Koper verklaart dat op een afschrift van de op door verkoper en op tevens door koper ondertekende koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld waarbij is verkocht: **Schotkampweg 159, 8075 RD Elspeet** door:

Verkoper(s)

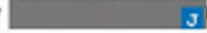
Naam: 
Voornamen: 
Geboorteplaats: 
Geboortedatum: 
Straat: **Schotkampweg 159**
Postcode: **8075 RD**
Woonplaats: **Elspeet**
E-mailadres: @hotmail.com
Telefoon: **Mobiel:** 
Burgerlijke staat: **Gehuwd in algehele gemeenschap van goederen**

Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medeverkoper




Schotkampweg 159
8075 RD
Elspeet
@solcon.nl
Mobiel: 
Gehuwd in algehele gemeenschap van goederen

Koper:

de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Nunspeet**, gevestigd Markt 1, 8071 GJ Nunspeet, ten deze krachtens artikel 171 lid 1 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester,  
 Blom

Naam: **C.W.J. Blom**
Plaats: **namens de gemeente Nunspeet**
Datum:

Verkennd bodemonderzoek
Schotkampweg 159-161 te Elspeet
Project 2017.0296

projectnummer
2017.0296
project
Schotkampweg 159-161 te Elspeet
opdrachtgever

versie
1.0
datum
8 mei 2018

auteur

control

bestand
G:\3\Projecten\2017\0296_Schotkampweg 161, Elspeet\7.Rapportage



Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	3
2	VOORONDERZOEK.....	4
2.1	ALGEMEEN.....	4
2.2	HISTORISCHE INFORMATIE.....	5
2.3	GEOHYDROLOGISCHE GEGEVENS.....	10
3	UITVOERING ONDERZOEK.....	11
3.1	HYPOTHESE.....	11
3.2	ONDERZOEKSSTRATEGIE.....	11
3.3	UITVOERING VELDWERK.....	13
3.4	ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN.....	14
3.5	UITVOERING LABORATORIUM ONDERZOEK.....	15
4	RESULTATEN.....	18
4.1	ANALYSERESULTATEN GROND.....	18
4.2	ANALYSERESULTATEN ASBEST.....	20
4.3	ANALYSERESULTATEN GRONDWATER.....	21
5	CONCLUSIES.....	23
5.1	RESULTATEN GROND.....	23
5.2	RESULTATEN ASBEST.....	24
5.3	RESULTATEN GRONDWATER.....	24
5.4	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	24
6	BETROUWBAARHEID ONDERZOEK.....	26

BIJLAGEN

1. Locatiekaart
2. Situatieschets
3. Boorprofielen
4. Toetsing analyseresultaten
5. Analyserapporten laboratorium
6. Achtergrond-, streef- en interventiewaarden

1 INLEIDING

In opdracht van de heer Verhoef heeft Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Schotkampweg 159-161 te Elspeet. Voor de ligging van deze locatie wordt verwezen naar bijlage 1, de locatiekaart.

De aanleiding voor het onderzoek is de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Hiervoor is de milieuhygienische kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld door het verrichten van een aantal boringen en het analyseren van een aantal grond- en grondwatermonsters.

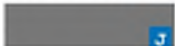
Het onderzoek is conform de Nederlandse Normen "Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek" (NEN 5740) en "Bodem – Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond" (NEN 5707) uitgevoerd.

In hoofdstuk 2 worden de resultaten van het vooronderzoek beschreven. De opzet van het onderzoek wordt in hoofdstuk 3 en de verrichte veld- en laboratoriumwerkzaamheden worden in hoofdstuk 4 beschreven. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de resultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek weergegeven en worden aanbevelingen geformuleerd.

2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725. Het doel van het vooronderzoek is het achterhalen van het (historische) gebruik van de locatie en potentieel bodembedreigende activiteiten of situaties. Voor onderhavig onderzoek is een uitgebreid vooronderzoek uitgevoerd.

2.1 ALGEMEEN

Locatie	: Schotkampweg 159-161 te Elspeet
Ligging locatie	: In het buitengebied ten noordwesten van Elspeet
Kadastrale gegevens	: Gemeente Nunspeet, sectie F, nummer 7702, 7384, 7704 (ged.)
Oppervlakte	: Circa 10.650 m ²
Topografische aanduiding	: Coördinaten: X: 180.087, Y: 479.911
Gebruik locatie - voormalig	: Agrarisch
- huidig	: Wonen met (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel
- toekomstig	: Wonen met tuin en opstallen (bergingen)
Opdrachtgever	: 
Overige belanghebbenden	: Geen

Op basis van de door de opdrachtgever beschikbaar gestelde gegevens verklaart Lycens B.V. dat de onderzoekslocatie geen eigendom is van Lycens B.V. of een aan Lycens B.V. gerelateerd bedrijf.

De onderzoekslocatie bevindt zich in het agrarische buitengebied ten noordwesten van de bebouwde kom van Elspeet. Het voornemen bestaat om ter plaatse van de onderzoekslocatie enkele agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en ter plaatse van de Schotkampweg 161 een nieuwe woning te realiseren. De noordzijde van de locatie is voornamelijk in gebruik als woonlocatie met woningen en tuin. De zuidzijde van de locatie is voornamelijk in gebruik (gewest) als agrarisch bedrijfsperceel met enkele schuren cq. opstallen. Een deel van het zuidelijk terreindeel is verhard met puin en/of voorzien van een elementverharding met een stabilisatielaag bestaande uit puin. Inpandig is voornamelijk sprake van een betonvloer. Het tuingedeelte op het noordelijk terrein is grotendeels onverhard en begroeid met gras. De Schotkampweg bevindt zich direct ten noorden van de onderzoekslocatie.

2.2 HISTORISCHE INFORMATIE

Bron: Gemeente Nunspeet, dossieronderzoek en de heer P. Neuman
Opdrachtgever: De heer Verhoef
BodemAtlas Provincie Gelderland
Rapport: Verkennend bodemonderzoek Schotkampweg Elspeet, door Van der Poel Consult bv
projectnummer 1057193, augustus 2005
www.bodemloket.nl
<https://api.gis.werk.kadaster.nl>
www.topict@brs.nl

Historisch gebruik

Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat de onderzoekslocatie en directe omgeving tot eind jaren '50 van de vorige eeuw onbebouwd en vermoedelijk in agrarisch gebruik was. Vanaf eind jaren '50 zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie diverse opstallen aanwezig. Vanaf de jaren '60 tot beginjaren '90 van de vorige eeuw is de terreinindeling meermaals gewijzigd. Vanaf beginjaren '90 is de terreinindeling niet of nauwelijks gewijzigd. Uit kadastrale informatie blijkt dat de woningen op de locatie Schotkampweg 159 en 161 in 1920 zijn gerealiseerd. Uit de kadastrale informatie blijkt verder dat het overgrote deel van de opstallen op de locatie eveneens in 1920 zijn gerealiseerd. De twee kleine opstallen direct ten zuiden van de woning Schotkampweg 159 zijn volgens kadastrale gegevens in 2009 gerealiseerd. De in de kadastrale gegevens genoemde bouwjaar van de opstallen corresponderen niet met de wijzigende terreinindeling die op historisch kaartmateriaal in de periode van de jaren '60 tot de jaren '90 zichtbaar is.

Informatie Gemeente Nunspeet

In het kader van het historisch onderzoek heeft dossieronderzoek plaatsgevonden bij de Gemeente Nunspeet. De (relevante) resultaten zijn in het vervolg van dit rapport per dossier beschreven.

-1.733.21 Bouwvergunningen Schotkampweg 161 Elspeet, 2004-0038E, map 7546

Op 26 januari 2004 is een aanvraagformulier voor een bouwvergunning ingediend. De aanvraag had betrekking op de sloop van een bestaande schuur (ca. 60 m²) en de bouw van een nieuwe schuur (ca. 96 m²). Bij brief d.d. 19 april 2004 is de vergunning door de Gemeente Nunspeet verleend.

-1.733.21 Bouwvergunningen Schotkampweg 161 Elspeet, map 7547

Op 13 juli 1936 is de aanvraag van een bouwvergunning ingediend voor het realiseren van een schuur (varkensstal) met een oppervlakte van circa 60 m². De gevraagde vergunning is op 23 juli 1936 verleend.

Op 31 mei 1952 is opnieuw de aanvraag van een bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een varkenshok van circa 84 m². Uit de vergunning valt op te maken dat het dak wordt voorzien van asbest golfplaten. De gevraagde vergunning is op 12 juni 1952 verleend.

Op 21 januari 1958 is de aanvraag ingediend voor het bouwen van een kippenhok met een oppervlakte van circa 60 m². Uit de vergunning valt op te maken dat het dak wordt voorzien van asbest golfplaten. De gevraagde vergunning is op 7 februari 1958 verleend.

Op 4 december 1958 is de aanvraag ingediend voor het vernieuwen van een kippenhok. De vergunning is op 19 december 1958 verleend.

Op 21 juni 1961 is de aanvraag ingediend voor het bouwen van een woning. De vergunning is op 29 mei 1962 verleend.

Op 28 december 1963 is de aanvraag ingediend voor het bouwen van een douche. De vergunning is op 30 januari 1964 verleend.

Op 28 juli 1964 is een vergunning aangevraagd voor het uitbreiden van de woning. De vergunning is op 20 augustus 1964 verleend.

Op 8 september 1976 is een vergunning aangevraagd voor het plaatsen van een veeschuur. Uit de vergunning blijkt dat het dak wordt voorzien van asbesthoudende golfplaten. Op 10 november 1976 is de vergunning verleend.

Op 27 februari 1979 is een vergunning aangevraagd voor het plaatsen van een veeschuur. De gevraagde vergunning is op 10 juli 1979 verleend.

Op 27 oktober 2006 is een bouwvergunning aangevraagd voor het vernieuwen van de woning. Het vernieuwen van de woning had betrekking op de sloop van bestaande bebouwing (woning en schuur) en de realisatie van een nieuwe woning elders op het terrein. De vergunning is op 22 januari 2007 verleend. Uit een notitie blijkt dat in het kader van de vergunningsaanvraag bodemonderzoek heeft plaatsgevonden (door Hoogveld sonderingen). Uit de beoordeling van het rapport blijkt dat in boven- en ondergrond geen parameters in verhoogde gehalten zijn gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan chroom en tetrachlooretheen gemeten. De bodemkwaliteit vormde geen belemmering voor het gebruik van de locatie. De rapportage van dit onderzoek bevond zich niet in het dossier.

Op 6 december 2006 is een aanvraag ingediend voor het slopen van het voerhuis dat in gebruik is geweest als woning. Het overige deel van het bouwwerk (niet gebruikt voor wonen) blijft gehandhaafd. In het kader van de vergunning heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden (door AK Blom, 07/275 d.d. 8 januari 2007). Tijdens de asbestinventarisatie is visueel geen asbesthoudend materiaal aangetroffen in de te slopen bebouwing. De vergunning is op 16 januari 2007 verleend.

Wet milieubeheer, Schotkampweg 161 Elspeet, nr. 1932

Uit een beschrijving van de inrichting, behorende tot de aanvraag van een hinderwetvergunning welke de gehele inrichting (varkens- en stierenmesterij) omvat, blijkt dat op de locatie sprake is van een bovengrondse dieselolie tank met inhoud van 6 m³. De tank bevindt zich direct ten noorden van de meest westelijke loods binnen de onderzoekslocatie. Voor het verlenen van de vergunning is reeds in 1992 gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Uit een brief van 5 augustus 1997 blijkt dat de gegevens niet zijn aangeleverd en de inrichting inmiddels verhuurd is. Uit een surveillance rapport uit 1997 blijkt verder dat op de locatie opslag plaatsvindt van afval. Verder blijkt uit diverse stukken dat op de locatie een brandplaats is ingericht. Niet te herleiden valt of de brandplaats een vaste plaats heeft en waar deze zich op de locatie bevindt cq. bevond.

In mei 1999 heeft door de afdeling milieuzaken een inspectie van de locatie plaatsgevonden. Uit de naderhand opgestelde brief blijkt dat nog nooit een vergunning voor de locatie is afgegeven en dat op dat moment een hondendub huisvesting had op de locatie. Uit de brief blijkt verder dat opslag van brandbare vloeistoffen in zowel tanks als drums plaatsvindt. Aangegeven is dat dit separaat opgeslagen dient te worden. De opslag van olie vond (voor zover te herleiden) plaats in het uiterst noordelijk deel van de meest westelijke loods en/of direct ten noorden daarvan (nabij de tank). Op de locatie bevindt zich verder een tankplaats voor diesel (direct ten oosten van de dieseltank) en een opslag van bestrijdingsmiddelen (in de schuur direct ten westen van de woning Schotkampweg 161). Verder is aangegeven dat de vloer in de meest westelijke loods vloeistofdicht dient te zijn en voertuigen alleen op een vloeistofdichte plaat mogen worden gewassen. Het afvalwater dient via een benzine-/olieafscheider geloosd te worden. Deze is echter niet aanwezig op de locatie. Tot slot blijkt dat op het bedrijfsterrein een grote hoeveelheid afvalstoffen aanwezig zijn. Deze bestaan uit oud ijzer, plastic, hout en snoeiafval. Daarnaast is een grote hoeveelheid bouw- en sloofafval aanwezig. Gesteld is dat het bouw- en sloofafval afgevoerd dient te worden. Omdat het een niet gevaarlijke afvalstof betreft en het puin schoon is, bestond er echter geen bezwaar om het puin toe te passen als erfverharding. Voor 1 september 1999 zouden de afvalstoffen verwijderd moeten zijn. In juni 2000 is echter geconstateerd dat (alsnog en/of opnieuw) grote hoeveelheden bouw- en sloofafval op de locatie aanwezig waren. In aanvulling op de eerdere constatering was op dat moment ook bitumen(asfalt) aanwezig.

Uit een proces verbaal van 1995 blijkt onder andere dat in de meest westelijke loods, bedoeld voor stalling van landbouwwerktuigen, diverse gereedschappen en onderdelen voor landbouwmachines aanwezig waren. Daarnaast werden tussen deze loods, de schuur direct ten westen van de woning Schotkampweg 161 en het kippenhok (welke zich ten noorden van de bovengrondse tank heeft bevonden) waarnemingen gedaan van gemorste olie, tractorwielen, staande en liggende vaten met dieselolie en bedrijfsafvalstoffen, hout en rubberen slangen. Verder werden nabij de ingang van de meest westelijke loods (noordzijde) vaten met daarin dieselolie waargenomen. De grond rondom de vaten was visueel ernstig verontreinigd. Verder werd ter plaatse van de bovengrondse tank en naastgelegen dieseloliepomp visueel een verontreiniging met olie waargenomen op/in de bodem. Tussen de tank en het kippenhok werd verder een vat van 200 liter aangetroffen. De grond nabij dit vat leek visueel eveneens ernstig verontreinigd. Tot slot werden tussen de tank en de schuur direct ten westen van de woning Schotkampweg 161 vier vaten met allerlei soorten bedrijfsafvalstoffen aangetroffen.

Voor het verlenen van een milieuvergunning is in juli 2000 in overleg getreden. Geconcludeerd is dat de activiteiten waarvoor een vergunning werd aangevraagd waarschijnlijk niet zouden passen binnen de bestemming van het perceel en de bestemming die het perceel in de toekomst zou krijgen. Verder blijkt dat van het op de locatie aanwezige asfaltpuin een monster is genomen waaruit blijkt dat het opgeslagen asfalt teerhoudend is. Gesteld is dat het asfaltpuin (ca. 3 m³) verwijderd dient te worden.

In januari 2001 is de locatie bezocht door de gemeente. Geconstateerd is dat de werkzaamheden op de locatie bestonden uit agrarisch loonwerk en het verrichten van gewasbescherming. Daarnaast vond op kleine schaal grondverzet en sloopwerk plaats. Na het spuiten van bestrijdingsmiddelen werd de spuitinstallatie schoon gespoeld. Het schoonspuiten vindt plaats op het bedrijfsterrein, vermoedelijk ter hoogte van de bergingslocatie van deze machines (meest westelijke loods). Het gebruikte water vloeit af naar onverharde delen van de locatie en bezinkt aldaar in de bodem. Het voornemen bestond om een wasplaats aan te leggen. Verder is geconstateerd dat in de westelijke loods onderhoud aan machines plaatsvond. Schroputten en/of afvoerputten waren niet aanwezig. Tanken van machines vond plaats op de onverharde bodem. Door de eigenaar van de locatie is aangegeven dat het voornemen bestond om naast de wasplaats een deugdelijke tankplaats in te richten.

Op 29 november is per brief aangegeven dat de procedure ten aanzien van de aanvraag van een vergunning is beëindigd. Een nieuwe aanvraag is ingediend bij de provincie aangezien die bevoegd gezag zijn voor betreffende vergunning.

Uit een brief van 22 januari 2004, naar aanleiding van een controlebezoek, blijkt dat op de locatie ontgraving heeft plaatsgevonden. Door de eigenaar van de locatie is aangegeven dat het ontgraven van grond geen ander doel heeft gehad dan het verbeteren van de grondstructuur en het beter bewerkbaar maken van de bouwkaal waarop zich natte plekken bevonden. Er zou geen grond zijn afgevoerd naar elders. Alle grond die is ontgraven zou zijn hergebruikt op dezelfde locatie. Ter controle zijn enkele boringen verricht. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is geconcludeerd dat het daadwerkelijk ging om verplaatsen van grond binnen dezelfde akker. Gebiedsvreemde stoffen zijn niet aangetroffen. Verder is gebleken dat op de locatie opslag van dierlijke meststoffen plaatsvond. Volgens de eigenaar betrof dit echter stro en hooi dat niet meer geschikt was voor het oorspronkelijke doel.

Wet milieubeheer Schotkampweg 159-161, Elspeet, nr.2866

Geen relevante gegevens.

Rapport: Verkennd bodemonderzoek Schootkampweg Elspeet, door Van der Poel Consult bv, projectnummer 1.057.193, augustus 2005.

Het onderzoek is uitgevoerd ter vastlegging van de nulsituatie van de bodemkwaliteit. Het onderzoek is uitgevoerd rondom de op de locatie aanwezige opstallen wat betekent dat niet de gehele huidige onderzoekslocatie is onderzocht. Uit de historische informatie blijkt dat zich ten noordwesten van de woning een ondergrondse tank heeft bevonden welke in 1990 is verwijderd. Aangegeven is dat betreffende tank de huidige bovengrondse tank betreft. Zintuiglijk zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen. Rondom het zuidelijk deel van de opstallen bevindt zich een puinverharding. Analytisch zijn in de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse dieseltank en de meest westelijke schuur licht verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Ter plaatse van het overige terreindeel zijn geen parameters verhoogd gemeten. In het grondwater zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd gemeten.

Provinciale bodematlas

Uit de bodematlas van de Provincie Gelderland blijkt dat ter plaatse van het overgrote deel van de locatie een grote kans bestaat om asbest aan te treffen. Verder blijkt dat ter plaatse van de locatie asbestverdachte activiteiten plaatsvinden en/of hebben plaatsgevonden. Aanvullende gegevens omtrent deze activiteiten zijn niet bekend. Ter plaatse van de onderzoekslocatie en directe omgeving blijkt geen sprake te zijn (gewest) van stortplaatsen en/of baggerdepots. Ten aanzien van bodemkwaliteit heeft de locatie de status voldoende onderzocht. Tot slot is de locatie alsmede het omliggende gebied (met name oostzijde) om onbekende reden opgenomen in het historisch bodembestand.

Conclusie

Op basis van de bekende gegevens valt te herleiden dat zich ten noorden van de meest westelijke loods een bovengrondse dieseltank heeft bevonden. De tank is inmiddels verwijderd, het is niet bekend wanneer dit heeft plaatsgevonden. Verder blijkt op dit terreindeel (ten noord(oost)en van de meest westelijke loods) sprake te zijn geweest van een tanklocatie en opslag en morsing van olieproducten en bestrijdingsmiddelen. Tot slot heeft in de meest westelijke loods stalling plaatsgevonden van werktuigen welke werden ingezet voor het toepassen van bestrijdingsmiddelen. De werktuigen werden aan de buitenzijde van de loods afgespoten. Zowel de tank als het omliggende terrein worden vanwege de uitgevoerde activiteiten als verdachte deellocaties beschouwd en onderzocht. Het overige terreindeel wordt vanwege het gebruik van de locatie in de loop der jaren eveneens als verdacht beschouwd ten aanzien van chemische parameters. Ten aanzien van asbest wordt de gehele locatie (zowel het met puin verharde als overige terreindeel) eveneens als verdacht beschouwd.

2.3 GEOHYDROLOGISCHE GEGEVENS

Uit de Grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO) zijn de volgende (hydro)geologische gegevens afkomstig:

Ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat de bodem tot circa 45 m-mv overwegend uit (matig) grof zand. Op een diepte van circa 10 m-mv bevindt zich in dit gebied plaatselijk een kleiige zandlaag.

De stroming van het freatische grondwater in het eerste watervoerende pakket is globaal in noordwestelijke richting. Lokaal kan de grondwaterstroming van deze richting afwijken. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied en/of boringsvrije zone.

3 UITVOERING ONDERZOEK

3.1 HYPOTHESE

Chemische parameters

In het kader van de NEN 5740 is een hypothese gesteld over het karakter van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek (hoofdstuk 2) wordt de gehele locatie (inclusief te onderscheiden deellocaties) beschouwd als "verdacht". De hypothese vormt het uitgangspunt van de gevolgde onderzoeksstrategie tijdens dit onderzoek.

Asbest

In het kader van de NEN 5707 is een hypothese gesteld over het karakter van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de locatie beschouwd als verdacht. De hypothese vormt het uitgangspunt van de gevolgde onderzoeksstrategie tijdens dit onderzoek.

3.2 ONDERZOEKSSTRATEGIE

Voormalige bovengrondse tank

Op basis van de gestelde hypothese wordt de locatie onderzocht conform de strategie voor een 'verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern' (VEP). De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 20 m². Conform de gehanteerde onderzoeksstrategie kan afgeleid worden dat in totaal 2 boringen tot 0,5 meter onder de verontreinigingskern (1,0 m-mv) en 1 boring tot circa 1,5 meter onder de heersende grondwaterstand uitgevoerd moeten worden. De boring tot onder de grondwaterspiegel zal met een peilbuis worden afgewerkt voor het grondwateronderzoek.

Verdacht terreindeel

Op basis van de gestelde hypothese wordt de locatie onderzocht conform de strategie voor een 'verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming' (VED-HE). De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 120 m². Conform de gehanteerde onderzoeksstrategie kan afgeleid worden dat in totaal 2 boringen tot 0,5 meter diepte, 1 boring tot circa 2,0 m-mv of de heersende grondwaterstand en 1 boring tot circa 1,5 meter onder de heersende grondwaterstand (peilbuis) uitgevoerd moeten worden.

Vanwege de in het verleden op dit terreindeel uitgevoerde activiteiten worden in aanvulling op de gehanteerde onderzoeksstrategie in totaal 10 boringen verricht welke allen worden doorgeboord tot een diepte van minimaal 1,0 m-mv. Aangezien de voormalige bovengrondse tank zich binnen het verdachte gebied bevond vindt op deze twee deellocaties gecombineerd grondwateronderzoek plaats. Om die reden wordt ter plaatse van het verdachte deelgebied geen (aanvullende) peilbuis geplaatst.

Overig verdacht terreindeel

Op basis van de gestelde hypothese wordt de locatie ten aanzien van chemische parameters onderzocht conform de strategie voor een 'verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming' (VED-HE). Omdat ten aanzien van asbest geen verontreinigingsbeeld valt af te leiden wordt de locatie ten aanzien van asbest onderzocht conform de strategie voor een 'kleinschalige onverdachte locatie' (§ 6.4.2) uit de NEN 5707. Ondanks dat de puitverharding zich op het zuidelijk deel van de locatie gedeeltelijk onder de elementverharding bevindt wordt ten aanzien van asbest zowel de open als afgedekte puinlaag als één puinlaag onderzocht conform de strategie 'terreinen, open halfverharding' (§ 6.5.2) uit de NEN 5897. Opgemerkt dient te worden dat de onderzoeksintensiteit tussen de twee strategieën (open- en afgedekte puin-/funderingslaag) op de van toepassing zijnde oppervlakte niet afwijkt.

In onderstaande tabel is per bovengenoemde onderzoeksstrategie op basis van de oppervlakten de (minimale) onderzoeksintensiteit weergegeven. Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn de gehanteerde onderzoeksstrategieën met elkaar gecombineerd. Dit is nader beschreven in paragraaf 3.3 van onderhavig rapport.

Tabel 3.1: Onderzoeksintensiteit behorende tot gehanteerde onderzoeksstrategieën

Onderzoek	Strategie	Oppervlakte	Minimale onderzoeksintensiteit
Chemisch (NEN 5740)	Verdacht (VED-HE)	Ca. 10.510 m ²	18 x boring tot 0,5 m-mv; 4 x boring tot 2,0 m-mv; 2 x boring tot 1,5 m-grondwaterstand + peilbuis.
Asbest in bodem (NEN 5707)	Onverdacht (§ 6.4.2)	Ca. 10.510 m ²	18 x gat tot 0,5 m-mv; 6 x boring tot ongeroerd.
Asbest in puin (NEN 5897)	Open halfverharding (§ 6.5.2)	Ca. 4.050 m ²	17 x gat tot onderzijde puin.

3.3 UITVOERING VELDWERK

Het veldwerk is uitgevoerd op 10, 11 en 12 januari 2018 door de heer B.A. Jansen en R.R. Boers van Lycens B.V.. De veldwerkzaamheden zijn onder certificaat (K46918/08) uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000: 'veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek' en de daarbij behorende protocollen. Voor aanvang van de veldwerkzaamheden is een maaiveldinspectie uitgevoerd. De inspectie-efficiency wordt geschat op 70-90%.

De vervolgens uitgevoerde werkzaamheden zijn op de volgende pagina per deellocatie beschreven. De posities van de onderzoekspunten zijn op de tekening in bijlage 2 weergegeven. Het tijdens de werkzaamheden vrijkomende materiaal is zintuiglijk beoordeeld op samenstelling, geur, kleur en overige bijzonderheden die kunnen duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. De resultaten zijn samengevat beschreven in paragraaf 3.4. De uitgetekende bodemprofielen zijn opgenomen in bijlage 3.

Voormalige bovengrondse tank

Conform de gehanteerde onderzoeksstrategie zijn twee boringen tot circa 1,0 m-mv en 1 boring tot circa 4,5 m-mv verricht. De laatstgenoemde boring is afgewerkt met een peilbuis. Het filter van de peilbuis staat op een diepte van circa 3,5 tot 4,5 m-mv. De peilbuis is na plaatsing op 10 januari 2018 en voor bemonstering conform NEN 5744:2011 op 18 januari 2018 door de heer R.R. Boers doorgepompt. De boringen zijn gecodeerd als 101 t/m 103.

Verdacht terreindeel

Conform de (aanvulling op de) gehanteerde onderzoeksstrategie zijn acht boringen tot 1,0 m-mv en twee boringen tot 2,0 m-mv verricht. Omdat de voormalige bovengrondse tank zich binnen het verdachte terreindeel bevindt, vindt gecombineerd grondwateronderzoek plaats. Om die reden is geen peilbuis geplaatst. In plaats daarvan is een extra boring tot 2,0 m-mv (twee totaal) verricht. De boringen zijn gecodeerd als 201 t/m 210.

Overig verdacht terreindeel

In het kader van het onderzoek naar chemische parameters (NEN 5740) en het asbest in bodem (NEN 5707) onderzoek zijn verspreid over de locatie in totaal 21 gaten tot een diepte van circa 0,5 m-mv gegraven. Hiervan is één gat doorgeboord tot een diepte van circa 1,1 m-mv, is één gat doorgeboord tot een diepte van circa 2,0 m-mv en is één gat doorgeboord tot een diepte van circa 4,0 m-mv en vervolgens afgewerkt met een peilbuis. Daarnaast zijn drie boringen verricht tot circa 2,0 m-mv en is één boring verricht tot circa 4,0 m-mv. Laatstgenoemde boring is eveneens afgewerkt met een peilbuis. Het filter van de twee peilbuizen staat op een diepte van circa 3,0 tot 4,0 m-mv. De peilbuizen zijn na plaatsing op 10 januari 2018 en voor bemonstering conform NEN 5744:2011 op 18 januari 2018 door de heer R.R. Boers doorgepompt. De onderzoekspunten zijn gecodeerd als 01 t/m 25.

Van het bovengenoemde aantal gaten zijn in totaal twaalf gaten door de open- of afgedekte puinlaag gegraven. Om die reden zijn in het kader van de gehanteerde onderzoeksstrategie verspreid over het met puin verharde terreindeel in totaal vijf aanvullende gaten tot de onderzijde van de puinlaag (max. 0,35 m-mv) gegraven. Betreffende gaten zijn gecodeerd als 26 t/m 30. Ter plaatse van de overige gaten bevindt zich geen puinlaag.

Op basis van de gerealiseerde gaten en/of boringen wordt geconcludeerd dat ten opzichte van het chemische (NEN 5740), het asbest in bodem (NEN 5707) en het asbest in puin (NEN 5897) onderzoek is voldaan aan de minimale onderzoeksinspanning zoals opgenomen in tabel 3.1.

3.4 ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN

Tijdens de maaiveldinspectie zijn direct ten oosten van de twee meest (zuid)westelijke schuren asbestverdachte materialen aangetroffen op het met klinkers verharde maaiveld. Daar waar betreffend materiaal is gevonden zijn de gaten 19 en 21 gegraven. Het materiaal is voor zover te herleiden afkomstig van de asbesthoudende dakbeplating van de schuren. In het noordwestelijk deel van de meest westelijke schuur is daarnaast een kleinschalige olieopslag (één drum en enkele jerrycans) aangetroffen. Direct naast deze opslag is een diepe boring (06) verricht. Binnen de onderzoekslocatie zijn verder geen bijzonderheden waargenomen welke duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Direct ten noordwesten van de onderzoekslocatie, op het perceel achter de woning aan de Schotkampweg 163, zijn op het maaiveld eveneens asbestverdachte materialen aangetroffen. Dit betroffen al dan niet intact zijnde golfplaten in opslag. Om die reden is gat 07 nabij de perceelgrens gegraven.

Uit de bodemprofielen blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie overwegend uit zeer fijn tot matig fijn zand bestaat. Op het zuidelijk deel van de locatie bevindt zich (plaatselijk) een volledige puinlaag (menggranulaat). In de ondergrond zijn plaatselijk zwak zandige veen en/of sterk zandige leemlagen aangetroffen. Verspreid over de locatie zijn in met name de bovengrond en plaatselijk de ondergrond lichte (sporen) tot zwakke bijmengingen met puin waargenomen. Op het uiterst noordwestelijk terreindeel is in de ondergrond plaatselijk een zwakke bijmenging met plastic waargenomen. Er zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen in de bodem. Ter plaatse van zowel de voormalige bovengrondse dieseltank als het verdachte terreindeel ten noordoosten van de meest westelijke schuur zijn tot de maximaal onderzochte diepte (ca. 4,5 m-mv) geen waarnemingen gedaan welke duiden op een verontreiniging met olieproducten.

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk is een gemiddelde grondwaterstand waargenomen van circa 2,5 m-mv. De grondwaterstand kan afhankelijk van seizoen en positie op de locatie variëren.

3.5 UITVOERING LABORATORIUM ONDERZOEK

Bij de uitvoering van het laboratoriumonderzoek is de gehanteerde onderzoeksstrategie in de NEN 5740 en NEN 5707 als leidraad gebruikt. Het onderzoek met betrekking tot chemische parameters is uitgevoerd door het laboratorium "Eurofins Analytico B.V." te Barneveld. Het onderzoek met betrekking tot asbest is uitgevoerd door het laboratorium "ACMAA Laboratoria B.V." te Deurningen. Beide laboratoria zijn geaccrediteerd volgens de AS3000. Voor het inschatten van de risico's van eventueel aanwezige verontreinigingen zijn de chemische analyseresultaten (meetwaarden) van het laboratorium gestandaardiseerd (GSSD) en vervolgens getoetst aan de streef-, achtergrond- en interventiewaarden bodemsanering (bijlage 6). Het toetsresultaat wordt weergegeven als index en geeft de verhouding weer tussen het gemeten gehalte en de streef-, achtergrond- en interventiewaarden. Met betrekking tot asbest zijn daar waar noodzakelijk de gewogen asbestconcentraties bepaald. In tabel 3.2 op de volgende pagina is het analyseprogramma weergegeven.

Tabel 3.2: Analyseprogramma

Monstercode	Monsters	Diepte (m-mv)	Analysepakket	Doel
Voormalige bovengrondse tank				
Grond				
MM BG 4	101-1	0,00-0,50	Minerale olie, vluchtige aromaten (BTEXN), OCB	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit bovengrond
	102-1	0,00-0,50		
	103-1	0,00-0,50		
Grondwater				
101-1-1		3,50-4,50		Vaststellen milieuhygienische kwaliteit grondwater
Verdacht terreindeel				
Grond				
MM BG 5	201-1	0,00-0,50	Standaardpakket grond, OCB, vluchtige aromaten (BTEXN)	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit bovengrond ten noorden van de schuur
	202-1	0,00-0,30		
	203-1	0,00-0,50		
	204-1	0,00-0,50		
	205-1	0,07-0,50		
	206-1	0,00-0,50		
MM BG 6	207-2	0,20-0,50	Standaardpakket grond, OCB, vluchtige aromaten (BTEXN)	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit bovengrond ten oosten van de schuur
	208-2	0,20-0,50		
	209-1	0,00-0,50		
	210-1	0,00-0,50		
Overig verdacht terreindeel				
Grond				
MM BG 1	01-1	0,00-0,50	Standaardpakket grond	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit zintuiglijk schone bovengrond
	04-1	0,07-0,15		
	05-1	0,07-0,50		
	06-1	0,03-0,20		
	13-1	0,07-0,15		
	20-1	0,07-0,50		
	22-1	0,07-0,50		
MM BG 2	04-2	0,30-0,50	Standaardpakket grond	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit zintuiglijk met puin verontreinigde bovengrond noordelijk terreindeel
	07-1	0,00-0,50		
	08-1	0,00-0,50		
	09-1	0,00-0,50		
	10-1	0,00-0,50		
	11-1	0,00-0,50		
	12-1	0,00-0,50		
	13-2	0,25-0,50		
MM BG 3	14-2	0,25-0,50	Standaardpakket grond	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit zintuiglijk met puin verontreinigde bovengrond zuidelijk terreindeel
	15-2	0,25-0,50		
	16-2	0,30-0,50		
	17-2	0,30-0,50		
	18-2	0,30-0,50		
	19-2	0,30-0,50		
	21-1	0,07-0,50		
	23-1	0,20-0,50		
	24-1	0,25-0,50		
	25-1	0,20-0,50		
MM OG 1	01-2	0,50-1,00	Standaardpakket grond	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit zintuiglijk met puin verontreinigde ondergrond
	01-3	1,00-1,30		
	02-4	1,00-1,50		
	02-5	1,50-2,00		

Tabel 3.2: Analyseprogramma (vervolg)

Monstercode	Gaten	Diepte (m-iv)	Analysepakket	Doel
Asbest				
MM FF RE01	07, 08, 09, 10, 11, 12	0,00-0,50	Asbest in grond (NEN 5898)	Bepalen asbesthoudendheid noordelijk terreindeel
MM FF RE02	04, 13, 14, 15, 16	0,00-0,50	Asbest in grond (NEN 5898)	Bepalen asbesthoudendheid oostelijk terreindeel
MM FF RE03	05, 06, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25	0,00-0,50	Asbest in grond (NEN 5898)	Bepalen asbesthoudendheid zuidelijk terreindeel
MM FF RE04	23, 24, 25, 26, 27	0,00-0,25	Asbest in puin (NEN 5898)	Bepalen asbesthoudendheid puinlaag zuidwestelijk terrein
MM FF RE05	02, 16, 17, 18, 19, 28	0,00-0,50	Asbest in puin (NEN 5898)	Bepalen asbesthoudendheid puinlaag zuidelijk terrein
MM FF RE06	04, 13, 14, 15, 29, 30	0,00-0,35	Asbest in puin (NEN 5898)	Bepalen asbesthoudendheid puinlaag zuidoostelijk terrein
MVM 01	- (maaiveld)	Maaiveld	Asbest (NEN 5896)	Bepalen asbesthoudendheid
MVM 02	- (maaiveld)	Maaiveld	Asbest (NEN 5896)	Bepalen asbesthoudendheid
Grondwater				
01-1-1		3,00-4,00	Vaststellen milieuhygiënische kwaliteit grondwater	
02-1-1		3,00-4,00	Vaststellen milieuhygiënische kwaliteit grondwater	

¹ zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb, Zn), minerale olie, PAK, PCB, lutum, organische stof

Ten aanzien van het analyseprogramma wordt opgemerkt dat ter plaatse van het 'overig verdachte terreindeel' de zintuiglijk schone ondergrond niet onderzocht is. Dit aangezien het niet toegestaan is zintuiglijk schone monsters te mengen met zintuiglijk verontreinigde monsters. Aangenomen wordt dat de chemische kwaliteit van de zintuiglijk schone ondergrond vergelijkbaar is met of zelfs beter is dan de onderzochte zintuiglijk schone bovengrond.

4 RESULTATEN

De laboratoriumrapporten zijn opgenomen in bijlage 5. In bijlage 4 zijn de analyseresultaten getoetst aan de streef-, achtergrond- en interventiewaarden.

4.1 ANALYSERESULTATEN GROND

Tabel 4.1 geeft een volledig overzicht van de interpretatie van de analyseresultaten van de grond(meng)-monsters. Indien er gestandaardiseerde gehalten zijn aangetoond groter dan de achtergrondwaarde, zijn tevens de meetwaarden vermeld in milligram per kilogram droge stof (mg/kg ds). Naast de meetwaarde is tevens het gestandaardiseerde gehalte (GSSD) en de index weergegeven. De niet weergegeven parameters overschrijden de achtergrondwaarde niet.

Tabel 4.1: Interpretatie van de analyseresultaten van de grond(meng)monsters

(Meng)monster	Parameter	Meetwaarde	GSSD	Index	Monsterconclusie
Voormalige bovengrondse tank					
MM BG 4	DDD	0,01	0,031	0	Overschrijding van de achtergrondwaarde
	DOT	0,07	0,21	0,01	
	Minerale olie	300	909	0,15	
Verdacht terreindeel					
MM BG 5	Barium	*	-	-	Voldoet aan de achtergrondwaarde
	DDD	0,0046	0,023	0	
MM BG 6	Barium	*	-	-	Overschrijding van de achtergrondwaarde
	Zink	64	147	0,01	
	PCB	0,0079	0,023	0	
	Minerale olie	97	285	0,02	
Overig verdacht terreindeel					
MM BG 1	Barium	*	-	-	Overschrijding van de achtergrondwaarde
	Minerale olie	48	240	0,01	
MM BG 2	Barium	*	-	-	Voldoet aan de achtergrondwaarde
MM BG 3	Barium	*	-	-	Voldoet aan de achtergrondwaarde
MM OG 1	Barium	*	-	-	Voldoet aan de achtergrondwaarde

- : niet bepaald
- ≤ 0 : kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
- $\geq 0 < 0,5$: groter dan de achtergrondwaarde, kleiner dan $\frac{1}{2}(\text{achtergrondwaarde} + \text{interventiewaarde})$
- $\geq 0,5 < 1$: gelijk aan of groter dan $\frac{1}{2}(\text{achtergrondwaarde} + \text{interventiewaarde})$
- ≥ 1 : gelijk aan of groter dan de interventiewaarde
- * : de normwaarden voor barium zijn tijdelijk buiten werking gesteld, met uitzondering van duidelijk antropogene verontreinigingen.

Voormalige bovengrondse tank

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan minerale olie en bestrijdingsmiddelen (DDD en DDT) aangetoond. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Verdacht terreindeel

Ter plaatse van het verdachte terreindeel zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen (DDD), zink, PCB en minerale olie aangetoond. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Overig verdacht terreindeel

In de zintuiglijk schone bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Het gemeten gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). In de zintuiglijk met puin verontreinigde bovengrond en in de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen parameters verhoogd gemeten.

Algemeen

Verspreid over de locatie zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zink, PCB, minerale olie en/of bestrijdingsmiddelen (DDD en DDT) aangetoond. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Tijdens het bodemonderzoek in 2005 zijn enkel in de bovengrond ter plaatse van de voormalig bovengrondse dieseltank en de meest westelijke schuur licht verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Ter plaatse van het destijds overig onderzochte terreindeel zijn geen parameters verhoogd gemeten. Opgemerkt dient te worden dat in 2005 niet de gehele huidige onderzoekslocatie is onderzocht en in 2005 geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen. Om die redenen kunnen de onderzoeksresultaten van het in 2005 en onderhavig uitgevoerde onderzoek niet volledig vergeleken worden.

Op basis van de beschikbare (historische) informatie en het gebruik van de locatie door de jaren heen wordt verwacht dat de lichte verontreinigingen te relateren zijn aan het gebruik van de locatie door de jaren heen. Aangezien de eerste bebouwing uit 1920 dateert en bekend is dat reeds sinds de jaren '30 van de vorige eeuw bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden op de locatie kan niet met zekerheid worden vastgesteld wanneer de lichte verontreinigingen zijn ontstaan. Dit betekent dat niet vastgesteld kan worden of sprake is van de zorgplicht (verontreiniging ontstaan na 1987).

4.2 ANALYSERESULTATEN ASBEST

Tabel 4.2 geeft een volledig overzicht van de interpretatie van de analyseresultaten van de grond- en puinmengmonsters alsmede de materiaal(verzamel)monsters. Indien asbest is aangetoond is tevens de gewogen concentratie vermeld in milligram per kilogram droge stof (mg/kg d.s.).

Tabel 4.2: Interpretatie van de analyseresultaten van de grond-, puin- en materiaalmonsters

(Meng)monster	Parameter	Gewogen concentratie (mg/kg d.s.)	Monstersconclusie
MM FF RE01	Asbest	n.a.	Het monster bevat geen asbest
MM FF RE02	Asbest	n.a.	Het monster bevat geen asbest
MM FF RE03	Asbest	n.a.	Het monster bevat geen asbest
MM FF RE04	Asbest	n.a.	Het monster bevat geen asbest
MM FF RE05	Asbest	n.a.	Het monster bevat geen asbest
MM FF RE06	Asbest	6,2	Het monster bevat asbest
MVM 01	Asbest	-	Het monster bevat asbest
MVM 02	Asbest	-	Het monster bevat asbest

Bespreking resultaten

Uit de analyseresultaten blijkt dat de fijne fractie van de bodem geen asbest bevat. De fijne fractie van het puin op het uiterst zuidoostelijk terreindeel bevat wel asbest. De gewogen concentratie (6,2 mg/kg d.s.) benaderd en/of overschrijdt de interventiewaarde cq. hergebruiksnorm voor asbest (100 mg/kg d.s.) niet. Het uitvoeren van nader onderzoek is op basis van de gewogen concentratie aan asbest niet noodzakelijk. De gewogen concentratie is te relateren aan één stukje asbesthoudend cement in de fractie van 2 tot 4 millimeter en één stukje asbesthoudend cement in de fractie van 8 tot 20 millimeter. De fijne fractie van het puin op het zuidwestelijk terreindeel bevat geen asbest. Uit de analyseresultaten blijkt tot slot dat het op delen van het maaiveld aangetroffen asbestverdachte materiaal daadwerkelijk asbesthoudend is. Het materiaal betreft asbesthoudend cement/golfplaat. Omdat het materiaal zich op en niet in de bodem bevindt wordt geadviseerd om het materiaal onder de reikwijdte van het procescertificaat asbestverwijdering te saneren.

4.3 ANALYSERESULTATEN GRONDWATER

Tabel 4.3 geeft een overzicht van de peilbuisspecificaties en de analyseresultaten van het grondwatermonster. Indien er concentraties zijn gemeten hoger dan de streefwaarde, dan zijn de betreffende parameters en concentraties vermeld in microgram per liter ($\mu\text{g/l}$). Tevens zijn de index en de monsterconclusie weergegeven.

Tabel 4.3: Interpretatie van de analyseresultaten van de grondwatermonsters

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	Parameter	Meetwaarde / GSSD	Index	Monsterconclusie	Troebelheid (NTU)	Zuurgraad (pH)	Geleidingsvermogen ($\mu\text{S/cm}$)
Voormalige bovengrondse tank									
101-1-1	3,50-4,50	2,25	Barium	340	0,5	Overschrijding streefwaarde	15*	7,0	385
Overig verdacht terreindeel									
01-1-1	3,00-4,00	2,25	Koper	18	0,05	Overschrijding streefwaarde	10	7,2	420
			Zink	110	0,06				
			Barium	310	0,45				
02-1-1	3,00-4,00	2,00	Zink	82	0,02	Overschrijding streefwaarde	10	7,1	395
			Barium	180	0,23				

- : niet onderzocht
- ≤ 0 : kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde
- $> 0 \leq 0,5$: groter dan de streefwaarde, gelijk aan of kleiner dan $\frac{1}{2}(\text{streefwaarde} + \text{interventiewaarde})$
- $> 0,5 < 1$: groter dan $\frac{1}{2}(\text{streefwaarde} + \text{interventiewaarde})$
- ≥ 1 : gelijk aan of groter dan de interventiewaarde
- * : de gemeten troebelheid is hoger dan 10 NTU. Tijdens monsternamen is vastgesteld dat het maximale onttrekkingsdebiet 500 ml/min bedroeg, de verlaging van het waterniveau in de peilbuis niet meer dan 50 centimeter bedroeg en het filterdeel niet belucht is. Tevens was tijdens de bemonstering sprake van een constante EGV. Aangezien aan de eisen uit de NEN 5744:2011 is voldaan, is ondanks de hoger gemeten NTU overgegaan tot bemonstering. De gemeten troebelheid wordt niet van invloed geacht op de analyseresultaten.

Voormalig bovengrondse tank

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium bevat. De gemeten concentratie is gelijk aan de (voormalige) tussenwaarde. Omdat ten aanzien van de verhoogde concentratie geen antropogene bron bekend is en barium verspreid over de locatie in vergelijkbare concentraties is aangetoond wordt geconcludeerd dat de verhoogde concentratie een natuurlijke oorzaak heeft.

Overig verdacht terreindeel

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verhoogde concentraties aan koper, zink en/of barium bevat. Omdat ten aanzien van de verhoogde concentraties aan barium geen antropogene bron bekend is en barium verspreid over de locatie in vergelijkbare concentraties is aangetoond wordt geconcludeerd dat de verhoogde concentraties een natuurlijke oorzaak hebben. Ten aanzien van de verhoogde concentraties aan koper en zink is geen directe oorzaak bekend. Mogelijk zijn de verhoogde concentraties te relateren aan meststoffen uit de voormalige agrarische inrichting.

Algemeen

Omdat de verhoogde concentraties aan barium een natuurlijke oorzaak hebben wordt ondanks dat barium ter plaatse van peilbuis 101 in een concentratie gelijk aan de (voormalige) tussenwaarde is gemeten, het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Ten aanzien van de verhoogde concentraties aan koper en zink is geen directe oorzaak bekend. Omdat de gemeten concentraties de streefwaarden (in geringe mate) overschrijden vormt de grondwaterkwaliteit geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Aangezien de verhoogde concentraties gedeeltelijk een natuurlijke oorzaak hebben en/of geen directe oorzaak bekend is ten aanzien van de licht verhoogde concentraties, kan niet eenduidig worden vastgesteld wanneer de lichte verontreinigingen zijn ontstaan en of conform de Wet bodembescherming sprake is van de zorgplicht (verontreiniging ontstaan na 1987).

5 CONCLUSIES

In opdracht van de heer Verhoef heeft Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Schotkampweg 159-161 te Elspeet.

De aanleiding voor het onderzoek is de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analysesresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

5.1 RESULTATEN GROND

Voormalige bovengrondse tank

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en bestrijdingsmiddelen (DDD en DDT) aangetoond. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Verdacht terreindeel

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen (DDD), zink, PCB en minerale olie aangetoond. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Overig verdacht terreindeel

In de zintuiglijk schone bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Het gemeten gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). In de zintuiglijk met puin verontreinigde bovengrond en in de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen parameters verhoogd gemeten.

5.2 RESULTATEN ASBEST

De fijne fractie van de bodem bevat geen asbest. De fijne fractie van het puin op het uiterst zuidoostelijk terreindeel bevat wel asbest. De gewogen concentratie (6,2 mg/kg d.s.) benaderd en/of overschrijdt de interventiewaarde cq. hergebruiksnorm voor asbest (100 mg/kg d.s.) niet. De fijne fractie van het puin op het zuidwestelijk terreindeel bevat geen asbest. Het op delen van het maaiveld aangetroffen asbestverdachte materiaal blijkt daadwerkelijk asbesthoudend te zijn. Het materiaal betreft asbesthoudend cement/golfplaat.

5.3 RESULTATEN GRONDWATER

Voormalig bovengrondse tank

Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium. De gemeten concentratie is gelijk aan de (voormalige) tussenwaarde. Omdat ten aanzien van de verhoogde concentratie geen antropogene bron bekend is en barium verspreid over de locatie in vergelijkbare concentraties is aangetoond wordt geconcludeerd dat de verhoogde concentratie een natuurlijke oorzaak heeft.

Overig verdacht terreindeel

Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan koper, zink en/of barium. Omdat ten aanzien van de verhoogde concentraties aan barium geen antropogene bron bekend is en barium verspreid over de locatie in vergelijkbare concentraties is aangetoond wordt geconcludeerd dat de verhoogde concentraties een natuurlijke oorzaak hebben. Ten aanzien van de verhoogde concentraties aan koper en zink is geen directe oorzaak bekend.

5.4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De in grond gemeten licht verhoogde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). In 2005 zijn ter plaatse van de voormalig bovengrondse tank en de westelijke schuur licht verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond in de grond. De resultaten kunnen echter niet volledig worden vergeleken omdat de onderzoekslocatie niet gelijk is en in 2005 geen onderzoek naar bestrijdingsmiddelen is uitgevoerd.

Op basis van de beschikbare (historische) informatie en het gebruik van de locatie door de jaren heen wordt verwacht dat de lichte verontreinigingen te relateren zijn aan het gebruik van de locatie door de jaren heen. Aangezien de eerste bebouwing uit 1920 dateert en bekend is dat reeds sinds de jaren '30 van de vorige eeuw bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden op de locatie kan niet met zekerheid worden vastgesteld wanneer de lichte verontreinigingen zijn ontstaan. Dit betekent dat niet vastgesteld kan worden of sprake is van de zorgplicht (verontreiniging ontstaan na 1987). Geadviseerd wordt inzake de herontwikkeling van de locatie hierover in overleg te treden met de gemeente.

Ten aanzien van het asbesthoudende materiaal dat op delen van het maaiveld van de locatie is aangetroffen wordt geadviseerd om het materiaal onder de reikwijdte van het procescertificaat asbestverwijdering te saneren.

De in het grondwater gemeten verhoogde concentraties aan barium hebben een natuurlijke oorzaak. Ondanks dat barium ter plaatse van peilbuis 101 in een concentratie gelijk aan de (voormalige) tussenwaarde is gemeten, wordt het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Ten aanzien van de verhoogde concentraties aan koper en zink is geen directe oorzaak bekend. Omdat de gemeten concentraties de streefwaarden (in geringe mate) overschrijden vormt de grondwaterkwaliteit geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Aangezien de verhoogde concentraties in grondwater gedeeltelijk een natuurlijke oorzaak hebben en/of geen directe oorzaak bekend is ten aanzien van de licht verhoogde concentraties, kan niet eenduidig worden vastgesteld wanneer de lichte verontreinigingen zijn ontstaan en of conform de Wet bodembescherming sprake is van de zorgplicht (verontreiniging ontstaan na 1987).

De gestelde hypothese dat de locatie (inclusief te onderscheiden deellocaties) als "verdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is op basis van de licht verhoogde gehalten in grond en/of de licht verhoogde concentraties in grondwater juist gebleken.

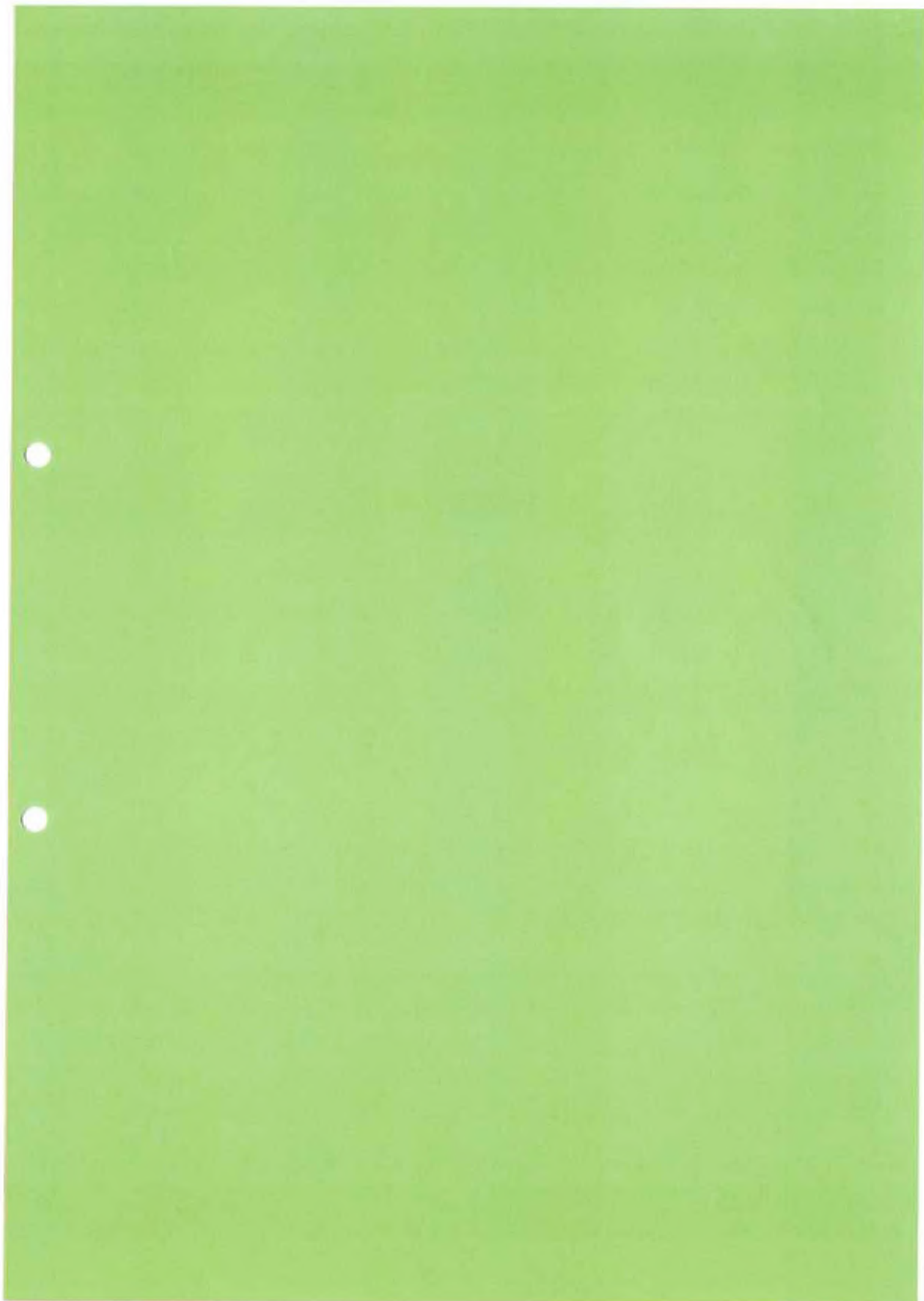
De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als "verdacht" kan worden aangemerkt is ten aanzien van asbest in de puinverharding juist gebleken. Ten aanzien van asbest in bodem is de gestelde hypothese niet juist gebleken. Hoewel in de puinverharding op het uiterst zuidoostelijk terreindeel asbest is aangetoond wordt het uitvoeren van aanvullend onderzoek en/of het nemen van aanvullende maatregelen niet noodzakelijk geacht.

6 BETROUWBAARHEID ONDERZOEK

Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Lycens B.V. streeft bij elk bodemonderzoek naar een optimale representativiteit.

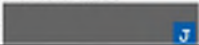
Hoewel voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen, is onderhavig onderzoek gebaseerd op het verrichten van een beperkt aantal boringen en het nemen en analyseren van een beperkt aantal monsters. Hierdoor blijft het mogelijk dat plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van grond en/of grondwater aanwezig zijn welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen. Lycens B.V. is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook.

Hierbij wordt er tevens op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Beïnvloeding van grond- en grondwaterkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van dit onderzoek (bijvoorbeeld door bouwrijp maken of aanvoer van grond van elders). Naarmate er een langere tijd is verlopen na uitvoering van het onderzoek, dient meer voorzichtigheid/voorbehoud te worden betracht bij het gebruik van de onderzoeksresultaten.



BIJLAGE I
LOCATIEKAART

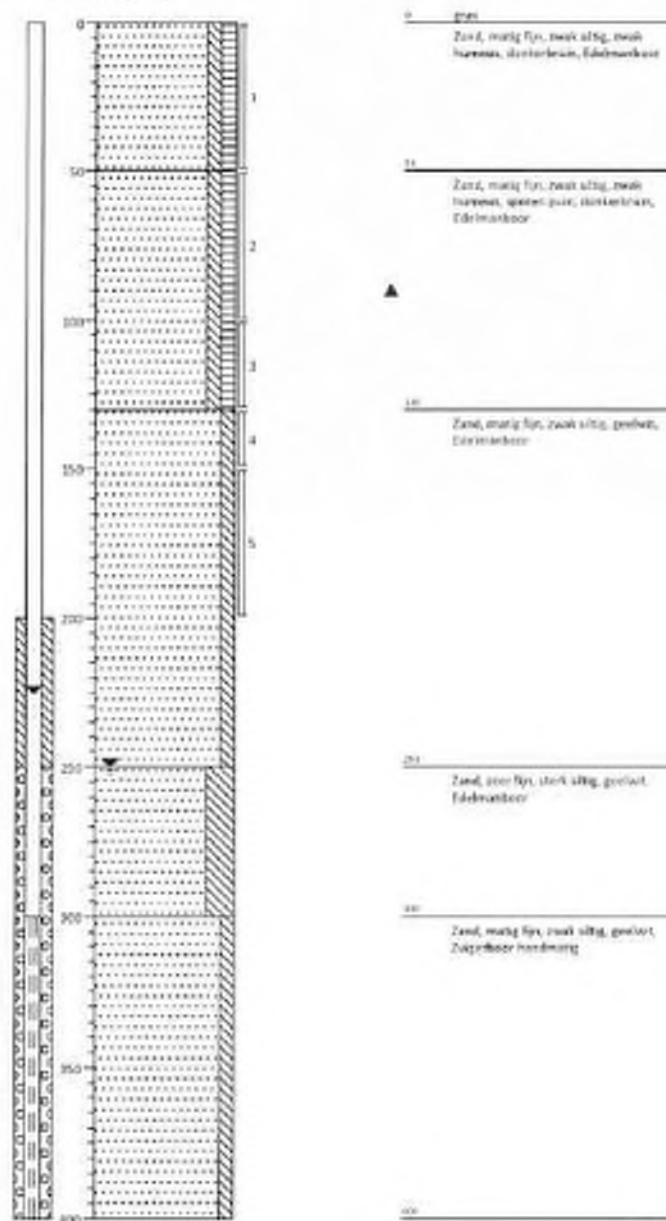


Onderdeel	:	Locatiekaart
Schaal	:	1:25.000 (Bron: Topografische kaart van Nederland)
Projectnummer	:	2017-0296
Opdrachtgever	:	

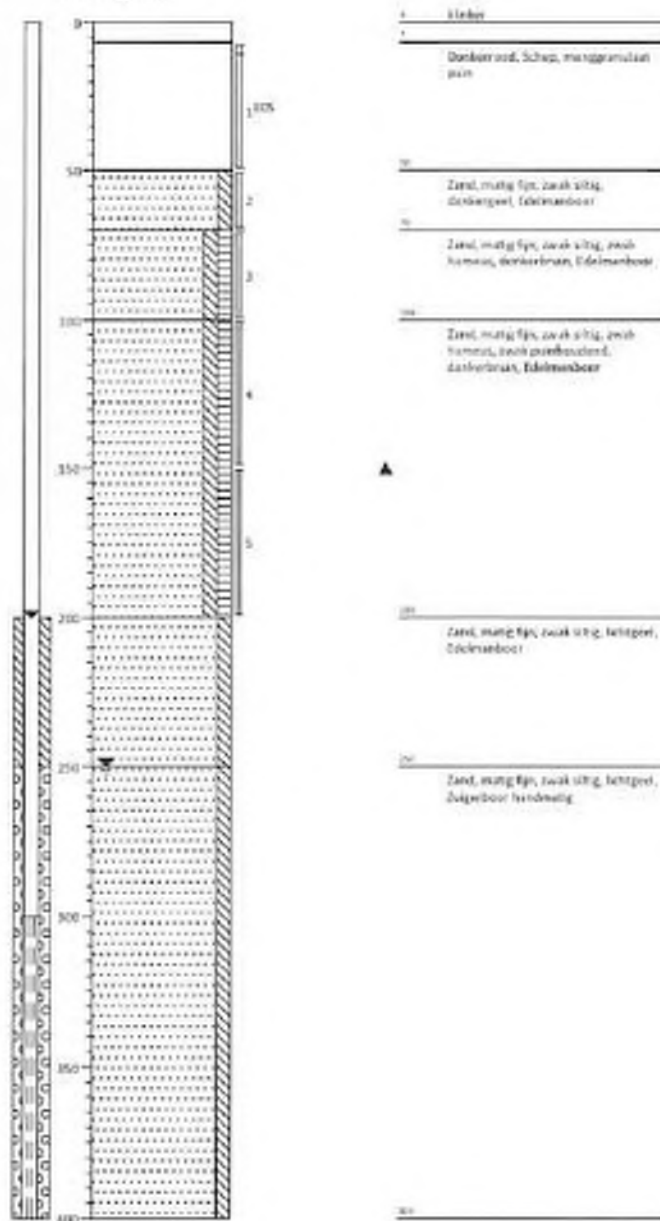
BIJLAGE 2
SITUATIESCHETS

BIJLAGE 3
BOORSTATEN

Boring: 01



Boring: 02



Projectcode: 2017.0296

Opdrachtgever:

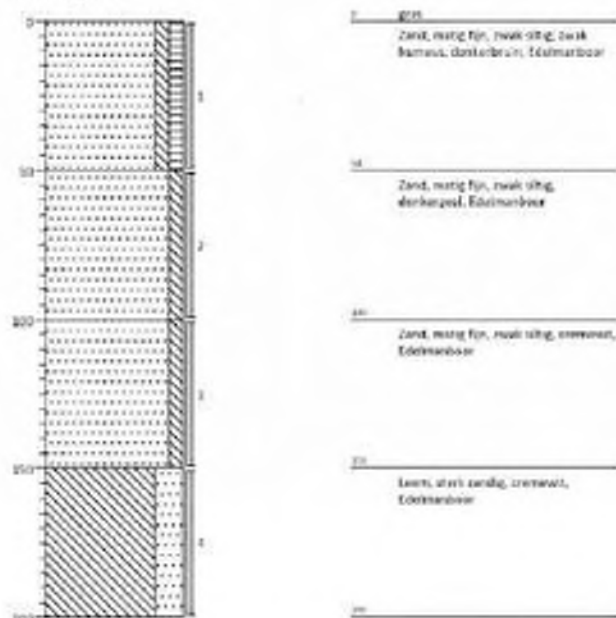
Projectnaam: Schotkampweg 159-161 te Elspeer

Projectleider:

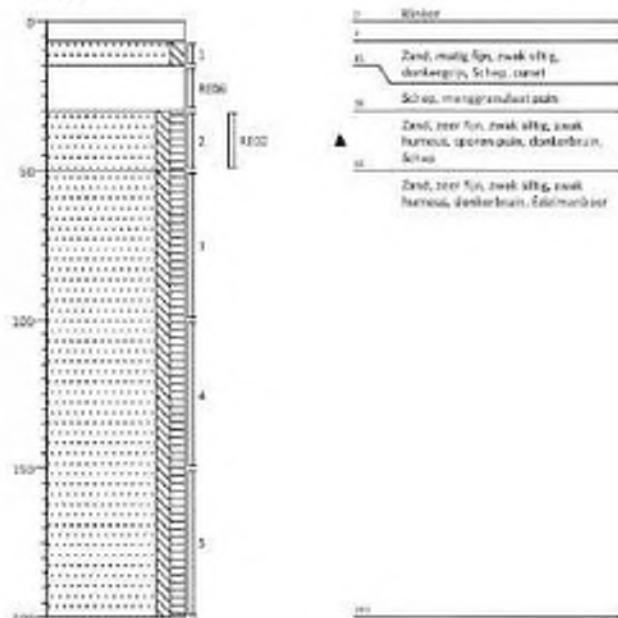
Boormeester:

Schaal 1: 25

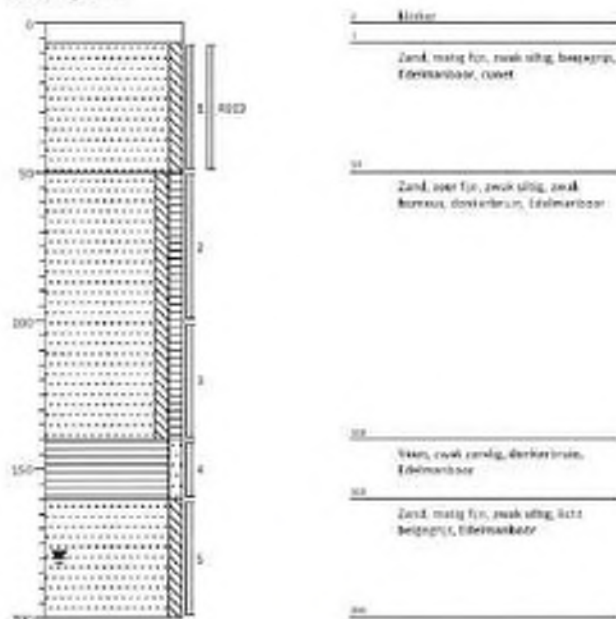
Boring: 03



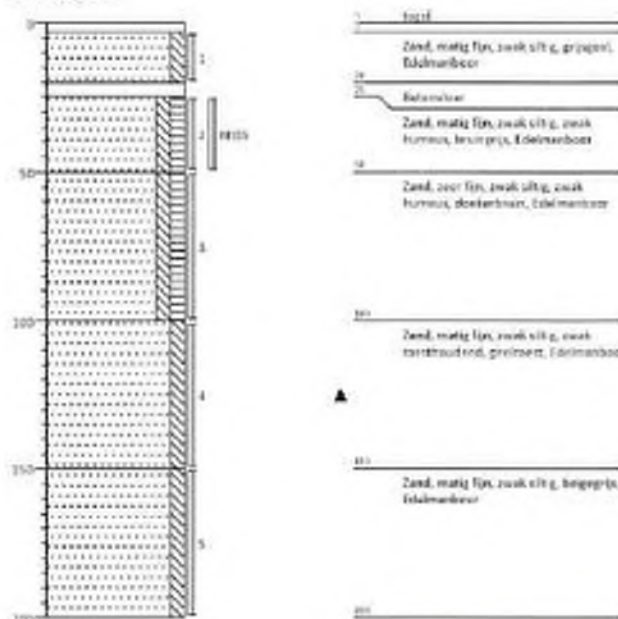
Boring: 04



Boring: 05



Boring: 06



Projectcode: 2017.0296

Opdrachtgever:

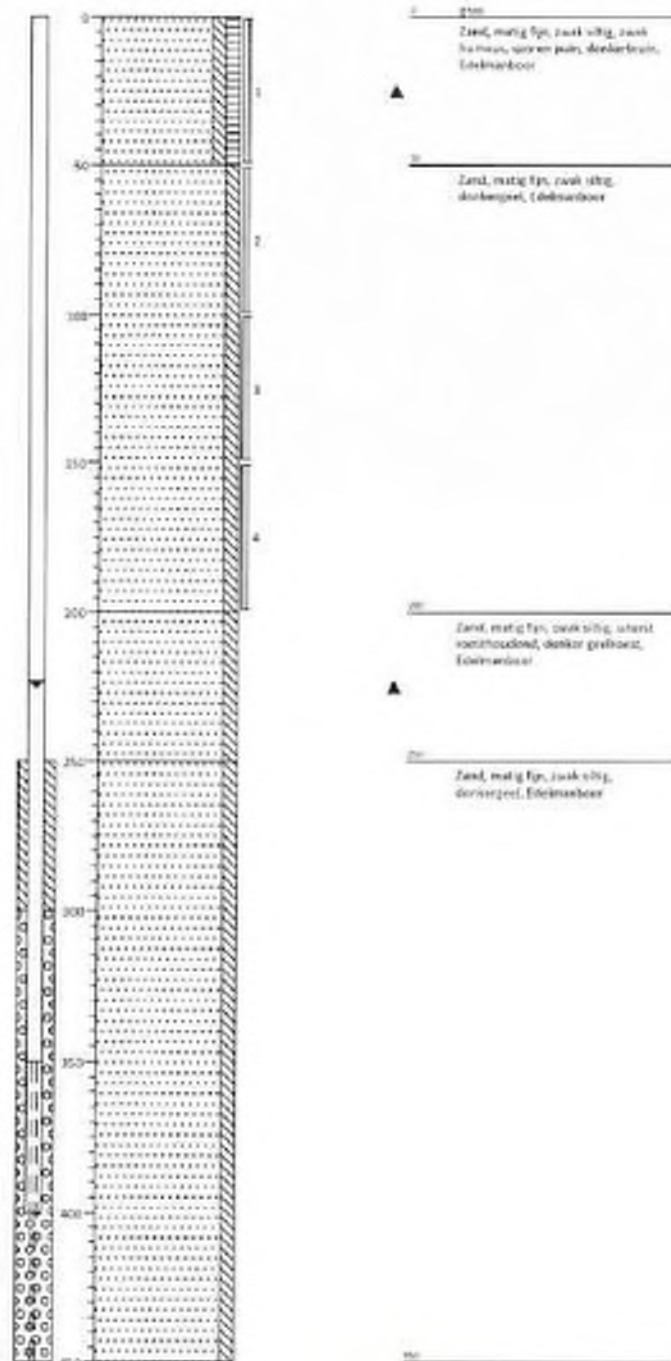
Projectnaam: Schotkampweg 159-161 te Elspeet

Projectleider:

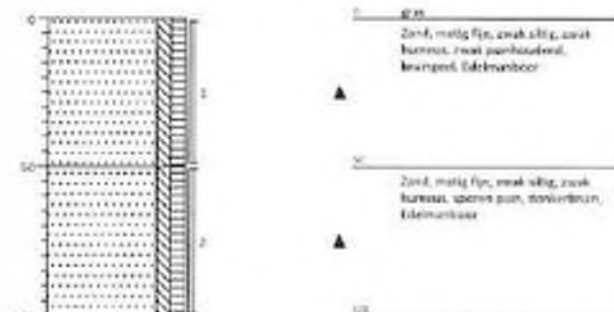
Boormeester:

Schaal 1: 25

Boring: 101



Boring: 102



Projectcode: 2017.0296

Opdrachtgever:

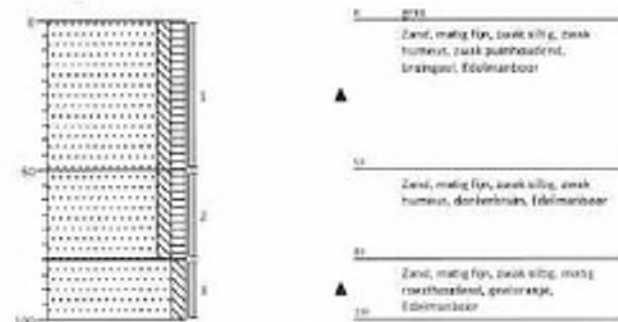
Projectnaam: Schotkampweg 159-161 te Elspeet

Projectleider:

Boormeester:

Schaal 1: 25

Boring: 103



Projectcode: 2017.0296

Opdrachtgever: [Redacted]

Projectnaam: Schotkampweg 159-161 te Elspeet

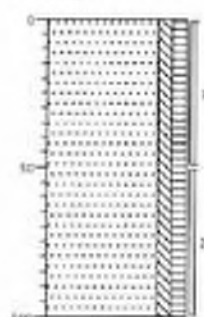
Projectleider: [Redacted]

Boormeester: [Redacted]

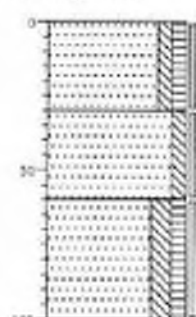
Schaal 1: 25

Bijlage 3

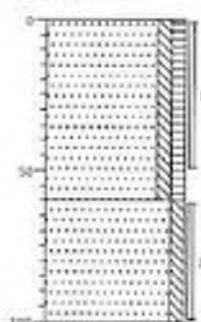
Boring: 201



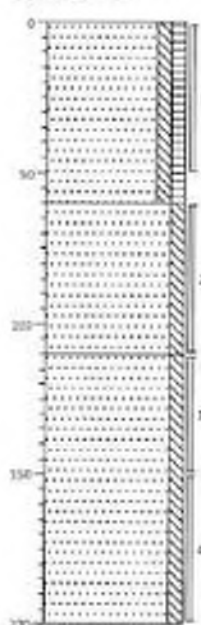
Boring: 202



Boring: 203



Boring: 204



Projectcode: 2017.0296

Opdrachtgever: [redacted]

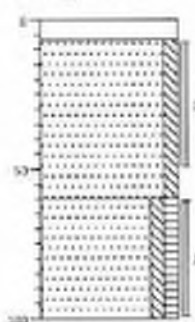
Projectnaam: Schotkampweg 159-161 te Elspeet

Projectleider: [redacted]

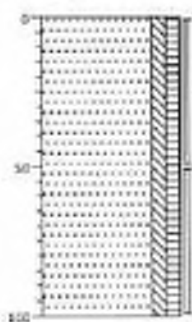
Boormeester: [redacted]

Schaal 1: 25

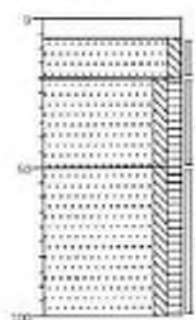
Boring: 205



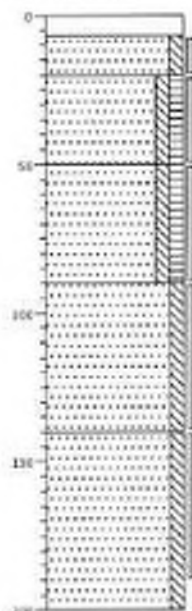
Boring: 206



Boring: 207



Boring: 208



Projectcode: 2017.0296

Opdrachtgever: [redacted]

Projectnaam: Schotkampweg 159-161 te Elspeet

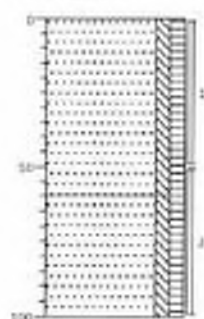
Projectleider: [redacted]

Boormeester: [redacted]

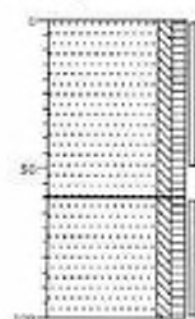
Schaal 1: 25

Bijlage 3

Boring: 209



Boring: 210



Projectcode: 2017.0296

Opdrachtgever:

Projectnaam: Schotkampweg 159-161 te Elspeek

Projectleider:

Boormeester:

Schaal 1: 25

Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineralearm
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

	geen olie-water reactie
	zwakke olie-water reactie
	matige olie-water reactie
	sterke olie-water reactie
	uiterste olie-water reactie

p.l.d.-waarde

	>0
	>1
	>10
	>100
	>1000
	>10000

monsters

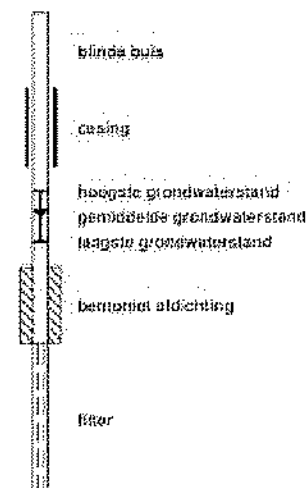
	gereeds monster
	ongevoerd monster

overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand

	silt
	water

peilbuis



BIJLAGE 4
TOETSING ANALYSECERTIFICATEN

Tabel 1: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		MM BG 1			MM BG 2			MM BG 3		
Certificaatcode		2018004599			2018004599			2018004599		
Boring(en)		01, 03, 04, 05, 06, 13, 20, 22			04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13			14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 25		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50			0,00 - 0,50			0,07 - 0,50		
Humus	% ds	0,90			2,9			2,3		
Lutum	% ds	2,0			2,0			2,8		
Datum van toetsing		22-1-2018			22-1-2018			22-1-2018		
Monsterconclusie		Overschrijding Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
METALEN										
Kobalt [Co]	mg/kg ds	<3	<7	-0,05	<3	<7	-0,05	3,6	11,6	-0,02
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	<4	<8	-0,42	<4	<8	-0,42	4,6	12,6	-0,34
Koper [Cu]	mg/kg ds	<5	<7	-0,22	6,1	12,2	-0,19	7,2	14,4	-0,17
Zink [Zn]	mg/kg ds	<20	<33	-0,18	24	56	-0,14	33	75	-0,11
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03
Barium [Ba]	mg/kg ds	<20	<54 ⁽¹⁾		<20	<54 ⁽¹⁾		24	85 ⁽¹⁾	
Kwik [Hg]	mg/kg ds	<0,06	<0,05	-0	0,051	0,073	-0	<0,06	<0,05	-0
Lood [Pb]	mg/kg ds	<10	<11	-0,08	16	25	-0,05	16	23	-0,06
PAK										
Pak-totaal (10 van VROM) (0,7 factor)	mg/kg ds	0,54			0,83			0,53		
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fenanthreen	mg/kg ds	0,081	0,081		0,057	0,057		<0,05	<0,04	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,12	0,12		0,19	0,19		0,096	0,096	
Chryseen	mg/kg ds	0,068	0,068		0,16	0,16		0,087	0,087	
Benzo(a)anthracen	mg/kg ds	0,058	0,058		0,12	0,12		0,066	0,066	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		0,062	0,062		0,056	0,056	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		0,06	0,06		<0,05	<0,04	
Indeno(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		0,061	0,061		0,056	0,056	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		0,057	0,057		<0,05	<0,04	
PAK 10 VROM	mg/kg									
PAK 10 VROM	mg/kg ds		0,54	-0,02		0,84	-0,02		0,53	-0,03
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN										
PCB (som 7)	mg/kg ds		<0,025	0,01		<0,017	-0		<0,021	0
PCB (7) (som, 0,7 factor)	mg/kg ds	0,0049			0,0049			0,0049		
Hexachloorbenzeen (HCB)	mg/kg ds									
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002		<0,001	<0,003	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002		<0,001	<0,003	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002		<0,001	<0,003	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002		<0,001	<0,003	
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002		<0,001	<0,003	
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002		<0,001	<0,003	
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002		<0,001	<0,003	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN										
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	11 ⁽¹⁾		<3	7 ⁽¹⁾		<3	9 ⁽¹⁾	
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	48	240	0,01	<35	<84	-0,02	<35	<107	-0,02
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<5	18 ⁽¹⁾		<5	12 ⁽¹⁾		<5	15 ⁽¹⁾	
Minerale olie C16 - C21	mg/kg ds	<5	18 ⁽¹⁾		<5	12 ⁽¹⁾		<5	15 ⁽¹⁾	
Minerale olie C21 - C30	mg/kg ds	29	145 ⁽¹⁾		<11	27 ⁽¹⁾		14	61 ⁽¹⁾	
Minerale olie C30 - C35	mg/kg ds	13	65 ⁽¹⁾		9	31 ⁽¹⁾		12	52 ⁽¹⁾	
Minerale olie C35 - C40	mg/kg ds	<6	21 ⁽¹⁾		<6	14 ⁽¹⁾		<6	18 ⁽¹⁾	
OVERIG										
Gloeirest	% (m/m) ds	99			96,8			97,5		
Droge stof	% m/m	91,6			88			88,4 ⁽¹⁾		
Lutum	%	2,0			2,0			2,8		
Organische stof (humus)	%	0,90			2,9			2,3		

Tabel 2: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		MM BG 4			MM BG 5			MM BG 6		
Certificaatcode		2018004606			2018004610			2018004610		
Boring(en)		101, 102, 103			201, 202, 203, 204, 205, 206			207, 208, 209, 210		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50			0,00 - 0,50			0,00 - 0,50		
Humus	% ds	3,3			2,0			3,4		
Lutum	% ds	2,4			2,7			2,0		
Datum van toetsing		22-1-2018			22-1-2018			22-1-2018		
Monsterconclusie		Overschrijding Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde			Overschrijding Achtergrondwaarde		
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
METALEN										
Kobalt [Co]	mg/kg ds				<3	<7	-0,05	<3	<7	-0,05
Nikkel [Ni]	mg/kg ds				<4	<8	-0,42	4,2	12,3	-0,35
Koper [Cu]	mg/kg ds				5,3	10,7	-0,2	20	39	-0,01
Zink [Zn]	mg/kg ds				23	53	-0,15	64	147	0,01
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds				<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Cadmium [Cd]	mg/kg ds				<0,2	<0,2	-0,03	0,23	0,37	-0,02
Barium [Ba]	mg/kg ds				<20	<50 ^(R)		59	229 ^(R)	
Kwik [Hg]	mg/kg ds				<0,05	<0,05	-0	<0,05	<0,05	-0
Lood [Pb]	mg/kg ds				11	17	-0,07	26	40	-0,02
AROMATISCHE VERBINDINGEN										
BTEX (som)	mg/kg ds	<0,25	0,18 ^(R)		<0,25	0,18 ^(R)		<0,25	0,18 ^(R)	
Xylenen (som, 0,7 factor)	mg/kg ds	0,07			0,07			0,07		
Benzeen	mg/kg ds	<0,05	<0,11	-0,1	<0,05	<0,18	-0,02	<0,05	<0,10	-0,11
Ethylbenzeen	mg/kg ds	<0,05	<0,11	-0	<0,05	<0,18	-0	<0,05	<0,10	-0
Tolueen	mg/kg ds	<0,05	<0,11	-0	<0,05	<0,18	-0	<0,05	<0,10	-0
Xylenen (som)	mg/kg ds		<0,21	-0,01		<0,36	-0,01		<0,21	-0,01
meta-para-Xyleen (som)	mg/kg ds	<0,05	<0,11		<0,05	<0,18		<0,05	<0,10	
ortho-Xyleen	mg/kg ds	<0,05	<0,11		<0,05	<0,18		<0,05	<0,10	
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	mg/kg ds		<0,53 ^(R)			<0,88 ^(R)			<0,51 ^(R)	
PAK										
Pak-totaal (10 van VROM)	mg/kg ds				0,75			1,3		
(0,7 factor)										
Naftaleen	mg/kg ds				<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Naftaleen	mg/kg ds	<0,01	<0,01							
Anthraceen	mg/kg ds				<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fenanthreen	mg/kg ds				0,058	0,058		0,11	0,11	
Fluorantheen	mg/kg ds				0,16	0,16		0,25	0,25	
Chryseen	mg/kg ds				0,12	0,12		0,21	0,21	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds				0,094	0,094		0,18	0,18	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds				0,066	0,066		0,15	0,15	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds				0,053	0,053		0,1	0,1	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds				0,07	0,07		0,14	0,14	
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg ds				0,06	0,06		0,11	0,11	
PAK 10 VROM	mg/kg		<0,0070 ^(R)	-0,04						
PAK 10 VROM	mg/kg ds					0,75	-0,02		1,3	-0,01
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN										
PCB (som 7)	mg/kg ds					<0,025	0,01		0,023	0
PCB (7) (som, 0,7 factor)	mg/kg ds				0,0049			0,0079		
Hexachloorbenzeen (HCB)	mg/kg ds	<0,001	<0,002	-0	<0,001	<0,004	-0	<0,001	<0,002	-0
PCB 28	mg/kg ds				<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 52	mg/kg ds				<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 101	mg/kg ds				<0,001	<0,004		0,0017	0,0050	
PCB 118	mg/kg ds				<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 138	mg/kg ds				<0,001	<0,004		0,0018	0,0053	
PCB 153	mg/kg ds				<0,001	<0,004		0,0013	0,0038	
PCB 180	mg/kg ds				<0,001	<0,004		0,001	0,003	
BESTRIJDINGSMIDDELEN										
trans-Heptachloorepoxide	mg/kg ds	<0,001	<0,002		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
Endosulfansulfaat	mg/kg ds	<0,002	<0,004 ^(R)		<0,002	<0,007 ^(R)		<0,002	<0,004 ^(R)	
cis-Heptachloorepoxide	mg/kg ds	<0,001	<0,002		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
DDT, DDE, DDD (som, 0,7 factor)	mg/kg ds	0,086			0,026			0,02		
Aldrin/dieldrin/lindrin (som, 0,7 fa)	mg/kg ds	0,0021			0,0021			0,0021		
HCH (som, 0,7 factor)	mg/kg ds	0,0021			0,0021			0,0021		
Heptachloorepoxide (som, 0,7 factor)	mg/kg ds	0,0014			0,0014			0,0014		
Chloordaan (som, 0,7 factor)	mg/kg ds	0,0014			0,0014			0,0014		
DDT (som, 0,7 factor)	mg/kg ds	0,07			0,016			0,014		
DDD (som, 0,7 factor)	mg/kg ds	0,01			0,0046			0,0036		

Grondmonster		MM BG 4	MM BG 5	MM BG 6
Certificaatcode		2018004606	2018004610	2018004610
Boring(en)		101, 102, 103	201, 202, 203, 204, 205, 206	207, 208, 209, 210
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50	0,00 - 0,50	0,00 - 0,50
Humus	% ds	3,3	2,0	3,4
Lutum	% ds	2,4	2,7	2,0
Datum van toetsing		22-1-2018	22-1-2018	22-1-2018
Monsterconclusie		Overschrijding Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde	Overschrijding Achtergrondwaarde
DDE (som, 0.7 factor)	mg/kg ds	0,0059	0,0052	0,0017
OCB (som, 0.7 factor)	mg/kg ds	0,096	0,037	0,03
OCB (0.7 som, waterbodem)	mg/kg ds	0,098	0,038	0,031
Hexachloorbutadieen	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
alfa-HCH	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
beta-HCH	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
gamma-HCH	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
delta-HCH	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
Isodrin	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
Telodrin	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
Heptachloor	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
Heptachloorepoxide	mg/kg ds	<0,0042	<0,0070	<0,0041
Aldrin	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
Dieldrin	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
Endrin	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
DDE (som)	mg/kg ds	0,018	0,026	0,0050
2,4-DDE (ortho, para-DDE)	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
4,4-DDE (para, para-DDE)	mg/kg ds	0,0052	0,0045	0,001
DDD (som)	mg/kg ds	0,031	0,023	0,011
2,4-DDD (ortho, para-DDD)	mg/kg ds	0,0015	<0,001	<0,001
4,4-DDD (para, para-DDD)	mg/kg ds	0,0086	0,0039	0,0029
DDT (som)	mg/kg ds	0,21	0,082	0,041
2,4-DDT (ortho, para-DDT)	mg/kg ds	0,0074	0,0115	0,0018
4,4-DDT (para, para-DDT)	mg/kg ds	0,063	0,070	0,012
alfa-Endosulfan	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
beta-Endosulfan	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
Chloordaan (cis + trans)	mg/kg ds	<0,0042	<0,0070	<0,0041
cis-Chloordaan	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
trans-Chloordaan	mg/kg ds	<0,001	<0,001	<0,001
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	mg/kg ds	<0,0084	<0,011	<0,0062
Som 21	mg/kg ds	0,29	0,18	0,087
Organochloorhoud. bestrijdingsm				
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	<3	<3
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	300	<35	97
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<5	<5	<5
Minerale olie C16 - C21	mg/kg ds	36	<5	9,4
Minerale olie C21 - C30	mg/kg ds	150	11	47
Minerale olie C30 - C35	mg/kg ds	80	15	31
Minerale olie C35 - C40	mg/kg ds	30	<6	10
OVERIG				
Gloeirest	% (m/m) ds	96,5	97,8	96,4
Droge stof	% m/m	87,9	99,7	88,4
Lutum	%	2,4	2,7	2,0
Organische stof (humus)	%	3,3	2,0	3,4

Tabel 3: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		MM OG 1		
Certificaatcode		2018004599		
Boring(en)		01, 01, 02, 02		
Traject (m -mv)		0,50 - 2,00		
Humus	% ds	2,7		
Lutum	% ds	4,7		
Datum van toetsing		22-1-2018		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde		
		Meetw	GSSD	Index
METALEN				
Kobalt [Co]	mg/kg ds	<3	<6	-0,05
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	<4	<7	-0,43
Koper [Cu]	mg/kg ds	5,5	10,2	-0,2
Zink [Zn]	mg/kg ds	23	47	-0,16
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03
Barium [Ba]	mg/kg ds	27	78 ^(a)	
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,088	0,134	-0
Lood [Pb]	mg/kg ds	21	31	-0,04
PAK				
Pak-totaal (10 van VROM)	mg/kg ds	1,4		
(0,7 factor)				
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Naftaleen	mg/kg ds			
Anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Fenanthreen	mg/kg ds	0,16	0,16	
Fluoranthreen	mg/kg ds	0,32	0,32	
Chryseen	mg/kg ds	0,2	0,2	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,16	0,16	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,14	0,14	
Benzo(k)fluoranthreen	mg/kg ds	0,082	0,092	
Indeno(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	0,12	0,12	
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg ds	0,11	0,11	
PAK 10 VROM	mg/kg			
PAK 10 VROM	mg/kg ds		1,4	-0
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	mg/kg ds		<0,018	-0
PCB (7) (som, 0,7 factor)	mg/kg ds	0,0049		
Hexachloorbenzeen (HCB)	mg/kg ds			
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,003	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,003	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,003	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,003	
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,003	
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,003	
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,003	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	8 ^(b)	
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35	<91	-0,02
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<5	13 ^(b)	
Minerale olie C18 - C21	mg/kg ds	<5	13 ^(b)	
Minerale olie C21 - C30	mg/kg ds	12	44 ^(b)	
Minerale olie C30 - C35	mg/kg ds	13	48 ^(b)	
Minerale olie C35 - C40	mg/kg ds	<5	16 ^(b)	
OVERIG				
Gloeirest	% (m/m) ds	97		
Droge stof	% mm	86,8	86,8 ^(d)	
Lutum	%	4,7		
Organische stof (humus)	%	2,7		

-----	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Achtergrondwaarde
<=I	: Kleiner of gelijk aan Tussenwaarde
8,88	: <= Interventiewaarde
8,88	: > Interventiewaarde
2	: Enkele parameters ontbreken in de som
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: (GSSD - AW) / (I - AW)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 2.0.0 -

Tabel 4: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	WO	IND	I
METALEN					
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt [Co]	mg/kg ds	15	35	190	190
Koper [Cu]	mg/kg ds	40	54	190	190
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Lood [Pb]	mg/kg ds	50	210	530	530
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	35	39	100	100
Zink [Zn]	mg/kg ds	140	200	720	720
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
Benzeen	mg/kg ds	0,2	0,2	1	1,1
Ethylbenzeen	mg/kg ds	0,2	0,2	1,25	110
Toluene	mg/kg ds	0,2	0,2	1,25	32
Xylenen (som)	mg/kg ds	0,45	0,45	1,25	17
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	mg/kg ds	2,5	2,5	2,5	
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
Hexachloorbenzeen (HCB)	mg/kg ds	0,0085	0,027	1,4	2
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
BESTRIJDINGSMIDDELEN					
Aldrin	mg/kg ds				0,32
Chloordaan (cis + trans)	mg/kg ds	0,002	0,002	0,1	4
DDD (som)	mg/kg ds	0,02	0,84	34	34
DDE (som)	mg/kg ds	0,1	0,13	1,3	2,3
DDT (som)	mg/kg ds	0,2	0,2	1	1,7
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	mg/kg ds	0,015	0,04	0,14	4
Heptachloor	mg/kg ds	0,0007	0,0007	0,1	4
Heptachloorepoxyde	mg/kg ds	0,002	0,002	0,1	4
Hexachloorbutadieen	mg/kg ds	0,003			
alfa-Endosulfan	mg/kg ds	0,0009	0,0009	0,1	4
alfa-HCH	mg/kg ds	0,001	0,001	0,5	17
beta-HCH	mg/kg ds	0,002	0,002	0,5	1,6
gamma-HCH	mg/kg ds	0,003	0,04	0,5	1,2
Som 21 Organochloorhoud. bestrijdingsm	mg/kg ds	0,4			
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	190	190	500	5000

Tabel 5: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonster		01-1-1			02-1-1			101-1-1		
Datum		18-1-2018			18-1-2018			18-1-2018		
Filterdiepte (m -mv)		3,00 - 4,00			3,00 - 4,00			3,50 - 4,50		
Datum van toetsing		26-1-2018			26-1-2018			26-1-2018		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde			Overschrijding Streefwaarde			Overschrijding Streefwaarde		
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
METALEN										
Kobalt [Co]	µg/l	5,1	5,1	-0,19	<2	<1	-0,24	<2	<1	-0,24
Nikkel [Ni]	µg/l	<3	<2	-0,22	<3	<2	-0,22	<3	<2	-0,22
Koper [Cu]	µg/l	18	18	0,05	14	14	-0,02	9,8	9,8	-0,09
Zink [Zn]	µg/l	110	110	0,06	82	82	0,02	33	33	-0,04
Molybdeen [Mo]	µg/l	<2	<1	-0,01	<2	<1	-0,01	<2	<1	-0,01
Cadmium [Cd]	µg/l	0,22	0,22	-0,03	<0,2	<0,1	-0,05	<0,2	<0,1	-0,05
Barium [Ba]	µg/l	310	310	0,45	180	180	0,23	340	340	0,5
Kwik [Hg]	µg/l	<0,05	<0,04	-0,04	<0,05	<0,04	-0,04	<0,05	<0,04	-0,04
Lood [Pb]	µg/l	<2	<1	-0,23	<2	<1	-0,23	<2	<1	-0,23
AROMATISCHE VERBINDINGEN										
BTEX (som)	µg/l	<0,9			<0,9			<0,9		
Xylenen (som, 0,7 factor)	µg/l	0,21			0,21			0,21		
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-Xylen (som)	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
ortho-Xylen	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	<0,2	<0,1	-0,02
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77 ^(2,14)			<0,77 ^(2,14)			<0,77 ^(2,14)	
PAK										
Naftaleen	µg/l	<0,02	<0,01	0	<0,02	<0,01	0	<0,02	<0,01	0
PAK 10 VROM	-		<0,00020 ⁽¹¹⁾			<0,00020 ⁽¹¹⁾			<0,00020 ⁽¹¹⁾	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN										
CKW (som)	µg/l	<1,6			<1,6			<1,6		
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
Dichloorpropaan	µg/l		<0,42	-0		<0,42	-0		<0,42	-0
1,2-Dichloorethenen (som, 0,7 factor)	µg/l	0,14			0,14			0,14		
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+1,3)	µg/l	0,42			0,42			0,42		
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l		<0,14	0,01		<0,14	0,01		<0,14	0,01
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	0,01	<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		<0,1	<0,1	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
Dichloormethaan	µg/l	<0,2	<0,1	0	<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	<0,2	<0,1	-0,01
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,2	<0,1 ⁽¹⁴⁾		<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	<0,1	<0,1	0,01
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01	<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	<0,2	<0,1	-0,02
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0	<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	<0,1	<0,1	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05	<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	<0,1	<0,1	0
Vinylchloride	µg/l	<0,1	<0,1	0,02	<0,1	<0,1	0,02	<0,1	<0,1	0,02
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN										
Minerale olie C10 - C12	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾		16	16 ⁽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 - C21	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C21 - C30	µg/l	<15	11 ⁽⁶⁾		<15	11 ⁽⁶⁾		<15	11 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C30 - C35	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C35 - C40	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾	

-----	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Streefwaarde
8,88	: > Streefwaarde
8,88	: > Interventiewaarde
>8,88	: 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 2.0.0 -

Tabel 6: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		S	S Diep	Indicatief	I
METALEN					
Barium [Ba]	µg/l	50	200		625
Cadmium [Cd]	µg/l	0,4	0,06		6
Cobalt [Co]	µg/l	20	0,7		100
Koper [Cu]	µg/l	15	1,3		75
Kwik [Hg]	µg/l	0,05	0,01		0,3
Lood [Pb]	µg/l	15	1,7		75
Molybdeen [Mo]	µg/l	5	3,6		300
Nikkel [Ni]	µg/l	15	2,1		75
Zink [Zn]	µg/l	65	24		600
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
Benzeen	µg/l	0,2			30
Ethylbenzeen	µg/l	4			150
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	6			300
Tolueen	µg/l	7			1000
Xylenen (som)	µg/l	0,2			70
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l			150	
PAK					
Naftaleen	µg/l	0,01			70
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0,01			300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0,01			130
1,1-Dichloorethaan	µg/l	7			900
1,1-Dichlooretheen	µg/l	0,01			10
1,2-Dichloorethaan	µg/l	7			400
Dichloormethaan	µg/l	0,01			1000
Dichloorpropaan	µg/l	0,8			80
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	0,01			40
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	0,01			10
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l				630
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	24			500
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	6			400
Vinylchloride	µg/l	0,01			5
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,01			20
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	µg/l	50			600

BIJLAGE 5
ANALYSECERTIFICATEN

Licens
T.a.v. 
Deventerstraat 10
7570 AH OLDENZAAL

Analysecertificaat

Datum: 18-Jan-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018004599/1
Uw project/verslagnummer	2017.0296
Uw projectnaam	Schotkampweg 159-161 te Elspeet
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	12-Jan-2018

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.


Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Borneveld
P.O. Box 459
3770 RL Borneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 43 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL710NPN0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/Coc No. 09066623
BTW/VAT No. NL 8043.14.863.001

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (VMM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DRIHE-DWG) en door de overheid van Luxemburg (MÉV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2017.0296
 Uw projectnaam Schotkampweg 159-161 te Elspeet
 Uw ordernummer
 Monsternummer
 Monsternummer Grand (R53000)

Certificaatnummer/Versie 2016004599/1
 Startdatum 12-Jan-2018
 Rapportagedatum 18-Jan-2018/15:22
 Bijlage A,B,C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4
Voorbehandeling					
Cryogeen malen R53000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses					
S Droge stof	% (m/m)	91.6	88.0	88.4	86.8
S Organische stof	% (m/m) ds	0.9	2.9	2.3	2.7
Gloeirest	% (m/m) ds	99.0	96.9	97.5	97.0
S Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	% (m/m) ds	<2.0	<2.0	2.8	4.7
Metalen					
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	<20	24	27
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	3.6	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	6.1	7.2	5.5
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	0.051	<0.050	0.098
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0	4.6	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	16	15	21
S Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	24	33	23
Minerale olie					
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	29	<11	14	12
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	13	9.0	12	13
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	48	<35	<35	<35
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.			
Polychloorbifenylen, PCB					
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monsternome	Monster nr.
1	MM BG 1	11-Jan-2018	9901179
2	MM BG 2	11-Jan-2018	9901180
3	MM BG 3	12-Jan-2018	9901181
4	MM OG 1	11-Jan-2018	9901182

Eurofins Analytica B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 43 00
 3771 NS Borneveld Fax +31 (0)34 242 43 99
 P.O. Box 45P E-mail: info-eurofins@eurofins.nl
 3770 AL Borneveld NL Site: www.eurofins.nl

BNP Paribas S.R. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CvC No. 09088423
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.801

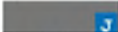


Q: door link geaccrediteerde versie
 R: door link geaccrediteerde versie
 S: door link geaccrediteerde versie
 T: door link geaccrediteerde versie
 U: door link geaccrediteerde versie
 V: door link geaccrediteerde versie

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



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2017.0296
 Uw projectnaam Schotkampweg 159-161 te Elspeet
 Uw ordernummer
 Monsterneer 
 Monsternatrix Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2018004599/1
 Startdatum 12-Jan-2018
 Rapportagedatum 18-Jan-2018/15:22
 Bijlage A,B,C
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH					
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.081	0.057	<0.050	0.16
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.12	0.19	0.095	0.32
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.058	0.12	0.066	0.16
S Chryseen	mg/kg ds	0.068	0.16	0.087	0.20
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	0.060	<0.050	0.092
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0.062	0.056	0.14
S Benzo(ghi)perylene	mg/kg ds	<0.050	0.057	<0.050	0.11
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0.061	0.055	0.12
S PAH VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.54	0.83	0.53	1.4

Nr. Monsteromschrijving	Datum monsternamen	Monster nr.
1 MM BG 1	11-Jan-2018	9901179
2 MM BG 2	11-Jan-2018	9901180
3 MM BG 3	12-Jan-2018	9901181
4 MM BG 1	11-Jan-2018	9901182

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Tef. +31 (0)34 242 43 00
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 43 99
 P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
 3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNP03227924525
 BIC: BNPB3333
 KvK/CvC No. 3906622
 BTW/VAT No. NL 3042.14.002.001



Q door NEN gecertificeerde verduktie
 R door NEN gecertificeerde verduktie
 S door NEN gecertificeerde verduktie
 V door NEN gecertificeerde verduktie
 W door NEN gecertificeerde verduktie

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

Akkoord
 Pr.coörd.



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018004599/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9901179	01	1	0	50	0535173412	MM BG 1
9901179	04	1	7	15	0535142755	
9901179	05	1	7	50	0535142974	
9901179	06	1	3	20	0535142976	
9901179	13	1	7	15	0535173404	
9901179	20	1	7	50	0535142973	
9901179	22	1	7	50	0535142969	
9901180	07	1	0	50	0535174175	MM BG 2
9901180	08	1	0	50	0535174183	
9901180	09	1	0	50	0535174182	
9901180	10	1	0	50	0535174179	
9901180	11	1	0	50	0535174180	
9901180	12	1	0	50	0535174177	
9901180	13	2	25	50	0535173405	
9901180	04	2	30	50	0535142754	MM BG 3
9901181	14	2	25	50	0535173407	
9901181	15	2	25	50	0535173409	
9901181	16	2	30	50	0535142752	
9901181	17	2	30	50	0535142741	
9901181	18	2	30	50	0535142743	
9901181	19	2	30	50	0535142749	
9901181	21	1	7	50	0535142966	MM OG 1
9901181	23	1	20	50	0535142420	
9901181	24	1	25	50	0535142424	
9901181	25	1	20	50	0535142415	
9901182	01	2	50	100	0535173411	
9901182	01	3	100	130	0535173413	
9901182	02	4	100	150	0535173420	
9901182	02	5	150	200	0535173419	

Eurofins Analytica B.V.

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL718390227924525
 BIC: BNPA NL22
 KvK/CaC Nr. 09088623
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.801

Eurofins Analytica B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV
 en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),
 het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (SGRN-QWB)
 en door de overheid van Luxemburg (MIV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2018004599/1

Pagina 1/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \cdot R_6$

Eurofins Analytica B.V.

Silideweg 42-44
3771 NS Barneveld
P.O. Box 459
3770 AS Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 43 00
Fax +31 (0)34 242 43 99
E-mail info-eur@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9345 25
IBAN: NL718NPA6227924525
BIC: BNPA1228
KvK/CoC No. 07388423
BTW/VAT No. NL8043.14.883.801

Eurofins Analytica B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIN), het Waalse Gewest (DGNE-DWD) en door de overheid van Luxemburg (MIV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018004599/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Drage Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5784
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram MO (GC)	W0202	GC-FID	Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

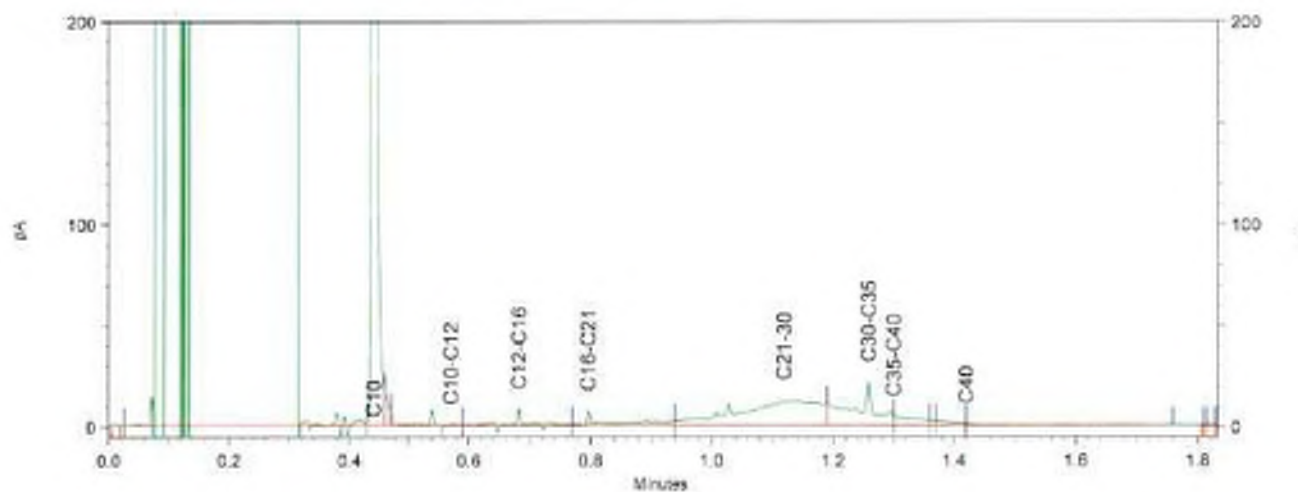
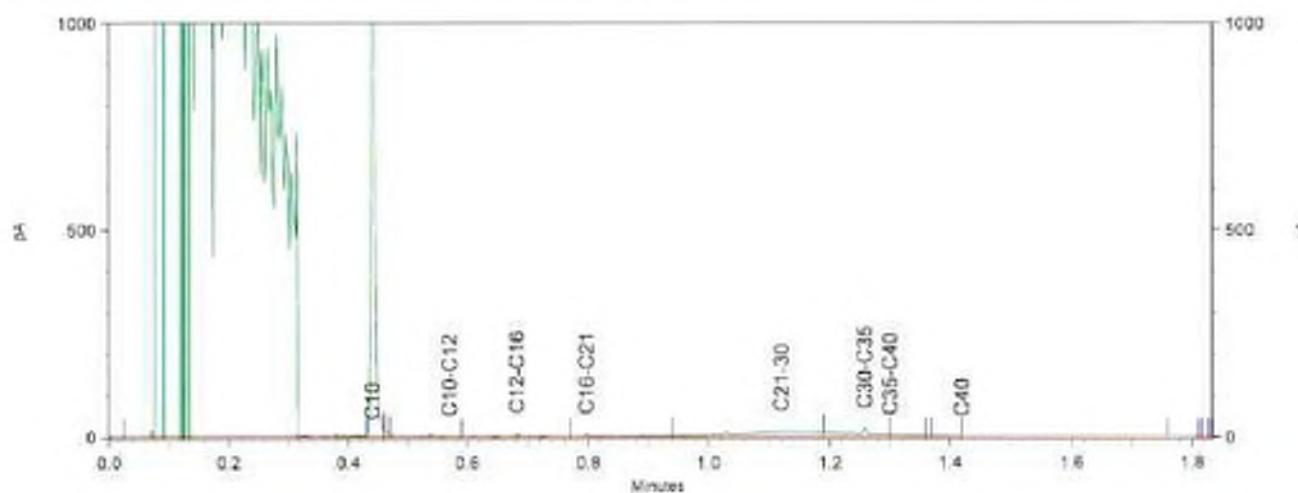
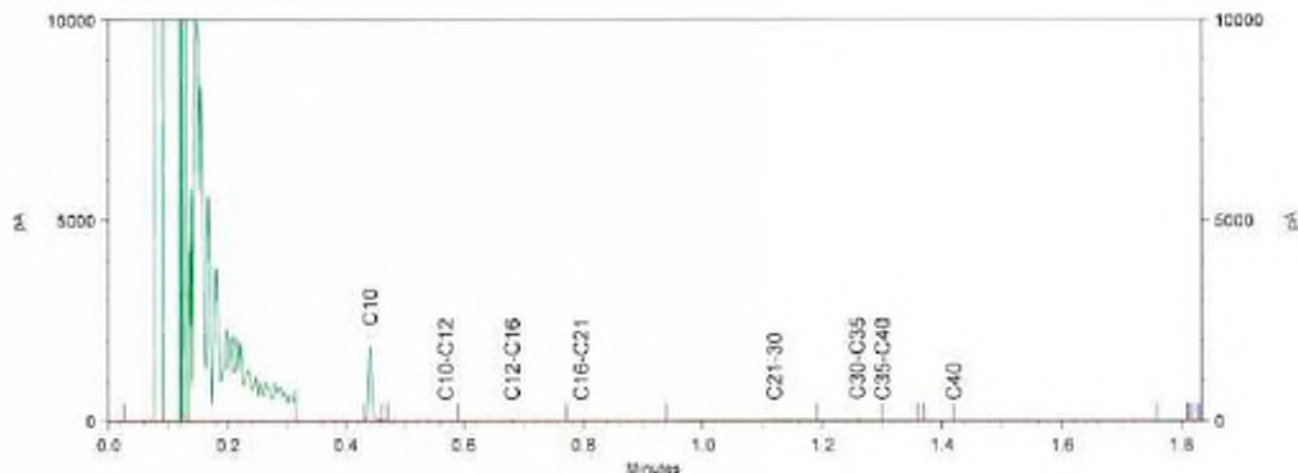
Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.

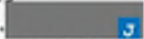
Sample ID.: 9901179

Certificate no.: 2018004599

Sample description.: MM BG 1

V



Licens
T.o.v. 
Deventerstraat 10
7570 AH OLDENZAAL

Analysecertificaat

Datum: 19-Jan-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018004606/1
Uw project/verslagnummer	2017.0296
Uw projectnaam	Schotkampweg 159-161 te Elspeet
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	12-Jan-2018

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.


Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-44
3771 NS Borneveld
P.O. Box 459
3770 AL Borneveld NL

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPBML2R
KvK/CuK No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.001

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2017.0296
 Uw projectnaam Schotkampweg 159-161 te Elspeer
 Uw ordernummer
 Monsternemer
 Monsternummer

Certificaatnummer/Versie 2018004606/1
 Startdatum 12-Jan-2018
 Rapportagedatum 19-Jan-2018/09:25
 Bijlage A,B,C,D
 Pagina 1/2

Grond (R53000)

Analyse	Eenheid	1
Voorbehandeling		
Cryogeen malen R53000		Uitgevoerd
Bademkundige analyses		
5 Droge stof	% (m/m)	87.9
5 Organische stof	% (m/m) ds	3.3
Gloeirest	% (m/m) ds	96.5
5 Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	% (m/m) ds	2.4
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
5 Benzeen	mg/kg ds	<0.050
5 Toluene	mg/kg ds	<0.050
5 Ethylbenzeen	mg/kg ds	<0.050
5 o-Xyleen	mg/kg ds	<0.050
5 m,p-Xyleen	mg/kg ds	<0.050
5 Xylenen (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.070 ¹²
BTEX (som)	mg/kg ds	<0.25
5 Naftaleen	mg/kg ds	<0.010
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	36
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	150
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	80
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	30
5 Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	300
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.
Organo chloorbestrijdingsmiddelen, OCB		
5 alfa-HCH	mg/kg ds	<0.0010
5 beta-HCH	mg/kg ds	<0.0010
5 gamma-HCH	mg/kg ds	<0.0010
5 delta-HCH	mg/kg ds	<0.0010

Nr. Monsternomschrijving

1 MM BG 4

Datum monsternamen

11-Jan-2018

Monster nr.

9901214

Eurofins Analytica B.V.

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNP30227924525
 BIC: BNPB3333
 KVK/CoC No. 09088623
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.001



1: door de gecrediteerde verspreiding
 2: door de gecrediteerde verspreiding
 3: door de gecrediteerde verspreiding
 4: door de gecrediteerde verspreiding
 5: door de gecrediteerde verspreiding

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytica B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV
 en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),
 het Brusselse Gewest (RIM), het Noorse Gewest (NSR-OMG)
 en door de overheid van Luxemburg (MIV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2017.0296
 Uw projectnaam Schotkampweg 159-161 te Elspeet
 Uw ordernummer
 Monsternummer
 Monsternummer 3
 Monsternummer Grond (R53000)

Certificaatnummer/Versie 2018004604/1
 Startdatum 12-Jan-2018
 Rapportagedatum 19-Jan-2018/09:25
 Bijlage R.B.C.D
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1
S Hexachloorbenzeen	mg/kg ds	<0.0010
S Heptachloor	mg/kg ds	<0.0010
S Heptachloorepoxide(cis- of R)	mg/kg ds	<0.0010
S Heptachloorepoxide(trans- of B)	mg/kg ds	<0.0010
S Hexachloorbutadieen	mg/kg ds	<0.0010
S Aldrin	mg/kg ds	<0.0010
S Dieldrin	mg/kg ds	<0.0010
S Endrin	mg/kg ds	<0.0010
S Isodrin	mg/kg ds	<0.0010
S Telodrin	mg/kg ds	<0.0010
S alfa-Endosulfan	mg/kg ds	<0.0010
Q beta-Endosulfan	mg/kg ds	<0.0010
S Endosulfansulfaat	mg/kg ds	<0.0020
S alfa-Chloordaan	mg/kg ds	<0.0010
S gamma-Chloordaan	mg/kg ds	<0.0010
S o,p'-DDT	mg/kg ds	0.0074
S p,p'-DDT	mg/kg ds	0.063
S o,p'-DDE	mg/kg ds	<0.0010
S p,p'-DDE	mg/kg ds	0.0052
S o,p'-DDD	mg/kg ds	0.0015
S p,p'-DDD	mg/kg ds	0.0086
S HCH (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0021 ¹⁾
S Drins (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0021 ¹⁾
S Heptachloorepoxide (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0014 ¹⁾
S DDD (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.010
S DDE (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0059
S DDT (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.070
S DDX (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.086
S Chloordaan (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0014 ¹⁾
S OCB (som) LB (factor 0,7)	mg/kg ds	0.096
S OCB (som) WB (factor 0,7)	mg/kg ds	0.098

Nr. Monsternummer
 1 MM BG 4

Datum monstername 11-Jan-2018
 Monster nr. 9901214

Eurofins Analytica B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 3775 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
 P.O. Box 459 E-mail: info-eurofins.nl
 3770 AL Barneveld NL Site: www.eurofins.nl

BSP Paribas S.R. 227 9245 35
 IBAN: NL718000227924535
 BIC: BSPNL22
 KvK/CaC No. 09588623
 BTW/VST No. NL 3043.14.883.001



1) door de getoonde meetmethode
 2) door de getoonde meetmethode
 3) door de getoonde meetmethode
 4) door de getoonde meetmethode

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytica B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV
 en erkend door het Vlaamse Gewest (Vlaamse Reg. Omgang),
 het Brusselse Gewest (BRU), het Waalse Gewest (DGRS-DWD)
 en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
 Pr. coörd.



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018004606/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9901214	101	1	0	50	0535173424	MM BG 4
9901214	102	1	0	50	0535174168	
9901214	103	1	0	50	0535173809	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3721 NB Bernevelde
P.O. Box 459
3720 AL Bernevelde NL
Tel: +31 (0)34 242 43 80
Fax: +31 (0)34 242 43 99
E-mail: info-env@eurofins.nl
Site: www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9243 25
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPPNL2H
KvK/CvC No. 09088623
BTW/VST No. NL8043.14.883.B01

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

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2018004606/1

Pagina 1/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \cdot RG$

Eurofins Analytica B.V.

Sildeweg 42-46 Tel: +31 (0)34 242 63 00
3771 KB Borneveld Fax: +31 (0)34 242 62 99
P.O. Box 459 E-mail: info-env@eurofins.nl
3770 RI Borneveld NL Site: www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 P248 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL28
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 9042.14.893.801

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

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018004606/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3030-1 & NEN-EN-ISO 22155
Xylenen som AS/AP	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3030-1 & NEN-EN-ISO 22155
Cryogeen malen ASJ000	W0106	Voorbehandeling	Cf. ASJ000
Drage Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Minerale olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703
OCB (25)	W0262	GC-MS	Cf. pb 3020-1/2/3
OCB som AP04/AS3X	W0262	GC-MS	Cf. pb 3020-1/2/3

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

Bijlage (D) opmerkingen aangaande de monstername en conserveringstermijn 2018004606/1

Pagina 1/1

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

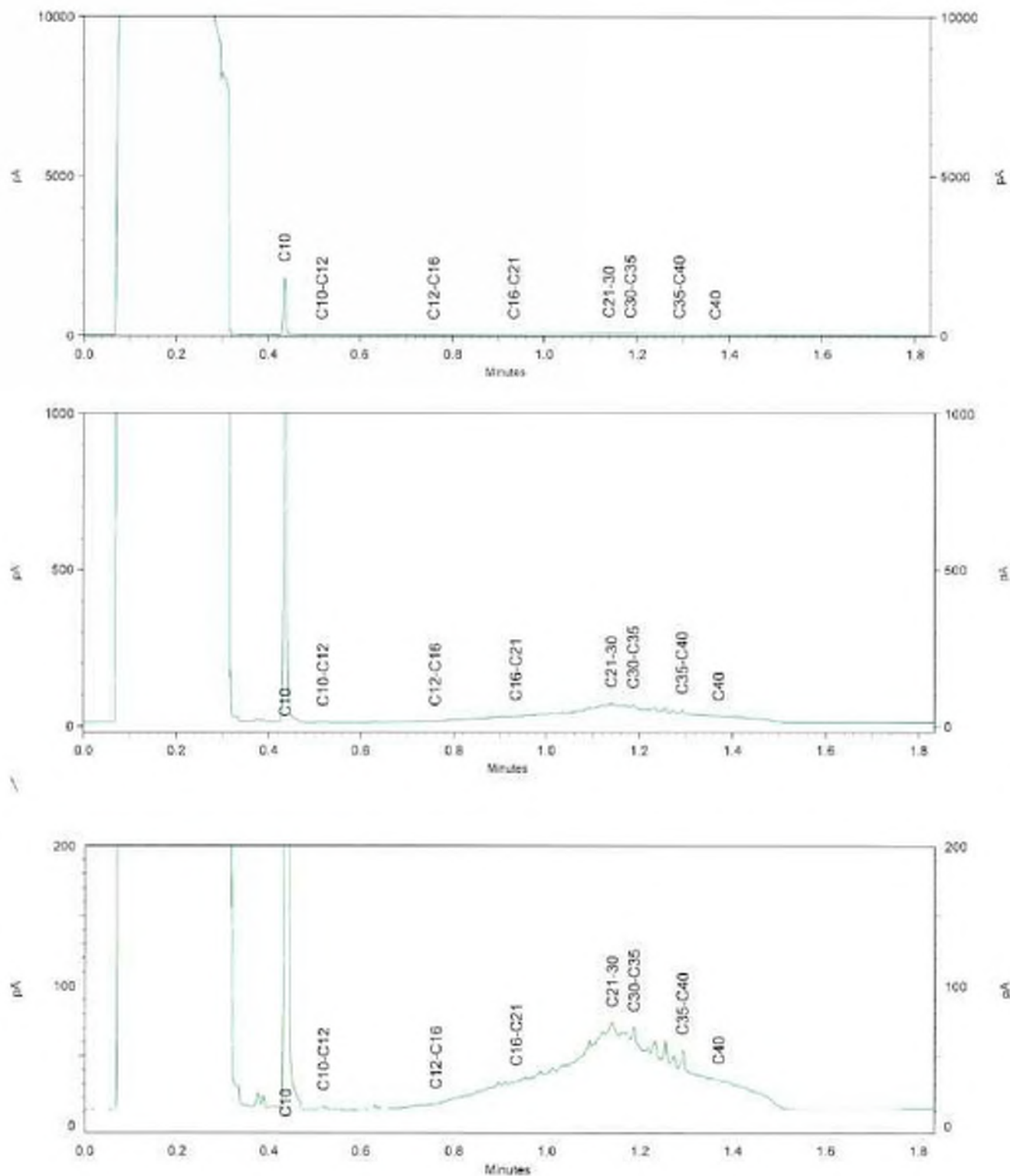
Analyse	Monster nr.
De conserveringstermijn is voor de betreffende analyse overschreden.	
Vluchtige componenten (Voorbehandeling)	9901214
Monsterhouder voor vluchtige stoffen ongeschikt en/of mengmonster uit ongeschikte monsterhouder genomen.	
	9901214

Sample ID.: 9901214

Certificate no.: 2018004808

Sample description.: MM BG 4

V



Lycens
T.a.v. 
Deventerstraat 10
7570 AH OLDENZAAL

Analysecertificaat

Datum: 22-Jan-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018004610/1
Uw project/verslagnummer	2017.0296
Uw projectnaam	Schotkampweg 159-161 te Elspeet
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	12-Jan-2018

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.


Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL7184000227924525
BIC: BNPAR123
KvK/CaC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.001

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2017.0296
Uw projectnaam Schotkampweg 159-161 te Elspeer
Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2018004610/1
Startdatum 12-Jan-2018
Rapportagedatum 22-Jan-2018/10:17
Bijlage A, B, C, D
Pagina 1/3

Monsternemer
Monsternummer 3
Grand (R53000)

Analyse	Eenheid	1	2
Voorbehandeling			
Cryogeen malen R53000	Uitgevoerd	Uitgevoerd	
Bodemkundige analyses			
S Droge stof	% (m/m)	99.7	88.4
S Organische stof	% (m/m) ds	2.0	3.4
Gloeirest	% (m/m) ds	97.8	96.4
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2.7	<2.0
Metalen			
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	89
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	0.23
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	5.3	20
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	4.2
S Lood (Pb)	mg/kg ds	11	26
S Zink (Zn)	mg/kg ds	23	64
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
S Benzeen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Toluene	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Ethylbenzeen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S o-Xyleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S m,p-Xyleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Xylenen (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.070 ¹⁾	0.070 ¹⁾
BTEX (som)	mg/kg ds	<0.25	<0.25
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	9.4
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	11	47

Nr.	Monstersomschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM BG 5	12-Jan-2018	9901221
2	MM BG 6	12-Jan-2018	9901222

Eurofins Analytica B.V.

Gildeweg 42-46
3771 AB Bunnik
P.O. Box 459
3770 AB Bunnik
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 43 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.R. 227 9246 25
IBAN: NL71BNP00227924625
BIC: BNPB33
KvK/CvC Nr. 09088423
BTW/VST No. NL 8243.14.183.001



Q door het geaccrediteerde verspreiden
A door het geaccrediteerde verspreiden
S door het geaccrediteerde verspreiden
V door het geaccrediteerde verspreiden
W door het geaccrediteerde verspreiden

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytica B.V. is ISO 14001:2004 gecertificeerd door TÜV
en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),
het Brusselse Gewest (RIM), het Waalse Gewest (DGRH-OWB)
en door de overheid van Luxemburg (HEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2017.0296
Uw projectnaam Schotkampweg 159-161 te Elspeet
Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2018004610/1
Startdatum 12-Jan-2018
Rapportagedatum 22-Jan-2018/10:17
Bijlage R, B, C, D
Pagina 2/3

Monsternemer
Monstermatrix Grand (R53000)

Analyse	Eenheid	1	2
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	15	31
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	10
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	97
Chromatogram olie (GC)			Zie bijl.
Organo chloorbestrijdingsmiddelen, OCB			
S alfa-HCH	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S beta-HCH	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S gamma-HCH	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S delta-HCH	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Hexachloorbenzeen	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Heptachloor	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Heptachloorepoxide(cis- of A)	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Heptachloorepoxide(trans- of B)	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Hexachloorbutadieen	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Aldrin	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Dieldrin	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Endrin	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Isodrin	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Telodrin	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S alfa-Endosulfan	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
Q beta-Endosulfan	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S Endosulfensulfaat	mg/kg ds	<0.0020	<0.0020
S alfa-Chloordoan	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S gamma-Chloordoan	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S o,p'-DDT	mg/kg ds	0.0023	0.0018
S p,p'-DDT	mg/kg ds	0.014	0.012
S o,p'-DDE	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S p,p'-DDE	mg/kg ds	0.0045	0.0010
S o,p'-DDD	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S p,p'-DDD	mg/kg ds	0.0039	0.0029
S HCH (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0021 ¹⁾	0.0021 ¹⁾

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monsternamen	Monster nr.
1	MM BG 5	12-Jan-2018	9901221
2	MM BG 6	12-Jan-2018	9901222

Eurofins Analytica B.V.

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPB222
K-K/COC No. 09088623
BTW/VAT No. NL8043.14.883.851

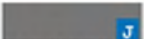


g) door het geaccrediteerde verspreiding
h) door het geaccrediteerde verspreiding
i) door het geaccrediteerde verspreiding
j) door het geaccrediteerde verspreiding
k) door het geaccrediteerde verspreiding

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



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2017.0296
 Uw projectnaam Schotkampweg 159-161 te Elspeet
 Uw ordernummer
 Monsternemer 
 Monsternatrix Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2018004610/1
 Startdatum 12-Jan-2018
 Rapportagedatum 22-Jan-2018/10:17
 Bijlage A, B, C, D
 Pagina 3/3

Analyse	Eenheid	1	2
S Drins (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0021 ¹⁾	0.0021 ¹⁾
S Heptachloorepoxide (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0014 ¹⁾	0.0014 ¹⁾
S DDD (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0046	0.0036
S DDE (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0052	0.0017
S DDT (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.016	0.014
S DDX (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.026	0.020
S Chloordaan (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0014 ¹⁾	0.0014 ¹⁾
S OCB (som) LB (factor 0,7)	mg/kg ds	0.037	0.030
S OCB (som) WB (factor 0,7)	mg/kg ds	0.038	0.031
Polychloorbifenylen, PCB			
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	0.0017
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	0.0018 ¹⁾
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	0.0013
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ¹⁾	0.0079
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH			
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.058	0.11
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.16	0.25
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.094	0.18
S Chryseen	mg/kg ds	0.12	0.21
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.053	0.10
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.066	0.15
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.060	0.11
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.070	0.14
S PAH VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.75	1.3

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monsternamen	Monster nr.
1	MM BG 5	12-Jan-2018	9901221
2	MM BG 6	12-Jan-2018	9901222

Eurofins Analytica B.V.

Gildeweg 42-44 Tel. +31 (0)34 242 43 00
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 43 99
 P.O. Box 459 E-mail info-enr@eurofins.nl
 3770 41 Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.R. 227 9145 25
 IBAN: NL71BNP30227924515
 BIC: BNPANL28
 KVK/CAC No. 09388623
 BTW/VAT No. NL 8045.14.883.801



Q: Door het geaccrediteerde verrichting
 R: Door de erkende verrichting
 S: AS 100 erkende verrichting
 V: VLAETI erkende verrichting
 M: MCOETI erkend

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

Akkoord
 Pr.coörd.



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018004610/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9901221	201	1	0	50	0535173504	MM BG 5
9901221	202	1	0	30	0535173506	
9901221	203	1	0	50	0535173502	
9901221	204	1	0	50	0535173511	
9901221	205	1	7	50	0535173450	
9901221	206	1	0	50	0535173507	
9901222	210	1	0	50	0535173445	MM BG 6
9901222	207	2	20	50	0535173444	
9901222	208	2	20	50	0535173440	
9901222	209	1	0	50	0535173449	

Eurofins Analytica B.V.

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL718NPR0227924525
BIC: BNPA122
KvK/CeC No. 09588623
STWVET No. NL 8043.14.883.801

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

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2018004610/1

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \times RG$ **Opmerking 2)**

PCB 138 kan positief beïnvloed worden door PCB 163.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-44 Tel. +31 (0)34 342 43 00
3771 AS Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-euro@eurofins.nl
3770 AC Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNP60227924525
BIC: BNPPNL2R
KvK/CoC No. 07088423
BTW/VAT No. NL8043.14.863.801

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV
en erkend door het Vlaamse Gewest (Vlaamse Reg. Omgang),
het Brusselse Gewest (BRU), het Waalse Gewest (DGRNE-GWD)
en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018004610/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3030-1 & NEN-EN-ISO 22155
Xylenen som AS/AP	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3030-1 & NEN-EN-ISO 22155
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Drage Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703
OCB (25)	W0262	GC-MS	Cf. pb 3020-1/2/3
OCB som AP04/AS3X	W0262	GC-MS	Cf. pb 3020-1/2/3
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK (10) (VR0N)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

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

Bijlage (D) opmerkingen aangaande de monstername en conserveringstermijn 2018004610/1

Pagina 1/1

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

Analyse

Monster nr.

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

9901221

9901222

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Borneveld
P.O. Box 459
3770 AL Borneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 43 00
Fax +31 (0)34 242 43 99
E-mail info-eur@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL28
KvK/CvC No. 09088423
BTW/VRT No. NL 8043.14.883.501

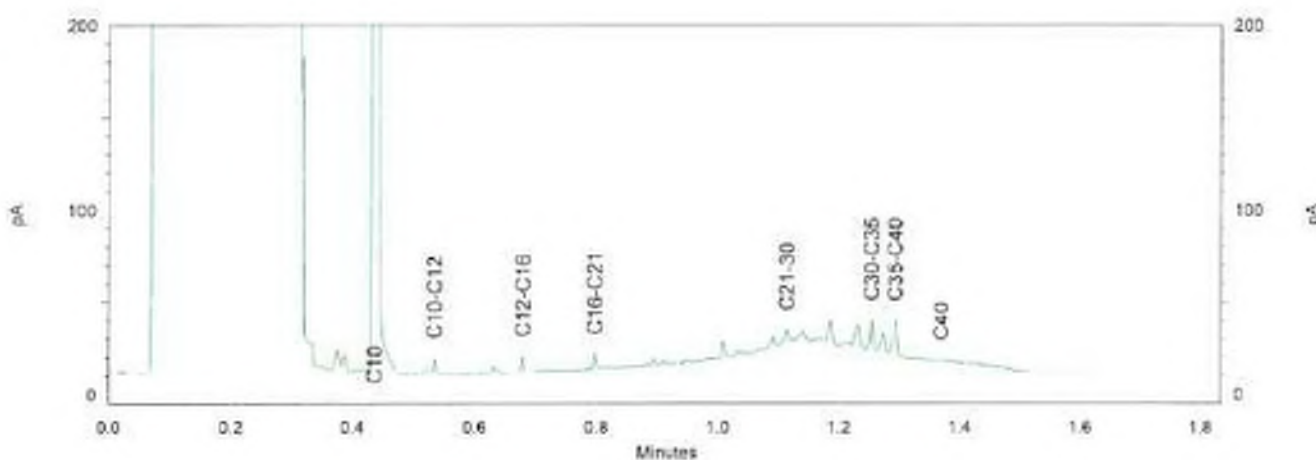
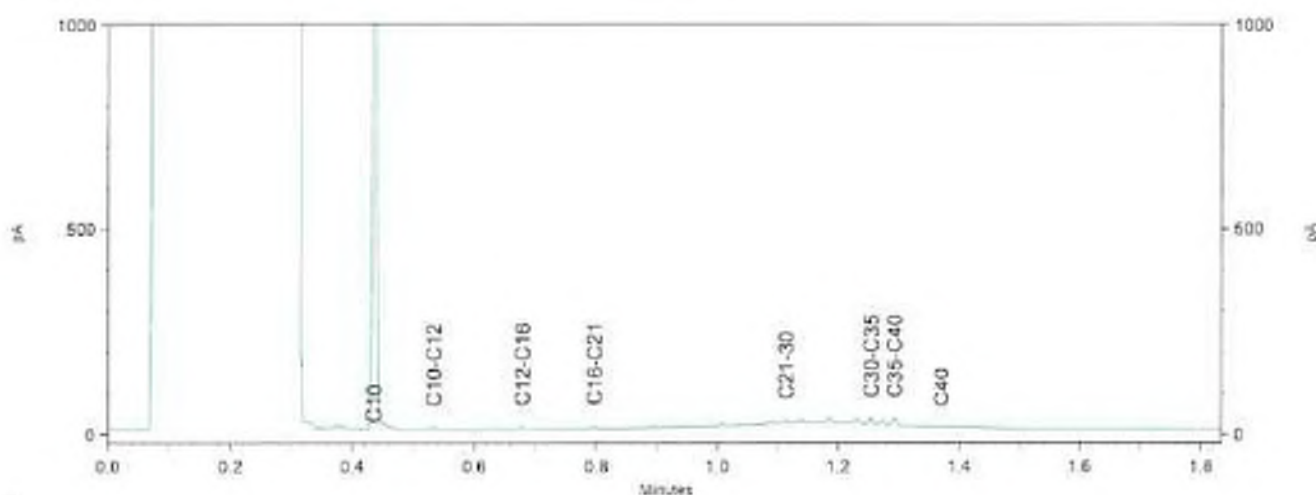
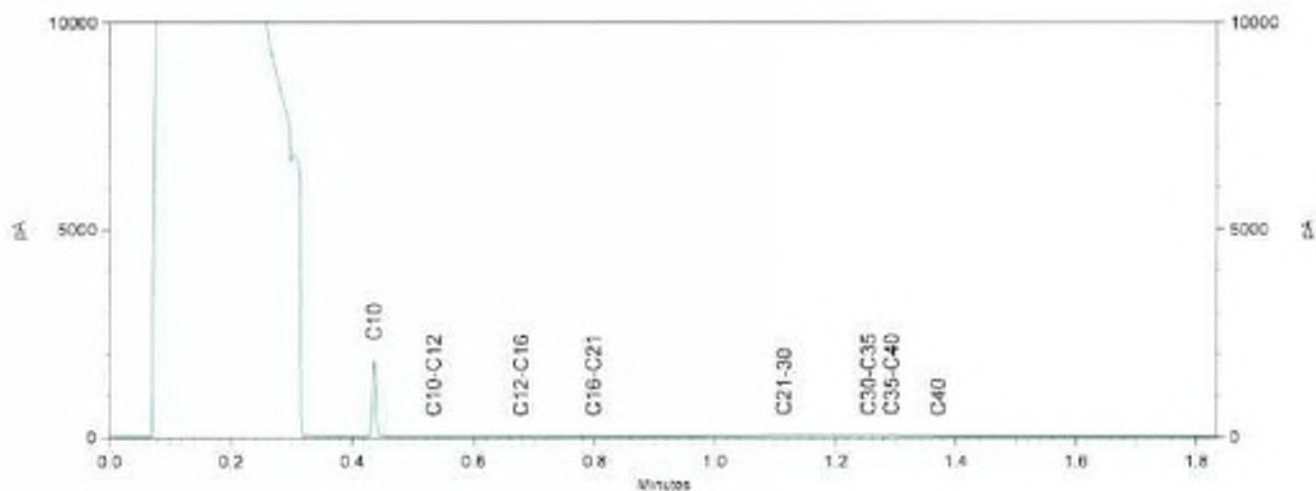
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (SVRM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRSE-DWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Sample ID.: 9901222

Certificate no.: 2018004610

Sample description.: MM BG 6

V



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Lycens	Rapportnummer	V180100667 versie 1
Contactpersoon	Dhr. [3]	Datum opdracht	12-01-2018
Adres	Deventerstraat 10	Datum ontvangst	11-01-2018
Postcode en plaats	7575 EM Oldenzaal	Datum rapportage	19-01-2018
Projectcode	2017.0296	Pagina	1 van 1
Project omschrijving	Schotkampweg 159-161 te Elspeet		

Naam	MM FF RE01	Datum monstername	10-01-2018
Monstersoort	Grond	Datum analyse	19-01-2018
Monsternamen door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Boornr	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	RE01-1	0	50	AM14179917

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
	Gemeten	Gewogen	Ondergrens Gemeten	Gewogen	Bovengrens Gemeten	Gewogen	
Droge stof	85.4						%
Massa monster (verdracht)	17.4						kg
Massa monster (droog)	15.0						kg
Chrysotiel (serpentijs)	n.a.	n.a.	-	-	3.5	3.5	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentijs	n.a.	n.a.	-	-	3.5	3.5	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentijs	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentijs	n.a.	n.a.	-	-	3.5	3.5	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	3.5	3.5	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	3.5	3.5	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Eerste analist laboratorium



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.

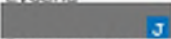
ACMAA Laboratoria BV is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.

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



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Lycens	Rapportnummer	V180100667 versie 1
Contactpersoon		Datum opdracht	12-01-2018
Adres	Deventerstraat 10	Datum ontvangst	11-01-2018
Postcode en plaats	7575 EM Oldenzaal	Datum rapportage	19-01-2018
Projectcode	2017.0298	Pagina	2 van 1
Project omschrijving	Schootkampweg 159-161 te Elspeet		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	119	211	235	469	3453	10532	15039
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5		

NHG = Niet hechtgebonden
HG = Hechtgebonden



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Lycens	Rapportnummer	V180100722 versie 1
Contactpersoon	[REDACTED]	Datum opdracht	15-01-2018
Adres	Deventerstraat 10	Datum ontvangst	15-01-2018
Postcode en plaats	7575 EM Oldenzaal	Datum rapportage	22-01-2018
Projectcode	2017.0296	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	Schotkampweg 159-161 te Elspeet		

Naam	MM FF RE02	Datum monstername	12-01-2018
Monstersoort	Grond	Datum analyse	22-01-2018
Monsternamen door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5896 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Boornr	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	RE02-1	25	50	AM14146927

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
	Gemeten	Gewogen	Ondergrens	Gewogen	Bovengrens	Gewogen	
Droge stof	87,2						%
Massa monster (veldnat)	16,4						kg
Massa monster (droog)	14,3						kg
Chrysotiel (serpentiin)	n.a.	n.a.	-	-	3,6	3,6	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	3,6	3,6	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	3,6	3,6	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	3,6	3,6	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	3,6	3,6	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Eerste analist laboratorium

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.

ACMAA Laboratoria BV 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.



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Lycens	Rapportnummer	V180100722 versie 1
Contactpersoon		Datum opdracht	15-01-2018
Adres	Deventerstraat 10	Datum ontvangst	15-01-2018
Postcode en plaats	7575 EM Oldenzaal	Datum rapportage	22-01-2018
Projectcode	2017.0296	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	Schotkampweg 159-161 te Elspeet		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	309	267	227	390	4798	8326	14317
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5		

NHG = Niet hechtgebonden
HG = Hechtgebonden



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Lycens	Rapportnummer	V180100723 versie 1
Contactpersoon	J	Datum opdracht	15-01-2018
Adres	Deventerstraat 10	Datum ontvangst	15-01-2018
Postcode en plaats	7575 EM Oldenzaal	Datum rapportage	22-01-2018
Projectcode	2017.0296	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	Schothkampweg 159-161 te Elspeet		

Naam	MM FF RE03	Datum monstername	12-01-2018
Monstersoort	Grond	Datum analyse	22-01-2018
Monsternamen door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Boornr	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	RE03-1	7	50	AM14147093

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
	Gemeten	Gewogen	Ondergrens	Gewogen	Bovengrens	Gewogen	
Droge stof	88,4						%
Massa monster (verdroogd)	17,2						kg
Massa monster (droog)	15,2						kg
Chrysotiel (serpentiin)	n.a.	n.a.	-	-	3,4	3,4	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	3,4	3,4	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	3,4	3,4	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	3,4	3,4	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	3,4	3,4	mg/kg ds

n.a. = niet aanwijsbaar

Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Eerste analist laboratorium



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.

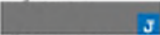
ACMAA Laboratoria BV is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.

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



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Lycens	Rapportnummer	V180100723 versie 1
Contactpersoon		Datum opdracht	15-01-2018
Adres	Deventerstraat 10	Datum ontvangst	15-01-2018
Postcode en plaats	7575 EM Oldenzaal	Datum rapportage	22-01-2018
Projectcode	2017.0298	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	Schotkampweg 159-181 te Elspeet		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	469	531	434	655	4661	8432	15182
Algezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5		

NH3 = niet hechtgebonden
HG = hechtgebonden



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Lycens	Rapportnummer	V180100724 versie 1
Contactpersoon		Datum opdracht	15-01-2018
Adres	Deventerstraat 10	Datum ontvangst	15-01-2018
Postcode en plaats	7575 EM Oldenzaal	Datum rapportage	22-01-2018
Projectcode	2017.0296	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	Schotkampweg 159-161 te Elspeet		

Naam	MM FF RE04	Datum monstername	12-01-2018
Monstersoort	Puin	Datum analyse	22-01-2018
Monsternamen door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in puin m.b.v. microscopie- conform NEN 5898 en AP04 SB5 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Boornr	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	RE04-1	0	25	AM14179915
2	RE04-2	0	25	AM14179916

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	81,9						%
Massa monster (nat)	32,2						kg
Massa monster (droog)	26,4						kg
Chrysotiel (serpentijs)	n.a.	n.a.	-	-	2,4	2,4	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentijs	n.a.	n.a.	-	-	2,4	2,4	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentijs	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentijs	n.a.	n.a.	-	-	2,4	2,4	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	2,4	2,4	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	2,4	2,4	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Eerste analist laboratorium



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.

ACMAA Laboratoria BV 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.



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Lycens	Rapportnummer	V180100724 versie 1
Contactpersoon	Dhr. [REDACTED]	Datum opdracht	15-01-2018
Adres	Deventerstraat 10	Datum ontvangst	15-01-2018
Postcode en plaats	7575 EM Oldenzaal	Datum rapportage	22-01-2018
Projectcode	2017_0296	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	Schotkampweg 159-161 te Elspeet		

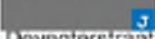
Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	5326	4384	2752	2262	3404	8244	26374
Algezochte deel fractie (%)	100	100	100	50	20	5		

NHG = Niet hechtgebonden
HG = Hechtgebonden



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Lycens	Rapportnummer	V180100725 versie 1
Contactpersoon		Datum opdracht	15-01-2018
Adres	Deventerstraat 10	Datum ontvangst	15-01-2018
Postcode en plaats	7575 EM Oldenzaal	Datum rapportage	22-01-2018
Projectcode	2017_0296	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	Schotkampweg 159-161 te Elspeet		

Naam	MM FF RE05	Datum monstername	12-01-2018
Monstersoort	Puin	Datum analyse	22-01-2018
Monsternamen door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in puin m.b.v. microscopie- conform NEN 5898 en AP04 SB5 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Boornr	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	RE05-1	7	50	AM14125807
2	RE05-2	7	50	AM14146928

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
	Gemeten	Gewogen	Ondergrens	Bovengrens	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	87,8						%
Massa monster (veldnat)	32,9						kg
Massa monster (droog)	28,9						kg
Chrysotiel (serpentiin)	n.a.	n.a.	-	-	2,2	2,2	mg/kg ds
Amosiet (asbest)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	2,2	2,2	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentiin	n.a.	n.a.	-	-	2,2	2,2	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	2,2	2,2	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	2,2	2,2	mg/kg ds

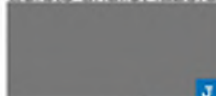
n.a. = niet aantoonbaar

Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Eerste analist laboratorium



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.

ACMAA Laboratoria BV 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.



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Lycens	Rapportnummer	V180100725 versie 1
Contactpersoon		Datum opdracht	15-01-2018
Adres	Deventerstraat 10	Datum ontvangst	15-01-2018
Postcode en plaats	7575 EM Oldenzaal	Datum rapportage	22-01-2018
Projectcode	2017.0296	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	Schotkampweg 159-161 te Elspeet		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	3201	2493	1655	1686	5348	14533	28916
Algezochte deel fractie (%)	100	100	100	50	20	5		

NHG = Niet hechtgebonden
HG = Hechtgebonden



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Lycens	Rapportnummer	V180100726 versie 1
Contactpersoon		Datum opdracht	15-01-2018
Adres	Deventerstraat 10	Datum ontvangst	15-01-2018
Postcode en plaats	7575 EM Oldenzaal	Datum rapportage	22-01-2018
Projectcode	2017.0296	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	Scholokampweg 159-161 te Elspeet		

Naam	MM FF RE06	Datum monstername	12-01-2018
Monstersoort	Puin	Datum analyse	22-01-2018
Monsternummer door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in puin m.b.v. microscopie- conform NEN 5898 en AP04 SB5 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Boornr	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	RE06-1	15	35	AM14125801
2	RE06-2	15	35	AM14125806

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	87,3						%
Massa monster (voltsat)	31,9						kg
Massa monster (droog)	27,8						kg
Chrysotiel (serpenti)	6,2	6,2	4,9	4,9	9,9	9,9	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpenti	n.a.	n.a.	-	-	1,9	1,9	mg/kg ds
Hechtgebonden serpenti	6,2	6,2	4,9	4,9	8,0	8,0	mg/kg ds
Totaal serpenti	6,2	6,2	4,9	4,9	9,9	9,9	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	1,9	1,9	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	6,2	6,2	4,9	4,9	8,0	8,0	mg/kg ds
Totaal asbest	6,2	6,2	4,9	4,9	9,9	9,9	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar

Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat asbest.

Eerste analist laboratorium



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.

ACMAA Laboratoria B.V. 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.



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Lycens	Rapportnummer	V180100726 versie 1
Contactpersoon		Datum opdracht	15-01-2018
Adres	Deventerstraat 10	Datum ontvangst	15-01-2018
Postcode en plaats	7575 EM Oldenzaal	Datum rapportage	22-01-2018
Projectcode	2017.0298	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	Schothkampweg 159-181 te Elspeet		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	5088	3379	2175	1981	3971	11240	27634
Algezochte deel fractie (%)	100	100	100	50	20	5	**	
asbestoement								
Asbestmateriaal (g)		1,3497		0,0208				1,3705
Hechtgebonden		ja		ja				
Aantal deeltjes		1		1				2
Percentage chrysotiel (%)		12,5		22,5				
Gewicht chrysotiel (mg)		168,7		4,7				173,4
totaal per mineralogische groep								
Gehalte HG serpentijn (mg/kg ds)		6,06		0,17				6,23
Gehalte serpentijn (mg/kg ds)		6,06		0,17				6,23
totaal								
Aantal deeltjes totaal (stuk)		1		1				2
Gehalte HG t.o.v. totaal (mg/kg ds)		6,06		0,17				6,23
Gehalte t.o.v. totaal (mg/kg ds)		6,06		0,17				6,23

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

NHG = Niet hechtgebonden

HG = Hechtgebonden



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Lycens	Rapportnummer	V180101642 versie 1
Contactpersoon	[REDACTED]	Datum opdracht	26-01-2018
Adres	Deventerstraat 10	Datum ontvangst	11-01-2018
Postcode en plaats	7575 EM Oldenzaal	Datum rapportage	01-02-2018
Projectcode	2017.0296	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	Schotkampweg 159-161 te Elspeet		

Naam	MVM 01	Datum monstername	11-01-2018
Monstersoort	Materiaal	Datum analyse	01-02-2018
Monsternamen door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in materiaal verzamemonster m.b.v. polarisatiemicroscopie - conform NEN 5896 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Boornr	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	MVM 01-1	0	1	AM14103009

Resultaten

soort	soort	% asbest	% asbest	% asbest	aantal	massa	materiaal	massa	massa asbest	materiaal
materiaal	asbest	gemiddeld	ondergr	bovengr	stukjes	stukjes	hecht-	asbest	ondergrens	bovengrens
						(g)	gebonden	mat. (mg)	(mg)	(mg)
asbestcement	chrysotiel	12,5	10	15	16	139,80	nee	17475	13980	20970
Totaal Asbest								17475	13980	20970
Totaal Serpentin								17475	13980	20970
Totaal Amfibool								0	0	0
Totaal Gewogen asbest								17475	13980	20970

n.a. = niet aantoonbaar

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden verzamemonster bevat asbest.

Eerste analist laboratorium

[REDACTED]

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. ACMAA Laboratoria BV 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.



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Lycens	Rapportnummer	V180101643 versie 1
Contactpersoon		Datum opdracht	26-01-2018
Adres	Deventerstraat 10	Datum ontvangst	11-01-2018
Postcode en plaats	7575 EM Oldenzaal	Datum rapportage	01-02-2018
Projectcode	2017.0296	Pagina	1 van 1
Project omschrijving	Schotkampweg 159-161 te Elspeet		

Naam	MVM 02	Datum monstername	11-01-2018
Monstersoort	Materiaal	Datum analyse	01-02-2018
Monsternamen door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in materiaal verzamelmonster m.b.v. polarisatiemicroscopie - conform NEN 5896 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Boornr	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	MVM 02-1	0	1	AM14102963

Resultaten

soort	soort	% asbest	% asbest	% asbest	aantal	massa	materiaal	massa	massa asbest	materiaal
materiaal	asbest	gemiddeld	ondergr.	bovangr.	stukjes	stukjes	hecht- gebonden	asbest mat. (mg)	ondergrens (mg)	bovangrens (mg)
golfplaat	chrysotiel	12,5	10	15	12	487,06	ja	58383	46706	70059
overig	n.a.				15	2,21				
Totaal Asbest								58383	46706	70059
Totaal Serpentiin								58383	46706	70059
Totaal Amfibool								0	0	0
Totaal Gewogen asbest								58383	46706	70059

n.a. = niet aantoonbaar

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden verzamelmonster bevat asbest.

Eerste analist laboratorium

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.

ACMAA Laboratoria BV 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.



Licens
T.o.v. 
Deventerstraat 10
7570 AH OLDENZAAL

Analysecertificaat

Datum: 24-Jan-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018007923/1
Uw project/verslagnummer	2017.0296
Uw projectnaam	Schotkampweg 159-161 te Elspeet
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	19-Jan-2018

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Hondtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.


Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

6886weg 42-46
3771 NB Borneveld
P.O. Box 459
3770 NL Borneveld NL

Tel: +31 (0)34 242 43 09
Fax: +31 (0)34 242 43 99
E-mail: info-enx@eurofins.nl
Site: www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL718NPA0227924525
BIC: BNPANL28
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VST No. NL 5043.14.583.801

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2017.0296
 Uw projectnaam Schotkampweg 159-161 te Elspeet
 Uw ordernummer
 Monsternemer 
 Monsternatrix Water (RS3000)

Certificaatnummer/Versie 2018007923/1
 Startdatum 19-Jan-2018
 Rapportagedatum 24-Jan-2018/20:24
 Bijlage A,B,C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
Metalen				
S Barium (Ba)	µg/L	310	180	340
S Cadmium (Cd)	µg/L	0.22	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	5.1	<2.0	<2.0
S Koper (Cu)	µg/L	18	14	9.8
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	<0.050	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0
S Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0	<3.0	<3.0
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	110	82	33
Voluchtige Aromatische Koolwaterstoffen				
S Benzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S m,p-Xyleen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 ¹⁾	0.21 ¹⁾	0.21 ¹⁾
S BTEX (som)	µg/L	<0.90	<0.90	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020	<0.020	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
Voluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen				
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monsternamen	Monster nr.
1	01-1-1	18-Jan-2018	9911091
2	02-1-1	18-Jan-2018	9911092
3	101-1-1	18-Jan-2018	9911093



1) door I&L geaccrediteerde verwijzing
 2) ISO 9001 erkende verwijzing
 3) ISO 9001 erkende verwijzing
 4) ISO 9001 erkende verwijzing
 5) ISO 9001 erkende verwijzing

Eurofins Analytico B.V.

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPB3333
 Rijksoverheid No. 09085625
 BTW/VST No. NL 8043.14.883.801

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



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2017.0296
 Uw projectnaam Schotkampweg 159-161 te Elspeet
 Uw ordernummer
 Monsternemer 
 Monsternatrix Water (R53000)

Certificaatnummer/Versie 2018007923/1
 Startdatum 19-Jan-2018
 Rapportagedatum 24-Jan-2018/20:24
 Bijlage A,B,C
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6	<1.6	<1.6
S Tribroomethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 ¹⁾	0.14 ¹⁾	0.14 ¹⁾
S 1,1-Dichloorpropan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,2-Dichloorpropan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,3-Dichloorpropan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42	0.42	0.42
Minerale olie				
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	<10	16
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	<10	<10
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	<10	<10
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	<15	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	<10	<10
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	<10	<10
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	<50	<50

Nr. Monsternomschrijving	Datum monsternamen	Monster nr.
1 01-1-1	18-Jan-2018	9911091
2 02-1-1	18-Jan-2018	9911092
3 101-1-1	18-Jan-2018	9911093

Eurofins Analytica B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 342 43 90
 3771 NS Barneveld Fax +31 (0)34 242 43 99
 P.O. Box 459 E-mail info-euro@eurofins.nl
 3770 AB Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNP30227924525
 BIC: BNPANL2A
 KVK/CAC No. 09084623
 STW/VMT No. NL 6043.14.683.801



Q door NEN gecrediteerde methode
 R: ISO 9001 erkende vestiging
 S: ISO 14001 erkende vestiging
 V: VLAAS erkende vestiging
 W: NEN 9145 erkend

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

Akkoord
 Pr.coörd.



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018007923/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9911091	01	1	300	400	0680281612	01-1-1
9911091	01	2	300	400	0800588969	
9911092	02	1	300	400	0680281632	02-1-1
9911092	02	2	300	400	0800588959	
9911093	101	1	350	450	0680282617	101-1-1
9911093	101	2	350	450	0800675643	

Eurofins Analytica B.V.

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

BNP Paribas S.A. 227 9248 25
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL28
KVK/CeC No. 09055625
BTW/VAT No. NL 5043.14.653.801

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

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2018007923/1

Pagina 1/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \cdot R_G$

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NS Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 458 E-mail: info-env@eurofins.nl
3770 SL Barneveld NL Site: www.eurofins.nl

BNP Paribas S.R. 227 9345 25
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPA NL22
KvK/CoC No. 27088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.801

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV
en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),
het Brusselse Gewest (BIN), het West-Vlaamse Gewest (GGRN-GWD)
en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018007923/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Loed (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Xylenen som RS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOC (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromofarm)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Dichlooretheen som RS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Dichlorprop. som RS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	Cf. pb 3110-5

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

BIJLAGE 6
DEFENITIE ACHTERGROND-, STREEF- EN INTERVENTIEWAARDEN

TOETSINGSCRITERIA

Voor het inschatten van de risico's voor de volksgezondheid en het milieu worden de analyseresultaten getoetst aan de achtergrond-/streef- en interventiewaarden bodemsanering van het ministerie van VROM (Uit Nederlandse Staatscourant nr. 247 d.d. 20-12-2007 (Regeling bodemkwaliteit) en nr. 122, d.d. 27-06-2008 (wijziging Regeling bodemkwaliteit)).

Achtergrondwaarde:	deze waarde geeft het gehalte in de grond aan chemische stoffen voor een goede bodemkwaliteit weer, waarvoor geldt dat geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen. De achtergrondwaarde betreft een referentiewaarde voor natuurlijk voorkomende verhoogde gehalten in de grond.
Streefwaarde:	deze waarde geeft de concentratie in het grondwater aan chemische stoffen voor het uiteindelijk te bereiken kwaliteitsniveau van de bodem aan, die alle mogelijke functies kan vervullen;
Interventiewaarde:	deze waarde geeft het concentratieniveau voor verontreinigingen in grond en grondwater aan waarboven ernstige vermindering of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier of plant. Bij gehalten boven deze interventiewaarde is sprake van een sterke (bodem)verontreiniging.

Bij concentratieniveaus tussen de achtergrond- / streef- en de interventiewaarde wordt een nader onderzoek aanbevolen indien het aangetoonde gehalte groter is dan $\frac{1}{3}$ (achtergrond- of streefwaarde + interventiewaarde).

Bij de interpretatie van de concentratieniveaus van de gemeten waarden dient, mede gezien het voorlopige karakter van de toetsingswaarden, rekening te worden gehouden met een groot aantal factoren, zoals de huidige en toekomstige bestemming van een locatie, de bodemopbouw en de historische informatie.

Met de invoering van BoToVa per 1 juli 2013 worden de gemeten gehalten, middels de analytisch bepaalde gehalten lutum en organische stof, gecorrigeerd naar het gestandaardiseerde gehalte (GSSD). Het gestandaardiseerde gehalte wordt vervolgens getoetst aan de achtergrond-/streef- en interventiewaarden voor een standaard bodem (25% lutum en 10% organische stof).

In de toetsing is een index opgenomen. Deze index wordt bepaald aan de hand van de formule: $(GSSD-AW/S)/(I-AW/S)$. Is de index die hieruit volgt negatief, dan is de GSSD kleiner dan de AW/S. Bevindt de index zich tussen 0 en 1 dan is er sprake van een gehalte tussen de achtergrond-/streefwaarde en de interventiewaarde. Is de index groter dan 1 dan is er sprake van een interventiewaarde overschrijding. Mocht de index gelijk of hoger zijn dan 0,5 dan is er sprake van een tussenwaarde-overschrijding en zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden.

In de monsterconclusie is het resultaat weergegeven op basis van de Regeling Bodemkwaliteit. Hierbij wordt aangegeven of het monster voldoet aan de achtergrondwaarde, de achtergrondwaarde overschrijdt of de interventiewaarde overschrijdt.



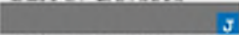
Bijlage 6

- ASBESTINVENTARISATIEONDERZOEK

Rapportage Asbest-inventarisatie.

Schotkampweg 159-161 Elspeet
Projektnr. : 2017A0012
in het kader van de SC 540



Soort onderzoek:	☒ : Asbestinventarisatie Type A ☒ Volledig ☐ Onvolledig (gebouw in gebruik) ☐ : Asbestinventarisatie type B ☐ : Asbestinventarisatie type G
Risicobeoordeling :	☒ : Risicobeoordeling ten behoeve van sloop en verbouw (SMA-rt) ☐ : Risicobeoordeling in gebruiksfase (NEN 2991: 2005)
Omvang onderzoek:	☒ : gehele bouwwerk of object ☐ : gedeelte van gebouw en/of object ☐ : Representatieve steekproef (10 % voor vergunning) ☐ : Aanvulling op representatieve steekproef ☐ : Onvoorzien aanwezig asbest
Rapport geschikt voor :	☒ : Verwijderen van uitsluitend in dit rapport onder type A geïnventariseerde asbesthoudende materialen. ☐ : Aansluitend uitvoeren van een type B onderzoek ter verificatie van een redelijk vermoeden van aanwezigheid van asbest in het daaraan voorafgaande type A onderzoek ☐ : Voor het vaststellen van de gebruiksintegriteit van het gehele gebouw met een asbestinventarisatierapport type G ☐ : Voor de renovatie van een in de inleiding nader gespecificeerd deel van het bouwwerk ☐ : Voor de renovatie van het gehele bouwwerk ☒ : Voor de sloop van het gehele bouwwerk
Opdrachtgever:	Fa. Agrifirm Exlan B.V.
Inventarisatiebedrijf :	Midden Nederland Milieu
Certificaatnr.:	SCA-07-D070016
DIA:	
Certificaatnr. :	51E-190914-410567
Omschrijving opdracht:	Inventarisatie type A van 3 schuren/bijgebouwen i.v.m. het voornemen tot totaal sloop.

Autorisatiedatum: 22 februari 2017

Geldig tot 22 februari 2020

Midden Nederland Milieu

Inhoudsopgave:

	pagina
1. Inleiding	3
2. Samenvatting	4/5
3. Projectgegevens	6
4. Onderzoeksmethoden	7
5. Resultaten	8/9
6. Laboratoriumanalyses	10
7. Indeling risicoklassen bij verwijdering	11
8. Conclusies en aanbevelingen	12

Bijlagen:

bijlage 1 : Plattegronden

bijlage 2 : Foto's

bijlage 3: Analysecertificaat

bijlage 4: Risicoklasse bepaling m.b.v. SMA-rt

bijlage 5: Verplichtingen van de opdrachtgever overeenkomstig
wet- en regelgeving.

bijlage 6: Evaluatieformulier

bijlage 7: Overzicht en resultaten Desk Research

Midden Nederland Milieu

1. Inleiding:

Dit rapport omvat een totaal inventarisatie geschikt voor sloop van alle asbest en asbesthoudende materialen die door Midden Nederland Milieu tijdens een visuele inspectie zijn aangetroffen in/aan/op 3 schuren/bijgebouwen aan de Schotkampweg 159-161 te Elspeet. (gemeente Nunspeet)

Door Agrifirm Exlan B.V., werd op 17 december 2016 opdracht verstrekt aan Midden Nederland Milieu voor het uitvoeren van een onderzoek naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in/aan/op 3 schuren/bijgebouwen aan de Schotkampweg 159-161 te Elspeet.

De inventarisatie wordt uitgevoerd i.v.m. het indienen van een sloopmelding voor het totaal slopen van de 3 schuren i.v.m. het realiseren van een nieuw bouwplan. De schuren kunnen globaal als volgt worden omschreven nl.: schuur 1: veldschuur met aangebouwde romneyloods en kantoorunit.

schuur 2: voormalige rundveestal.

schuur 3: werktuigenberging.

De inventarisatie betreft een volledige inventarisatie van het type A geschikt voor de verwijdering van alle asbesthoudende materialen zoals in dit rapport vermeld alsmede geschikt voor de totaal sloop van de schuren.

De inventarisatie is uitgevoerd van de bouwwerken zoals gearceerd weergegeven op de situatietekening van bijlage 1.

De visuele inspectie werd uitgevoerd op 21 januari 2017, door de heer H. van den Brink (DIA) van Midden Nederland Milieu.

Dit rapport van Midden Nederland Milieu is opgesteld naar hoge kwaliteitseisen en getoetst aan de eisen uit het SCA procescertificaat Asbestinventarisatie SC 540.

Mochten er desondanks in dit rapport toch nog onvolkomenheden voorkomen dan horen wij dat graag van U.

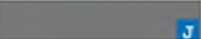
Het rapport van de uitgevoerde inventarisatie is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 4 worden de gebruikte onderzoeksmethoden omschreven.

Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de resultaten van het onderzoek weergegeven.

In hoofdstuk 6 wordt een beschrijving weergegeven van de laboratoriumanalyse methoden, waarna in hoofdstuk 7 de indeling van risicoklassen bij verwijdering, een verwijderingsadvies/methode worden omschreven.

In hoofdstuk 8 wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen.

steller: 

par.: 

22 februari 2017

Midden Nederland Milieu

2. Samenvatting:

Naar aanleiding van de opdracht van 17 december 2016 heeft Midden Nederland Milieu op 21 januari 2017 een visuele inspectie uitgevoerd voor het onderzoek naar asbesthoudende materialen in/aan/op 3 schuren/bijgebouwen aan de Schotkampweg 159-161 te Elspeet. (gemeente Nunspeet)

De inventarisatie wordt uitgevoerd i.v.m. het indienen van een sloopmelding voor het totaal slopen van de 3 schuren i.v.m. het realiseren van een nieuw bouwplan. De schuren kunnen globaal als volgt worden omschreven nl.: schuur 1: veldschuur met aangebouwde romneyloods en kantoorunit.

schuur 2: voormalige rundveestal.

schuur 3: werktuigenberging.

De inventarisatie betreft een volledige inventarisatie van het type A geschikt voor de verwijdering van alle asbesthoudende materialen zoals in dit rapport vermeld alsmede geschikt voor de totaal sloop van de schuren. Er bestaan geen vermoedens m.b.t. de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal van in constructie verborgen asbesthoudend materiaal. Middels de visuele inspectie en destructief onderzoek, zal voldoende duidelijkheid worden verkregen m.b.t. de aanwezigheid van asbestverdacht/asbesthoudend materiaal in/aan/op de te inventariseren gebouwen.

Deskundig research middels raadplegen van de eigenaar en opdrachtgever heeft de volgende gegevens opgeleverd nl.: Van de schuren zijn niet direct oorspronkelijke bouwtekeningen ter inzage beschikbaar. Er wordt aangegeven dat de schuren dateren van ca. 1970-2010 en globaal als volgt kunnen worden omschreven: schuur 1 (bj. 1970/2010, romneyloods): fundering: beton, vloer: beton/straatklinkers/geen, gevels: hout/metalen golfplaat/polyester plaatmateriaal, (kap)constructie: staal/hout, dakisolatie: geen, dakbedekking: metalen golfplaat, asbestverdachte golfplaat. schuur 2: (bj. 1975): fundering: beton, keldervloer: beton, kelderwanden: baksteen/kalkzandsteen, vloer: beton(roosters), gevels: baksteen, binnenmuren: kalkzandsteen, kapconstructie: staal/hout, dakisolatie: dupanel, dakbedekking: asbestverdachte golfplaat. schuur 3. (bj. ca. 1975/1996): fundering: beton, vloer: beton, gevels: baksteen/geprofileerde stalen damwand plaat, kapconstructie: staal/hout, dakisolatie: geen, dakbedekking: asbestverdachte golfplaat.

Op basis van desk research is asbestverdacht materiaal bekend in de vorm van golfplaat als dakbedekking van de schuren.

Na een visuele inspectie incl. destructief onderzoek van de te inventariseren gebouwen is asbest/asbestverdacht materiaal waargenomen nl.:

- stopverf in raamkozijnen van schuur 2 en 3
- golfplaat als dakbedekking van schuur 1 t/m 3.

Er zijn 6 materiaalmonsters genomen.

Voor een overzicht van hoeveelheden asbesthoudend materiaal verwijzen wij u naar tabel 1.

Midden Nederland Milieu

Tabel 1: Overzicht van hoeveelheden asbesthoudend materiaal:

Ruimte:	omschrijving:	soort en v/v % asbest	staat van het materiaal/ hechtgebonden (+)(+/-)(-) (ja/nee)	bevestiging	Risico- klasse (1,2,2A)	Foto nr.	hoeveelheid (m,m²)of (st.)
schuur 1							
dak (MM-dak-1)	golfplaat incl. hulpstukken	chrysotiel 15 – 30 % crocidoliet 0.1 – 2 %	+/- ja	geschroefd	2A	1,2	ca. 130 m²
schuur 2							
dak (MM-dak-2)	golfplaat incl. hulpstukken	chrysotiel 10 – 15 %	+/- ja	geschroefd	2	5,6	ca. 340 m²
beg. grond (MM-0-3)	stopverf	chrysotiel 0.1 – 2 %	+/- ja	gesmeerd	1	7	2 st. x 4 m² totaal 8 m²
schuur 3							
dak (NG-dak-2)*	golfplaat incl. hulpstukken	chrysotiel 10 – 15 %	+/- ja	geschroefd	2	9,10	ca. 250 m²
dak (MM-dak-5)	golfplaat incl. hulpstukken	chrysotiel 15 – 30 %	+/- ja	geschroefd	2	11, 12	ca. 65 m²
dak (MM-dak-6)	golfplaat incl. hulpstukken	chrysotiel 10 – 15 %	+/- ja	geschroefd	2	11, 12	ca. 10 m²

* : Golfplaat betreft identiek materiaal aan MM-dak-2

Opmerkingen: Golfplaat als dakbedekking is incl. golfplaat hulpstukken in de vorm van nokstukken en/of windveren.

NG-dak-1: Golfplaat als gedeeltelijke dakbedekking van schuur 1 is asbestvrij middels waargenomen NT-code.

NG-dak-3: Golfplaat als gedeeltelijke dakbedekking van schuur 3 is asbestvrij middels waargenomen NG-code.

MM-0-4: Stopverf in raamkozijnen van schuur 3 is asbestvrij. (zie bijlage 1 t/m 3)

Tabel 2: Numeriek overzicht van aantal bronnen met risicoklasse 1,2 en/of 2A.

Risicoklasse	1	2	2A
Aantal (st.)	1	4	1

De asbesthoudende materialen zijn aan de hand van een geautomatiseerd databestand SMA-rt (Stoffen Manager Asbest) ingedeeld in risicoklassen welke van toepassing zijn tot het verwijderen van de asbesthoudende materialen. Na toetsing middels het databestand SMA-rt wordt voor het grootste deel van de hiervoor genoemde asbesthoudende materialen een risicoklasse 2 en 2A verkregen. Op basis van deze risicoklassen dienen de verwijderingswerkzaamheden te worden uitgevoerd door een SC 530 gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Gezien de kleine hoeveelheid asbesthoudend materiaal hetwelk onder risicoklasse 1 is ingedeeld, adviseren wij om dit materiaal in combinatie met de onder risicoklasse 2 en 2A ingedeelde materialen te laten verwijderen.

Met betrekking tot de bereikbaarheid t.b.v. het saneren van de asbesthoudende materialen kan worden gesteld dat ter plaatse van de schuren ruime mogelijkheid bestaat voor het opstellen van een deco-unit en container. De directe omgeving van de schuren is gedeeltelijk verhard middels klinkerbestrating en gedeeltelijk onverhard en in gebruik als groenstrook.

Midden Nederland Milieu

3. Projectgegevens:

Omschrijving van opdracht: Uitvoering van asbestinventarisatie type A van 3 schuren/bijgebouwen, geschikt voor indienen van een sloopmelding.

Onderzochte bouw- en constructiedelen: fundering, vloeren, wanden, plafonds, kapconstructie, dakbeschot, dakbedekking, elektrische installaties.

Adres : Schotkampweg 159-161
Plaatsnaam : 8075 RD Elspeet
Uitvoerend DIA : [REDACTED]
Certificaatnr. : 51E-190914-410567
Datum onderzoek : 21 januari 2017
Interne autorisatie : 22 februari 2017

Opdrachtgever : Agrifirm Exlan B.V.
Adres : Postbus 1033
Plaatsnaam : 7940 KA Meppel
Telefoonnr. : 088 - 4882929
Contactpersoon : [REDACTED]
Ref.nr. : -

Architect : -
Adres :
Plaatsnaam :
Telefoonnr. :
Telefax :
Contactpersoon :

Asbestonderzoeksbedrijf : Midden Nederland Milieu
Adres : J. Th. Tooroplaan 76
Plaatsnaam : 6717 KM Ede
Telefoonnr. : 0318 - 457709 / 06 - 54903710
E-mail : info@mmmilieu.nl
Contactpersoon : [REDACTED]

Laboratorium : Fibrecount B.V.
Adres : Hongkongstraat 5
Plaatsnaam : 3047 BR Rotterdam
Telefoonnr. : 010 - 2088400
Telefax : -
Contactpersoon : [REDACTED]

Certificerende Instelling : Eerland Certification B.V.
Adres : Postbus 275
Plaatsnaam : Geldermalsen
Telefoonnr. : 0345-585000
Telefax : 0345-585025
Contactpersoon : [REDACTED]
Certificaatnr. : SCA 07-D 070016

Midden Nederland Milieu

4. Onderzoeksmethoden

Uitgangspunt voor de asbestinventarisatie is het procescertificaat SCA 540 bijlage B, technische uitvoering van een asbestinventarisatie. De inventarisatie betreft een asbestinventarisatie type A: Direct waarneembare asbest, asbesthoudende producten etc.

Op basis van dit type wordt een inventarisatie uitgevoerd van alle direct waarneembare asbest, asbesthoudende producten, asbestbesmet materiaal of asbestbesmette constructieonderdelen in een bouwwerk of object met gebruik van handgereedschap (zonder of met licht destructief onderzoek). Hierbij is onbelemmerde en passende toegang tot de ruimten een voorwaarde voor het kunnen uitvoeren van de inventarisatie.

De inventarisatie betreft 3 schuren/bijgebouwen i.v.m. voorgenomen totaal sloop, waarbij als voorbereidend werk, desk research is uitgevoerd middels navraag bij de eigenaar en opdrachtgever. Op basis desk research wordt duidelijkheid verkregen m.b.t. de structurele opbouw van het te inventariseren bouwwerk en de toegepaste bouwmaterialen. Tevens is navraag gedaan bij de eigenaar van het te inventariseren bouwwerk of dat deze bouwmaterialen bekend zijn. Verder wordt informatie ingewonnen m.b.t. de bekendheid met asbesthoudende/asbestverdachte materialen in/op/aan de te inventariseren bouwwerken.

Als vervolg op de hiervoor genoemde werkzaamheden wordt een visuele inspectie inclusief eventuele monstername uitgevoerd. Tijdens de visuele inspectie wordt licht destructief onderzoek uitgevoerd m.b.v. handgereedschap in de vorm van hamer/moker, beitels (hout/steen), schroevendraaier, priem, koevoet etc. Bij het aantreffen van asbestverdacht/asbesthoudend materiaal wordt van iedere soort een materiaalmonster t.b.v. analyse genomen.

In het kader van deze inventarisatie bestaat er geen vermoeden op de aanwezigheid van niet-direct waarneembare aanwezigheid van asbest/asbesthoudend materiaal en/of asbestbesmet materiaal. Het betreffen eenvoudige gebouwen qua structurele opbouw. Middels een visuele inspectie en licht destructief onderzoek wordt voldoende duidelijkheid verkregen m.b.t. de aanwezigheid van asbestverdacht/asbesthoudend materiaal in/aan/op de te inventariseren gebouwen. Hierdoor kan worden volstaan met een asbestinventarisatie type A.

Midden Nederland Milieu

5. Resultaten

Deskundig research middels raadplegen van de eigenaar en opdrachtgever heeft de volgende gegevens opgeleverd nl.: Van de schuren zijn niet direct oorspronkelijke bouwtekeningen ter inzage beschikbaar. Er wordt aangegeven dat de schuren dateren van ca. 1970-2010 en globaal als volgt kunnen worden omschreven: schuur 1 (bj. 1970/2010, romneyloods): fundering: beton, vloer: beton/straatklinkers/geen, gevels: hout/metalen golfplaat/polyester plaatmateriaal, (kap)constructie: staal/hout, dakisolatie: geen, dakbedekking: metalen golfplaat, asbestverdachte golfplaat. schuur 2: (bj. 1975): fundering: beton, keldervloer: beton, kelderwanden: baksteen/kalkzandsteen, vloer: beton(roosters), gevels: baksteen, binnenmuren: kalkzandsteen, kapconstructie: staal/hout, dakisolatie: dupanel, dakbedekking: asbestverdachte golfplaat. schuur 3. (bj. ca. 1975/1996): fundering: beton, vloer: beton, gevels: baksteen/geprofileerde stalen damwand plaat, kapconstructie: staal/hout, dakisolatie: geen, dakbedekking: asbestverdachte golfplaat.

Op basis van desk research is asbestverdacht materiaal bekend in de vorm van golfplaat als dakbedekking van de schuren.

De visuele inspectie heeft plaatsgevonden op dd. 21 januari 2017 door de heer [REDACTED] van Midden Nederland Milieu.

Tijdens de visuele inspectie werd speciaal gelet op:

* leidingisolatie	* vloeren
* luchtkokers	* electrakabels
* wandbeplating	* vloerbedekking
* plafonds	* stucwerk
* dakbeschot	* dakbedekking

Er werden tijdens de visuele inspectie asbesthoudende/asbestverdachte materialen waargenomen nl.:

- stopverf in raamkozijnen van schuur 2 en 3
- golfplaat als dakbedekking van schuur 1 t/m 3.

Er zijn 6 materiaalmonsters genomen.

De asbestverdachte materialen worden als volgt aangegeven nl. MM-verdieping-ruimte-nr ,

NG-verdieping-ruimte-nr. Voorbeeld : MM-KE-01 = Materiaalmonster nr. 1 in kelder.

Verder worden de volgende afkortingen gebruikt nl.

MM	=	materiaalmonster	KE	=	kelder	00	=	begane grond
VM	=	veegmonster	ZO	=	zolder	01	=	eerste verdieping
LM	=	luchtmonster	GA	=	garage			
NG	=	niet geanalyseerd	DAK	=	dak			

De ruimten worden als volgt aangegeven nl. R-verdieping-nr.

R-01-02 = Ruimte op eerste verdieping nr-02. Per verdieping worden plattegronden weergegeven.

Asbesthoudende materialen worden in een rode kleur op de plattegronden weergegeven.

Asbestvrije materialen worden in een blauwe kleur op de plattegronden weergegeven.

Midden Nederland Milieu

Tabel 1: Overzicht van hoeveelheden asbesthoudend materiaal:

Ruimte:	omschrijving:	soort en v/v % asbest	staat van het materiaal/ hechtgebonden (+)(+/-)(-) (ja/nee)	bevestiging	Risico- klasse (1,2,3A)	Foto nr.	hoeveelheid (m ² ,m ³) of (st.)
schuur 1							
dak (MM-dak-1)	golfplaat incl. hulpstukken	chrysotiel 15 – 30 % crocidoliet 0,1 – 2 %	+/- ja	geschroefd	2A	1,2	ca. 130 m ²
schuur 2							
dak (MM-dak-2)	golfplaat incl. hulpstukken	chrysotiel 10 – 15 %	+/- ja	geschroefd	2	5,6	ca. 340 m ²
beg. grond (MM-0-3)	stopverf	chrysotiel 0,1 – 2 %	+/- ja	gesmeerd	1	7	2 st. x 4 m ² totaal 8 m ²
schuur 3							
dak (NG-dak-2)*	golfplaat incl. hulpstukken	chrysotiel 10 – 15 %	+/- ja	geschroefd	2	9,10	ca. 250 m ²
dak (MM-dak-5)	golfplaat incl. hulpstukken	chrysotiel 15 – 30 %	+/- ja	geschroefd	2	11, 12	ca. 65 m ²
dak (MM-dak-6)	golfplaat incl. hulpstukken	chrysotiel 10 – 15 %	+/- ja	geschroefd	2	11, 12	ca. 10 m ²

* : Golfplaat betreft identiek materiaal aan MM-dak-2

Opmerkingen: Golfplaat als dakbedekking is incl. golfplaat hulpstukken in de vorm van nokstukken en/of windveren.

NG-dak-1: Golfplaat als gedeeltelijke dakbedekking van schuur 1 is asbestvrij middels waargenomen NT-code.

NG-dak-3: Golfplaat als gedeeltelijke dakbedekking van schuur 3 is asbestvrij middels waargenomen NG-code.

MM-0-4: Stopverf in raamkozijnen van schuur 3 is asbestvrij. (zie bijlage 1 t/m 3)

Met betrekking tot de bereikbaarheid t.b.v. het saneren van de asbesthoudende materialen kan worden gesteld dat ter plaatse van de schuren ruime mogelijkheid bestaat voor het opstellen van een deco-unit en container. De directe omgeving van de schuren is gedeeltelijk verhard middels klinkerbestrating en gedeeltelijk onverhard en in gebruik als groenstrook.

6. Laboratoriumanalyses.

Er zijn 6 laboratoriumanalyses uitgevoerd door het laboratorium van Fibrecount B.V. te Rotterdam.

Algemeen:

Asbest is een verzamelnaam voor een zestal mineralen met een vezelachtige structuur.

Op grond van de chemische samenstelling en structuur van het mineraal wordt asbest ingedeeld in 2 families van asbestsoorten nl. serpentijnen, met als enige vertegenwoordiger chrysotiel (wit asbest), amphibolen: amosiet (bruin asbest), crocidoliet (blauw asbest), actinoliet, anthofylit en tremoliet.

Wit, bruin en blauw asbest zijn veruit het meest toegepast.

Analysemethoden:

Polarisatie – lichtmicroscopie.

Materiaalmonsters worden in het algemeen geanalyseerd met behulp van Polarisatie – licht Microscopie.

De identificatie van de asbestvezels is gebaseerd op het vaststellen van de optische eigenschappen, zoals brekingsindex, dubbelbreking en dispersie.

Electronenmicroscopie.

De analyse wordt uitgevoerd met een scanning-electronenmicroscop (SEM). Het identificeren van vezels geschiedt met een EDX-analyse (röntgenstralen). naast de asbestmineralen kunnen tevens glaswol, keramische vezels, rotswol en slakkenwol worden geïdentificeerd.

Infra-rood spectrometrie (IR).

Voor het bepalen van het massapercentage wit asbest in het monster kan een IR-analyse worden uitgevoerd.

Lichtmetingen:

Deze analyses op de aanwezigheid van losse asbestvezels in lucht worden uitgevoerd met Phase Contrast Microscopie (PCM). Dit is een techniek waarbij door fasecontrastbelichting een lichtmicroscop het contrast tussen de vezels en de achtergrond vergroot.

De materiaalmonsters worden normaal gesproken geanalyseerd met de techniek van de fasecontrast - polarisatie-microscopie.

Midden Nederland Milieu

7. Indeling Risicoklassen bij verwijdering.

Het vaststellen van de indeling in een risicoklasse is vastgelegd in het Arbobesluit d.d. 7 juli 2006 (incl. wijziging geldend per 1 januari 2017) en is gericht op het vaststellen van blootstellingsrisico's bij het verwijderen van asbest, asbesthoudende producten en/of asbestbesmette constructieonderdelen in een bouwwerk of object. De bepalende factoren zijn o.a. de aard van het asbesthoudend product, de wijze van toepassing, de methode van verwijdering en de beschermingsmaatregelen.

Gebaseerd op het Arbobesluit zijn 3 risicoklassen gedefinieerd met elk een eigen veiligheidsregime. De risicoklassen zijn volgens het volgende globale model ingedeeld:

Risicoklasse	Beschrijving van de belangrijkste kenmerken	Lit.
1	Blootstellingsniveau < 2.000 vezels/m³ voor chrysotiel Blootstellingsniveau < 2.000 vezels/m³ voor de som van de amfibole asbestvezels. Bij samengestelde producten Blootstellingsniveau < 2000 vezels/m³ voor de som van de serpentijnen en amfibole asbestvezels <i>Licht regime</i>	Art.4.44/ Art.4.46
2	Blootstellingsniveau >= 2000 vezels/m³ voor chrysotiel (Bij samengestelde producten en blootstellingsniveau voor de som van de serpentijnen en amfibole asbestvezels is >= 2000 vezels/m³ dan geldt de som van amfibole asbestvezels < 2000 vezels/m³) <i>Standaard regime volgens SC 530</i>	Art. 4.48
2A	Blootstellingsniveau > 2000 vezels/m³ voor de som van de amfibole asbestvezels <i>Verzwaard regime conform SC 530</i>	Art. 4.53a

Op basis van deze vigerende wet- en regelgeving heeft het Ministerie van SZW een geautomatiseerd databestand geïntroduceerd met behulp waarvan een risicoklasse indeling kan worden bepaald. Dit databestand is beschikbaar onder de naam SMA-rt. (Stoffen Manager Asbest)

Op basis van deze bepaling worden de volgende risicoklassen weergegeven nl.:

- asbesthoudende golfplaat als dakbedekking van schuur 1. (MM-dak-1) : risicoklasse 2A
- asbesthoudende stopverf in betonnen raamkozijnen van schuur 2. (MM-0-3) : risicoklasse 1
- asbesthoudende golfplaat als dakbedekking van schuur 2 en 3. (MM-dak-2/NG-dak-2/MM-dak-5/MM-dak-6) : risicoklasse 2.

Op basis van deze indeling kan de volgende verwijderingsmethode worden gevolgd nl.:

- Verwijdering van de asbesthoudende stopverf t.p.v. schuur 2 middels afplakken van betonnen raamkozijnen aan de binnenzijde, in z'n geheel verwijderen van betonnen raamkozijn, dubbel verpakken in PE-folie en afvoeren naar een erkende acceptatie onder risicoklasse 1.
- Verwijdering van de asbesthoudende golfplaat als dakbedekking van de schuren 1 t/m 3 en verwijdering van de asbesthoudende golfplaat als gevelplaat t.p.v. schuur 3, middels een buiten (open) sanering conform SC 530 onder risicoklasse 2 en 2A.

Voor standaard werkplanelementen verwijzen wij u naar de bijlagen zoals vermeld in bijlage 4.

8. Conclusies en aanbevelingen:

Naar aanleiding van de opdracht van 17 december 2016 voor het inventariseren van 3 schuren/bijgebouwen op de locatie Schotkampweg 159-161 te Elspeet is op 21 januari 2017 een visuele inspectie incl. licht destructief onderzoek uitgevoerd.

De inventarisatie van de 3 schuren/bijgebouwen betreft een volledige inventarisatie volgens type A.

De inventarisatie is uitgevoerd middels desk research, een visuele inspectie en destructief onderzoek. Op basis van desk research, de eenvoudige structurele opbouw en de resultaten van het onderzoek zijn er met betrekking tot deze te inventariseren schuren, geen beperkingen aan het onderzoek t.a.v. de aanwezigheid van niet-direct waarneembare asbesthoudende materialen en kan t.b.v. de voorgenomen sloopwerkzaamheden worden volstaan met een asbestinventarisatie type A. De asbestinventarisatie is geschikt voor het totaal slopen van schuur 1 t/m 3.

De hoeveelheden asbesthoudend materiaal kunnen als volgt worden samengevat nl.:

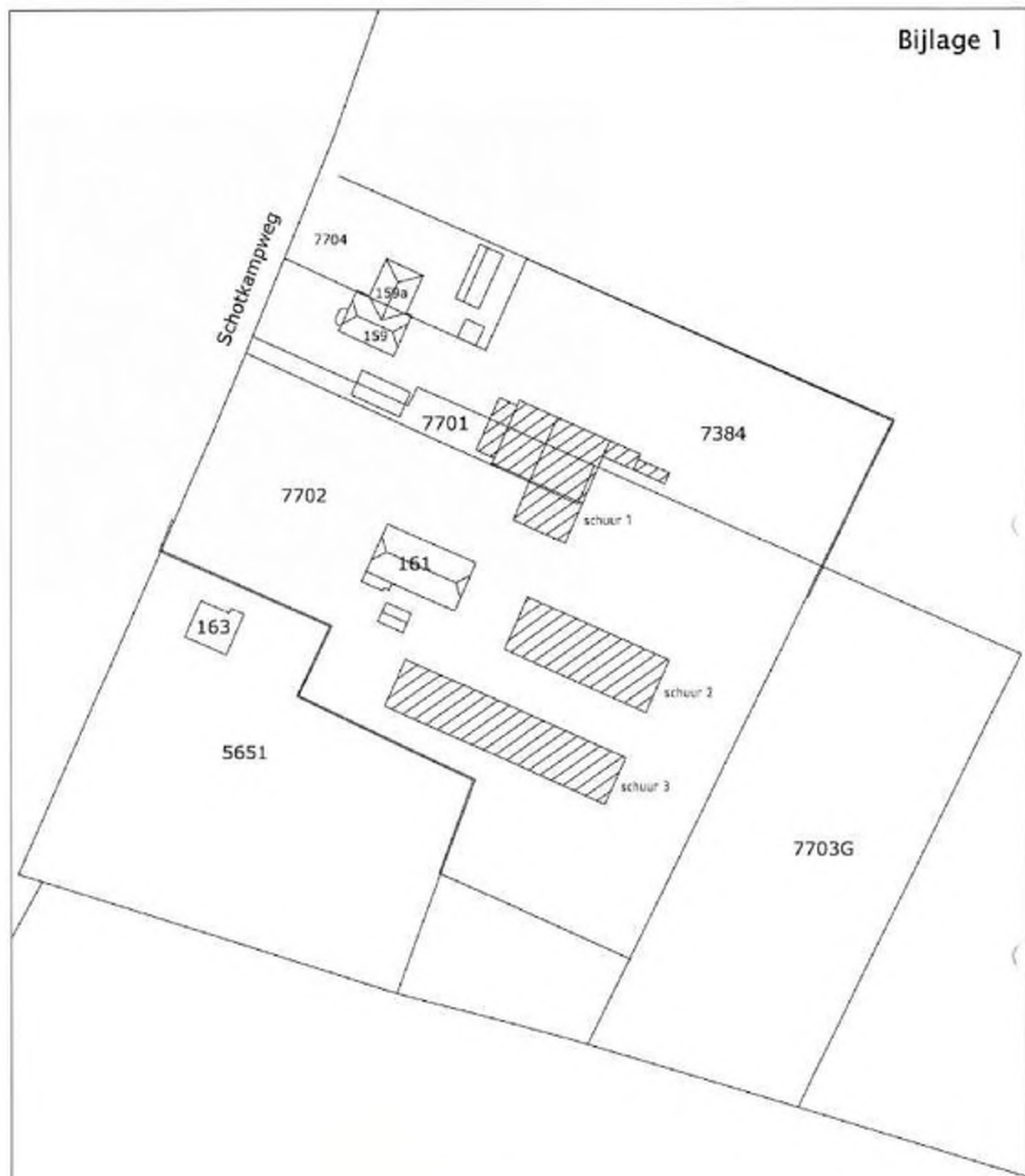
- ca. 795 m³ asbesthoudende golfplaat als dakbedekking van schuur 1 t/m 3
- ca. 8 m³ asbesthoudende stopverf in betonnen raamkozijnen (2 st.) van schuur 3

De asbesthoudende materialen zijn aan de hand van een geautomatiseerd databestand SMA-rt (Stoffen Manager Asbest) ingedeeld in risicoklassen welke van toepassing zijn tot het verwijderen van de asbesthoudende materialen. Na toetsing middels het databestand SMA-rt wordt voor het grootste deel van de hiervoor genoemde asbesthoudende materialen een risicoklasse 2 en 2A verkregen. Op basis van deze risicoklassen dienen de verwijderingswerkzaamheden te worden uitgevoerd door een SC 530 gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Gezien de kleine hoeveelheid asbesthoudend materiaal hetwelk onder risicoklasse 1 is ingedeeld, adviseren wij om dit materiaal in combinatie met de onder risicoklasse 2 en 2A ingedeelde materialen te laten verwijderen.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor het uitvoeren van een vervolgonderzoek in het kader van de NEN 2991. (risicobeoordeling in niet-sloop situatie)

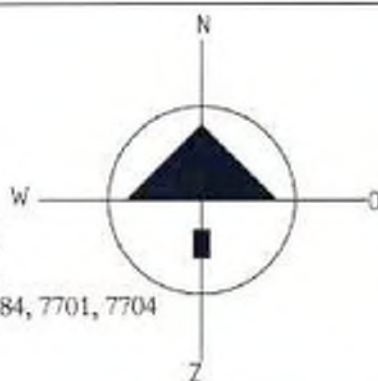
Ondanks de zorgvuldigheid, waarmee deze inventarisatiewerkzaamheden zijn uitgevoerd, wijzen wij u erop dat het altijd mogelijk is dat incidenteel asbestverdacht/asbesthoudend materiaal onopgemerkt is gebleven.

Mochten tijdens de sloopwerkzaamheden toch nog asbestverdachte/asbesthoudende materialen worden waargenomen verzoeken wij u dit direct te melden, zodat op dat moment een aanvullend inventarisatierapport type B kan worden uitgevoerd/opgesteld. Hiertoe is als bijlage 6 een evaluatieformulier opgenomen, hetgeen kan worden ingevuld en per fax worden toegestuurd.



Situatie

kad. gem. Nunspeet
sectie F nr. 7702, 7384, 7701, 7704



 = geïnventariseerde bebouwing

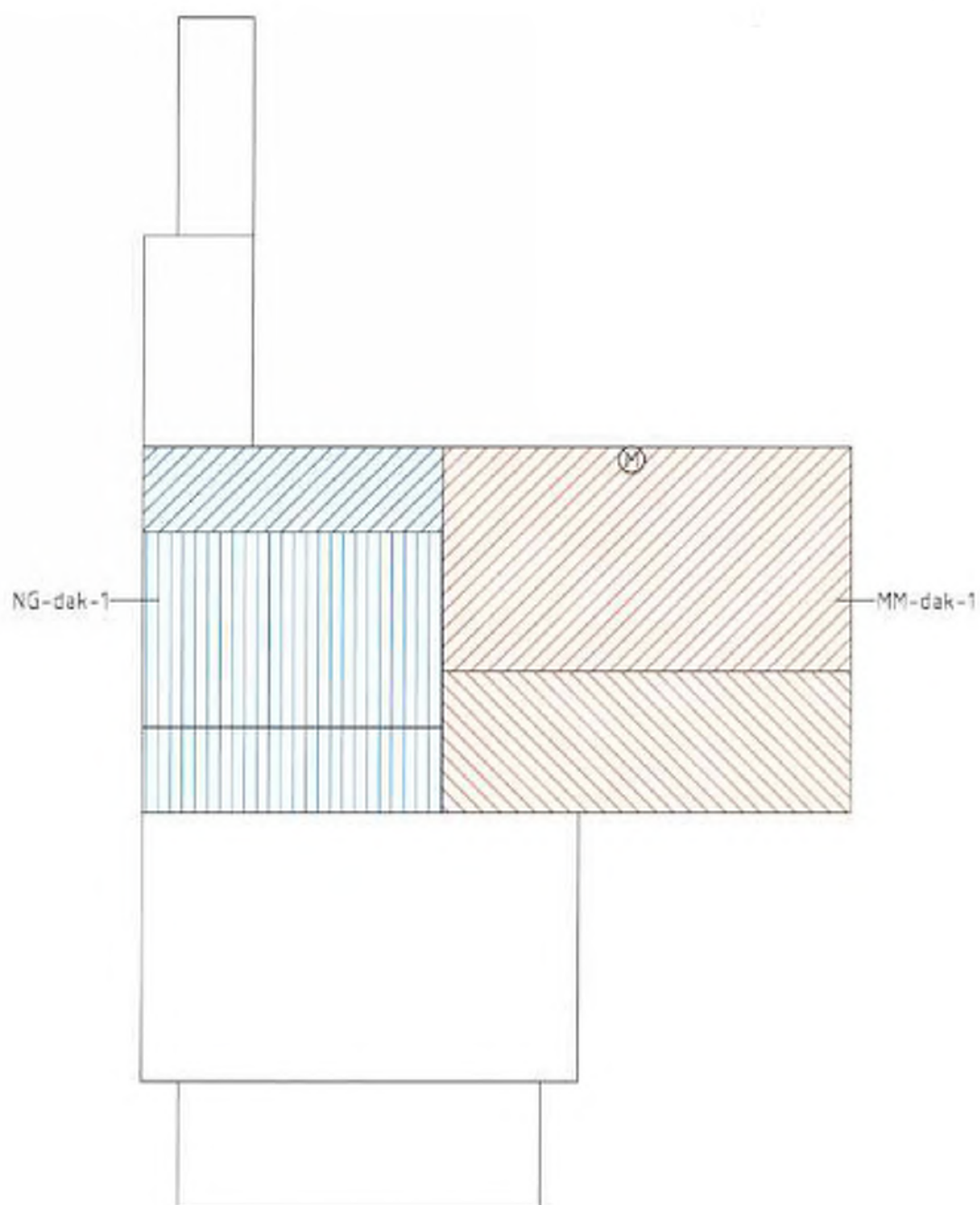
MIDDEN NEDERLAND MILIEU
J. Th. Tooroplaan 76
6717 KM Ede

proj. 2017/A0

Schaal 1:1000

Dat: 13-02-2017

Werk: Schotkampweg 159-161 Elspeet.



Ⓜ = monsternamepunt

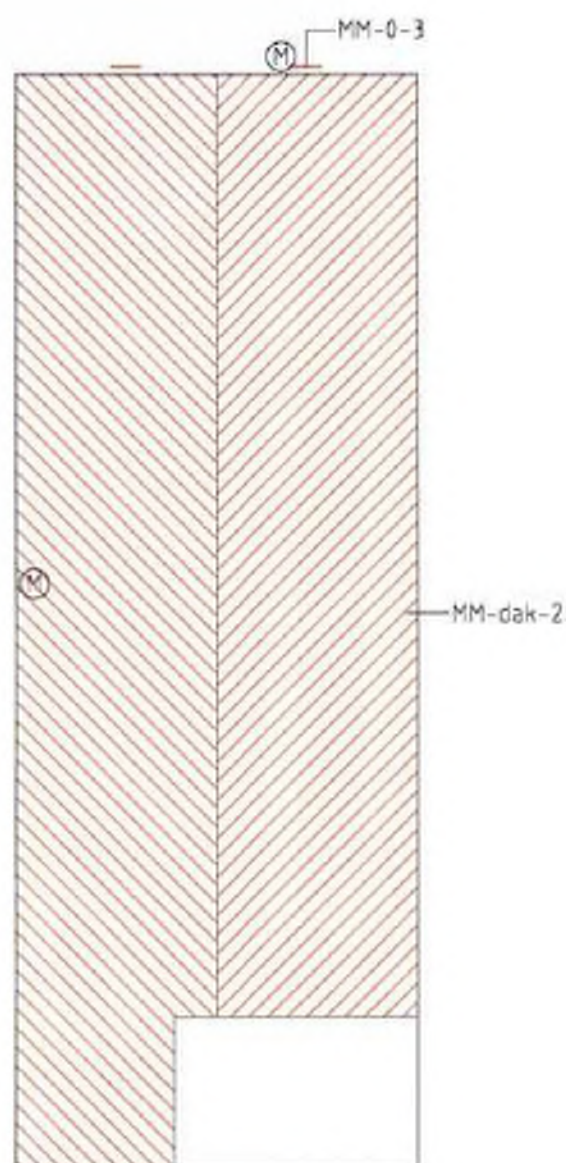
MIDDEN NEDERLAND MILIEU
J. Th. Tooroplaan 76
6717 KM Ede

proj. 2017/A0

Schaal 1:200

Dat: 13-02-2017

Werk: Schotkampweg 159-161 Elspeet.



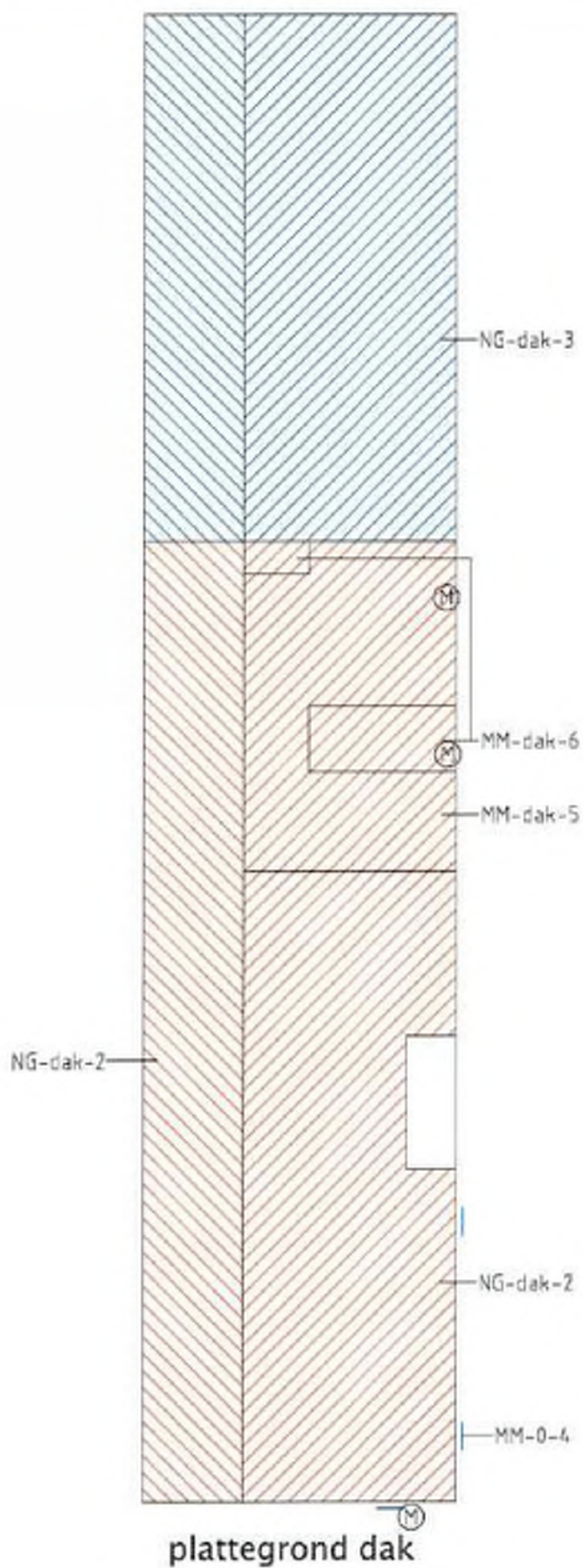
plattegrond dak

(M) = monsternamapunt

MIDDEN NEDERLAND MILIEU
J. Th. Tooroplaan 76
6717 KM Ede

proj. 2017/A0
Schaal 1:200
Dat: 13-02-2017

Werk: Schotkampweg 159-161 Elspeet.



Ⓜ = monsternamepunt

MIDDEN NEDERLAND MILIEU
J. Th. Tooroplaan 76
6717 KM Ede

Werk: Schotkampweg 159-161 Elspeet.

proj. 2017/A0

Schaal 1:200

Dat: 13-02-2017



Foto 1: Geïntervieweerde schuur 1 met asbesthoudende golfplaat als dakbedekking vanuit zuidelijke richting gezien.



Foto 2: Geïntervieweerde schuur 1 waaronder romneyloods en kantoorunit vanuit noordoostelijke richting gezien. Dakbedekking is gedeeltelijk asbesthoudend en gedeeltelijk asbestvrij. (zie foto 3 en 4)



Foto 3: Asbestvrije golfplaat als gedeeltelijke dakbedekking van schuur 1. (NT-code waargenomen)



Foto 4: NT-code waargenomen in asbestvrije golfplaat als gedeeltelijke dakbedekking van schuur 1.



Foto 5: Geïntervieweerde schuur 2 met asbesthoudende golfplaat als dakbedekking vanuit zuidoostelijke richting gezien.



Foto 6: Geïntervieweerde schuur 2 met asbesthoudende golfplaat als dakbedekking vanuit noordwestelijke richting gezien.



Foto 7: Asbesthoudende stopverf in betonnen raamkozijnen van schuur 2.



Foto 8: Asbestvrije stopverf in raamkozijnen van schuur 3.



Foto 9: Geinventariseerde schuur 3 met asbesthoudende golfplaten als dakbedekking vanuit noordwestelijke richting gezien.



Foto 10: Geinventariseerde schuur 3 met asbesthoudende en asbestvrije golfplaat als dakbedekking vanuit oostelijke richting gezien.

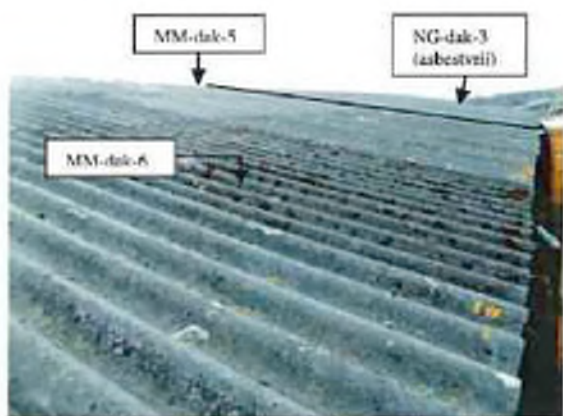


Foto 11: Asbesthoudende en asbestvrije golfplaat als dakbedekking van schuur 3.



Foto 12: Asbesthoudende golfplaat als dakbedekking van schuur 3 van binnen gezien.



Foto 13: Asbestvrije golfplaat als gedeeltelijke dakbedekking van schuur 3. (NG-code)

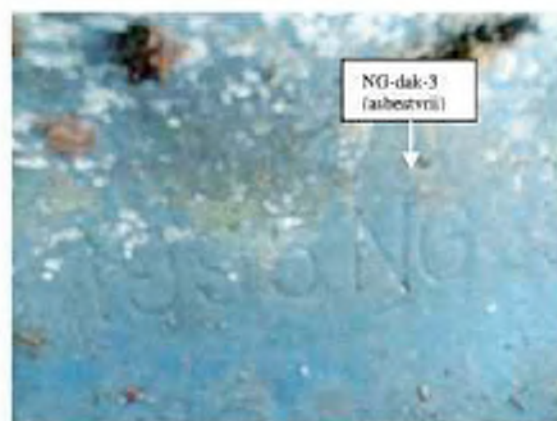


Foto 14: NG-code waargenomen in asbestvrije golfplaat als gedeeltelijke dakbedekking van schuur 3.

Bijlage 3 : Analysecertificaten



Analysrapport

Kwalitatieve analyse van asbest met behulp van polarisatiemicroscopie conform NEN 5896

Midden Nederland Milieu

t.a.v. [REDACTED]

J. Th. Tooroplaan 76

6717 KM Ede

Opdrachtgegevens

ref. Opdrachtgever : 2017AO012
locatie monsternamen : Schotkampweg 159-161 Elspeet
monsterneming door : [REDACTED] (Opdrachtgever)
analyse conform : NEN 5896
analyse locatie : Rotterdam
ontvangst monsters : 30-01-2017
aantal monsters : 6

opdrachtnummer : 2017.003218.1
datum rapportage : 31-01-2017
versie : 1

Resultaten

FBC ID	beschrijving	materiaal type	soort asbest	massa percentage	binding
601782	MM-dak-1	Plaatmateriaal	chrysotiel amosiet	15-30% 0,1-2%	hechtgebonden
601783	MM-dak-2	Plaatmateriaal	chrysotiel	10-15%	hechtgebonden
601784	MM-0-3	Stopverf	chrysotiel	0,1-2%	hechtgebonden
601785	MM-0-4	Stopverf	geen asbest	<0,1%	n.v.t.
601786	MM-dak-5	Plaatmateriaal	chrysotiel	15-30%	hechtgebonden
601787	MM-dak-6	Plaatmateriaal	chrysotiel	10-15%	hechtgebonden

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de onderzochte monsters. Fibrecount is niet aansprakelijk voor interpretaties of conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten. Alleen vermenigvuldiging van het gehele rapport is toegestaan. Bij monsterneming door "klant" kan geen uitspraak worden gedaan over de herkomst, representativiteit en veiligheid tijdens de monsterneming.

Bij materiaaltype is de bevinding opgenomen die op het laboratorium van Fibrecount is geconstateerd. Als gevolg van de methode van bemonstering is het niet uitgesloten dat de laboratorium bevindingen afwijken van het materiaaltype welke in het veld is vastgesteld.

Rotterdam: Hongkongstraat 5, 3047 BR, t: 010 2088400

BANK: Rabobank 1532.73.76 – BIC: RABONL2U – IBAN: NL36RABO 0153 2737 63 – BTW: NL9196857B01 – KVK: 24370016



Analyserapport

Kwalitatieve analyse van asbest met behulp van polarisatiemicroscopie conform NEN 5896

Bij binding is de bevinding opgenomen die op het laboratorium van Fibrecount is geconstateerd. Als gevolg van de methode van bemonstering alsmede de staat van het aangeboden monster is het niet uitgesloten dat de bevindingen van het laboratorium afwijken van de conclusie welke in het veld is vastgesteld.

Wanneer in organische gebonden materialen (bijvoorbeeld colovinyltiegels, kitten, teerlagen) of in kleefmonsters met de standaard analyse, stereo- en polarisatiemicroscopie (PLM) geen asbestvezels worden gedetecteerd, bevelen wij aan de monsters met scanning elektronen microscopie (SEM) te laten analyseren. Organisch gebonden materialen kunnen asbestvezels bevatten met een dusdanig kleine doorsnede en lengte dat ze met PLM niet gedetecteerd kunnen worden, en de analyseresultaten hierdoor vals negatief kunnen zijn.


Manager Laboratorium

Alle documenten behorende bij deze rapportage zijn gecontroleerd en geautoriseerd door het hoofd laboratorium of diens vervanger. Indien twijfel bestaat over de echtheid van dit document kunt u dit verifiëren via verificatie@fibrecount.com ovv het certificaatnummer.

Bijlage 4 : Risicoklassen bepaling m.b.v. SMA-rt

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 22 februari 2017 om 13h42 (785661)

Midden Nederland Milieu

SCA-code: 07-D070016.01

Deze risicoclassificatie maakt onverbreeklijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070016.01-2017A0012]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.



Stichting
Certificatie
Asbest

Ascort

Identificatie

Adres	Schotkampweg 159-161, Elspeet
Projectcode	2017A0012
Projectnaam	3 schuren
Broncode	MM-0-3
Bronnaam	stopverf

Feiten

Productspecificatie	Kit
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	8 m ³
Percentage Chrysotiel	0.1 - 2 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	2017.003218.1

Situatie

Bevestiging	Gesmeerd
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	Ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Asbesthoudend materiaal op of aan een ander object in z'n geheel verwijderen
-----------	--

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
ruimte versie classificatiemodel	SMART 2.2 14022017 (ingangsdatum 14-02-2017)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelmissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 22 februari 2017 om 13h42 (785666)

Midden Nederland Milieu

SCA-code: 07-D070016.01



Stichting
Certificatie
Asbest

Ascet

Deze risicoclassificatie maakt onverbreekbaar onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070016.01-2017AO012]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.

Identificatie

Adres	Schothkampweg 159-161, Elspeet
Projectcode	2017AO012
Projectnaam	3 schuren
Broncode	MM-dak-1
Bronnaam	Dakbeplating incl. hulpstukken

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement golfplaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	130 m ²
Percentage Chrysotiel	15 - 30 %
Percentage Amfibool asbest	0.1 - 2 %
Analysecertificaatnummer	2017.003218.1

Situatie

Bevestiging	Geschroefd
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Ernstig

Verwijdering

Handeling	Demontage (als geheel verwijderen)
-----------	------------------------------------

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2A
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.2 14022017 (ingangsdatum 14-02-2017)

Werkplanelementen

Openlucht RK2A

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het SC-530 gecertificeerde bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelmissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform de SC-530, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 22 februari 2017 om 13h42 (785674)

Midden Nederland Milieu

SCA-code: 07-D070016.01



Stichting
Certificatie
Asbest

Ascert

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070016.01-2017A0012]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.

Identificatie

Adres	Schotkampweg 159-161, Elspeet
Projectcode	2017A0012
Projectnaam	3 schuren
Broncode	MM-dak-2/MM-dak-6/NG-dak-2
Bronnaam	Dakbeplating incl. hulpstukken

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement golfplaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	600 m ²
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	2017.003218.1

Situatie

Bevestiging	Geschroefd
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Ernstig

Verwijdering

Handeling	Demontage (als geheel verwijderen)
-----------	------------------------------------

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.2 14022017 (ingangsdatum 14-02-2017)

Werkplanelementen

Openlucht RK2

Werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het SC-530 gecertificeerde bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelmissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform de SC-530, te worden opgenomen. Tijdens de werkzaamheden dient een volgelaatsmasker P3 met aangeblazen lucht te worden gedragen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 22 februari 2017 om 13h42 (785685)

Midden Nederland Milieu

SCA-code: 07-D070016.01

Deze risicoclassificatie maakt onverbreekbaar onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070016.01-2017AO012]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.



Stichting
Certificatie
Asbest

Ascert

Identificatie

Adres	Schotkampweg 159-161, Elspeet
Projectcode	2017AO012
Projectnaam	3 schuren
Broncode	MM-dak-5
Bronnaam	Dakbeplating incl. hulpstukken

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement golfplaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	65 m ²
Percentage Chrysotiel	15 - 30 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	2017.003218.1

Situatie

Bevestiging	Geschroefd
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Ernstig

Verwijdering

Handeling	Demontage (als geheel verwijderen)
-----------	------------------------------------

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.2 14022017 (ingangsdatum 14-02-2017)

Werkplanelementen

Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het SC-530 gecertificeerde bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelmissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform de SC-530, te worden opgenomen. Tijdens de werkzaamheden dient een volgsaatsmasker P3 met aangeblazen lucht te worden gedragen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

**Bijlage 5 : Verplichtingen van de opdrachtgever
overeenkomstig wet- en regelgeving**

APPENDIX A VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER OVEREENKOMSTIG WET- EN REGELGEVING

1. Algemeen

Asbestverwijdering is onderhevig aan een gemeentelijke vergunning. Aan de vergunning ligt een asbestinventarisatierapport ten grondslag.

Wie kan een vergunning aanvragen en wordt daarmee de houder van de vergunning?

1. De eigenaar van een bouwwerk;
2. Namens de eigenaar van het bouwwerk: adviesbureau;
3. Gebruiker van een bouwwerk.

Toelichting:

1. De houder van de vergunning blijft voor de gemeente verantwoordelijk en aanspreekpunt voor de rapportage als sanering. Is het niet volledig en dus niet geschikt voor afgifte sloopvergunning, dan spreekt de gemeente de aanvrager van de vergunning aan. Deze spreekt vervolgens het onderzoeksbureau aan. Dit geldt eveneens voor de asbestverwijdering.
2. Als gewerkt wordt in strijd met de voorschriften, spreekt de gemeente de houder van de vergunning in eerste instantie aan, in tweede instantie de asbestverwijderaar.

De onder de punten 1 t/m 3 genoemde personen kunnen opdrachtgever zijn voor zowel de asbestinventarisatie, de asbestverwijdering, als de eindbeoordeling. Hij hoeft niet perse opdrachtgever te zijn voor de eindbeoordeling. Dit kan hij overlaten aan het verwijderingsbedrijf, hetgeen ook logisch is.

De opdrachtgever is degene die:

1. De opdracht tot inventarisatie verleent aan een bedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestinventarisatie;
2. De sloopvergunning bij de Gemeente aanvraagt, implicerende de melding voor het voornemen tot slopen/ verwijderen;
3. De opdracht tot de eindbeoordeling van de uitgevoerde asbestverwijdering verleent aan een laboratorium c.q. inspectie-instelling dat/die daarvoor is geaccrediteerd;
4. De opdracht tot de asbestverwijdering verleent aan een asbestverwijderingsbedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestverwijderen;
5. De Gemeente minimaal één week vóór uitvoering op de hoogte stelt van de juiste uitvoeringsdata en -tijdstippen;
6. De stortbon en het vrijgavebewijs van het asbestverwijderingsbedrijf ontvangt;
7. De Gemeente uiterlijk binnen twee weken na uitvoering een afschrift stuurt van de resultaten van de eindbeoordeling;
8. De facturen voor de verleende diensten (1 t/m 4) ontvangt en betaalt.

De opdrachtgever kan de zaken genoemd onder 1, 2, 3, 5 en 7 delegeren aan bijvoorbeeld het asbestverwijderingsbedrijf, doch blijft verantwoordelijk voor de aanwezigheid van de juiste papieren (inventarisatierapport en sloopvergunning) op het werk.

2. Asbestverwijderingsbesluit 2005

De verantwoordelijkheid van de opdrachtgever voor de juiste papieren (inventarisatierapport en sloopvergunning) op het werk vindt zijn wettelijke basis in Par. 2, Artikel 3 en 5 en Par. 4, Artikel 10 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

De door de opdrachtgever in te schakelen bedrijven voor asbestinventarisatie, asbestverwijdering en eindbeoordeling kunnen het werk alleen verrichten, wanneer zij in het bezit zijn van de wettelijk verplichte certificatie, respectievelijk accreditatie, vermeld in art. 4.54a, 4.54d en 4.55a van het Arbobesluit / Asbestverwijderingsbesluit 2005.

3. Asbestinventarisatierapport

Ontleend aan Asbestverwijderingsbesluit 2005, Stb 704 d.d. 16-12-2005 en Stb 87 d.d. 20-02-2006

Paragraaf 2 - Asbestinventarisatie

Art. 3-1-b:

lid b: degene die geheel of gedeeltelijk doet (laat) afbreken of uit elkaar nemen (= dus de opdrachtgever)
.... **beschikt over een asbestinventarisatierapport.**

Art. 3-2-b:

ook hier wordt weer gesproken over degene die asbest doet (laat) verwijderen (= dus de opdrachtgever)

.... **beschikt over een asbestinventarisatierapport.**

Art. 5

Degene die de handelingen van par. 3 doet / laat verrichten (= dus de opdrachtgever), verstrekt vóórdat de handeling wordt verricht, een afschrift van het inventarisatierapport aan degene die de handeling verricht (= dus het asbestverwijderingsbedrijf).

Conclusie:

Art. 3 en 5 zijn heel duidelijk:

De opdrachtgever beschikt over een inventarisatierapport en geeft een afschrift van dat rapport aan degene die het asbest verwijdert.

Hoe de opdrachtgever aan dat rapport komt, staat niet vermeld. Hij moet er gewoon over beschikken, dus het zelf regelen.

Zie ook art. 4.54a-1 t/m 5 en 4.54d-5 (toevoeging aan Arbo-besluit).

Aanvulling Arbeidsomstandighedenbesluit

Artikel 4.54a. Asbestinventarisatie

1. Voordat een handeling als bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b of d, wordt aangevangen, wordt de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten volledig geïnventariseerd en worden de resultaten hiervan opgenomen in een inventarisatierapport.
2. Het eerste lid is van toepassing indien werknemers worden of kunnen worden blootgesteld aan asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten.
3. De inventarisatie en het inventarisatierapport, bedoeld in het eerste lid, worden uitgevoerd, onderscheidenlijk opgesteld, door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestinventarisatie dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
4. Een afschrift van het inventarisatierapport wordt verstrekt aan het bedrijf, bedoeld in artikel 4.54d, eerste lid, die de handeling, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b, of d, verricht.
5. Het certificaat of een afschrift daarvan is op de arbeidsplaats aanwezig en wordt desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Artikel 4.54d. Asbestverwijdering

1. De handelingen, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, met uitzondering van de handelingen, bedoeld in artikel 4.54b, onderdeel b tot en met i, worden verricht volgens een vooraf opgesteld werkplan als bedoeld in artikel 4.55 door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestverwijdering, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
2. Bij een bedrijf als bedoeld in het eerste lid is in ieder geval een persoon als bedoeld in het derde lid werkzaam.
3. De handelingen, bedoeld in het eerste lid, worden verricht door of onder voortdurend toezicht van een persoon die in het bezit is van een certificaat van vakbekwaamheid voor het toezicht houden op het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
4. Voorzover de handelingen, bedoeld in het eerste lid, mede worden verricht door een andere persoon dan de persoon, bedoeld in het derde lid, is deze andere persoon in het bezit van een certificaat van vakbekwaamheid voor het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
5. Voordat wordt aangevangen met de handelingen, bedoeld in het eerste lid, is het bedrijf, bedoeld in het eerste lid, in het bezit van een afschrift van een inventarisatierapport als bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid.
6. De certificaten, bedoeld in het eerste, derde en vierde lid, of afschriften daarvan en een afschrift van het inventarisatierapport, bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid, zijn op de arbeidsplaats aanwezig en worden desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Par. 4 - Bouwwerken

Art. 10:

Het is verboden om een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van de vergunning van B&W. Bij een aanvraag om een sloopvergunning moet een inventarisatierapport worden overlegd (art. 10j). De houder van de sloopvergunning moet een afschrift van die vergunning ter hand stellen aan het bedrijf dat de sloop uitvoert.

Bijlage 6 : Evaluatieformulier

Evaluatieformulier:

1. asbestinventarisatie type A

Naam inventarisatiebedrijf:	Midden Nederland Milieu
SCA-code:	SCA-07-D070016.01
Rapportnummer:	2017AO012
Vrijgavedatum:	22 februari 2017

2. asbestinventarisatie type B

Naam inventarisatiebedrijf:	
SCA-code:	
Rapportnummer:	
Vrijgavedatum:	

3. asbestinventarisatie van onvoorzien asbest

Naam inventarisatiebedrijf:	
SCA-code:	
Rapportnummer:	
Vrijgavedatum:	

4. Omschrijving onvoorzien asbest

Omschrijving:	Plaats:	Hoeveelheid

5. Asbestverwijderingsbedrijf

Naam:							
SCA-code							
Naam:		Handtekening:					
Verzonden naar:	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Door (naam)							
Datum:							
Paraaf:							
Verzendlijst: 1 = AIB type A; 2 = AIB type B; 3 = AIB onvoorzien; 4 = gemeente; 5 = eigenaar; 6 = opdrachtgever							

Bijlage 7 : Overzicht en resultaten Desk Research

Overzicht Desk Research:

Deskundig research middels raadplegen van de eigenaar en opdrachtgever heeft de volgende gegevens opgeleverd nl.: Van de schuren zijn niet direct oorspronkelijke bouwtekeningen ter inzage beschikbaar. Er wordt aangegeven dat de schuren dateren van ca. 1970-2010 en globaal als volgt kunnen worden omschreven: schuur 1 (bj. 1970/2010, rommelyouids): fundering: beton, vloer: beton/straatklinkers/geen, gevels: hout/metalen golfplaat/polyester plaatmateriaal, (kap)constructie: staal/hout, dakisolatie: geen, dakbedekking: metalen golfplaat, asbestverdachte golfplaat, schuur 2: (bj. 1975): fundering: beton, keldervloer: beton, kelderwanden: baksteen/kalkzandsteen, vloer: beton(roosters), gevels: baksteen, binnenmuren: kalkzandsteen, kapconstructie: staal/hout, dakisolatie: dupanel, dakbedekking: asbestverdachte golfplaat, schuur 3. (bj. ca. 1975/1996): fundering: beton, vloer: beton, gevels: baksteen/geprofileerde stalen damwand plaat, kapconstructie: staal/hout, dakisolatie: geen, dakbedekking: asbestverdachte golfplaat.

Conclusie:

Op basis van desk research is asbestverdacht materiaal bekend in de vorm van golfplaat als dakbedekking van de schuren.

De verwachting bestaat dat de verkregen gegevens uit desk research voldoende informatie leveren voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie type A.

gemeente nunspeet

bestemmingsplan buitengebied agrarische enclave

toelichting
voorschriften
plankaart

Dit bestemmingsplan is opgesteld in samenwerking met de gemeenten Ermelo en Apeldoorn.

ontwerp ter inzage 20 maart 2000

verkopen - 19 mrt 2003

goedgekeurde datum 20 mrt 2001

19028t3n

augustus 2000

amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

Wonen met een extra woning achten wij, gezien de voorwaarden a t/m f, op die wijze acceptabel;

- bedrijven met de nadere bestemming: agrarische hulp-, loonwerk-, grondverzet-, landbouwmecanisatiebedrijven zijn bedrijven die in de huidige tijd niet meer als kleinschalig beoordeeld kunnen worden. Het gaat hierbij vaak om bedrijven met grote en zware machines, die vanuit hun aard daarom beter gevestigd kunnen worden op een bedrijventerrein;
- veehandelsbedrijf, fouragehandel en paardenhouderij zien wij als bedrijven die gezien hun aard, milieuhygiënische consequenties en/of ruimtebeslag moeilijk in de kernen kunnen worden;
- gevestigd en qua aard passen in een agrarische omgeving. Tegen deze functiewijzigingen bestaan dan ook geen bezwaren;
- dierenpensions, tuincentra, hoveniersbedrijven en maneges zijn in wezen stedelijke functies, maar die gezien hun milieuhygiënische consequenties en/of ruimtebeslag niet in stedelijk gebied gelokaliseerd kunnen worden. Het streekplan stelt t.a.v. deze functies dat de gemeenten daarvoor locaties dienen te zoeken in aansluiting op stedelijk gebied. Derhalve achten wij de onderhavige wijzigingsbevoegdheid voor genoemde bestemmingen slechts acceptabel, wanneer deze uitsluitend zou gelden voor die delen, die tevens op de plankaart zijn aangeduid als "kernrandzone". Opmerkelijk is dat in de plantoelichting op p. 73 deze relatie naar kernrandzones voor bepaalde functies wel gelegd wordt, maar niet in de voorwaarden van tabel II van artikel 29 wordt vermeld;
- opslag en caravanstalling zijn acceptabel als vormen van hergebruik, mits dit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwingscontouren en er geen buitenopslag is. Aangezien dit in de voorwaarden k en l bepaald is, kunnen wij met dit deel van de wijzigingsbevoegdheid instemmen;
- een functiewijziging naar horeca is ons, ondanks de gestelde voorwaarden, te algemeen gesteld. Deze wijziging biedt de mogelijkheid voor vestiging van discotheken en zalen voor bruiloften en partijen in het landelijk gebied, hetgeen wij in strijd achten met het provinciale beleid;
- een functiewijziging naar kampeerboerderij of pension is, gezien de gestelde voorwaarden, acceptabel als vorm van passende recreatie.

Wij verwachten dat wij met deze reactie op het PPC-advies het gemeentebestuur voldoende handreiking geboden te hebben om bij de herziening ex artikel 30 WRO van planvoorschrift artikel 29, lid 2, rekening te houden met het provinciale beleid voor functiewijziging/hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

BESLISSING

Wij hebben, gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende;

1 goedkeuring onthouden aan de volgende voorschriften:

- artikel 1, lid 4, v.w.b. de zinsnede "het telen van gewassen en/of";
- artikel 6, lid 7;
- artikel 6, lid 9;

- artikel 6, lid 10;
- artikel 7, lid 7;
- artikel 7, lid 8;
- artikel 16, lid 3, sub a en sub b;
- artikel 18, lid 4, sub c;
- artikel 20, lid 1, voor zover in de tabel van dit artikellid voor de bestemmingen "Rn 6 Sportvelden" en "Rn 7 Jachtschietvereniging" een maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen van 5% van het bestemmingsvlak wordt toegestaan;
- artikel 20, lid 3, sub i;
- artikel 20, lid 3, sub j, v.w.b. de zinsnede "tribunes en sporthallen in RN 6 en RN 7: 7m/10 m;
- artikel 28, lid 2, sub d;
- artikel 29, lid 1, v.w.b. de tekst op de regels 4 en 7, luidende "5 (Agrarisch gebied)" respectievelijk "10 (Bos met meervoudige doelstelling)";
- artikel 29, lid 2;
- artikel 29, lid 3, sub 3;

2 goedkeuring onthouden aan de volgende onderdelen van de plankaart c.q. detailbladen:

- x- het op de plankaart rood omlijnde agrarische bouwblok nabij de Hooiweg;
- x- de op detailblad gebied nr. 2 aangegeven bestemming "B(a)";
- x- de op detailblad gebied nr. 14 in rood aangegeven plandelen met de bestemming "Erven";
- x- de op detailblad gebied nr. 14 in rood aangegeven bestemming "Tuinen" op perceel 6035;
- x- de op detailblad gebied nr. 67 in rood aangegeven bestemming "Woningen";
- x- de op detailblad gebied nr. 69 in rood aangegeven bestemming "Woningen";
- x- de op detailblad gebied nr. 80 in rood aangegeven bestemming "Woningen";
- x- de op detailblad gebied nr. 94 in rood aangegeven bestemming "Woningen";
- x- de op detailblad gebied nr. 96 in rood aangegeven bestemming "B(kw)";
- x- de op detailblad gebied nr. 110 in rood aangegeven bestemming "B(hv)";
- x- de op detailblad gebied nr. 110A in rood aangegeven bestemming "Woningen";
- x- de op detailblad gebied nr. 118 in rood aangegeven bestemming "Erven" op perceel 6517;
- x- de op detailblad gebied nr. 118 in rood aangegeven bestemming "Woningen";
- x- de op detailblad gebied nr. 121 in rood aangegeven bestemming "Woningen";
- x- de op detailblad gebied nr. 123 in rood aangegeven bestemming "Woningen";
- x- de op detailblad gebied nr. 130 in rood aangegeven bestemming "B(a)";
- x- de op detailblad gebied nr. 139 in rood aangegeven bestemming "Woningen";
- x- de op detailblad gebied nr. 143 in rood aangegeven bestemming "Woningen";
- x- het op de ontwikkelingskaart in rood aangegeven plandeel ten oosten aansluitend aan de Weideweg;

3 het plan voor het overige goedgekeurd.

Gedeputeerde Staten van Gelderland

Commissaris
van de Koningin

griffier

bijlagen

coll. afd./jw
code: EP/5110

toelichting

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding voor nieuwe bestemmingsplannen buitengebied	1
1.2.	Samenwerking Apeldoorn, Ermelo en Nunspeet	1
1.3.	Plangebied	3
1.4.	Opbouw van het plan	5
1.5.	Werkwijze en procedure	5
2.	BELEIDSKADERS	7
2.1.	Inleiding	7
2.2.	Rijksbeleid	7
2.3.	Provinciaal beleid	12
2.3.1.	Het Integraal Deelplan Agrarische Enclave	12
2.3.2.	Overige provinciale plannen	14
2.4.	Regionaal beleid	19
2.5.	Gemeentelijk beleid	21
2.6.	Overzicht relatie tussen de diverse nota's voor de Agrarische Enclave	23
3.	RESULTATEN VAN ONDERZOEK	25
3.1.	Inleiding	25
3.2.	Landschap	27
3.2.1.	Geologie en geomorfologie	27
3.2.2.	Bodem	27
3.2.3.	Landschappelijke opbouw van de Agrarische Enclave	27
3.2.4.	Landschapsvisie: gewenste ontwikkelingen	28
3.2.5.	Aanbevelingen voor de planopzet vanuit het landschap	31
3.3.	Geohydrologie en waterhuishouding	33
3.3.1.	Bestaande situatie	33
3.3.2.	Gewenste ontwikkelingen	33
3.3.3.	Aanbevelingen voor de planopzet vanuit de waterhuishouding	34
3.4.	Bos, natuur en waardevolle landschapselementen	35
3.4.1.	Bossen	35
3.4.2.	Natuurgebieden	35
3.4.3.	Waardevolle landschapselementen (w.l.e.)	36
3.4.5.	Gewenste ontwikkelingen	36
3.4.6.	Aanbevelingen voor de planopzet vanuit bos, natuur en w.l.e.	37
3.5.	Cultuurhistorie	39
3.5.1.	Huidige situatie	39
3.5.2.	Monumenten Inventarisatie Project	40
3.5.4.	Aanbevelingen voor de planopzet vanuit de cultuurhistorie	40
3.6.	Landbouw	41
3.6.1.	Bestaande situatie	41
3.6.2.	Gewenste ontwikkelingen	42
3.6.3.	Aanbevelingen voor de planopzet vanuit de landbouw	44
3.7.	Wonen	45
3.7.1.	Bestaande situatie	45
3.7.2.	Gewenste ontwikkelingen	45
3.7.3.	Aanbevelingen voor de planopzet vanuit het wonen	46
3.8.	Niet-agrarische bedrijven	47
3.8.1.	Bestaande situatie	47
3.8.2.	Gewenste ontwikkelingen	47
3.8.3.	Aanbevelingen voor de planopzet vanuit niet-agrarische bedrijven	49

3.9.	Recreatie	50
3.9.1.	Huidige situatie	50
3.9.2.	Gewenste ontwikkelingen	51
3.9.3.	Aanbevelingen voor de planopzet vanuit recreatie	53
3.10.	Maatschappelijke en nutsvoorzieningen	54
3.10.1.	Huidige situatie	54
3.10.2.	Aanbeveling voor de planopzet vanuit maatschappelijke en nutsvoorzieningen	54
3.11.	Infrastructuur	55
3.11.1.	Bestaande situatie	55
3.11.2.	Toekomstige ontwikkelingen	56
3.11.3.	Aanbevelingen voor de planopzet vanuit infrastructuur en nutsvoorzieningen	56
3.12.	Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid: tweesporenbeleid	57
4.	AFWEGING VAN DE AANBEVELINGEN: UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN	59
4.1.	Inleiding	59
4.1.1.	Algemeen	59
4.1.2.	Integrale afweging van belangen	59
4.1.3.	Doelstellingen	60
4.2.	Landbouw	61
4.2.1.	Drie agrarische hoofdbestemmingen	61
4.2.2.	Subzones: kernrandzone en natuurrandzone	62
4.2.3.	Bebouwingsmogelijkheden in het agrarisch gebied	63
4.2.4.	Nieuwe bouwpercelen	65
4.3.	Bos, natuurgebied en waardevolle kleine landschapselementen	68
4.4.	Waterhuishouding	69
4.5.	Cultuurhistorie	69
4.6.	Overige bestemmingen: algemeen	70
4.7.	Wonen	70
4.8.	Niet-agrarische bedrijven en voorzieningen	71
4.9.	Recreatie	73
4.10.	Infrastructuur	74
5.	BESCHRIJVING VAN DE PLANKAART EN DE ONTWIKKELINGSKAART	76
5.1.	Het ontwikkelingskarakter van het bestemmingsplan	76
5.1.1.	Bestemmingenkaart	76
5.1.2.	Ontwikkelingskaart	76
5.1.3.	Beschrijving in Hoofddijnen als beleidskader voor doelstellingen	79
5.2.	Verklaring hoofdbestemmingen en belangrijkste aanduidingen	79
5.3.	Aanlegvergunningen	81
6.	UITVOERING	84
6.1.	Inpraak en overleg	84
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	84
6.3.	Handhaving	84

BIJLAGEN

- 1 Nadere onderbouwing van de landschappelijke en natuurlijke waardering van de agrarische gronden
- 2 Samenstelling stuurgroep en klankbordgroep
- 3 Index toelichtingskaarten

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Nunspeet
d.d. 30 AUG. 2000 , nr. 272

Mij bekend,
de secretaris van Nunspeet



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding voor nieuwe bestemmingsplannen buitengebied

De bestemmingsplannen buitengebied van de gemeenten Apeldoorn, Ermelo en Nunspeet zijn aan een herziening toe, voor zover deze bestemmingsplannen betrekking hebben op de Agrarische Enclave.

De belangrijkste reden voor de herziening is gelegen in het feit, dat voor de Agrarische Enclave een Integraal Deelplan is opgesteld (het Integraal Deelplan Agrarische Enclave, in het vervolg het IDAE genaamd). In dit IDAE is aangegeven welk veranderingsproces noodzakelijk wordt geacht om in de toekomst zowel perspectief te kunnen bieden voor de landbouw als voor de natuur. Omdat de vigerende bestemmingsplannen voor de Agrarische Enclave dit veranderingsproces (nog) niet ondersteunen is het nodig deze bestemmingsplannen te herzien. Op de inhoud van het IDAE wordt in het vervolg van deze toelichting nog uitvoerig ingegaan. Ook het nieuwe streekplan en voor zover ruimtelijk relevant het waterhuishoudingsplan en het milieuplan zijn aanleiding voor het actualiseren van de bestemmingsplannen.

Formeel dient een bestemmingsplan elke tien jaar integraal te worden herzien. Alleen al om die reden zijn nieuwe bestemmingsplannen buitengebied gewenst. Actualisering van de bestemmingsplannen moet er toe leiden dat er niet alleen actuele, maar ook flexibele nieuwe bestemmingsplannen ontstaan, die zoveel mogelijk inspelen op de verwachte toekomstige ontwikkelingen.

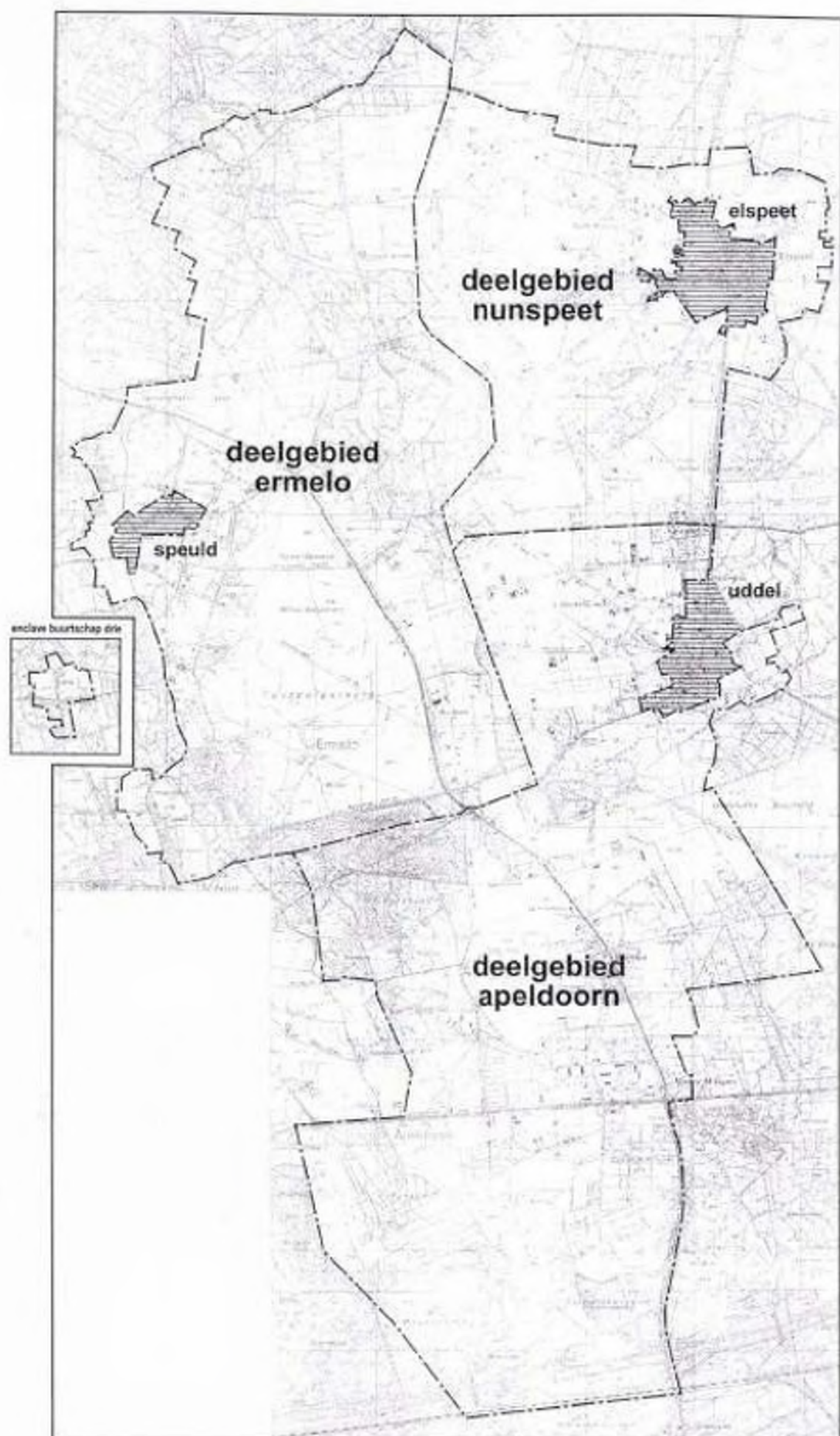
Binnen de Agrarische Enclave zijn op dit moment de volgende bestemmingsplannen voor het buitengebied vigerend (tussen haakjes het jaartal van vaststelling):

1. Meerveld, gemeente Apeldoorn (1972)
2. Kootwijk, gemeente Apeldoorn (1972)
3. Meerveld-omgeving Uddel, gemeente Apeldoorn (1981)
4. Buitengebied, gemeente Ermelo (1984)
5. Buitengebied, gemeente Nunspeet (1990)
6. Uddel, gemeente Apeldoorn (1994)

1.2. Samenwerking Apeldoorn, Ermelo en Nunspeet

Aangezien de Agrarische Enclave gesitueerd is op het grondgebied van vier gemeenten (Apeldoorn, Barneveld, Ermelo en Nunspeet) is ter voorbereiding van de actualisatie van bestemmingsplannen buitengebied door AmerAdviseurs B.V. een 'Leidraad bestemmingsplan Agrarische Enclave' opgesteld. In deze Leidraad wordt aangegeven, op welke wijze de vier gemeenten hun bestemmingsplan buitengebied zouden kunnen actualiseren, zodanig, dat het gewenste veranderingsproces in de Agrarische Enclave ook planologisch mogelijk wordt gemaakt. Op de inhoud van deze Leidraad, alsmede de status van dat verhaal wordt nog nader ingegaan (zie paragraaf 2.4).

Van belang is dat drie van de vier gemeenten de handen ineen geslagen hebben en besloten hebben tot het gezamenlijk opstellen van een bestemmingsplan buitengebied voor de Agrarische Enclave, op basis van de afspraken gemaakt in het kader van de Leidraad en het IDAE.



plangebied bestemmingsplan buitengebied agrarische enclave

De gemeente Barneveld doet aan dit project niet mee, omdat zij besloten heeft voor haar gehele buitengebied één bestemmingsplan tot stand te brengen. Enerzijds om te voorkomen dat er twee bestemmingsplanprocedures op gang worden gezet, anderzijds om voldoende afstemming te realiseren met het deel van haar buitengebied dat gesitueerd is in de Gelderse Vallei. Het beleid dat in de Leidraad is afgesproken zal in het bestemmingsplan van Barneveld een daarvoor geëigende plaats krijgen.

Het karakter van het buitengebied van de drie resterende gemeenten komt in belangrijke mate overeen. Daardoor is het gewenst om de juridische regeling voor dit gebied in belangrijke mate op elkaar af te stemmen. Dit komt de duidelijkheid en rechtszekerheid ten goede. Bovendien vergemakkelijkt dit de uitvoering en handhaving van de bestemmingsplannen.

Belangrijk motief voor samenwerking vormde ook de kostenbesparing die door de samenwerking behaald kan worden. Immers een aantal werkzaamheden behoeft nu slechts één keer uitgevoerd te worden voor drie gemeenten.

De samenwerking is zodanig vorm gegeven, dat er tijdens de planvorming sprake is van slechts één basisset voorschriften en één toelichting voor Nunspeet, Apeldoorn en Ermelo samen. Gelet op de omvang van het plangebied is het mogelijk gebleken het gehele plangebied op één kaart aan te geven op schaal 1:10.000.

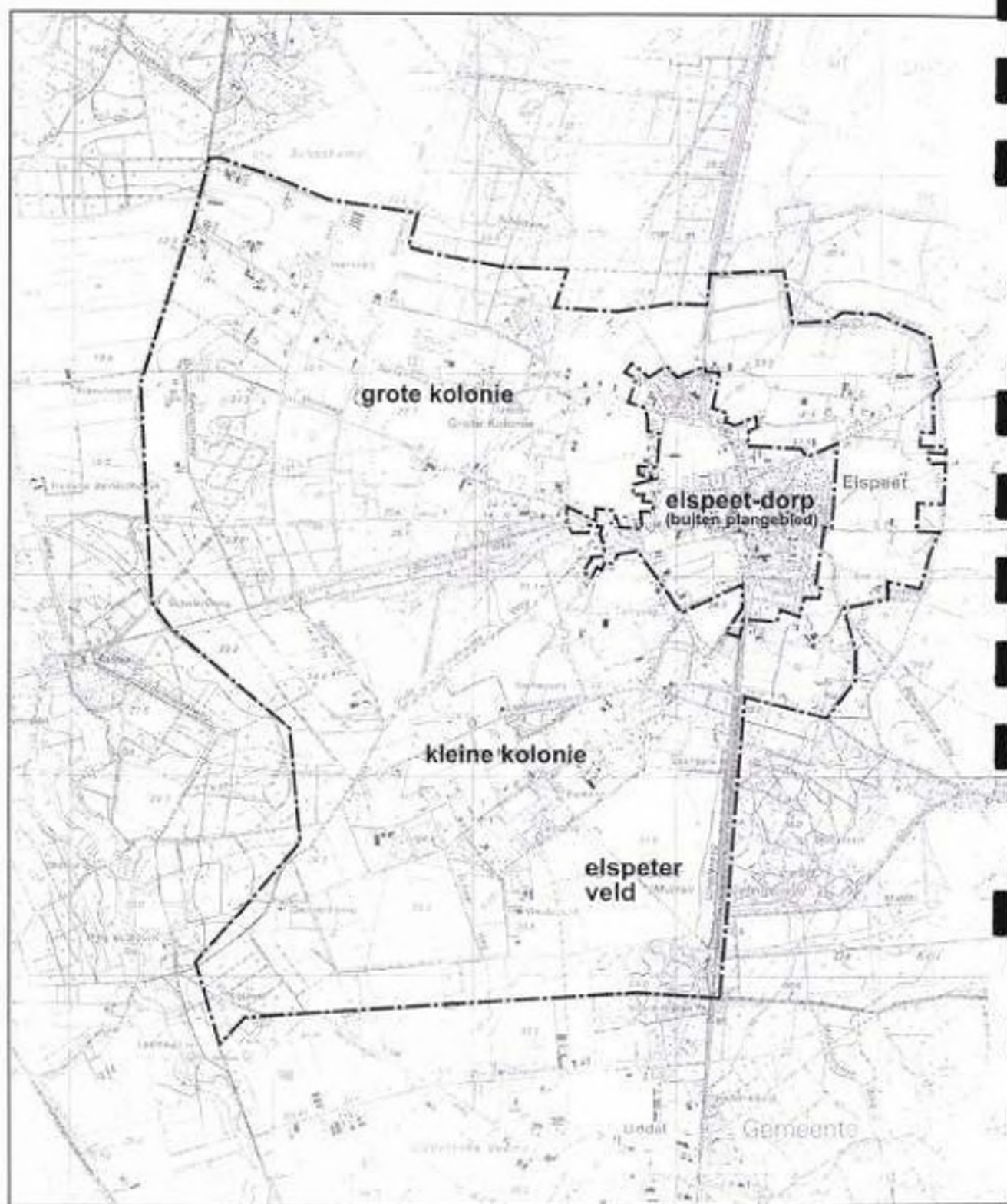
In de planfase die momenteel aan de orde is, de ontwerp-terinzagelegging, is het plan gesplitst in 3 afzonderlijke bestemmingsplannen. De toelichting en voorschriften bij dit afzonderlijke bestemmingsplan voor de gemeente Nunspeet vertoont nog in hoge mate overeenkomsten met de beide andere bestemmingsplannen. Alleen op die punten waar sprake is van specifieke kenmerken binnen de gemeente, zijn toelichting en voorschriften verder toegespitst. De plankaart is getekend op schaal 1:5.000.

1.3. Plangebied

Het gehele bestemmingsplangebied van de drie gemeenten tezamen komt in grote lijnen overeen met het plangebied van het IDAE. Omdat Barneveld het bestemmingsplan voor haar deel van de Agrarische Enclave zelf opstelt, maakt ongeveer 10% van de Agrarische Enclave geen deel uit van het gezamenlijke bestemmingsplan buitengebied Agrarische Enclave.

Het plangebied van Nunspeet behelst het zuidwestelijk deel van het gemeentelijk grondgebied. De noord- en oostgrens komen overeen met de plangrens van het IDAE. De noordzijde van het plangebied is gelegd op de grens van het agrarisch gebied met het bosgebied, deel uitmakend van de Elschpeetsche Heide. Deze natuurlijke begrenzing is tevens gehanteerd om de oostelijke plangrens aan te geven. In het zuiden en westen komt de plangrens overeen met de gemeentegrens.

Binnenin het plangebied is het dorp Elspeet buiten het plangebied gelaten. Er is aangesloten bij de 16 november 1999 door gedeputeerde staten van Gelderland vastgestelde contourbegrenzing in het kader van de Streekplanuitwerking Verstedelijkingscontouren Centraal Veluws Natuurgebied.



begrenzing deelgebied nunspeet

1.4. Opbouw van het plan

Het juridisch gedeelte van een bestemmingsplan bestaat formeel uit de plankaart en de planvoorschriften. De toelichting bij het plan beschrijft de afwegingen en keuzes die gemaakt zijn teneinde tot kaart en voorschriften te komen. Juist in een plangebied als het buitengebied, waarin zoveel tegenstrijdige belangen aan de orde zijn, is het belangrijk om deze afweging en keuze duidelijk te presenteren. In deze toelichting is daarom voor de volgende opzet gekozen.

Het spreekt voor zich dat in de diverse hoofdstukken het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid als basis heeft gediend. In **hoofdstuk 2** wordt een overzicht gepresenteerd van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden.

In **hoofdstuk 3** worden de resultaten van het uitgevoerde onderzoek *per thema* (natuur en landschap, landbouw, recreatie etc.) weergegeven. Daarbij worden telkenmale aanbevelingen voor het beleid geformuleerd vanuit dat thema, nog niet afgewogen tegenover andere sectorale belangen. Niet alle aanbevelingen kunnen zonder meer in het juridische plan worden verwerkt. Soms omdat de reikwijdte van het bestemmingsplan dat niet toestaat, soms omdat andere beleidsinstrumenten daarvoor meer geschikt zijn, en tenslotte omdat sommige aanbevelingen strijdig zijn met aanbevelingen vanuit één van de andere thema's.

In **hoofdstuk 4** vindt de afweging van soms tegenstrijdige aanbevelingen wel plaats en wordt beschreven welke keuzes zijn gemaakt bij de opzet van het plan. Dit hoofdstuk kan dus gezien worden als de hoofdopzet van het bestemmingsplan. Een aantal keuzes tussen landbouw enerzijds en natuur en landschap anderzijds is reeds gemaakt bij de opstelling van de Leidraad (en het IDAE). Hierop zal worden gewezen, waar dat in de toelichting aan de orde is. De afwegingen in hoofdstuk 4 leiden tot de uitgangspunten voor de planopzet: het programma van eisen dat gedestilleerd wordt uit het in hoofdstuk 3 beschreven programma van wensen.

In **hoofdstuk 5** tenslotte worden de hoofdlijnen van de juridische regeling weergegeven en een verantwoording gegeven van de ligging van de verschillende bestemmingen op de plankaart.

1.5. Werkwijze en procedure

De inhoudelijke voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in een projectgroep. Deze projectgroep is gevormd door ambtelijke vertegenwoordigers vanuit de gemeenten Nunspeet, Apeldoorn en Ermelo, een tweetal vertegenwoordigers van de provincie Gelderland, een vertegenwoordiger van de gemeente Barneveld en externe adviseurs van AmerAdviseurs. Het secretariaat wordt verzorgd door de gemeente Apeldoorn.

Daarnaast wordt het project in bestuurlijke zin aangestuurd door een stuurgroep. De stuurgroep bestaat uit leden van de projectgroep, aangevuld met de wethouders ruimtelijke ordening van de drie gemeenten.

Om er voor te zorgen dat het plan ook "in het veld" op voldoende steun kan rekenen, is in verschillende stadia van de planvorming de klankbordgroep Agrarische Enclave geïnformeerd en geraadpleegd. In de klankbordgroep hebben vertegenwoordigers zit-

ting van verschillende belangengroepen uit (plaatselijke) landbouw, milieu, natuur- en landschap en dorpsbelangen (zie bijlage 2).

Vanzelfsprekend wordt ook de bevolking bij de totstandkoming van het bestemmingsplan buitengebied betrokken door middel van informatie- en inspraakbijeenkomsten en een uitgebreide informatiefolder die huis aan huis is verspreid in het plangebied.

2. BELEIDSKADERS

2.1. Inleiding

In het kader van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan buitengebied voor de Agrarische Enclave is een groot aantal beleidsnota's van zowel de hogere overheden als de drie gemeenten relevant. Te denken valt aan de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX), het Natuurbeleidsplan (NBP) en het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) op rijksniveau, het IDAE en het streekplan op provinciaal niveau en richtinggevende regelingen en beleidsnota's (structuurplannen) op gemeentelijk niveau. Het beleid uit deze nota's is als basis gebruikt bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan. Het gemeentelijke bestemmingsplan vormt daarmee deels een lokale vertaling en detaillering van het provinciaal en rijksbeleid. Hieronder wordt op een rij gezet welk overheidsbeleid van toepassing is voor het plangebied. Overigens worden in paragraaf 2.2 en 2.3 (rijks- en provinciaal beleid) aspecten ten aanzien van het hele plangebied voor de Agrarische Enclave belicht en vindt geen specifieke behandeling plaats van de onderscheiden gemeentelijke deelgebieden.

2.2. Rijksbeleid

Belangrijkste beleidscategorieën uit rijksnota's van toepassing op het gehele plangebied (als onderdeel van het Centraal Veluws Natuurgebied)

- VINEX: Groene koers
- NBP/SGR: Ecologische Hoofdstructuur: het Centraal Veluws Natuurgebied is natuurkerngebied
- SGR: Waardevol Cultuurlandschap 'Veluwe'
- SGR: Recreatief-toeristisch gebied 'Veluwe'
- SGR: Nationaal Landschapspatroon: behoud en herstel bestaande landschapskwaliteit
- SGR: Landinrichting: het plangebied komt voor herinrichting/ruilverkaveling in aanmerking

In de paragrafen hieronder worden deze begrippen toegelicht.

Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (juni 1991)

In het rijksbeleid dat in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) is vastgelegd, is het koersenbeleid voor de landelijke gebieden gepresenteerd. Het koersenbeleid is richtinggevend voor veranderingen in ruimte- en grondgebruik in het landelijk gebied. Voor elke regio in Nederland is nagegaan welke ontwikkeling of tendens gaande is of juist gestimuleerd zou moeten worden. De dominante en wenselijke tendensen zijn aangegeven met een viertal koerskleuren. Voor het plangebied geldt de groene koers. Dat wil zeggen dat de ecologische kwaliteiten richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. De groene koers houdt onder andere het volgende in:

- nieuwe vormen van verstedelijking worden vermeden; zo nodig worden bestaande vormen van verstedelijking gesaneerd;
- handhaving c.q. ontwikkeling van extensieve vormen van bosbouw, openluchtrecreatie, toerisme en waterwinning, voorzover natuurfuncties niet worden aangetast;
- het beleid is gericht op optimalisering van de hydrologische omstandigheden voor de tot ontwikkeling te brengen ecosystemen.

Natuurbeleidsplan (juni 1990)

Algemeen

Het nationaal Natuurbeleidsplan (NBP) onderscheidt een ruimtelijke structuur van natuurlijke en landschappelijke waarden, die om bijvoorbeeld cultuurhistorische of ecologische redenen bij voorrang dienen te worden beschermd. Als strategie ter bescherming en ontwikkeling van ecologische waarden is het begrip Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ontwikkeld. De EHS onderscheidt zich in:

- natuurkerngebieden, waarin het beleid is gericht op het veiligstellen of vergroten van bestaande natuurwaarden van nationale betekenis;
- natuurontwikkelingsgebieden, waarin het beleid is gericht op het ontwikkelen van natuurwaarden of het verhogen van de kwaliteit van de bestaande natuur. Ook kunnen deze gebieden een verbindende functie hebben tussen natuurkerngebieden;
- ecologische verbindingzones: lijnvormige structuren, zoals dijken, kaden en waterwegen, die een functie hebben bij verspreiding, verplaatsing en uitwisseling van planten- en diersoorten tussen de natuurgebieden.

Ter realisering van de EHS vindt, naast planologische maatregelen, inzet plaats van het sectorale instrumentarium van de Relatienota (beheer- en reservaatgebieden) en worden er gebieden aangewezen die voor natuurontwikkeling in aanmerking komen.

beheer- en reservaatgebieden en natuurontwikkelingsgebieden

In beheer- en reservaatgebieden worden maatregelen voorgesteld om in gebieden met bestaande natuurwaarden een meer op natuur en landschap afgestemd agrarisch grondgebruik te gaan voeren.

Bij natuurontwikkelingsgebieden behoeven er op dit moment nog geen natuurwaarden aanwezig te zijn, maar hebben de gebieden wel potenties om natuurwaarden te ontwikkelen.

- In **beheergebieden** wordt ernaar gestreefd de landbouw blijvend een bestaan te bieden, terwijl tegelijkertijd de bedrijfsvoering is gericht op doeleinden van natuur en landschap. In deze gebieden kunnen grondgebruikers (op vrijwillige basis) een beheerovereenkomst afsluiten met Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Voor de actieve beheerprestatie krijgen de landbouwers een vergoeding van BBL.
- In **reservaatgebieden** is het gewenste eindbeheer niet inpasbaar in de gangbare landbouwbedrijfsvoering. Vandaar dat in dergelijke gebieden ernaar gestreefd wordt om de gronden op basis van vrijwilligheid aan te kopen, ten behoeve van een natuurbeschermingsorganisatie (Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, Gelders Landschap).
- Bij **natuurontwikkelingsgebieden** is, vergelijkbaar met de reservaatgebieden, het streven erop gericht om de gronden aan te kopen op vrijwillige basis (in dit geval met middelen in het kader van het Natuurbeleidsplan). De agrarische gronden worden daarna omgezet in natuurgebied (bijvoorbeeld bos, moeras).

Overigens wordt in het geval van de ecologische verbindingzones, als onderdeel van de EHS, verwerving niet nagestreefd. Ten aanzien van bijvoorbeeld het beheer van natte lijnvormige zones hebben waterschappen een belangrijke rol.

Het verwerven van gronden, danwel het sluiten van een beheerovereenkomst, is volledig afhankelijk van de bereidheid van de betreffende grondeigenaren/-gebruikers.

Gevolgen voor het plangebied

De concrete uitwerking van de EHS op perceelsniveau vindt plaats in zogenaamde 'beheer- en begrenziingsplannen relatienota' en via natuurontwikkeling. Het 'Beheer-

plan Veluwe' is op 1 juli 1991 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Hiermee is in dit gebied 326 ha beheergebied en 460 ha reservaatgebied begrensd (1^e fase). De plannen hiervoor zijn op de afbeelding op de volgende bladzijde in beeld gebracht. Dit betekent dat op basis van vrijwilligheid in diverse gebieden beheerovereenkomsten zijn of worden afgesloten danwel reservaatgronden zijn of worden aangekocht.

Tevens zijn het rijk en de provincie overeengekomen om in Gelderland binnen een periode van 5 jaar te komen tot de aanwijzing van ongeveer 10.000 ha relatienotagebied (2^e fase) en ruim 7.000 ha natuurontwikkelingsgebied. Een deel hiervan kan gerealiseerd worden binnen de Agrarische Enclave (ca. 300 ha beheer- en reservaatgebied en ca. 300 ha natuurontwikkelingsgebied).

In november 1999 is het "Begrenzingenplan Veluwe", waar de Agrarische Enclave onder valt, vastgesteld. In dit begrenzingenplan zijn de 1^e en 2^e fase Relatienotagebieden en natuurontwikkelingsgebieden definitief vastgelegd. Deze zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. De vastgestelde reservaat- en natuurontwikkelingsgebieden zijn op de ontwikkelingskaart aangegeven met de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid voor natuurontwikkeling".

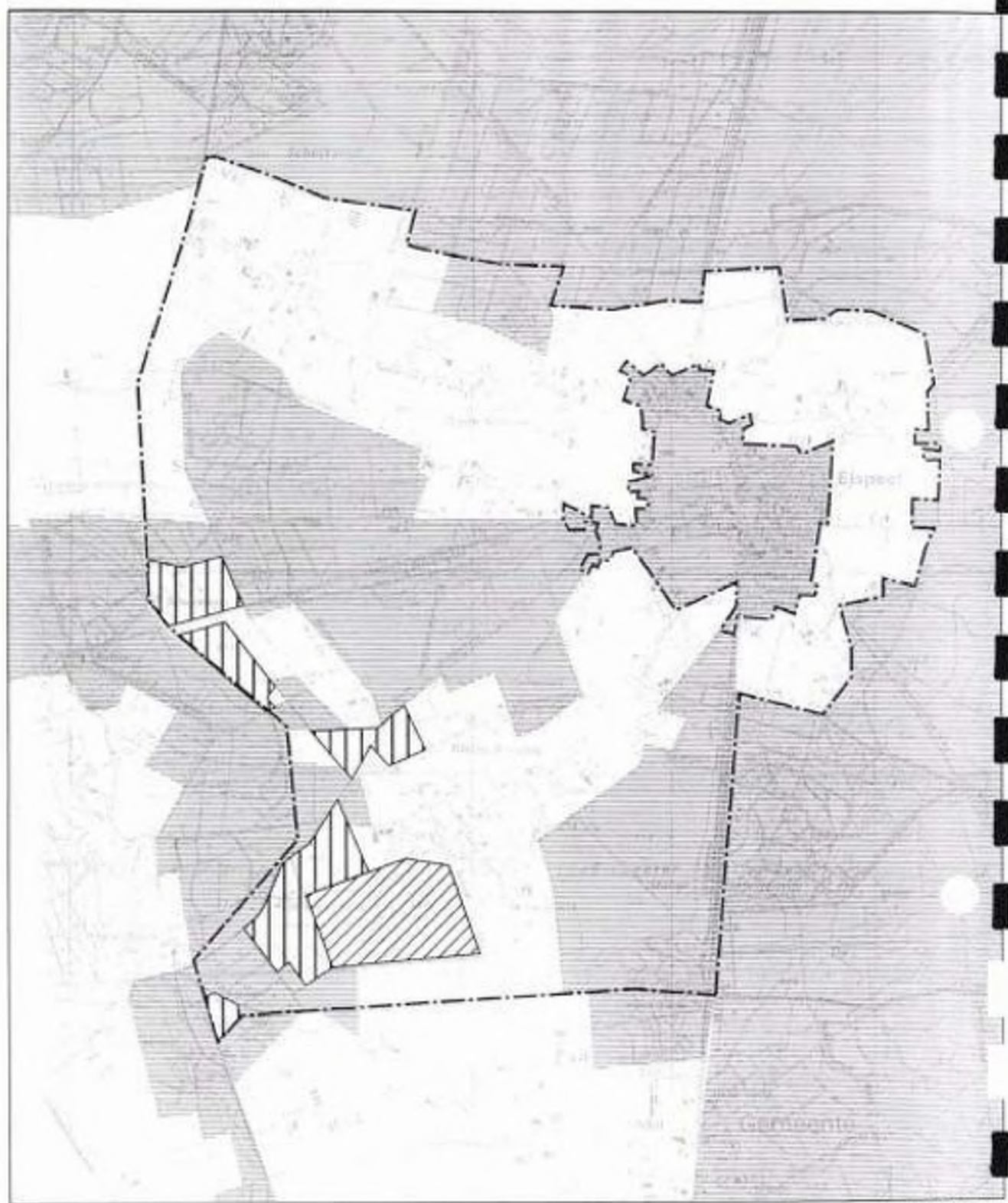
Structuurschema Groene Ruimte (december 1995)

In het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) vindt de integratie plaats van eerder afzonderlijk verschenen sectornota's op het gebied van natuur, landschap, landbouw, openluchtrecreatie, toerisme, bosbouw en visserij. Ook de beleidslijnen uit het hiervoor beschreven Natuurbeleidsplan zijn in het SGR opgenomen. De afstemming en samenhang tussen deze sectoren (met een sterke nadruk op natuur, landbouw en openluchtrecreatie) zijn in het SGR uitgewerkt in thema's. Voor het plangebied zijn m.n. de thema's EHS (zie hiervoor) en Waardevolle Cultuurlandschappen van belang.

Waardevolle Cultuurlandschappen (WCL) zijn multifunctionele gebieden met belangrijke natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische betekenis, grote recreatieve aantrekkelijkheid en een duurzame land- en tuinbouw. Het rijk streeft er naar de gebiedsspecifieke kwaliteiten in de WCL-gebieden te versterken.

Voor elk WCL-gebied in Nederland wordt een gebiedsperspectief opgesteld, waarin een geïntegreerde visie wordt gegeven op de gewenste ontwikkeling van het gebied voor de eerstkomende 5 à 10 jaar. Voor het plangebied is het Integraal Deelplan Agrarische Enclave als uitwerking van het streekplan van 1978 van belang, omdat dit tevens de status van gebiedsperspectief heeft. De relevante beleidslijnen hieruit worden in paragraaf 2.3.1 naar voren gehaald.

De WCL-gebieden vallen binnen de gebieden 'behoud en herstel van bestaande landschapskwaliteit' (VINEX) en omvatten relatief grote oppervlakten van de EHS. Daarnaast vallen WCL-gebieden binnen de in de rijksnota 'Kiezen voor Recreatie' (KvR, januari 1993) gelanceerde recreatief-toeristische gebieden en zijn ze overwegend gelegen in de groene en blauwe koersgebieden (VINEX).



bron: IDAE (1994)

- hoofdzakelijk agrarische gronden
- hoofdzakelijk agrarische gronden, tevens beheersgebied
- hoofdzakelijk agrarische gronden, tevens reservaatgebied
- hoofdzakelijk niet-agrarische gronden

nunspeet

relatienotagegebieden (1e fase)

Nationaal Milieubeleidsplan 2 (december 1993)

Het Tweede Nationaal Milieubeleidsplan (NMP2) bevat de strategie voor het milieubeleid voor de middellange termijn, 1995-1998. De strategie richt zich op het bereiken van een duurzame ontwikkeling en is gebaseerd op een herijking en uitwerking van het beleid zoals dat is uiteengezet in het NMP en NMP+. De hoofddoelstelling van de nota is het instandhouden van het draagvermogen van het milieu ten behoeve van een duurzame ontwikkeling.

Voor de vormgeving en uitvoering van het milieubeleid richt het NMP2 zich o.a. op een aantal doelgroepen: een daarvan is de doelgroep *landbouw*. Zo wil de nota bijvoorbeeld paal en perk stellen aan uit de landbouw voortkomende processen van verzuring, vermesting, verstoring en verdroging. Als milieudoelstellingen voor de landbouw worden onder meer genoemd:

- een evenwichtsbemesting (mineralenbalans),
- een ammoniakreductie van 70% in 2000 ten opzichte van 1980,
- een maximale inzet van mens- en milieuvriendelijke gewasbeschermingsmethoden.

In het NMP2 wordt geconcludeerd dat er al zichtbaar bereidheid is onder de agrariërs om de benodigde aanpassingen onder eigen verantwoordelijkheid uit te voeren. Dit biedt hen mogelijkheden om via minder regelgeving en minder afstemmingsproblemen om te schakelen op een duurzame en efficiënte productiewijze.

Ten behoeve van de ammoniakreductie in het plangebied is in dit kader het vastgestelde ARP van belang (zie paragraaf 2.4).

Derde Nota Waterhuishouding (augustus 1989)

In de Derde Nota Waterhuishouding (DNW) nota wordt de ontwikkeling van duurzame waterhuishoudkundige systemen bepleit, t.b.v. een optimale waterhuishouding voor alle belangen c.q. bestemmingen. Dit betekent dat een heel stroomgebied in beeld is, inclusief infiltratiegebieden en beïnvloedingsgebieden. In streefbeeld en worden uitwerkingen van dit beleid geïllustreerd. Doelen zijn de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit en daarmee het stoppen van vervuiling en verdroging. De inrichting en het beheer van waterpartijen met hun oevers moet afgestemd zijn op natuurontwikkeling, op het functioneren als migratieroute en op een optimale visstand. Een groot deel van het plangebied behoort tot het stroomgebied van de Hierdense beek. De beleidslijnen die voor dit stroomgebied gelden, zijn nader uitgewerkt in het waterhuishoudingsplan Gelderland (paragraaf 2.3.2).

De essentie van de DNW is de integrale samenhang binnen de waterhuishouding tussen kwaliteits- en kwantiteitsaspecten van grond- en oppervlaktewater. Anderzijds is ook aandacht geschonken aan de externe samenhang tussen het waterbeheer en hiermee verband houdende andere beleidsterreinen, zoals ruimtelijke ordening, milieubeheer en natuurbeheer (zowel waternatuur als natte landnatuur).

Als gevolg van een combinatie van peilbeheer, herinrichting van het landelijk gebied, grondwateronttrekkingen voor de drink- en industriewatervoorziening en beregening door de landbouw is de grondwaterstand in Nederland bijna overal gedaald. Op veel plaatsen ondervinden natuurgebieden, die hun waarde vaak ontleen aan een specifieke vochtigheidstoestand, hiervan nadelige gevolgen. Met name in de hoger gelegen delen van Nederland - ook in het plangebied - lopen de dalingen van de grondwaterstand op tot 25 -50 cm ten opzichte van de situatie van voor de jaren vijftig.

Reconstructiewet (1998/1999)

In december 1998 heeft de Landbouwminister het wetsvoorstel Reconstructie Concentratiegebieden aan de Tweede Kamer aangeboden. De Wet wordt in het jaar 2000 door de Tweede Kamer behandeld. De oorspronkelijke gedachte achter de wet, reconstructie van de varkenshouderij, is verbreed tot verbetering van landbouw, natuur, landschap, milieu, economische structuur en het woon- en leefklimaat. De wet zal direct gevolgen hebben voor het provinciale en lokale omgevingsbeleid. Zie meer hierover in paragraaf 2.3.2 overige provinciale plannen: Reconstructieplannen provincie Gelderland.

EU Vogelrichtlijn

De EU Vogelrichtlijn heeft tot doel vogelsoorten en hun leefgebieden te beschermen. Elke EU-lidstaat is verplicht om alle maatregelen te nemen om een voldoende gevarieerdheid aan leefgebieden met een voldoende omvang te beschermen, in stand te houden of te herstellen. Dit gebeurt door het aanwijzen van belangrijke leefgebieden als "speciale beschermingszone". Het kan hierbij gaan om belangrijke broedgebieden voor bedreigde vogelsoorten en om belangrijke overwinteringsgebieden voor trekvogels. De gehele Agrarische Enclave valt binnen de nieuw aangewezen speciale beschermingszone Veluwe.

In een speciale beschermingszone kan het gebruik in het algemeen worden voortgezet. Wel zullen intensiveringen en nieuwe activiteiten met een negatief effect op de vogelkundige waarde worden beoordeeld of deze met toepassing van compensatie toch kunnen worden uitgevoerd. De besluitvorming hiervan vindt plaats in daarvoor relevante wettelijke kaders.

De militaire terreinen op de Veluwe, in het ontwerpbesluit buiten de aanwijzing gebleven, blijken op grond van geactualiseerde vogelgegevens te kloppen. Om deze reden worden deze gebieden betrokken bij de definitieve aanwijzing.

Op korte termijn zal worden overgegaan tot definitieve aanwijzing van 49 speciale beschermingszones onder de Vogelrichtlijn.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Het Integraal Deelplan Agrarische Enclave

Inleiding

Het Integraal Deelplan Agrarische Enclave (in het vervolg IDAE genaamd) maakt onderdeel uit van een vijftal streekplanuitwerkingen voor het Centraal Veluws Natuurgebied (streekplan Veluwe 1978). De vijf deelplannen hebben tevens de status van WCL-gebiedsperspectief voor de Veluwe.

Het IDAE is vastgesteld op 3 mei 1994. Concreet heeft dit tot gevolg dat het IDAE (het onderdeel "Ontwikkelingsplan") door de provincie vanaf dat moment gehanteerd is als streekplan-uitwerking en daarmee als toetsingskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Sinds de vaststelling van het nieuwe streekplan Gelderland in september 1996, zie volgende paragraaf, is formeel het IDAE als streekplanuitwerking vervallen. De ruimtelijke hoofdlijnen van het IDAE zijn echter geïntegreerd in het nieuwe streekplan en afspraken gemaakt op basis van het IDAE worden nog gewoon gerespecteerd. Hiermee wordt het IDAE gezien als een goede invulling van het beleid van het nieuwe streekplan.

Het IDAE is uitgebreid toegelicht in de vooraf aan dit bestemmingsplan opgestelde Leidraad. Hieronder wordt kort het belangrijkste aspect van dit plan naar voren gebracht: het veranderingsproces om voor landbouw en natuur perspectief te kunnen bieden.

Perspectief voor landbouw en natuur: voorkeurscenario Agrarische Enclave

Het kernpunt van het IDAE betreft het voorstel een veranderingsproces in te voeren, teneinde zowel voor landbouw als natuur een perspectief te kunnen bieden.

Als uitwerking van het rijksbeleid zijn op provinciaal niveau de consequenties van het Natuurbeleidsplan en de Structuurnota Landbouw (beide uit 1990) nader geanalyseerd en geconfronteerd in het zogenaamde LNO-project (Landbouw, Natuur en Openlucht-recreatie) voor de Agrarische Enclave. De Structuurnota Landbouw gaat uit van het bevorderen van een concurrerende, veilige en duurzame landbouw, terwijl het Natuurbeleidsplan als grondgedachte het duurzaam voortbestaan heeft van de natuur.

In het LNO-project zijn in de 'Scenariostudie enclave Uddel-Elspeet' van de Grontmij beide uitgangspunten met elkaar geconfronteerd. Deze studie heeft als ondertitel "Perspectief voor een duurzaam samengaan van natuur en landbouw in een kerngebied van de ecologische hoofdstructuur".

Uit de studie is onomstotelijk aangetoond, dat bij een autonome ontwikkeling van landbouw en natuur er geen sprake kan zijn van een duurzame ontwikkeling. Beide sectoren komen dan nog meer dan nu in elkaars vaarwater terecht.

Aangezien hier niemand belang bij heeft, wordt in de studie van de Grontmij een drietal verkennende scenario's beschreven, die onderling van elkaar verschillen in de mate waarin tegemoet gekomen wordt aan de meest gewenste opties uit zowel de Structuurnota Landbouw als het Natuurbeleidsplan.

Op basis van een analyse van deze drie scenario's is tot een vierde (voorkeurs) scenario gekomen. Dit voorkeurscenario moet gezien worden als een situatie, waarin duurzame landbouw en duurzame natuur in principe naast elkaar in het studiegebied mogelijk zijn.

Het voorkeurscenario gaat uit van een netto toename van 1.080 ha natuurgebied. Om dit te bereiken wordt op 300 ha het natuurbeheer ingepast in de agrarische bedrijfsvoering, terwijl 780 ha aan de grondgebonden landbouw onttrokken wordt ten behoeve van te realiseren natuur. Overigens dient hierbij vermeld te worden, dat alle scenario's er van uitgaan, dat bij een *autonome ontwikkeling* van de agrarische sector ruim 400 ha vrijkomt, die aangewend zou kunnen worden ten behoeve van de ontwikkeling van natuur.

Om het voorkeurscenario te kunnen realiseren is het nodig een veranderingsproces in de Agrarische Enclave op gang te brengen, waarbij een deel van de melkveehouderij omgezet wordt in kalvermesterijen. Per saldo is voor kalvermesterijen veel minder ruimte nodig dan voor melkveehouderijen, terwijl bovendien veel beter tegemoet gekomen kan worden aan de gewenste milieuhygiënische doelstellingen. Verplaatsing en uitbreiding van bedrijven kan hierbij aan de orde zijn.

Dit voorkeurscenario is het uitgangspunt geweest bij het opstellen van het IDAE. In het IDAE wordt dit scenario ruimtelijk vertaald in het Ontwikkelingsplan.

Door Oranjewoud is in maart 1993 een "nadere onderbouwing en uitwerking" van het IDAE gepubliceerd. Door Oranjewoud is o.a. onderzocht, wat de reële (her)vestigingsmogelijkheden zijn voor agrarische bedrijven in de Agrarische Enclave. Op basis van

dat onderzoek blijkt dat er heel wat "randvoorwaarden" zijn, waarmee rekening gehouden dient te worden: verzuringsgevoelige objecten, geurgevoelige objecten en de gebieden die in het IDAE al weinig tot niet geschikt bevonden werden voor hervestiging. Resultaat van dit onderzoek was dat er nauwelijks ruimte gevonden kon worden voor hervestiging.

Nota bene

Op basis van de Leidraad is door het ecologisch adviesbureau STL een nader onderzoek uitgevoerd naar de actuele landschaps- en natuurwaarden van de agrarische delen in het plangebied van de enclave, om hiermee een zo recent mogelijke waardering te krijgen en een geactualiseerde blik op hervestigingsgebieden voor de landbouw. De conclusie van dit onderzoek was dat er *minder* natuur- en landschapswaarden aanwezig zijn in de agrarische delen van het plangebied dan aanvankelijk op basis van de vigerende plannen gedacht werd. Op die manier blijkt er toch enige ruimte binnen de Agrarische Enclave te zijn voor hervestiging van agrarische bedrijven. In hoofdstuk 3 en 4 van dit bestemmingsplan, en bij de ontwikkelingskaart, zal hierop worden teruggekomen.

2.3.2. Overige provinciale plannen

Streekplan Gelderland (september 1996)

Zonering landelijk gebied

In het streekplan is het landelijk gebied in categorieën ingedeeld, waarmee richting gegeven wordt aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende functies. Voor de natuur- en bosdelen binnen de Agrarische Enclave is de categorie 'landelijk gebied A' van toepassing. In dit gebied is de functie natuur richtinggevend. De ontwikkeling van andere functies binnen deze categorie moet passen binnen de natuurdoelstellingen. Het beheer van de binnen 'landelijk gebied A' gelegen bossen is voor een groot deel gericht op multi-functioneel gebruik. Voor het agrarische deel van de Agrarische Enclave geldt 'landelijk gebied B'. Ook hier is de natuur de belangrijkste functie. Ontwikkelingen van functies mogen de beoogde natuurdoelstellingen niet frustreren. De landbouw vervult in 'landelijk gebied B' een *blijvende* rol en kan zich in economisch opzicht duurzaam ontwikkelen voor zover de natuurwaarden niet worden geschaad. In delen van 'landelijk gebied B' is sprake van versterking van natuur, o.m. door inzet van het Relatienota- en natuurontwikkelingsinstrumentarium.

Strategisch actiegebied

Het hele plangebied van de Agrarische Enclave (behalve het bos/natuurgebied tussen de Amersfoortseweg en de A1) valt binnen het strategisch actiegebied 'Enclave Uddel-Elspeet-Garderen-Speuld'. Strategische actiegebieden zijn gebieden waar door middel van geconcentreerde inzet van capaciteit en beleid versneld de gewenste natuurdoelen bereikt moeten worden. Daarbij wordt voor het plangebied beoogd de milieubelasting op aanliggend bos- en natuurgebied terug te dringen.

Strategische actiegebieden worden de facto beschouwd als milieubeschermingsgebied in de zin van de Wet Milieubeheer.

Aardwetenschappelijk waardevolle gebieden (v/n bodembeschermingsgebieden)

De bescherming van aardwetenschappelijke waarden heeft als doel het behoud en herstel van specifieke bodemkwaliteiten en het behoud van bijzondere geomorfologi-

sche verschijnselen in de desbetreffende gebieden. Het gehele plangebied van de Agrarische Enclave is in het streekplan aangeduid als geomorfologisch aardwetenschappelijk waardevol gebied, als onderdeel van het Veluwe stuwwalcomplex. Specifieke geomorfologische waarden voor het plangebied zijn o.a. het beekdal van de Hierdense beek en een drietal pingoruïnes. Daarnaast zijn nog een aantal gebieden aangewezen wegens bijzondere bodemgesteldheid.

Voor dergelijke gebieden dient, wanneer de lokale situatie daar aanleiding toe geeft, in het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen te worden om fysieke ingrepen als dempen en graven van sloten, scheuren van grasland en afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden te reguleren.

Ontgrondingen zijn wel mogelijk wanneer natuurontwikkeling dit vereist en het gebied niet binnen de categorie landelijk gebied A valt.

Ontwikkelingsperspectief landelijk gebied Veluwe/Centraal Veluws Natuurgebied (incl. Agrarische Enclave)

Het beleid is gericht op bescherming en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bevordering van de bosbouw. Recreatief medegebruik en kwalitatieve verbetering van de verblijfsrecreatie zullen worden gestimuleerd. Voortzetting van het verspreid voorkomend agrarisch gebruik en vermindering van het militair gebruik blijven uitgangspunten. In de Agrarische Enclave blijft (duurzame) landbouw een belangrijke functie.

Vanuit het omgevingsbeleid wordt bescherming en herstel van beken gerealiseerd. Het stroomgebied van de Hierdense beek wordt binnen dit concept verder ontwikkeld.

Verdrogingsproblemen worden projectmatig aangepakt door verlofingsprojecten en door vermindering van de grondwateronttrekking.

In de Agrarische Enclave wordt door omzetting van grondgebonden naar niet-grondgebonden landbouw (m.n. kalvermesterij) een verandering van landbouwkundig gebruik voorgestaan die tot winst voor natuur en milieu moet leiden. Op deze manier komen gronden vrij voor de versterking van de ecologische hoofdstructuur en worden natuurwaarden in en langs de Hierdense beek veiliggesteld.

Toerisme en recreatie

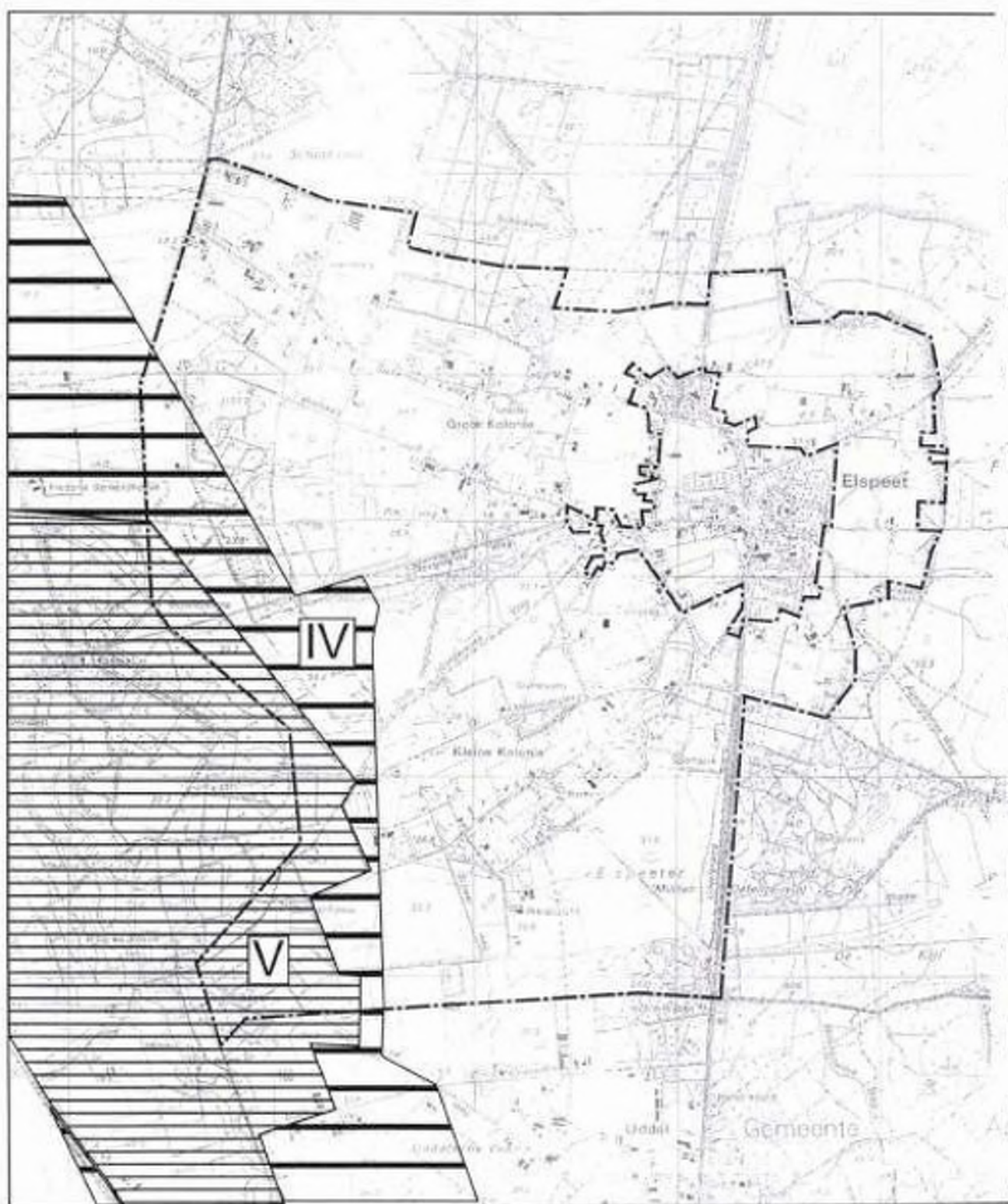
Vooraf in de Agrarische Enclave ziet het streekplan kansen het bestaande aanbod van kleinschalige recreatieve voorzieningen aan te vullen, door gebruik te maken van de mogelijkheden voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing.

Waterhuishoudingsplan Gelderland (september 1996)

Ten aanzien van de grondwaterwinning voor drinkwatervoorziening en industriële doeleinden staat het waterhuishoudingsplan een reductie voor van 25% op de gehele Veluwe. Realisatie van deze doelstelling kan in het plangebied leiden tot minder verdroging en toename van kwel in bepaalde gebieden en tot verbetering van de watervoerendheid van beken en sprengen.

Regionaal hydrologisch beïnvloedingsgebied

Het gebied ten oosten van de denkbeeldige lijn Grote Kolonie-Uddel, alsmede het gebied in de noordwesthoek boven Speuld is in het streekplan aangewezen als onderdeel van het regionaal hydrologisch beïnvloedingsgebied van de Veluwe (gericht op benedenstroomse - kwelafhankelijke landnatuur). Binnen deze gebieden mogen nieuwe ontwikkelingen en ingrepen (bijvoorbeeld ontgrondingen) niet leiden tot negatieve effecten op de waterkwantiteit- of kwaliteit.



bron: waterhuishoudingsplan gelderland 1^{ste}

IV: water voor landbouw en kwelafhankelijke land- en watematuur

V : water voor landnatuur van het hoogste ecologische niveau

Van gemeenten en waterschappen wordt verwacht dat zij natuurelementen op lokaal niveau beschermen met eventueel daarbij behorende bufferzones.

Functies

Aan de hand van functies (I t/m V) wordt per in het waterhuishoudingsplan onderscheiden deelgebied aangegeven waar de waterdoelstellingen in dat gebied primair op zijn gericht.

Voor de Agrarische Enclave gelden waterdoelstellingen die gericht zijn op zowel landbouw als natuur. Die doelstellingen kunnen relatief onafhankelijk van elkaar gehaald worden, behalve wanneer het kwelafhankelijke natuur betreft. In dat laatste geval mogen grondwateronttrekkingen en/of peilbeheer geen nadelige invloed hebben op de grondwaterstroming. In het plangebied komen alleen de functies I, IV en V voor (de functies IV en V zijn op de kaart op de volgende bladzijde afgebeeld):

- **Functie I 'water voor landbouw'**
In de gebieden rondom en ten noorden van Speuld en de gebieden ten westen van Uddel, Meerveld en Elspeet staat de landbouw centraal en is om die reden functie I van toepassing. In deze gebieden wordt er van uit gegaan dat er rekening gehouden wordt met de waterkwantiteit en oppervlaktekwaliteit in verband met benedenstrooms gelegen natte natuur. Voor de omliggende bos- en heidegebieden geldt hetzelfde, maar dan enkel met het accent op de waterkwantiteit.
- **Functie V 'water voor landnatuur van het hoogste ecologische niveau'**
Het middengebied (w.o. de Leemputten langs de Flevoweg) rond de Hierdense beek vanaf kasteel Staverden tot vlak boven het Bleekemeer heeft functie V. Dit geldt voor een deel van het gebied Uddelse Buurtveld/Bieze (Apeldoornse deelgebied).
Natuurwaarden in en direct langs het water van de Hierdense beek, en in langs een groot aantal van de daarop uitkomende zijbeken, wordt aangemerkt als *'waternatuur van het hoogste ecologische niveau'* (ook functie V).
- **Functie IV 'water voor landbouw en kwelafhankelijke land- en waternatuur'**
De rest van het gebied rond de Hierdense Beek heeft functie IV. Het beleid is erop gericht de grote natuur- en landschapswaarden te handhaven, en zo mogelijk te versterken; de gebruiksmogelijkheden voor de landbouw zijn beperkt. Tevens moet hier rekening gehouden worden met waterkwantiteit en oppervlaktewaterkwaliteit in verband met benedenstrooms gelegen natte natuur.

Het intrekgebied van de Hierdense beek en zijbeken komt ongeveer overeen met de gebieden die binnen de hierboven genoemde functie IV en V liggen (met uitzondering van het gebied Uddelse Buurtveld/Bieze).

Gelders Milieuplan (september 1996)

Het recent vastgestelde Gelderse Milieuplan voor de jaren 1996-2000 bouwt voort op eerdere plannen. De centrale doelstelling vormt een duurzame milieubescherming en verbetering van milieukwaliteiten met het oog op de gezondheid en het welbevinden van de mens en van eco-systemen. Deze doelstelling wordt uitgewerkt voor allerlei sectoren in taakstellingen, waaronder de uitstoot van verzurende stoffen en normen voor bodem en water. De normen zijn ontleend aan rijksbeleid.

De algemene uitgangspunten van het Gelders milieubeleid zijn:

1. emissies, hinder en afval moeten bij voorkeur aan de bron worden aangepakt,
2. verspilling van energie, grondwater en grondstoffen moet worden tegengegaan,
3. milieuwinst is leidraad voor de uitvoering.

In het Milieuplan wordt gebiedsgericht beleid beschreven, gericht op versneld realiseren van een basiskwaliteit van milieu en water ter bescherming van bijzondere natuurwaarden, waardevolle bodems en de drinkwatervoorziening. De gebieden waarvoor dit geldt vallen (in het kader van de Wet Milieubeheer) onder het verzamelbegrip *milieubeschermingsgebieden*, zijnde (staats)natuurmonumenten, grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden. Alle drie categorieën komen voor in de Agrarische Enclave, echter niet in het plangebied van Nunspeet.

- *grondwaterbeschermingsgebied*

In het Ermelose plandeel bevindt zich bij Speuld een klein grondwaterbeschermingsgebied. Het beleid is erop gericht vestiging of uitbreiding van activiteiten die risico's met zich meebrengen voor de kwaliteit van de drinkwatervoorziening, te voorkomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn de gebruiksregels vastgesteld die binnen dergelijke gebieden van toepassing zijn.

- *stillegebied*

In het Apeldoornse plandeel bevindt zich aan de oostzijde een stillegebied. Alle ruimtelijke activiteiten die niet gebiedseigen zijn en de norm van 40 dB(A) (streefwaarde) overschrijden, worden geweerd. Aan de ruimtelijke ontwikkeling dient zodanige sturing te worden gegeven dat op langere termijn geen toename c.q. een afname van verstoring optreedt.

- *(staats)natuurmonument*

(Staats)natuurmonumenten zijn krachtens de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden waarvoor een extra beschermende regeling geldt. De Leemputten bij Sta-verden (deelgebied Ermelo) ten noordoosten van het Speulderveld is een voorbeeld hiervan.

Reconstructieplannen provincie Gelderland (BORCO)

Naar verwachting zal in 2001 de Reconstructiewet in werking treden. Deze wet moet het mogelijk maken de zandgebieden in Zuid- en Oost-Nederland op te knappen. De Reconstructiewet zal via gebiedsgerichte reconstructieplannen rechtstreeks doorwerken in zowel streekplan als bestemmingsplan.

Speerpunten van de wet zijn:

- vermindering van de veterinaire risico's;
- verbeteren, versterken en verbreden van de economische structuur;
- verbeteren van milieu- en waterkwaliteit;
- verbeteren van kwaliteit van natuur en landschap;
- impuls geven aan de uitvoering van gebiedsgericht beleid.

Voor de uitvoering van de reconstructiewet krijgen provinciale reconstructiecommissies de taak om voor deelgebieden reconstructieplannen te maken. De Rijksuitgangspunten-nota (RUN) in de bijlage van de wet geeft een beschrijving van de verplichte elementen van een reconstructieplan. De reconstructiewet zal op zijn vroegst in januari 2001 in werking treden. Vervolgens dienen de provincies reconstructiecommissies aan

te wijzen, welke 9 maanden de tijd hebben om een reconstructieplan op te stellen (het plan is m.e.r.-plichtig).

In dit kader is tevens het fonds te noemen dat speciaal in het leven is geroepen ten einde sloop van overmatig geworden bedrijfsbebouwing (financieel) mogelijk te maken. In hetzelfde kader bestaat ook de zogenaamde "kuub-voor-kuub"-regeling, waarbij stallen ingeruild kunnen worden voor een woning.

Uit oogpunt van efficiency zal voor zover mogelijk geanticipeerd worden op de ontwikkelingen op dit gebied. Nunspeet zal waarschijnlijk geen grote gevolgen ondervinden van de nieuwe reconstructiewet.

Het is in dit stadium niet duidelijk welke aspecten nog meer een rol kunnen spelen.

2.4. Regionaal beleid

Integraal Waterbeheersplan Veluwe en Vallei 1994-1998, hoofdplan en deelplan waterschap Noord-Veluwe (januari 1995)

Voor het bestemmingsplan buitengebied Agrarische Enclave is het Integraal Waterbeheersplan Veluwe en Vallei (IWWV) richtinggevend voor het kwaliteitsbeheer en -kwantiteitsbeheer van het oppervlaktewater. Het plan bestaat uit een hoofdplan, waarin zaken met een algemeen karakter aan de orde komen, en een aantal deelplannen (voor elke beheerder afzonderlijk). Het IWWV vormt een uitwerking van de beleidslijnen uit de Derde Nota Waterhuishouding (1989) en het (vorige) Provinciale Waterhuishoudingsplan (1991). De planperiode van het IWWV is met een duur van 4 jaar verlengd. Bij de uitvoering van het beleid vindt aansluiting plaats bij de nu vigerende provinciale plannen.

In het provinciale waterhuishoudingsplan is een functietoekenning beschreven die aangeeft welk soort grondgebruik c.q. welke functie richtinggevend is met betrekking tot het integraal waterbeheer voor deelgebieden binnen de verschillende watersystemen op de Veluwe. Deze functietoekenning is nader uitgewerkt in het IWWV.

Aan de hand van een vijftiental beleidsthema's (w.o. peilbeleid, verdroging, eutrofiëring, waterbodempromblematiek) worden beleidsvoornemens opgesteld die worden uitgewerkt in concrete maatregelen per beheersgebied en per stroomgebied.

Het IWWV is van toepassing op het gehele plangebied. Voor het stroomgebied van de Hierdense Beek geldt dat het IWWV richtinggevend is voor zowel het waterkwantiteits- als kwaliteitsbeheer.

De Hierdense Beek is van belang vanwege voorkomende waardevolle waternatuur. Het beheer van de beek is daarmee o.m. gericht op:

- het met voorrang saneren van overstorten en vervuilde waterbodems;
- het terugdringen van overige lozingen;
- handhaving of verbetering van de huidige morfologie;
- afstemming van het beheer op de ontwikkeling van waternatuur.

In de grote heidevelden in het plangebied komt een aantal bijzondere natte natuurelementen (natte heide) voor, welke een (mogelijke) bijzondere potentie hebben.

Voor het gebied tussen Uddel-Elspeet is het beleid gericht op het behoud van de belangrijkste kenmerken van natuur en landschap.

Leidraad bestemmingsplan Agrarische Enclave

In de Leidraad bestemmingsplan Agrarische Enclave (juli 1996) is een vergelijking gemaakt tussen het vigerende gemeentelijk beleid en het beleid zoals neergelegd in

het ontwikkelingsplan van het IDAE. Dit had tot doel om met name voor de agrarische bestemmingen tot een eenduidige regeling te kunnen komen voor het op te stellen intergemeentelijke bestemmingsplan buitengebied Agrarische Enclave.

Bij de vergelijking van de vigerende bestemmingsplannen zijn d.m.v. een vereenvoudigingsoperatie de verschillende benamingen, die in de verschillende bestemmingsplannen buitengebied zijn toegekend aan de agrarische gronden, teruggebracht tot een handzame driedeling, te weten:

- Agrarisch gebied (A);
- Agrarisch gebied met landschapswaarden (AL) en
- Agrarisch gebied met landschapswaarden en natuurwaarden (ALN).

Daarbij viel op dat in de vigerende plannen aan slechts weinig gronden de bestemming Agrarisch gebied (A) is toegekend en veel gronden de bestemming Agrarisch gebied met landschapswaarden en natuurwaarden (ALN) hebben gekregen.

Uit deze exercitie bleek voorts dat de vigerende bestemmingsplannen nog niet voorzien in het gewenste veranderingsproces, dat op gang gebracht moet worden om de doelstellingen van het IDAE te kunnen halen.

Natuurlijk kan de vraag gesteld worden, of de oorspronkelijke inventarisatie, die verricht is bij het opstellen van de vigerende bestemmingsplannen nog steeds als "actueel" beschouwd kan worden. Daarnaast kan de vraag gesteld worden, of in de ene gemeente de aanwezigheid van bepaalde natuur- en/of landschapselementen niet zwaarder gewaardeerd is dan in de andere gemeente. Om die reden heeft het ecologisch adviesbureau STL een nieuwe inventarisatie gemaakt van alle landbouwgronden in de Agrarische Enclave, om een zo recent mogelijke waardering te krijgen als onderbouwing voor een actuele nadere indeling in agrarische bestemmingen. De conclusie van dit rapport is dat volgens de huidige ecologische inzichten er reden was bepaalde delen die nu bestemd zijn als ALN, te waarderen als AL of in sommige gevallen zelfs A. Dat betekende voor een deel van de agrarische gronden dus een verschuiving naar relatief 'lichtere' bestemmingen. Enerzijds is dit het gevolg van het feit dat er bijvoorbeeld in de loop der jaren natuurwaarden verdwenen zijn. Anderzijds zijn in de vigerende plannen voor sommige gronden de 'zware' bestemmingen gekoppeld aan het voorkomen van slechts een enkel natuurlijk fenomeen. Volgens de huidige maatstaven doet dat laatste geen recht aan het huidig gebruik van deze gronden en zou er een onnodig zwaar aanlegvergunningstelsel gekoppeld worden aan het agrarisch gebruik.

Ammoniak Reductieplan Agrarische Enclave

Dit plan is erop gericht de ammoniakemissie en depositie te verminderen op een wijze die toch nog de nodige dynamiek mogelijk maakt voor bedrijven die volgens normale beoordelingscriteria geen ruimte meer kunnen krijgen. In het ARP zijn o.a. de randvoorwaarden en spelregels vastgelegd voor de verlening van milieuvergunningen aan veehouderijen die willen uitbreiden of zich nieuw willen vestigen. Met name de saldo-regeling moet dynamiek van agrarische bedrijven mogelijk maken, welke samengaat met milieuwinst in termen van vermindering van depositie op verzuringsgevoelige natuurgebieden.

Op de ARP-kaart zijn de verzuringsgevoelige gebieden en elementen aangewezen. Het betreft allereerst de bossen, natuurterreinen en landschapselementen groter dan 5 ha, en ongeacht de oppervlakte, bossen, natuurterreinen en landschapselementen gerangschikt onder de natuurbeschermingswet of in beheer/eigendom bij Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten of het Gelders Landschap. In het ARP zijn ook voorlopige

verzorgungsgevoelige waardevolle natuurelementen aangewezen kleiner dan 5 ha. Door onderhouds-/beheersconvenanten af te sluiten kan de sterk beperkende werking hiervan ongedaan gemaakt worden. Immers door het afsluiten van convenanten wordt de instandhouding van deze elementen gewaarborgd, maar worden deze als 'tegenprestatie' niet als verzorgungsgevoelig element aangemerkt.

Voor het bestemmingsplan is het van belang om geen ruimtelijk-functionele ontwikkelingen mogelijk te maken die haaks staan op het ARP beleid.

2.5. Gemeentelijk beleid

De drie gemeenten zijn in het Startakkoord overeengekomen het Integraal Deelplan Agrarische Enclave (IDAE) als uitgangspunt te beschouwen voor het te voeren gemeentelijke beleid, waarmee het IDAE ook beschouwd wordt als het gemeentelijke beleid. Aanvullend hierop gelden nog een aantal gemeentelijke beleidsuitgangspunten die van belang zijn voor de opstelling van het bestemmingsplan. Hieronder komen ze kort naar voren. Daarnaast zullen de beleidslijnen zoals die verwerkt zijn in het vigerende bestemmingsplan buitengebied van Nunspeet (1990), voor zover ze nog van toepassing zijn, in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt worden.

Nota van aanpak 'permanente bewoning van zomerhuisjes en illegale bewoning' (februari 1996)

Deze nota is in 1996 vastgesteld. Aangezien de gemeente ook in het buitengebied van Elspeet veel te maken heeft met dit fenomeen, is deze nota van belang voor de beleidslijnen in dit bestemmingsplan. Kortweg komt het er op neer dat oude permanente woonsituaties (van reeds voor 16 mei 1994) persoonsgebonden worden geëlimineerd.

Landschapsbeleidsplan (maart 1996)

Het Landschapsbeleidsplan bevat o.a. een uitgebreide inventarisatie van aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kenmerken in (met name) het buitengebied van de gemeente Nunspeet. Specifieke punten die van belang zijn voor het deelgebied rond Elspeet komen waar nodig terug in hoofdstuk 3.

Volgend op de inventarisatie bevat het gemeentelijk Landschapsbeleidsplan een landschapsvisie. Voor het deelgebied rond Elspeet wordt aangesloten bij een idee dat in het (hiervoor in paragraaf 2.3.1 genoemde) rapport van Oranjewoud ("nadere onderbouwing en uitwerking" van het IDAE) al naar voren kwam: het ruimtelijk scheiden van de verschillende deelencaves rond de oude nederzettingen binnen de Agrarische Enclave (hierop wordt teruggekomen in paragraaf 3.2.4). De motivatie hiervoor ligt in de behoefte aan landschappelijke ordening en ecologische verbindingen. Voor het deelgebied rond Elspeet is het voorstel het landschap te verdichten op de overgang van de enclave rond Elspeet naar de enclave rond Uddel met, afhankelijk van het bodemtype, Eiken-berkenbos of droog Wintereiken-beukenbos. Deze verdichting kan dienst doen als corridor voor roodwijd (edelherten) tussen Staverden en het Elspeter bos. (Overigens wordt een in het rapport van Oranjewoud voorgestelde soortgelijke verdichtingsstrook via de Grote en Kleine Kolonie niet overgenomen: de beide kolonies zijn uitbreidingen van de enclave Elspeet en vormen als zodanig één geheel.)

Verder kan de radiale structuur binnen de enclave rond Elspeet meer worden benadrukt door de aanleg van laanbeplantingen met Winter- of zomereik.

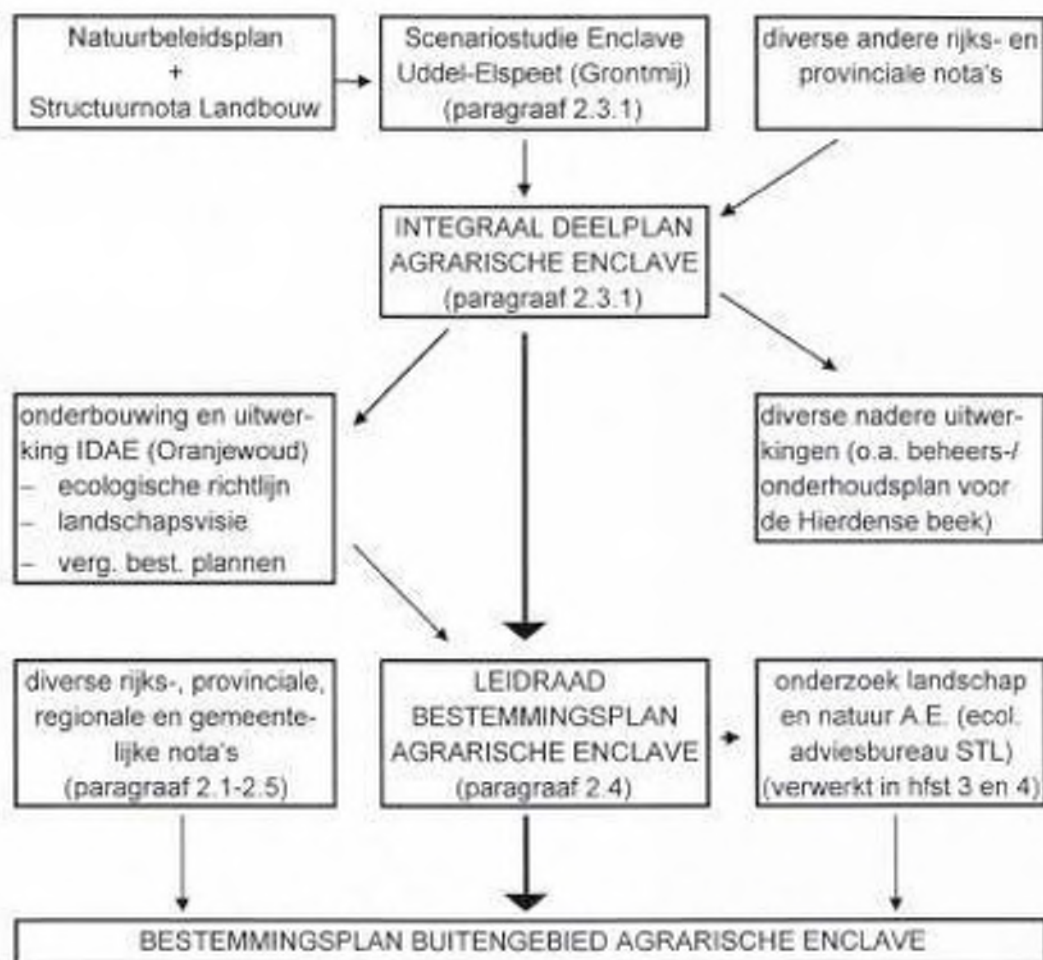
Beleidsnota Wet op de Openlucht recreatie (december 1998)

In deze gemeentelijke nota (17 december 1998 vastgesteld) wordt het beleid van de nieuwe Wet op de Openlucht recreatie vertaald naar het beleid van de gemeente Nunspeet. Voor dit bestemmingsplan zijn met name de beleidspunten op het gebied van kleinschalig kamperen van belang. Het toestaan van een kleinschalig kampeerterrein gebeurt op basis van een ontheffing; per aanvraag toetst de gemeente aan een aantal voorwaarden. (Ruimtelijke) voorwaarden die van belang zijn voor het bestemmingsplan betreffen:

- conform het geldende bestemmingsplan buitengebied Nunspeet wordt in deze nota het kleinschalig kamperen alleen mogelijk geacht binnen de bestemmingen "Agrarisch gebied" en "Agrarisch gebied met landschapswaarden". In deze bestemmingen mogen alleen de gronden binnen een bouwperceel worden gebruikt als standplaats voor ten hoogste 5 mobiele kampeermiddelen. Dit maximum is gekozen vanwege de kwetsbaarheden van natuur en landschap;
- kleinschalig kamperen wordt toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- er is op een kleinschalig kampeerterrein geen tijdelijke verhoging (bijvoorbeeld in het hoogseizoen) van het maximaal aantal kampeermiddelen mogelijk;
- op een kleinschalig kampeerterrein zijn alleen mobiele kampeermiddelen toegestaan;
- een kleinschalig kampeerterrein moet worden voorzien van een zodanige beplanting dat het een passend element in de omgeving wordt. Hiertoe dient bij de aanvraag een plan te worden ingediend;
- een kleinschalig kampeerterrein wordt aangemerkt als een niet-stankgevoelig object; een naburig gelegen bedrijf kan niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt worden door het aanwezig zijn van een kleinschalig kampeerterrein.

2.6. Overzicht relatie tussen de diverse nota's voor de Agrarische Enclave

Om enig overzicht te behouden op de rapporten en nota's die voor het bestemmingsplan buitengebied Agrarische Enclave (indirect) als beleidskaders hebben gediend, is het volgende schema een hulpmiddel (bij de recente nota's staat een verwijzing naar de paragrafen van dit bestemmingsplan waarin de betreffende rapporten naar voren komen):



3. RESULTATEN VAN ONDERZOEK

3.1. Inleiding

In de navolgende paragrafen worden de resultaten weergegeven van het onderzoek ex artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Onder onderzoek dient in dit kader ook verstaan te worden het op een rij zetten van de beleidsvisies en randvoorwaarden die door de hogere overheid in wetten en beleidsnota's zijn vastgelegd (zie hoofdstuk 2). De onderzoeksresultaten zijn gegroepeerd naar die themavelden, die van invloed zijn op het eindbeeld van het juridische bestemmingsplan.

Per themaveld wordt ingegaan op:

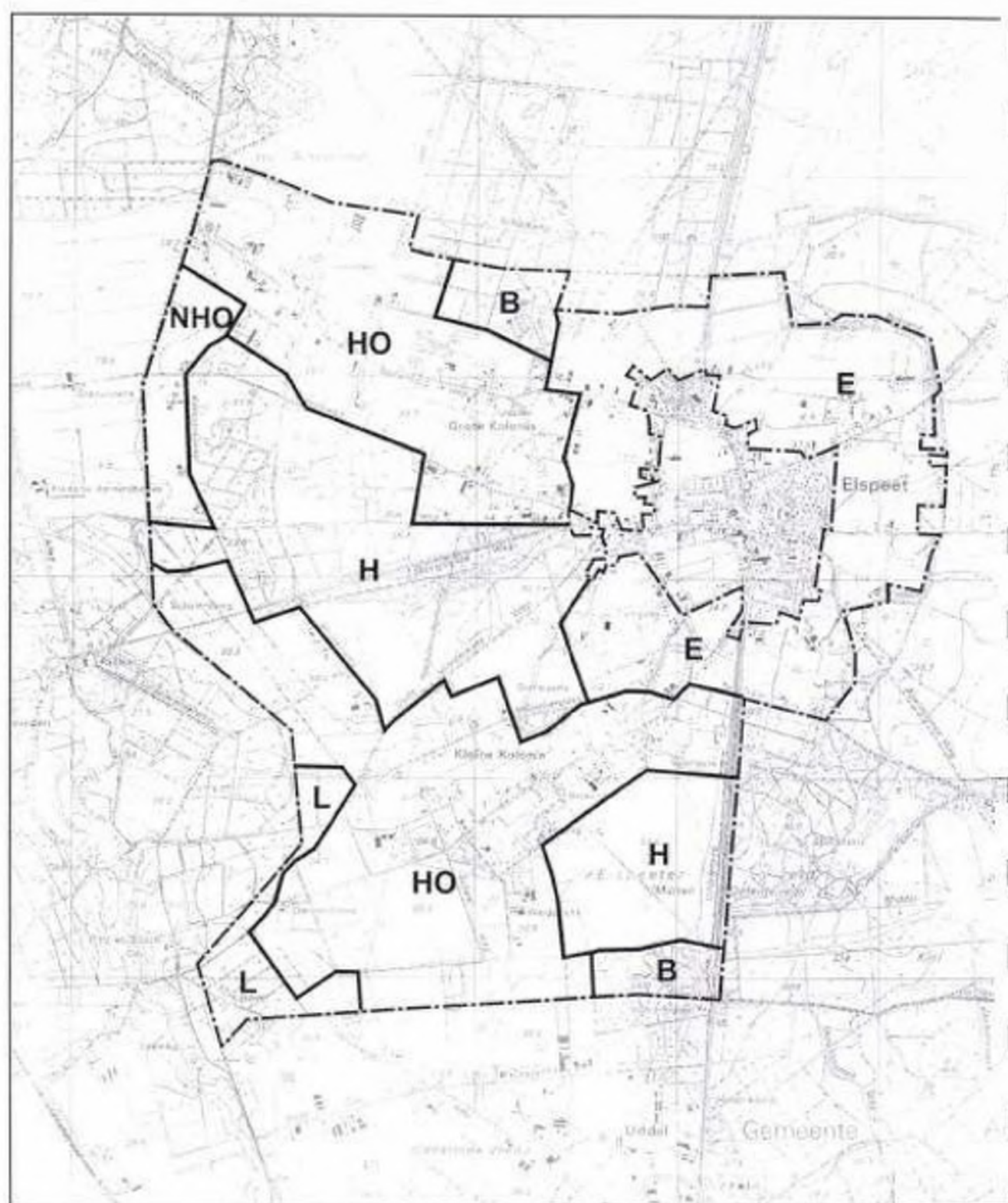
1. De ontwikkeling tot heden en de huidige stand van zaken;
2. De te verwachten ontwikkeling;
3. Aanbevelingen voor de juridische planopzet, vanuit dat themaveld.

De volgende thema's komen in dit hoofdstuk aan de orde: landschap, waterhuishouding, bos, natuur, cultuurhistorie, landbouw, wonen, niet-agrarische bedrijven, recreatie, maatschappelijke doeleinden, defensie, infrastructuur en milieu.

In hoofdstuk 4 "Afweging van de aanbevelingen: uitgangspunten voor het plan", vindt een confrontatie plaats van de verschillende, soms tegenstrijdige aanbevelingen.

De paragrafen over landschap, bos, natuur en landbouw zijn grotendeels ontleend aan het Integraal Deelplan Agrarische Enclave (vastgesteld in mei 1994 door de provincie) en de Leidraad Bestemmingsplan Agrarische Enclave (geaccordeerd in juni 1996 door de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Nunspeet, Apeldoorn, Ermelo en Barneveld, na raadpleging c.q. overleg met de raadscommissies). Naast de Leidraad vormt het onderzoek 'Landschap en natuur Agrarische Enclave Uddel-Elspeet-Garderen-Speuld' (1996) van het ecologisch adviesbureau STL een belangrijk basisdocument voor het bestemmingsplan. In laatstgenoemde onderzoek is een uitgebreide landschaps- en natuurinventarisatie uitgevoerd betreffende de in agrarisch gebruik zijnde gronden en wordt de nadere onderverdeling in verschillende agrarische bestemmingen onderbouwd (zie paragraaf 4.2 en bijlage 1). Voor een uitgebreid beeld wordt verwezen naar de genoemde rapporten. In dit hoofdstuk wordt daartoe beknopt een beeld gegeven van de belangrijkste landschaps-, bos-, natuur- en landbouwgegevens.

Bij dit alles is de nodige beperking in acht genomen. Het ene onderwerp vraagt om meer uitdieping dan het andere. Slechts aan die onderwerpen zal aandacht worden besteed, die relevant zijn bij de uiteindelijke planvorming.



B boslandschap

H heidelandschap

L landgoederenlandschap

E enkdorpenlandschap

K kampenlandschap

HO heideontginningenlandschap

NHO nat heideontginningenlandschap

nunspeet

landschapstypen

3.2. Landschap

3.2.1. Geologie en geomorfologie

Voor het gehele plangebied zijn van hoog naar laag drie geologische afzettingen van belang:

1. de stuwwallen van Garderen/Kootwijk en van de noord-oostelijke Veluwe,
2. de smeltwaterterrassen op de stuwwalflanken en
3. de dalopvulling van afgespoeld stuwwalmateriaal en dekzand.

Tijdens of kort na de ijstijden zijn in de dalopvulling enkele bijzondere aardvormen ontstaan waaronder de grindheuvelds op de Elspeetse heide en in een deel van de Grote Kolonie.

In het landschap komen plaatselijk venige beekafzettingen voor, welke zijn ontstaan in de laatste 10.000 jaar (het holocene). De beekafzettingen liggen in een smalle strook langs de Hierdense beek. Grote delen van de beekloop zijn in het recente verleden verlegd om watermolens te laten draaien of om andere kunstwerken van water te voorzien. Het beektraject tot het landhuis Leuvenum in heeft nog natuurlijke delen en moerassige stroken met een veenbodem.

3.2.2. Bodem

Het bodemkundig patroon in de Enclave hangt nauw samen met de aard en de ligging van de geologische afzettingen. De natuurlijke omstandigheden in het klimaat en de begroeiing hebben, samen met het bodemleven, in de oppervlakkige grond verschillende bodemtypen doen ontstaan. Eeuwenlange menselijke activiteiten hebben de verscheidenheid in bodemtypen vergroot.

Net als in de gehele Enclave, wordt het overgrote deel van het plangebied van Nunspeet ingenomen door de *podzolgronden*. Deze zijn oorspronkelijk onder loofbos gevormd, maar hebben zich sinds de late middeleeuwen steeds meer ontwikkeld onder een heidebedekking. Plaggenbemesting heeft op de oudste akkergronden geresulteerd in de vorming van dikke *enkeerdgronden*, zoals op de complexen rond het dorp Elspeet. Zuivere *veengrond* ligt in een smalle zone langs de Hierdense beek, in het uiterste westen van het plangebied.

3.2.3. Landschappelijke opbouw van de Agrarische Enclave

Binnen het plangebied kan, exclusief de dorpsbebouwing en de terreinen die in gebruik zijn als camping en kazerneterrein, een vijftal landschapstypen onderscheiden worden (zie de afbeelding op de bladzijde hiernaast):

1. boslandschap
2. heidelandschap (met heidebebossingen)
3. landgoederenlandschap
4. enkdorpenlandschap
5. (nat) heideontginningenlandschap

De bos- en heidelandschappen komen in paragraaf 3.4 aan de orde. In deze paragraaf ligt de nadruk op de landschapstypen die geheel of gedeeltelijk uit cultuurlandschap bestaan (type 3 t/m 5).

Het landgoederenlandschap komt voor in het zuidwestelijke deel van het plangebied als uitloper van het kasteel Staverden in de gemeente Ermelo. De vorm en structuur van dit landschap worden sterk bepaald door loop van de Hierdense beek. Het beekwater is afgeleid naar waterpartijen, die onderdeel zijn van de parkaanleg rond beide buitenverblijven. De hogere gronden in de omgeving van de beek, waaronder ook oude esgronden, zijn grotendeels bebost. Direct langs de beeklopen zijn stroken drassig grasland en moeras overgebleven als restant van de vroegere 'madelanden' (van nature vruchtbare cultuurgronden langs de beekloop).

Het enkdorpenlandschap komt voor rond het oude dorp Elspeet. Elspeet wordt in schriftelijke bronnen uit de veertiende eeuw genoemd. Direct rondom de woongemeenschap werden de gronden (meestal op de stuwwalflanken) in kleine onregelmatige percelen als bouwland in gebruik genomen. Dit is nog goed zichtbaar. De oude bouwlandcomplexen zijn soms nog omgeven door (resten van) houtwallen. Behoudens de houtwallen worden de enken oorspronkelijk gekenmerkt door openheid.

Het heideontginningenlandschap betreft de agrarische delen die "het laatst" in landbouwkundig gebruik zijn genomen. Het betreft met name De Grote en Kleine Kolonie. Deze gebieden hebben een open karakter met een overwegend regelmatige, blokvormige percelering; beplantingen op de perceelsscheidingen zijn schaars. De van oorsprong natte delen (ten westen van de Grote Kolonie) hebben een (gedeeltelijk) strookvormige verkaveling met sloten tussen de percelen.

De Kolonies dateren uit de tweede helft van de vorige eeuw, toen delen van de heide aan dagloners in erfpacht zijn uitgegeven.

3.2.4. Landschapsvisie: gewenste ontwikkelingen

Bij landschappelijke ontwikkeling is feitelijk sprake van voorstellen die gedaan worden voor een nadere inrichting en waar mogelijk landschappelijke versterking van de gehele Enclave. Dergelijke ontwikkelingen worden m.n. geregeld door beleidsmatige en uitvoerende instanties zoals waterschappen en landinrichtingscommissies. Het bestemmingsplan geeft wel door middel van bestemmingsregelingen en daaraan gekoppelde aanlegvergunningen in hoofdlijnen aan wat met de verschillende functies voor de komende planperiode wordt beoogd. Voor de Enclave als geheel betreft het veelal consolidatie van de bestaande toestand, maar voor een aantal landschappelijke elementen of structuren wordt een versterking beoogd en ruimte geboden voor ontwikkeling.

Een belangrijk ontwikkelingsaspect is de nadere invulling van de ecologische hoofdstructuur. De hiermee gepaard gaande uitbreiding van bos- en natuurgebieden en de extensivering van een aantal landbouwgronden (in het kader van Relatienota en natuurontwikkeling), wordt in paragraaf 3.4 nader toegelicht.

Landschapsbouw: versterking landschapstypen

Naast de ontwikkeling van de EHS kan een landschappelijke ontwikkeling plaatsvinden door de vijf in de vorige paragraaf genoemde landschapstypen te versterken. Hierdoor worden ze meer van elkaar onderscheiden en dus herkenbaarder. Het versterken van nu al bestaande karakteristieken (bijvoorbeeld openheid of juist kleinschaligheid) of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische patronen heeft hier betrekking op.

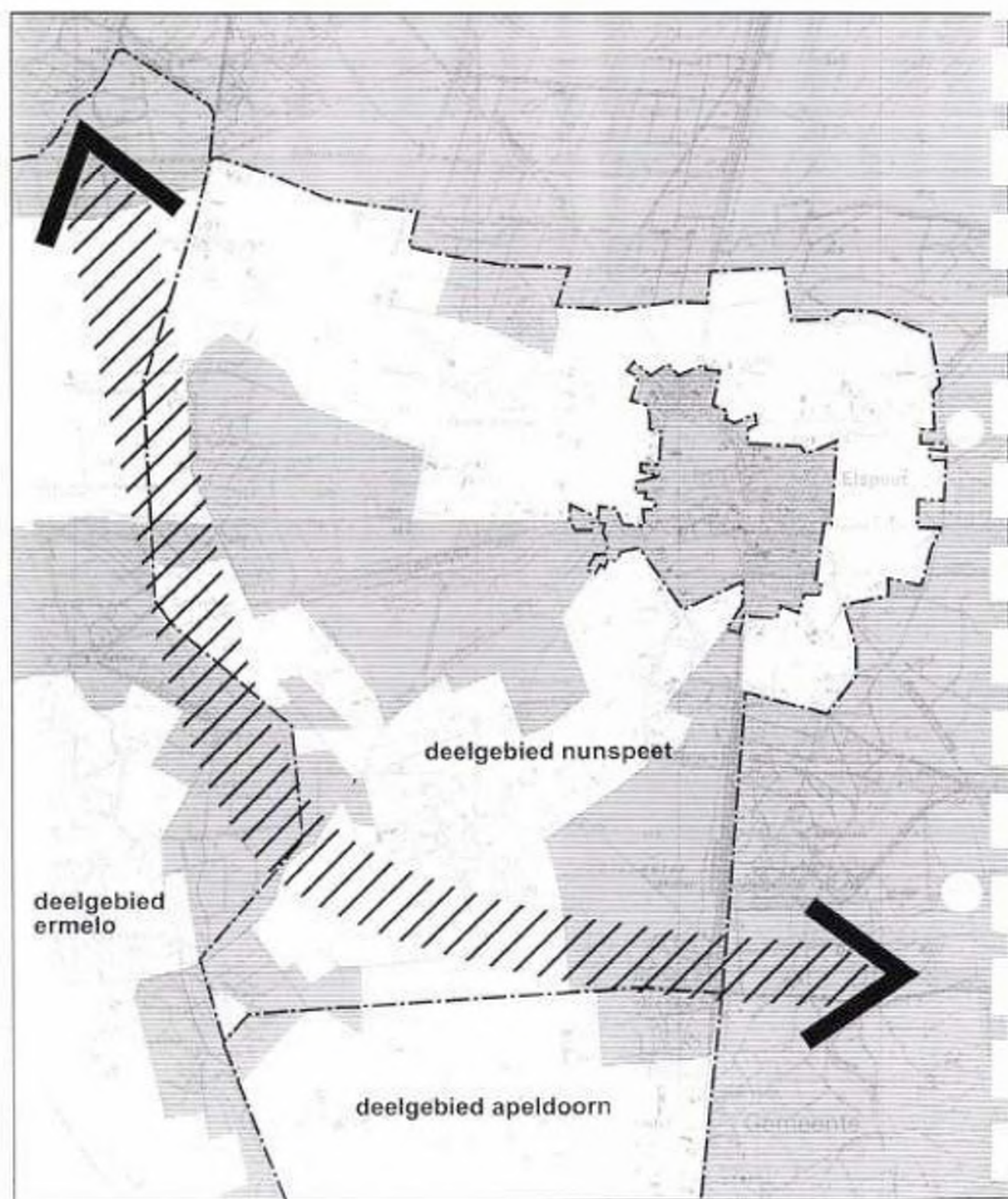
Bij een uiteindelijke invulling van dergelijke landschapsbeeld-versterkende initiatieven zal gekeken moeten worden naar de (natuurlijke) potenties om een bepaalde ontwikkeling kans van slagen te geven. Het bestemmingsplan kan in ieder geval via een nadere aanduiding van de verschillende bestemmingen de gebiedsaccenten (bijvoorbeeld verkavelingsstructuur, openheid, relief en houtwallen) beschermen en ruimte bieden om deze te versterken. Daarnaast kan d.m.v. inrichtingsmaatregelen landschappelijke ontwikkeling plaatsvinden, bijvoorbeeld door de (over het algemeen wat hoger gelegen) enken sterker te onderscheiden van lager gelegen omringende gronden.

Landschapsbouw: verdichtingszones

Tot slot kan er een nadere landschappelijke invulling plaatsvinden, zoals is voorgesteld in het rapport "Integraal Deelplan Agrarisch Enclave, nadere onderbouwing en uitwerking" (maart 1993) van Oranjewoud (dit plan is uitvoerig naar voren gekomen in de Leidraad). Een van de uitwerkingen betrof een landschapvisie voor de Agrarische Enclave. Hierin wordt aangegeven dat het gebied is onder te verdelen in vijf afzonderlijke deelgebieden: Speuld, Elspeet, Uddel, Meerveld en Garderen. Deze kunnen ruimtelijk meer van elkaar worden gescheiden door het verdichten van de zones tussen de deelgebieden. Deze verdichting zou bewerkstelligd kunnen worden door het versterken van houtwallen, aanleg van nieuwe bossen (boscompensatie, ook ten behoeve van elders op de Veluwe verdwenen bospercelen ten behoeve van de uitbreiding van andere functies) en door natuurontwikkeling mede ten behoeve van trekroutes voor het roodwild.

Voor de gemeente Nunspeet is de zone waar verdichting zou kunnen plaatsvinden op bijgaande afbeelding aangegeven (zie volgende bladzijde). Het moge duidelijk zijn, dat bij boscompensatie in eerste instantie gedacht zou moeten worden aan percelen, welke gelegen zijn binnen de te verdichten zones. Hierdoor wordt voorkomen dat boscompensatie plaatsvindt op een schijnbaar willekeurig perceel, dat toevallig al grenst aan een bestaand bos. Ook in het kader van de relatienota of natuurontwikkeling kunnen twee vliegen in één klap geslagen worden: extra natuurontwikkeling (bijvoorbeeld bos) op een locatie, die tevens kan bijdragen aan de verdichten van het landschap binnen de zone. Evenwel kan boscompensatie pas plaatsvinden nadat is afgewogen dat de activiteit niet elders kan worden gerealiseerd, en nadat het zwaarwegend maatschappelijke belang kan worden aangetoond voor die ingreep.

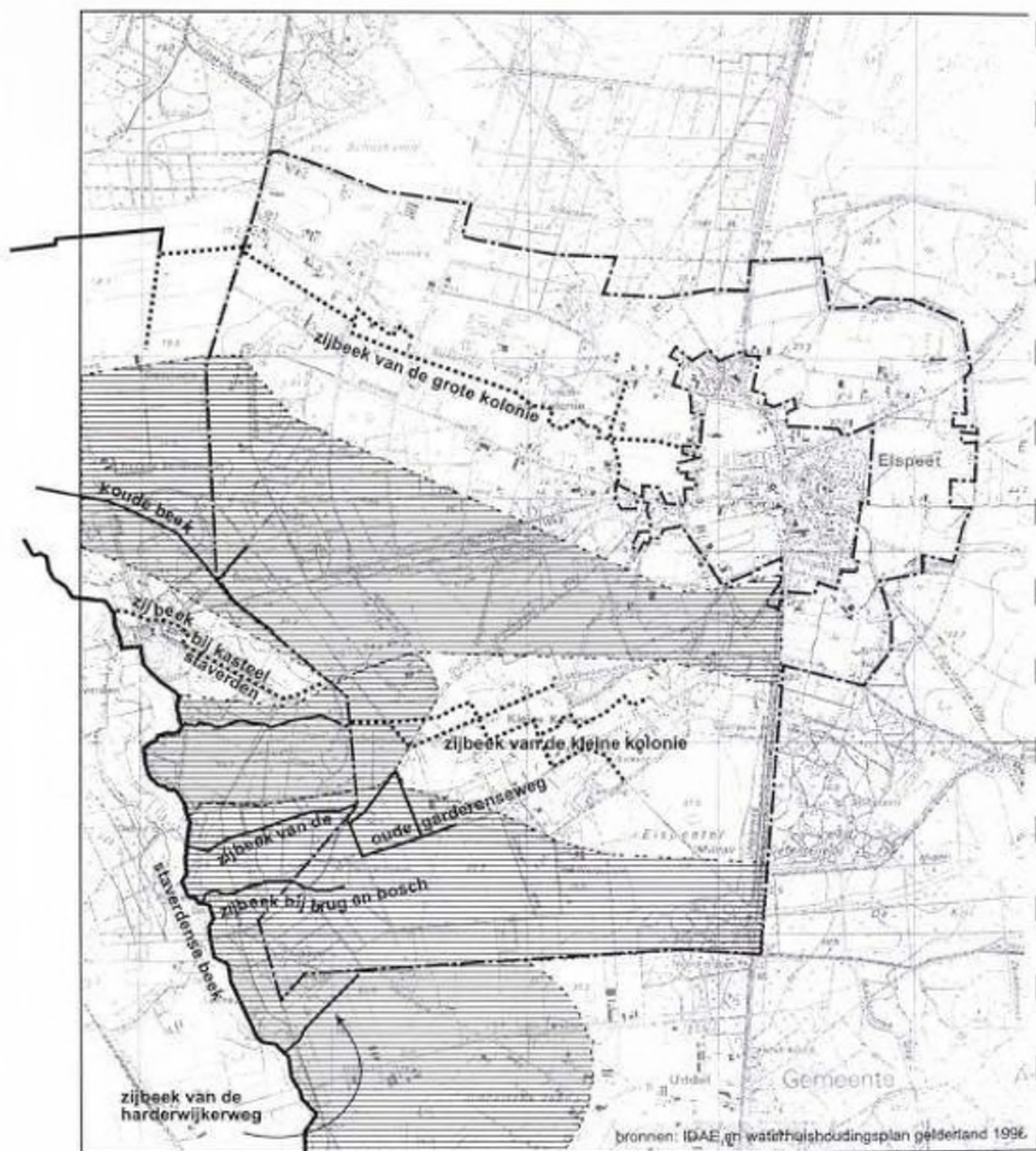
Binnen de planperiode gaat de gemeente Nunspeet een strook bos van ca. 10 ha bebossen ten behoeve van boscompensatie. Deze strook is gelegen ten zuiden van de begrensde reservaatgronden Schaarweide en de kalvergiervoorzuiveringsinstallatie. Dit boselement verbindt het Elspeter Bosch met het Leuvenumsche Bosch en sluit aan op bestaande boselementen en houtsingels.



-  hoofdzakelijk agrarische gronden
-  hoofdzakelijk niet-agrarische gronden

3.2.5. Aanbevelingen voor de planopzet vanuit het landschap

- Bescherming van aardkundige waarden:
 - Hierdense beek: beekdaltraject met pleistocene en holocene aardvormen; vooral geomorfologische waarde,
 - Elspeetse Heide: pleistoceen landschap met grindheuvels: uniek voor Nederland
- Door het leggen van passende bestemmingen en daaraan gekoppelde aanlegvergunningen, kunnen kenmerken van verschillende landschapstypen worden beschermd en waar nodig ruimte worden gegeven om deze te versterken: bijvoorbeeld openheid, kleinschaligheid, verkaveling, reliëf, wegenpatroon. Dit leidt tot de aanbeveling het merendeel van de agrarische gebieden minstens de toevoeging "landschapswaarde" te geven;
- Opnemen van een "verdichtingszone" (in de vorm van nieuw te realiseren bos- en natuurgebied) als vorm van landschapsbouw en als ecologische verbindingszone voor o.a. roodwild;
- Het gebied ten zuiden van de begrensde reservaatgronden Schaarweide en de kalvergiervoorzuiveringsinstallatie aanmerken als "zone voor boscompensatie". Door middel van een dubbelbestemming vindt de planologische vertaling plaats.



- wateren van het hoogste ecologische niveau (staverdense beek en zijbeken)
- wateren zonder hoge actuele natuurwaarden (zijbeken van de staverdense beek)
- ▨ hydrologische beïnvloedingsgebieden (substroomgebieden) van ecologisch waardevolle beken

3.3. Geohydrologie en waterhuishouding

3.3.1. Bestaande situatie

Kennis van de geohydrologie is planologisch relevant vanwege de landschapsecologische relatie tussen de hoger gelegen intrekgebieden (van regenwater) en de lager gelegen kwelgebieden (subregionale grondwatersysteem). Natte terreinen met kansen voor kwelafhankelijke natuur langs de Hierdense beek en de zijbeken zijn voor hun wateraanvoer en waterkwaliteit afhankelijk van de hoger gelegen intrekgebieden. Deze laatste gebieden bestaan gedeeltelijk uit landbouwgronden (bijvoorbeeld het westelijk deel van de Grote Kolonie), die bij het normale gebruik nutriënten (voedingsstoffen, zoals nitraat en fosfaat) afstaan aan het infiltrerende regenwater. Een overdosis aan nutriënten leidt tot verstoring van de lager gelegen kwelafhankelijke natuur. In de Hierdense beek en de meeste zijbeken worden nog (forse) overschrijdingen van de basis-kwaliteitsnormen (grenswaarde) voor fosfaat en stikstof gemeten. Alleen de Koude beek en de zijbeek bij kasteel Staverden hebben relatief schoon water.

Naast grondwaterkwaliteit zijn ook grondwaterstroming en grondwaterstanden essentieel. In dit gebied compenseert de hoge stroomsnelheid de effecten van de hoge nutriëntgehalten. Voor die stroomsnelheid en watervoerendheid is natuurlijke grondwaterstroming (richting en intensiteit) heel belangrijk.

Overigens zijn niet alle (zij)beken het hele jaar watervoerend. De bovenloop van de Hierdense beek en delen van de grotere zijbeken, zoals bij de Grote Kolonie, Kleine Kolonie en de Oude Garderenseweg, staan gedurende enkele maanden droog.

Het periodiek droogvallen van beektrajecten heeft voor een deel natuurlijke oorzaken (fluctuaties in de regenval en de grondwatervoorraad) en ligt voor een deel aan de efficiënte inrichting van het afwateringsstelsel (recht trekken en uitdiepen van beekloopjes). De watervoerendheid van beektrajecten bepaalt de overlevingskansen van de aquatische fauna, speciaal voor soorten (vissen en ongewerfelden) die aan stroming en een min of meer constante watertemperatuur zijn gebonden.

3.3.2. Gewenste ontwikkelingen

Gewenste veranderingen in de waterhuishouding zijn of uit oogpunt van natuur of uit oogpunt van landbouw van belang. Teneinde te zorgen voor het behoud en op enkele plaatsen het ontwikkelen van kwelafhankelijke natuur, is het zaak zorg te dragen voor voldoende aanvoer van, niet met nutriënten verontreinigd, kwelwater.

Daarnaast is het van belang bescherming van een voldoende hoge grondwaterstand te bewerkstelligen in gebieden met grondwater-afhankelijke vegetaties ("natte natuur", zie ook paragraaf 3.4). Anderzijds zal ten behoeve van de landbouw op een aantal plaatsen een lagere grondwaterstand gewenst zijn. Waar mogelijk kan, door middel van een hydrologische buffering (een geleidelijk hogere grondwaterstand in een "natuurrandzone") tussen "natte natuur"-gebieden en landbouwgebieden, met beide functies rekening gehouden worden.

Overigens zullen maatregelen die gericht zijn op verbetering van de grondwaterkwaliteit, vrij snel tot herstel van natuurwaarden leiden, omdat de verblijftijd van het leeuwedeel van het grondwater in het subregionale grondwatersysteem in de Enclave 3 tot 5 jaar bedraagt (maximaal 10 tot 15 jaar).

Het is dus gewenst, rekening houdend met zowel natuur als landbouw, een zo optimaal mogelijk hydrologisch systeem in de enclave te hebben, waarbij het natuurlijk systeem uitgangspunt zou moeten zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van beide functies.

Op de afbeelding hiervoor zijn de Staverdense beek en de belangrijkste zijbeken aangegeven. Tevens blijkt uit deze afbeelding welke van de beken wateren betreffen van het hoogste ecologische niveau. Ten behoeve van de wateren van het hoogste ecologische niveau is het van belang een regeling op te nemen, die de bescherming beoogt van de toevoer van voldoende (schoon) water naar de beek en daarmee bescherming van het voorkomen van aan de beek- en kwelsituaties verbonden dier- en plantensoorten (biotoopgeschiktheid). Tot slot zijn op de afbeelding de hydrologische beïnvloedingsgebieden (substroomgebieden) van de ecologisch waardevolle beken aangegeven. Binnen deze zones liggen kwel- en inlijfzones van de Staverdense beek en de ecologisch waardevolle zijbeken (bron: IDAE, deel 3, afbeelding 3.12).

3.3.3. Aanbevelingen voor de planopzet vanuit de waterhuishouding

- het beleid voor de Agrarische Enclave richten op het herstel van het hydrologisch systeem (bescherming bieden via aanlegvergunningen);
 - verdroging tegengaan in kwelsituaties (m.n. langs beken) en
 - bescherming van een voldoende hoge grondwaterstand in en rondom (natuur)gebieden met 'van nature' een hoge grondwaterstand;
- werkzaamheden die de grondwaterstanden en -stromingen kunnen beïnvloeden waar nodig koppelen aan een aanlegvergunningstelsel,
- herstel beekstelsel van droogvallende beektrajecten,
- beperking grondwaterwinning door waterleidingbedrijven,
- het beleid voor de beken en meren richten op de ontwikkeling van natuurwaarden en het leveren dan wel afvoeren van water ten behoeve van landbouw en natuur;
- water van het hoogste ecologisch niveau extra bescherming bieden door het specifiek te bestemmen.

Een verdere uitwerking van deze doelstelling wordt gevonden in het Waterhuishoudingsplan Gelderland (1996) en het Integraal Waterbeheersplan Veluwe en Vallei (1995).

3.4. Bos, natuur en waardevolle landschapselementen

Buiten de natuur- en landschapswaarden die in het agrarisch gebied aanwezig zijn (zie paragraaf 3.6.), bestaan er gebieden met een uitgesproken hoofdfunctie op dit vlak. Voor een nadere onderverdeling in bos- en natuurgebieden is aansluiting gezocht bij gegevens uit het IDAE.

Voor het plangebied wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdfuncties, welke in de volgende paragrafen naar voren komen:

- bossen,
- natuurgebieden en
- waardevolle landschapselementen.

3.4.1. Bossen

In het gehele plangebied komt circa 1.600 ha bos voor. Het grootste deel hiervan (circa 70 %) is de laatste 100 jaar aangelegd als productiebos, in een rationeel, overwegend rechthoekig kavelpatroon (heide- en stuifzandbebossing). Een ander deel daarvan is spontaan ontstaan: na het verdwijnen van de schapen op de heidevelden in de loop van deze eeuw (de invoering van kunstmest maakte de stalmest en daarmee het houden van schapen overbodig), kreeg de natuurlijke opgaande begroeiing ruimschoots gelegenheid zich meester te maken van grote delen van de heidevelden.

De overige bosgebieden binnen de enclave (circa 30 %) bestaan al langer. Het betreft hoofdzakelijk vóór 1800 aangelegde landgoedbossen, die in de Agrarische Enclave met name voorkomen in de landgoederen Staverden en Leuvenum (zie ook de volgende paragraaf over cultuurhistorie).

De natuurwaarden van de jonge en de oude bossen zijn met name gelegen in de aanwezige aardwetenschappelijke, vegetatieve en faunistische waarden. Daarbij geldt wel dat in de oude bossen en de spontaan gevormde bossen op heideterreinen hoge natuurwaarden nadrukkelijker aanwezig zijn.

3.4.2. Natuurgebieden

Voor het plangebied worden de gebieden die getypeerd kunnen worden als droge heideterreinen en als beekbegeleidende levensgemeenschappen langs de Hierdense beek en zijbeken, tot natuurgebied gerekend.

Kleinere gebieden of elementen met het karakter van natuurgebied, zoals gagelstruweel (struiken en laag kreupelhout) komen in de volgende paragraaf aan de orde. Grasachtige vegetaties en zoomvegetaties met natuurwaarden komen binnen de agrarische bestemmingen naar voren.

Droge heideterreinen

Droge heideterreinen in de gemeente Nunspeet betreffen het Elspeeter Veld, de Kleine Kolonie en een aantal verspreide kleinere gebieden.

Typerend voor droge heideterreinen is een lichtglooiend boomloos of boomarm landschap met een dwergstruikvegetatie van overwegend struikheide en dopheide. De faunistische waarde van de droge heidevelden is groot, omdat zij het leefgebied vormen voor diverse bedreigde diersoorten zoals de nachtzwaluw, hagedissen, slangen en enkele zeldzame insecten.

Beekbegeleidende levensgemeenschappen langs de Hierdense beek en zijbeken

De Hierdense beek is een van de fraaiste laaglandbeken van Nederland. De beek loopt door een beekdal met schraallanden, natte graslanden en moeras- en broekbos. De natuurwaarde van het beekdalsysteem is buitengewoon groot door de grote variatie aan waardevolle levensgemeenschappen. In de beek en op de oevers groeien plantensoorten als sterrekroos en bosanemoon en in de beek leven bijzondere waterinsecten en vissen (bermpje).

Direct langs de Hierdense beek liggen vochtige graslandpercelen en schraallanden die kwelwater ontvangen. Een deel van deze graslanden wordt niet meer bemest en is thans in beheer als hooiland (een beheersvorm die het meest aansluit bij het vroegere agrarisch beheer). Deze percelen zijn rijk aan plantensoorten die karakteristiek zijn voor beekdalgraslanden. De schrale graslanden vormen een belangrijke biotoop voor o.a. de heikikker. Op diverse plaatsen langs de beek liggen kleine vochtige broekbossen met een bijzondere plantengroei die afhankelijk is van het uitredende kwelwater. Ook de beekbegeleidende beuken- en eikenbossen hebben een grote natuurwaarde vanwege de rijke bosflora en als leefgebied voor vele diersoorten.

3.4.3. Waardevolle landschapselementen (w.l.e.)

In het gebied verspreid voorkomende kleinschalige houtopstanden van landschappelijke of natuurlijke waarde, zoals smalle bosstroken, kleine bosrelictten, houtsingels en houtwallen (verzamelnaam voor dit bestemmingsplan "waardevolle landschapselementen", w.l.e.), zijn vanwege het schaalniveau veelal niet gedetailleerd in het IDAE opgenomen. Via het vigerende bestemmingsplan, (gemeentelijke) ecologische richtlijnen en waar nodig veldonderzoek zijn deze in beeld gebracht. De meeste van deze elementen betreffen opgaande begroeiingen.

Met nadruk dient er op gewezen te worden, dat dergelijke elementen niet automatisch beschouwd dienen te worden als even zoveel "voor verzuring gevoelige elementen". In het kader van het opgestelde ARP is afgewogen, welke elementen als "voor verzuring gevoelig" worden aangewezen. Daarbij kan om zeer pragmatische redenen besloten worden (een deel van) de kleinere elementen niet als zodanig aan te wijzen. Dit laat echter onverlet de mogelijkheid om in het bestemmingsplan wel een planologische bescherming op te nemen. Er bestaat in dat geval dus een groot verschil tussen de status van een kaart behorende bij een ARP, en een bestemmingsplankaart.

3.4.5. Gewenste ontwikkelingen

Bestaande bossen, natuurgebieden en waardevolle landschapselementen

Voor de Agrarische Enclave wordt gestreefd naar het behoud van alle voorkomende bos- en natuurgebieden en waardevolle landschapselementen. De planologische bescherming kan plaatsvinden via passende bestemmingen en aanduidingen.

De natuurwaarden van de jonge en de oude bossen zijn met name gelegen in de aanwezige aardwetenschappelijke, vegetatieve en faunistische waarden. Aangezien in de oude bossen en de spontaan gevormde bossen op heideterreinen hoge natuurwaarden nadrukkelijker aanwezig zijn, behoren deze bossen een zwaardere bescherming te krijgen dan de (jonge) productiebossen. De laatste zijn uit dat oogpunt meestal ook beter geschikt (ofwel minder kwetsbaar) voor bijvoorbeeld (extensief) recreatief medegebruik. Extensief recreatief gebruik is ook in (opengestelde) natuurgebieden toegestaan, voor zover dit verenigbaar is met de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Ontwikkeling van bos- en natuurwaarden

Naast behoud van de bestaande waarden wordt ook ruimte gegeven aan versterking en (waar nodig) ontwikkeling van bos- en natuurgebieden en waardevolle landschapselementen als onderdeel van ecologische verbindingzones.

Beheer-, reservaat- en natuurontwikkelingsgebieden

In de Leidraad Bestemmingsplan Agrarische Enclave is alle grond met de aanduiding "Agrarisch gebied II" uit het IDAE aangeduid als grond die in aanmerking komt voor natuurontwikkeling. Aan de hand van de begrenzingenplannen relatienota en natuurontwikkeling (eerste fase en tweede fase) kan een nadere "indikking" plaatsvinden. Voor de gebieden die uiteindelijk overblijven kan via een wijzigingsbevoegdheid een mogelijkheid geboden worden de onderliggende agrarische bestemming in een natuurbestemming om te zetten.

Specifiek voor de ontwikkeling van "natte natuur" geldt het volgende:

In de vorige paragraaf "waterhuishouding" is al aangegeven dat natuurontwikkeling in kwelgebieden een grotere kans van slagen heeft, indien in intrekgebieden een vorm van agrarisch natuurbeheer plaatsvindt. Minder gebruik van mest in het kader van dit beheer geeft minder uitspoeling van nutriënten naar het grondwater.

De gegevens over geohydrologie en waterhuishouding wijzen op situaties die kansrijk zijn voor (herstel en) ontwikkeling van aan water gebonden natuur. Het kan daarbij gaan om natuur van stromend beekwater, maar ook om die van beekoevers en lage terreindelen, waar kwelwater in de wortelzone van de vegetatie kan doordringen (beekdalgrasland en moeras). Het natuur- en landschapsonderzoek van het ecologisch adviesbureau STL, aangevuld met recente provinciale gegevens, is richtinggevend voor de locaties die in aanmerking komen als kansrijk voor de ontwikkeling van kwelafhankelijke natuur. Voor details rondom dergelijke "hydrologische beïnvloedingsgebieden" wordt dan ook naar het STL-rapport en het Waterhuishoudingsplan Gelderland verwezen. Voor het bestemmingsplan is het van belang om via aanlegvergunningen, waar mogelijk, ruimte te bieden voor dergelijke natuurontwikkelingen en het nader beschermen van de bestaande lokale watersystemen tegen verdergaande achteruitgang.

3.4.6. Aanbevelingen voor de planopzet vanuit bos, natuur en w.l.e.

- planologische bescherming (via bestemming en aanlegvergunningen) van bosgebieden, rekening houdend met voor sommige bossen de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden en voor andere de meervoudige gebruiksvormen (houtproductie, recreatief medegebruik e.d.);
- planologische bescherming (via bestemming en aanlegvergunningen) van gebieden met (potentiële) natuurwaarde, rekening houdend met het droge danwel natte karakter van deze gebieden;
- planologische bescherming (via bestemming en aanlegvergunningen) van uit oogpunt van landschap en/of ecologie waardevolle (kleine) landschapselementen;
- weergave reservaat- en natuurontwikkelingsgebied op een ontwikkelingskaart door middel van een aanduiding;
- diverse werkzaamheden, die niet inherent zijn aan de natuur- en bosbestemmingen en de kwaliteiten van het gebied kunnen schaden, worden aan een aanlegvergunning gebonden; dit kan bijvoorbeeld gelden voor de aanleg van ruit-, fiets- en wandelpaden en het vellen en rooien van bomen in gebieden met de bestemming 'bos met natuurwaarden'.

- toepassen van een natuurrandzone rond gebieden met belangrijke natuurwaarden: langs waardevolle bossen en (natte) natuurterreinen. Specifiek voor de natte natuurgebieden is het raadzaam de zones te bepalen aan de hand van een hydrologische grens;
- langs waardevolle wateren en beken die in het waterhuishoudingsplan Gelderland de functie 'water van het hoogste ecologische niveau' hebben gekregen, een hydrologische zone opnemen, waarbinnen werkzaamheden die invloed hebben op de waterkwaliteit- en kwantiteit aan een aanlegvergunning worden gekoppeld.

3.5. Cultuurhistorie

3.5.1. Huidige situatie

Cultuurhistorische waarden zijn sporen van vroeger menselijk handelen in het landschap. Ten aanzien van cultuurhistorische waarden gaat het erom de landschappelijke ontwikkeling zodanig te sturen, dat de kenmerken en de historische diepgang van het landschap behouden blijven. De landbouwkundig-cultuurhistorische aspecten van de periode middeleeuwen tot heden is in de paragraaf over het landschap al naar voren gekomen (enkenlandschap). Hieronder wordt ingegaan op archeologische waarden, en de monumenten in het gebied.

Archeologische waarden

Onder de cultuurhistorische waarden vallen de zichtbare archeologische objecten, zoals grafheuvels, en de onder het aardoppervlak verborgen resten, zoals woonplaatsen of werktuigen van prehistorische culturen. De ligging van die resten is lang niet altijd bekend, maar kan soms wel worden vermoed. Onder het cultuurdak van de oude enken liggen vaak archeologische resten goed geconserveerd verscholen. De betreffende oude bouwlandgronden zijn op de afbeelding landschapstypen (zie paragraaf 3.2.3) weergegeven.

In het plangebied zijn archeologische vindplaatsen, waaronder restanten van grafheuvels. Vier van deze zeer waardevolle grafheuvels (restanten) zijn een wettelijk beschermd archeologisch monument. Deze worden als zodanig op de kaart vermeld. Voor deze monumenten is een vergunningstelsel via de Monumentenwet 1988 van toepassing. De bescherming geldt voor de gehele terreinen en heeft niet slechts betrekking op de daarin aanwezige grafheuvels.

Het betreft één terrein (grafheuvel) ten noorden van de Stakenbergweg uit het Laat Neolithicum tot Bronstijd, en een drietal ten noorden van de Molenbergweg, allen uit de Bronstijd.

Voorts zijn er nog een viertal terreinen van zeer hoge archeologische waarde in het plangebied aanwezig. Het betreft twee grafheuvels ten noorden van de Stakenbergweg uit het (Laat) Neolithicum tot Bronstijd. Ook zijn hier sporen van bewoning gevonden uit het Neolithicum. Nabij de kruising Oude Garderenseweg-Staverdenseweg zijn karrensporen gevonden van een weg uit de Middeleeuwen.

Deze vier terreinen van hoge archeologische waarde zijn op de plankaart aangeduid als "archeologisch waardevol terrein". Gestreefd wordt naar een ongestoord behoud van de in deze terreinen aanwezige archeologische sporen. In de planvoorschriften dienen deze terreinen de nodige bescherming te krijgen door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel.

In de heideterreinen zijn cultuurhistorische objecten relatief goed geconserveerd; dit blijkt uit het voorkomen van oude wegen (hessenwegen, koningswegen, postroutes e.d.) en grafheuvels. Bovendien zijn heidevelden cultuurhistorisch van belang omdat ze vroeger een essentiële schakel waren in het toen gangbare essen-landbouwsysteem (schapenmest vermengd met bos- en heideplaggen leverde de noodzakelijke meststoffen voor de akkerbouw).

3.5.2. Monumenten Inventarisatie Project

De gemeente Nunspeet herbergt een aantal monumentale gebouwen en andere cultuurhistorisch waardevolle objecten. In dit verband zijn de resultaten van het door de provincie uitgevoerde Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van belang. Het MIP bevat een volledige inventarisatie van objecten van zowel voor 1850, als van de periode 1850-1940, inclusief de eventuele beschermde rijksmonumenten. Elementen in het plangebied die zijn opgenomen in het MIP staan in de tabel hieronder.

Overzicht Monumenten Inventarisatie Project (MIP)

NUNSPEET	
Rijksmonumenten	Gemeentelijke monumenten
geen	Krommeweg 40
	Krommeweg 42
	Kleine Kolonieweg 33
	Oude Garderenseweg 153
	Oude Garderenseweg 175
	Oude Garderenseweg 173
	Oude Garderenseweg 193
	Veenweg 10/12

Het is de bedoeling dat het MIP gevolgd wordt door een MSP (Monumentenselectie-project). Aan de hand daarvan kan de gemeente met voorstellen komen naar de minister voor het aanwijzen van rijksmonumenten of de gemeente kan een object aanwijzen als gemeentelijk monument.

In het kader van het bestemmingsplan ligt de vraag voor of voor deze cultuurhistorische waardevolle elementen een regeling in het bestemmingsplan nodig is. In dit verband is het volgende van belang:

- rijksmonumenten zijn niet aanwezig in het plangebied en een regeling is niet nodig;
- de gemeentelijke monumenten hebben, evenals de rijksmonumenten, een eigen beschermingsinstrumentarium, te weten de gemeentelijke monumentenverordening. Een regeling daarvoor opnemen in het bestemmingsplan is daarmee in principe overbodig. Wel is het gewenst om een aanduiding op de plankaart op te nemen ter signalering.

3.5.4. Aanbevelingen voor de planopzet vanuit de cultuurhistorie

- de oude houtwallen tussen de agrarische percelen uit oogpunt van hun grote cultuurhistorische betekenis een beschermend regime bieden;
- de gemeentelijke (waaronder archeologische) monumenten op de plankaart als aanduiding aangeven ter signalering;
- de terreinen met een hoge archeologische waarde eveneens op de plankaart aangeven en aan een aanlegvergunningstelsel koppelen in de planvoorschriften ter bescherming van de aanwezige waarden.

3.6. Landbouw

3.6.1. Bestaande situatie

Gegevens IDAE

Uit gegevens van het IDAE blijkt dat er anno 1994 nog circa 339 landbouwbedrijven in de Agrarische Enclave zijn gevestigd (inclusief het deelgebied Garderen). Hiervan zijn er circa 190 hoofdberoepsbedrijven en circa 149 nevenberoepsbedrijven. Dat ongeveer 44 % van de boeren er een baan bij heeft, is landelijk gezien een bijzonder hoog aantal.

De twee belangrijkste takken van landbouw die in de Agrarische Enclave voorkomen zijn de vleeskalverhouderij (39%) en de melkveehouderij (29%).

De meeste landbouwbedrijven in de Agrarische Enclave zijn klein, volgens landelijke normen is meer dan 80 % zelfs te klein om levensvatbaar te zijn; dat wil zeggen te klein om een gezinsinkomen mee te verdienen.

Gegevens plangebied

Binnen het plangebied zijn er circa 87 agrarische bedrijven gevestigd. Via een in november 1996 gehouden bedrijfsenquête zijn gegevens gevraagd over het type bedrijfsvoering en de wensen omtrent vergroting of verandering van het bouwperceel. De gegevens van deze enquête zijn o.m. gebruikt bij het schetsen van de huidige landbouwkundige situatie in het plangebied en toekomstige ontwikkelingen, zoals beschreven in deze en de volgende paragraaf.

Bedrijfstypen

De tabel hieronder geeft een beeld van de verdeling over de verschillende bedrijfstypen in het plangebied:

bedrijfstype	Nunspeet	%
vleeskalverhouderijen	37	57
gemengde (intensieve) veeteelt	16	25
gemengd bedrijf (veehouderij + akkerbouw/tuinbouw)	-	-
pluimveehouderij	-	-
vleesvarkenhouders	3	5
melkrundvee	6	9
schapenhouders (hobby?)	1	2
glastuinbouw	1	2
akkerbouw	0	0
bedrijven niet bekend	23	*
totaal	87	100

* bedrijven waarvan, via de enquête, niet is gebleken wat de hoofdbedrijfsactiviteit inhield, zijn in de procentuele verhouding niet tot uitdrukking gebracht

Uit deze cijfers blijkt dat voor het plangebied geldt dat meer dan de helft van de bedrijven vleeskalverhouderijen betreft (het merendeel van de gemengde veeteeltbedrijven zijn ook vleeskalverhouderijen met daarnaast vleesvarkens, pluimvee en/of melkrund-

vee). Slechts 5% van de bedrijven betreft een specifieke vleesvarkenhoudery. Gemengde bedrijven en pluimveehoudery komen volgens de enquête in de gemeente Nunspeet niet voor.

Het aantal specifieke melkveehoudery is laag (6 stuks/9%). Ook hier geldt dat een deel van de gemengde veeteeltbedrijven melkveehoudery betreft, met daarnaast een andere vorm van veehoudery.

(glas)Tuinbouwbedrijven komen sporadisch voor in de gemeente en specifieke akkerbouwbedrijven helemaal niet.

3.6.2. Gewenste ontwikkelingen

(Inter)nationale markt- en prijsbeleid

Het toekomstperspectief voor de agrarische bedrijven in het buitengebied wordt in eerste instantie bepaald door de ondernemers en hun bedrijven. In het verleden is gebleken dat de bedrijven beschikken over een grote mate van flexibiliteit en aanpassingsvermogen. Tegelijkertijd is echter ook gebleken dat (internationale) marktontwikkelingen en vooral ook milieu-maatregelen grote invloed hebben op de toekomstmogelijkheden van de landbouw.

Het internationale prijsbeleid is vooral gericht op het wegnemen van de belemmeringen in de wereldhandel. Voor de landbouw leidt dit tot een toename van de concurrentie en vermindering van de agrarische steun en (import-)bescherming. Gevolg is dat er gestreefd zal moeten worden naar kostprijsverlaging en kwaliteitsverhoging.

Ook het Nederlandse landbouwbeleid sluit hierbij aan, getuige de recentelijk uitgekomen Prioriteitennota Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. Kernpunten daarin zijn onder andere: marktgericht (dat wil zeggen afbouw van subsidies), versterking van de concurrentiepositie en eigen verantwoordelijkheid van de landbouw.

Door de markt wordt veroorzaakt dat specialisatie verder zal doorzetten en het aantal (gemengde) bedrijven zal gaan afnemen. De snelheid waarmee deze ontmenging zal plaatsvinden is afhankelijk van o.a. de ontwikkelingen op het gebied van de melkquotering, van de melkprijs, de grondprijs en de regelgeving.

Samengevat betekent het (inter-)nationale markt- en prijsbeleid, dat de land- en tuinbouw zal moeten streven naar steeds verdergaande kostprijsverlaging en kwaliteitsverhoging. In veel gevallen betekent dit: schaalvergroting, productiviteitsverhoging en intensivering; dit is synoniem voor beëindiging van kleinere bedrijven.

Bieden van ontwikkelingsruimte voor bestaande bedrijven in bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt op zich geen mogelijkheden om de situatie van de agrarische bedrijven te verbeteren. Het zou ook niet juist zijn te proberen op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening een landbouw(structuur)beleid te voeren. Het is echter wel van groot belang dat het bestemmingsplan de voorwaarden schept c.q. de mogelijkheden biedt voor verdere ontwikkeling van de agrarische bedrijven. Zeker in een tijd waarin het milieu vraagt om de nodige investeringen, zijn goed renderende agrarische bedrijven een noodzaak.

In dit verband is vooral van belang het bieden van voldoende mogelijkheden op het individuele bedrijfsniveau, voor wat betreft oppervlakte en soort bebouwing, afmetingen van gebouwen en het toelaten van de noodzakelijke bedrijfswerkzaamheden op en buiten het bouwperceel.

Het proces van afname van het aantal bedrijven zal in de komende planperiode verder

doorgang vinden. Zeker van een aantal kleine bedrijven met minder dan 20 n.g.e.¹, die thans bestaan op de rand van neven- en hobbybedrijf, is in de toekomst opheffing te verwachten. Op bescheiden schaal zal de start van milieuvriendelijk c.q. alternatieve teelt bedrijven kunnen voorkomen, bijvoorbeeld in voormalige agrarische opstallen.

Beperkte mogelijkheden voor nieuwvestiging op een nieuw bouwperceel

De perspectieven in de landbouw zijn niet zodanig, dat verwacht mag worden, dat er veel nieuwe agrarische bedrijven zich zullen vestigen in het plangebied. Het accent zal daarom vooral liggen bij uitbreiding en samenvoeging van bestaande bedrijven en niet zozeer bij vestiging van nieuwe bedrijven.

Niettemin kan er tengevolge van een verplaatsing de vraag naar voren komen voor het leggen van een nieuw bouwperceel, bijvoorbeeld voor een bedrijf dat uit natuur- en milieuoogpunt moeilijk ligt of ter bevordering van de mogelijkheid om een bestaande melkveehouderij om te schakelen in een kalvermesterij (zie hieronder). Alleen in agrarische gebieden waar geen of nauwelijks beschermingswaardige landschaps- en/of natuurwaarden aanwezig zijn, kan nieuwvestiging plaatsvinden. Hierop wordt uitvoerig ingegaan in paragraaf 4.2.

Nieuwvestiging op een nieuw bouwperceel is alleen mogelijk voor te verplaatsen bedrijven die afkomstig zijn uit de Agrarische Enclave. Het uitgangspunt is namelijk dat geen toename van het aantal agrarische bedrijven in de Enclave plaatsvindt.

Omschakeling van de melkveehouderij naar de vleeskalverhouderij

Zoals in de Leidraad is aangegeven, is een belangrijke strategie voor de landbouw in de Enclave gelegen in een gedeeltelijke omschakeling van een substantieel deel van de aanwezige (melk)veehouderijen naar de vleeskalverhouderij. Tenminste als er kan worden voldaan aan de huidige en strenge toekomstige milieu-eisen (met betrekking tot de ammoniakuitstoot en de verrijking van grond- en oppervlaktewater met stikstof en fosfaat). Alleen bedrijven met een goed toekomstperspectief kunnen het geld opbrengen om maatregelen te treffen die bijvoorbeeld de ammoniakuitstoot kan reduceren tot aanvaardbare grenzen.

De omschakeling van de melkveehouderij naar de vleeskalverhouderij vraagt ook om ruimte voor uitbreiding en verplaatsing in het gebied. In het ontwikkelingsplan van het IDAE is een voorkeur uitgesproken voor hervestiging binnen de zogenaamde clusterbebouwing. In de Leidraad en in dit bestemmingsplan wordt hiervan afgeweken, omdat in de clusterbebouwing een aanzienlijk aantal bedrijfs- en burgerwoningen aanwezig is, waardoor uit oogpunt van milieu (stankcirkels) hier nauwelijks tot geen ruimte geboden kan worden. Waar dan wel hervestiging wordt mogelijk gemaakt wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.4.

Door de omschakeling van bestaande melkveehouderijbedrijven naar vleeskalverhouderijen te bevorderen wordt op drie fronten winst geboekt:

- *leefbaarheid*, behoud van werkgelegenheid in de Agrarische Enclave,
- *ruimte voor natuurontwikkeling*: omzetting van grondgebonden veehouderijen, met het nodige land, in niet grondgebonden kalvermesterijen, levert hiervoor ruimte op
- *milieuwinst*: beter beheersbare milieu-effecten van verzuring en vermisting

¹ Nederlands grootte eenheden (n.g.e.'s) zijn verhoudingsgetallen die een vergelijking mogelijk maken van de omvang van agrarische bedrijven. Elk diersoort en elke ha gewas wordt daarbij omgerekend in geldwaarde, rekening houdend met plaatselijke verschillen en met de geldontwaarding. Daardoor wordt een vergelijking in de tijd mogelijk.

In dit kader wordt nog wel opgemerkt dat ondanks de genoemde voordelen, de omschakeling van melkveehouderij naar vleeskalverhouderij een landschappelijke keerzijde kan hebben. Intensieve veehouderijen passen niet overal even goed in het karakter van het gebied omdat de bebouwing ervan (veelal grootschalige bouwmassa's) een minder grote relatie met de omgeving kent dan de grondgebonden veehouderijen. Een en ander kan daarmee een afname van de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied met zich mee brengen. Het belang van een goede landschappelijke inpassing wordt in het licht hiervan zwaarder.

Functieverandering

In het kader van het ARP-beleid dient in het bestemmingsplan een sluitende regeling opgenomen te worden voor wat er met de agrarische bouwpercelen gebeurt als beëindiging c.q. verplaatsing van het bedrijf plaatsvindt. Veelal wordt hiervoor de omzetting onder voorwaarden naar een woonbestemming of een andere niet-agrarische functie geregeld. Dat gebeurt ook al zonder ARP. Op dit onderwerp wordt teruggekomen in paragraaf 3.8.2 en paragraaf 4.7 m.b.t. tot hergebruiksmogelijkheden van agrarische opstallen.

3.6.3. Aanbevelingen voor de planopzet vanuit de landbouw

Voor de toekomstige ontwikkeling van de agrarische sector in het plangebied, alsmede voor de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan kan een aantal uitgangspunten en verwachtingen worden geformuleerd.

- zowel in de intensieve veehouderij als in de melkveehouderij is schaalvergroting met kostprijsverlaging onontkoombaar, gelet op de marktontwikkelingen, de concurrentiepositie en de noodzakelijke milieu-investeringen;
- hierdoor zal het aantal bedrijven afnemen, bij gelijktijdige toename van het aantal grootschalige bedrijven. De vrijkomende cultuurgrond kan worden benut door de grotere bedrijven met perspectief en ten behoeve van natuurontwikkeling;
- naast schaalvergroting zal er ook sprake zijn van verdergaande specialisatie. Het aantal gemengde bedrijven zal gaan afnemen;
- naast het gespecialiseerde bedrijf zijn er wellicht kansen voor het ambachtelijke bedrijf met (verschillende) nevenactiviteiten, zoals landschaps- en natuuronderhoud en productie van streekeigen producten;
- het bestemmingsplan zal de ruimte moeten bieden voor de noodzakelijke schaalvergroting in de vorm van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Dat wil zeggen: de bestaande bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te verkrijgen om alle bedrijfseconomische en milieutechnische aanpassingen te verrichten. Daarbij zal voor de bestaande bedrijven de mogelijkheid geboden moeten worden voor omschakeling van extensieve veehouderij (melkveehouderij) naar intensieve veehouderij (vleeskalverhouderij);
- nieuwvestiging van geheel nieuwe agrarische bedrijven of bedrijven van buiten de Agrarische Enclave zal niet meer aan de orde zijn. Wel kan het eventueel noodzakelijk zijn, dat er een nieuw bouwperceel wordt gelegd ten behoeve van bedrijven die samenvoegen op een nieuwe locatie, of ten behoeve van verplaatsende bedrijven, die een nieuwe locatie zoeken waar ze meer ontwikkelingsmogelijkheden hebben (bijvoorbeeld ruimte bieden voor incidentele verplaatsing van uit oogpunt van natuur en milieu moeilijk zittende bedrijven);
- caravanstalling en andere vormen van opslag in de buitenlucht op erven van (vrijkomende) agrarische bedrijven moet voorkomen worden.

3.7. Wonen

3.7.1. Bestaande situatie

Naast bedrijfswoningen bij de agrarische en niet-agrarische bedrijven treffen we in het buitengebied een aanzienlijk aantal burgerwoningen aan en woonboerderijen die hun oude functie verloren hebben als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw. Ze bevinden zich in het plangebied tussen of in de directe omgeving van de agrarische bedrijven, welke daardoor in hun ontwikkeling beperkt (kunnen) worden (milieutoetsing op het aspect geurhinder). In het Nunspeetse plangebied zijn circa 200 burgerwoningen aanwezig.

3.7.2. Gewenste ontwikkelingen

Bestaande woningen

In zijn algemeenheid is het beleid voor het buitengebied er op gericht om bebouwing slechts toe te staan, indien het bouwwerk ten dienste staat van een functioneel aan het landelijk gebied gebonden activiteit of functie (in het plangebied in hoofdzaak landbouw en bos- en natuurwaarden). Alleen daardoor kan het buitengebied zo gaaf mogelijk worden gehouden en wordt "verstening" (en ook "verglazing") voorkomen. Het beleid is er dan ook op gericht om geen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied mogelijk te maken.

Handhaving van de bestaande, legaal gebouwde burgerwoningen is voor de komende periode een algemeen uitgangspunt (zie tevens paragraaf 6.3). Een positieve bestemming, overeenkomstig het huidige gebruik, met hieraan gekoppelde beperkte uitbreidingsmogelijkheden is hiervan een logisch gevolg.

Woningsplitsing is echter niet mogelijk.

Noodwoningen

Ten aanzien van de ca. 50 voorkomende noodwoningen, tijdelijke behuizingen en illegale bouwwerken geldt dat deze geen positieve bestemming in het plan krijgen. Dit houdt in dat de noodwoningen, met uitzondering van twee noodwoningen die zijn gelegaliseerd, onder het overgangsrecht zijn geplaatst. Het beleid van de gemeente Nunspeet is er op gericht om de bestaande functies binnen de planperiode te saneren.

Ten aanzien van illegale bouwwerken dient principieel opgetreden te worden om nieuwe initiatieven te ontmoedigen.

Nieuwvestiging van woningen

Vestiging van een nieuwe woning in het buitengebied kan tot gevolg hebben, dat de ontplooiingsmogelijkheden voor de omliggende (agrarische) bedrijven afnemen. De toetsing op basis van de Wet Milieubeheer wordt zwaarder naarmate sprake is van het meer nabij liggen van woningen bij agrarische bedrijven. Verdichting van bebouwing tast ook het landschappelijk beeld van het buitengebied aan. Beide uitgangspunten rechtvaardigen een beleid dat nieuwvestiging van woningen in principe uitsluit.

Niettemin zal als gevolg van te verwachten verdergaande agrarische bedrijfsbeëindiging het aantal burgerwoningen in de komende planperiode nog toenemen. Gezien het grote aantal reeds aanwezige burgerwoningen in het plangebied, zal toename ervan gevolgen kunnen hebben voor het functioneren van de omliggende agrarische bedrij-

ven, in de zin van de genoemde Wet milieubeheer. In de nieuwe richtlijn veehouderij en stankhinder (1996) worden verspreid liggende burgerwoningen qua milieutoetsing gelijkgesteld met agrarische bedrijfswoningen (categorie IV). Echter in grote delen van het gebied is sprake van lintbebouwing of clusters van meer dan 5 burgerwoningen (met een onderlinge afstand van maximaal 100 m, zonder vermenging met agrarische bebouwingen), zodat hier eerder sprake is van categorie III.² In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op een regeling die betrekking heeft op het in gebruik nemen van een voormalige agrarische woning als burgerwoning.

3.7.3. Aanbevelingen voor de planopzet vanuit het wonen

- nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is ongewenst, tenzij als vervanging van een bestaande woning op de huidige plaats;
- de bestaande legale burgerwoningen positief bestemmen;
- aldus geregelde woningen dienen voldoende uitbreidingsmogelijkheden te krijgen, inspelend op toekomstige behoeften; hetzelfde geldt voor de mogelijke bouw van specifiek bij het wonen behorende bijgebouwen, zoals een garage;
- nieuwbouw van bijgebouwen mag niet tot gevolg hebben, dat het bestaande oppervlak aan bijgebouwen (voormalige agrarische schuren) toeneemt. Het is gewenst dat in die gevallen een sanerende regeling wordt opgenomen;
- het bestemmen tot woning mag er niet toe leiden dat aan de omringende agrarische bedrijven extra beperkingen op grond van de Wet milieubeheer worden opgelegd;
- noodwoningen worden niet positief bestemd.

² Om meer overzicht te krijgen waar categorie IV en waar categorie III in het buitengebied van toepassing is, biedt de richtlijn Veehouderij en stankhinder de mogelijkheid om naast de "gewone" individuele beoordeling een "gebiedsgerichte beoordeling" toe te passen. Dat betekent dat de gemeente een eigen interpretatie kan geven aan de vier omgevingscategorïen, gebaseerd op de concrete eigenschappen van de verschillende delen van het gemeentelijk gebied. Dit heeft dan de vorm van een gebiedsindeling van het gemeentelijk grondgebied in vier omgevingscategorïen. Op deze wijze kan afstemming plaatsvinden met het totale milieu- en ruimtelijke orderingsbeleid. Er is veel voor te zeggen om deze gebiedsgerichte beoordeling ook in de drie gemeente te gaan toepassen.

3.8. Niet-agrarische bedrijven

3.8.1. Bestaande situatie

In het plangebied komen 15 niet-agrarische bedrijven voor (in het gehele plangebied van de Agrarische Enclave in totaal 53). De meeste niet-agrarische bedrijven zijn reeds vele jaren gevestigd in het buitengebied. Bij deze bedrijven betreft het volwaardige bedrijfsactiviteiten en geen ondergeschikte nevenactiviteiten. Aangezien het veelal om specifieke niet-agrarische bedrijven gaat, is hieronder een lijst opgenomen met de voorkomende bedrijven. De verblijfsrecreatiebedrijven zijn onder een eigen bestemming geregeld (zie de volgende paragraaf):

plangebied Nunspeet: 18 niet-agrarische bedrijven

1. mechanisatiebedrijf		Weideweg 35	Bn1
2. agrarisch hulpbedrijf		Merelweg 31	Bn2
3. agrarisch hulpbedrijf		Schotkampweg 161	Bn3
4. fouragebedrijf		Kleine Kolonieweg 92	Bn4
5. aannemersbedrijf		Kleine Kolonieweg 138	Bn5
6. aannemersbedrijf		Diepeweg 20	Bn6
7. bouwbedrijf		Stakenbergweg 56	Bn7
8. rietdekkersbedrijf		Veenweg 49	Bn8
9. tegelzettersbedrijf		Veenweg 30	Bn9
10. opslagbedrijf		Bergweg 102	Bn10
11. autoschadebedrijf		Kleine Kolonieweg 103	Bn11
12. snackbar		Merelweg 1	Bn12
13. houtverwerkend bedrijf		Bergweg 109	Bn13
14. manege/africhtstal		Middenweg 46	Bn14
15. kwekerij		Hullenkant	Bn15

De binding van deze bedrijven met het buitengebied is veelal in historisch perspectief verklaarbaar, maar het huidige gebruik lijkt niet in alle gevallen een waterdichte binding meer te hebben met de locatie die een aantal van deze bedrijven nu inneemt.

3.8.2. Gewenste ontwikkelingen

Bestaande bedrijven

De bovengenoemde bedrijven kunnen in de toekomst gehandhaafd blijven om hun functie voort te zetten. De betreffende terreinen zullen overeenkomstig het huidige gebruik bestemd moeten worden. Voor zover er fysiek ruimte aanwezig is voor enige uitbreiding en de functie ter plekke niet storend is (en er niet zeer recent reeds extra uitbreiding aan het bedrijf is geboden), kan aan de bedrijven beperkte ruimte in het plan geboden worden voor ontwikkeling (ca. 15% toename van de bestaande oppervlakte bedrijfsbebouwing). Uiteraard zal hierbij aan milieueisen voldaan moeten worden om geen ongewenste extra hinder voor de omgeving op te roepen.

Verplaatsing en/of nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven

Vestiging in het buitengebied van een nieuw niet-agrarisch bedrijf met bedrijfswoning kan tot gevolg hebben, dat de ontplooiingsmogelijkheden voor de omringende agrari-

sche bedrijven afnemen. De toetsing op basis van de Wet Milieubeheer wordt immers zwaarder naarmate sprake is van het meer nabij liggen van (bedrijfs)woningen. Verdichting van bebouwing tast ook het landschappelijk beeld van het buitengebied aan. Beide uitgangspunten rechtvaardigen een beleid dat nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven in principe uitsluit.

Een uitzondering kan eventueel worden gemaakt voor de vestiging van bepaalde functies, die naar hun aard beter in het buitengebied passen dan in de kern (dierenpensioen, manege, tuincentrum, agrarisch hulpbedrijf). Dergelijke functies kunnen eventueel worden toegelaten in het buitengebied of in de kernrandzone (in vrijkomende agrarische opstallen, zie hieronder). De kernrandzone wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.2.

Gebruiksmogelijkheden vrijkomende agrarische opstallen

Algemeen bestaat de verwachting, dat verscheidene agrarische bedrijven in de planperiode zullen worden beëindigd. Tot nog toe zijn het vooral de kleinere agrarische bedrijven die er mee ophouden, maar de verwachting bestaat dat dit in toenemende mate ook grotere bedrijven met behoorlijke opstallen betreft.

Deze vrijkomende agrarische opstallen roepen de vraag op naar de toekomstige bestemming en gebruik. De bedrijfswoning kan zonder veel bezwaren worden (her)gebruikt als burgerwoning. Voor de bedrijfsgebouwen ligt dit wat moeilijker. Uit landschappelijk oogpunt zou sloop gewenst zijn. In de praktijk is daadwerkelijk slopen echter vaak moeilijk te realiseren (kostenoverweging; kapitaalvernietiging). Het is dan ook wenselijk om sturing te geven aan de hergebruiksmogelijkheden van deze (voormalig agrarische) bedrijfsgebouwen. Daarbij zou ook gedacht kunnen worden aan niet-agrarisch bedrijfsmatig gebruik van deze gebouwen (onder bepaalde voorwaarden). Op deze manier kan een economische functie voor het buitengebied worden behouden.

In paragraaf 4.8 is een regeling uitgewerkt voor de vrijkomende agrarische gebouwen en zijn randvoorwaarden aangegeven.

Streven naar landschappelijke inpassing

Voor zover zich visueel, landschappelijk storende situaties voordoen bij niet-agrarische bedrijven dient het beleid erop gericht te zijn in goed overleg met betrokkenen verbeteringen aan te brengen. Het zal dan veelal gaan om de realisatie van passende beplanting voor een goede landschappelijke inpassing. Dit geldt voor zowel bestaande als voor nieuw te realiseren situaties.

Ruimte voor hervestiging niet-agrarische bedrijven: bedrijventerrein bij Uddel

In het gehele plangebied van de Agrarische Enclave bevinden zich in de bebouwde kom van verschillende kernen, waaronder in Elspeet, bedrijven en bedrijfjes die onvoldoende ontplooiingsmogelijkheden hebben. Enerzijds omdat de ruimte fysiek te klein is voor uitbreidingen, anderzijds omdat de uitbreidingsmogelijkheden beperkt worden door de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving, waardoor het bedrijf niet kan voldoen aan de milieuhygiënische eisen.

Deze situatie is des te nijpender omdat het hier vrijwel zonder uitzondering bedrijven betreft, die van groot belang zijn voor de Agrarische Enclave. Hetzij omdat de bedrijven plaatselijk verzorgend zijn, hetzij omdat de bedrijven dankbaar gebruik maken van (part-time) werknemers uit de directe omgeving. Het zou de leefbaarheid in de Agrarische Enclave niet ten goede komen, indien deze bedrijven verplaatst zouden worden naar grote regionale bedrijventerreinen buiten de Agrarische Enclave.

Anderzijds zou het wel een goede zaak zijn, indien er mogelijkheden bestonden voor de verplaatsing van enkele van deze bedrijven, maar dan naar een locatie in de directe omgeving. Hierdoor zou de werkgelegenheid in de Agrarische Enclave behouden kunnen blijven, terwijl anderzijds in sommige situaties in de komende ruimte vrijkomt (door het vertrek van de bedrijven) voor de situering van woningen. Hierdoor worden dus meerdere vliegen in één klap geslagen: De kom kan verder "inbreiden" en heeft geen gebruik te maken van eventuele uitbreidingslocaties.

Het zou echter te ver gaan om bij elke kern in de Agrarische Enclave een klein bedrijventerreintje te ontwikkelen. Beter is het de behoefte aan nieuwe ruimte te concentreren op één nieuwe locatie. Daarbij zou gedacht kunnen worden aan een locatie aan de Elspeterweg aan de noordzijde van de kern Uddel.

Deze locatie is goed bereikbaar vanuit de andere kernen in de Agrarische Enclave, terwijl er mogelijkheden zijn om hier een klein bedrijventerrein te ontwikkelen. Omdat er thans slechts een beperkte behoefte aan een dergelijk terrein bestaat, wordt in het bestemmingsplan in eerste instantie volstaan met het aangeven van ca. 4 hectare bedrijventerrein.

Een dergelijke regeling heeft natuurlijk alleen dan nut, indien deze gang van zaken ook daadwerkelijk door alle vier de Agrarische Enclave-gemeenten ondersteund wordt. Verwacht wordt, dat deze ondersteuning gegeven kan worden indien duidelijk gemaakt wordt, dat een dergelijk gezamenlijk optrekken niet betekent, dat de ontwikkeling van andere bedrijvenlocaties (bijvoorbeeld Nunspeet-Oost) op de tocht komt te staan. Ook betekent dit uiteraard niet, dat de autonome bedrijfsontwikkeling (uitbreiding van reeds bestaande bedrijven in of bij de betreffende kernen in de Agrarische Enclave, voor zover hier tegen geen ruimtelijke en/of milieuhygiënische bezwaren bestaan) nu een halt toegeroepen wordt.

3.8.3. Aanbevelingen voor de planopzet vanuit niet-agrarische bedrijven

- De bestaande niet-agrarische bedrijven kunnen in beginsel positief bestemd worden, conform de specifiek uitgeoefende activiteit.
- Het bestemmingsplan dient ruimte te bieden voor beperkte uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven; indien ruimere uitbreidingsmogelijkheden worden gevraagd, zal per geval bekeken moeten worden of uitbreiding ter plaatse noodzakelijk is of dat verplaatsing naar een bedrijventerrein gerealiseerd kan worden.
- Nieuwvestiging van niet-agrarische activiteiten in het buitengebied is niet gewenst. Alleen bedrijven die naar hun aard meer verwantschap met het buitengebied hebben dan met de bebouwde kom of een bedrijventerrein, zijn in beperkte mate toelaatbaar in de periferie van de bebouwde kom (kernrandzone), in principe in bestaande opstallen. Te denken valt aan maneges, dierenpensies, tuincentra e.d.
- Op een te ontwikkelen bedrijventerrein ten noorden van Uddel ruimte bieden voor de verplaatsing van niet-agrarische bedrijven uit de kernen of het buitengebied van de Agrarische Enclave. Een bedrijf kan in aanmerking komen voor vestiging op het nieuwe bedrijventerrein, indien het zich op zijn huidige plaats onder meer uit oogpunt van milieuhygiëne en/of fysieke ruimte niet verder kan ontplooiën.
- Om oneigenlijk gebruik en verpaupering van vrijkomende agrarische opstallen te voorkomen, is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan een regeling opneemt voor hergebruik van dergelijke opstallen. Bepaalde bedrijfsactiviteiten kunnen daarin onder voorwaarden toelaatbaar zijn.
- Caravanstalling en andere vormen van opslag in de buitenlucht op erven van bedrijven moet voorkomen worden.

3.9. Recreatie

3.9.1. Huidige situatie

Dagrecreatie

Bij dagrecreatie gaat het enerzijds om bestaande routestructuren voor wandelen, fietsen en paardrijden en anderzijds om concentratiepunten voor in- en extensieve vormen van (land)recreatie. In het algemeen wordt voor al deze dagrecreatieve vormen gesproken over recreatief medegebruik van het landelijk gebied.

Het gebied leent zich uitstekend voor extensief recreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen en paardrijden. Er zijn op verschillende plaatsen lokale routes door het gebied en zijn er voorzieningen voor picknicken.

In het plangebied zijn drie dagrecreatieve (sport)voorzieningen aanwezig, die een regeling behoeven in het bestemmingsplan:

- Sportpark van de Elspeetse Sportvereniging (Uddelerweg)
- Jachtschietvereniging De Berkenhorst (Stakenbergweg 60)
- IJsbaan (Stakenbergweg)

Verblijfsrecreatie

In het gehele plangebied bevinden zich van oudsher een aanzienlijk aantal verblijfsrecreatieve bedrijven. In totaal zijn dit er 18, waarvan er vier voorkomen in het Nunspeetse plangebied. Voor een vijfde kampeerterrein, camping/stacaravanpark Reeën-lust, zal een partiële herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld:

Verblijfsrecreatieve bedrijven

1. camping 't Lochtenveld	Stakenbergweg 62
2. camping Zomervreugd	Bosrand 113
3. camping De Meulenbarg	Molenweg 46
4. camping De Heidebloem	Hullenkant 28

Kleinschalig kamperen

In het plangebied zijn nog geen bedrijven die gebruik maken van de mogelijkheid om kampeersers bij zijn bedrijf te plaatsen in het kader van de regeling in de Wet op de Openluchtrecreatie (Wet OR) voor het kleinschalig kamperen (voorheen 'kamperen bij de boer'). Hierbij kan nog opgemerkt worden dat, zolang het kamperen onderdeel blijft van een functionerend agrarisch bedrijf, het kleinschalig kamperen geen gevolgen heeft voor de milieuvergunningen van omliggende agrarische bedrijven. Kleinschalig kamperen wordt in de richtlijn veehouderij en stankhinder niet aangemerkt als stankgevoelig object. Anders gezegd, de omgevingscategorie verandert niet door het kleinschalig kamperen.

3.9.2. Gewenste ontwikkelingen

Dagrecreatie

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een blijvende geschiktheid voor dagrecreatief medegebruik voor fietsen, wandelen e.d. Voorzover bekend worden op dit onderdeel geen nieuwe ontwikkelingen verwacht.

Ten aanzien van de zes dagrecreatieve (sport)voorzieningen worden geen uitbreidingen of veranderingen ten opzichte van de huidige (en in de meeste gevallen ook vigerende) situatie verwacht.

Verblijfsrecreatie

Algemeen geldt voor het plangebied dat er conform het streekplanbeleid geen toename van het aantal verblijfsrecreatieve bedrijven mogelijk is. Voor de bestaande bedrijven wordt de capaciteit en de oppervlakte gelimiteerd. De huidige grootte (qua toegestane c.q. vergunde aantallen kampeermiddelen en/of recreatiewoningen) van de bedrijven is maatgevend voor de regeling in het bestemmingsplan.

Wel kan ruimte geboden voor noodzakelijke kwalitatieve veranderingen en in beginsel ook aan een daarmee gepaard gaande bescheiden uitbreiding van het bedrijf qua oppervlakte³. Indien hierbij verlies van bos- en/of natuurwaarden aan de orde zal zijn, is de regeling rondom bos- en natuurcompensatie, zoals aangegeven in het streekplan, van toepassing.

Kleinschalig kamperen

Een aantal bedrijven in het plangebied maakt reeds gebruik van de mogelijkheden voor het kleinschalig kamperen. Ook voor andere agrarische bedrijven wordt in het plangebied ruimte geboden voor het 'kamperen bij de boer'. Op basis van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden is een maximaal aantal kampeerplaatsen vastgesteld. De mogelijkheden beperken zich tot reële agrarische bedrijven.

Besloten is voor het bestemmingsplan Agrarische Enclave een versoepeling van de bestaande gemeentelijke regelingen te hanteren ten aanzien van het kleinschalig kamperen. Voor alle drie gemeenten geldt nu dezelfde regeling.

Voor het kleinschalig kamperen wordt de volgende regeling voorgesteld:

- koppeling aan agrarisch bouwperceel

Om wildgroei te voorkomen (en daarmee aantasting van het landschap) wordt voorgesteld om het kleinschalig kamperen te beperken tot agrarische bouwpercelen, en niet bij burgerwoningen toe te staan (wat de WET OR in principe toestaat). Hierbij speelt ook een rol dat dit kleinschalige kamperen gezien kan worden als een bron van neveninkomsten voor de agrariërs. Tevens voegt het product "boerderij" iets toe aan de "gewone" kampeerterreinen.

Kampeermiddelen mogen binnen of direct aansluitend aan een bouwperceel (maximaal 50 meter daarbuiten) worden geplaatst.

³ Het streekplan geeft aan dat in de gebiedscategorie 'landelijk gebied A' (natuur richtinggevend) in geval van uitbreiding extra criteria gelden voor de ontwikkeling van bestaande bedrijven. Een uitbreiding (met een maximum van 2 ha) in het kader van kwaliteitsverbetering is mogelijk indien aan een aantal regionaal-economische, ruimtelijke, bedrijfseconomische en toeristische criteria wordt voldaan.

Toelichting Wet Openluchtcreatie (Wet OR) en het bestemmingsplan

Met ingang van 1 november 1995 is de Kampeerwet vervangen door de Wet Openluchtcreatie (Wet OR). Voor wat betreft de invulling van het verblijfsrecreatiebeleid laat deze wet veel beleidsruimte over aan de gemeenten. Om de beleidsruimte die de Wet OR biedt adequaat te kunnen invullen, is het van belang dat de gemeente een eigen kampeerbeleid formuleert. Dit gemeentelijk beleid kan op verschillende manieren worden vastgelegd. Via het bestemmingsplan kan de gemeente aangeven welke vormen van kamperen onder welke voorwaarden waar kunnen plaatsvinden en waar toekomstige ontwikkelingen mogelijk zijn. Het kampeerbeleid kan ook worden aangegeven in een beleidsnota (zoals in Nunspeet het geval is). De beleidsnota kan dienen als 'onderlegger' op basis waarvan de ruimtelijke consequenties van het beleid kunnen worden vastgelegd in het bestemmingsplan en in de kampeerverordening. Een vergunning ingevolge de Wet OR kan slechts worden verleend als de betreffende camping in het bestemmingsplan als zodanig is aangewezen. Een adequate regeling in het bestemmingsplan van de bestaande camping is dus een noodzaak.

Kleinschalig kamperen

Naast vergunningen voor reguliere verblijfsrecreatie biedt de Wet Openluchtcreatie (Wet OR) ook mogelijkheden voor het verlenen van vrijstelling en ontheffing voor het meer kleinschalige kamperen, ofwel extensief kamperen zoals het in de Wet OR genoemd wordt (bijvoorbeeld kamperen bij de boer, vrij kamperen etc.). De Wet OR laat het reguleren van dit extensief kamperen grotendeels over aan de gemeente. Ook op dit punt zal de gemeente dus de gegeven beleidsvrijheid moeten invullen. In Nunspeet is hiervoor de beleidsnota Wet op de Openluchtcreatie vastgesteld.

In de Wet OR is bepaald dat vrijstellingen/ontheffingen alleen kunnen worden verleend indien het bestemmingsplan zich daartegen niet verzet. Dit houdt in dat het bestemmingsplan buitengebied duidelijkheid zal moeten bieden. Indien het bestemmingsplan zich niet verzet, dient de concrete afweging of een vrijstelling/ontheffing gemaakt te worden op basis van een beleidsnota.

Hoewel 'kamperen bij de boer' nu (nog) slechts op bescheiden schaal plaatsvindt in de Agrarische Enclave, lijkt het wel wenselijk om een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor het kleinschalig kamperen. In de praktijk is gebleken dat kleinschalige en eenvoudige vormen van kamperen in een grote vraag bij de consument voorzien. Het gaat daarbij om een specifieke vraag aanvullend op de reguliere verblijfsrecreatie. Daarnaast kan het een aantrekkelijke manier zijn voor agrariërs als bron van neveninkomsten.

Verenigingskamperen of groepskamperen

Naast het kleinschalig kamperen biedt de WET OR ruimte om mogelijkheden te bieden aan verenigingskamperen (kamperen door verenigingen als Nederlandse Caravanclub en scouting) en natuurkampeerterreinen (kampeerbewijsterreinen). Voorwaarde is ook hier dat het bestemmingsplan zich niet mag verzetten. Er bestaat geen bezwaar om hiervoor een regeling in het bestemmingsplan op te nemen, waarbij in incidentele gevallen verenigingskamperen of groepskamperen is toegestaan (bijvoorbeeld maximaal 1x per jaar). Indien een terrein meer frequent gebruikt wordt voor dergelijke functies is het beter dit als reguliere kampeerterreinen te zien (en dus vergunningplichtig).

Overigens biedt de Wet OR de mogelijkheid om in incidentele gevallen verenigings- of natuurkamperen toe te staan door middel van een ontheffing. Dit behoeft geen regeling in het bestemmingsplan.

- *periode beperken: 15 maart tot en met 31 oktober*
Het is gewenst om het kleinschalig kamperen slechts toe te staan in een beperkte periode. Dit met name om ontsiering van het winterlandschap te voorkomen en permanente bewoning tegen te gaan. Daarmee wordt ook voorkomen, dat er stacaravans kunnen worden geplaatst. Voorgesteld wordt om de in de Kampeerwet gehanteerde periode te handhaven.
- *alleen tenten en "gewone" caravans; geen stacaravans*
Ook om permanente bewoning tegen te gaan en te voorkomen dat een soort kleine vakantieparkjes ontstaan, met aanbouwsels, hekwerkjes etc.
- *maximaal 10 en -gedurende 6 weken per jaar- maximaal 15 kampeermiddelen*
De Wet OR biedt de mogelijkheid om maximaal 10 kampeermiddelen te plaatsen. In een periode van 6 weken kan dit aantal worden verhoogd tot 15. Deze periode is met name bedoeld voor de grote toeloop in vakantieperiodes. Welke 6 weken gekozen worden kan geregeld worden in de kampeerverordening en/of beleidsnota. Bijvoorbeeld kan gekozen worden voor de periodes Hemelvaart/Pinksteren, zomer-vakantie en herfstvakantie.
- *landschappelijke inpassing*
Er zullen eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing. Door middel van erfbeplanting zullen de kampeermiddelen zo veel mogelijk aan het oog moeten worden onttrokken.
- *beperkt in kwetsbare gebieden*
In agrarische gebieden met hoge landschaps- en natuurwaarden (ALN) wordt in Nunspeet kleinschalig kamperen niet toegestaan. Dit is vastgelegd in de gemeentelijke beleidsnota Wet op de Openlucht recreatie (december 1998). Ook in gebieden die grenzen aan natuurgebieden (natuurrandzones) wordt het kleinschalig kamperen niet toegestaan, vanwege de verwachte recreatieve druk op deze kwetsbare gebieden. Een uitzondering kan gemaakt worden voor het (natuur)kamperen in deze gebieden, zij het dat daar caravans wel uitgesloten worden.

3.9.3. Aanbevelingen voor de planopzet vanuit recreatie

- Positieve bestemming van de campings en aanwezige dagrecreatieve (sport)voorzieningen.
- Het plangebied vrijwaren van nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen en boven-lokale dagrecreatieprojecten. Alleen voor een kleinschalige natuurcamping zou een plek gezocht kunnen worden.
- Waar nodig bestaande en geplande recreatieve fiets- en wandelpaden in de plannen een planologische regeling geven (het plan moet de mogelijkheid bieden binnen verschillende bestemmingen recreatieve fiets- en wandelpaden aan te leggen met behoud van de oorspronkelijke bestemming).
- Het plangebied moet geschikt blijven voor recreatief medegebruik.
- Het kleinschalig kamperen op een agrarisch bouwperceel dient onder voorwaarden mogelijk gemaakt te worden, met uitzondering van ALN-gebied.

3.10. Maatschappelijke en nutsvoorzieningen

3.10.1. Huidige situatie

Het aantal percelen en gebouwen in het plangebied dat maatschappelijke en/of nutsdoeleinden als kenmerk heeft, is beperkt. Ten opzichte van de vigerende situaties zijn er nauwelijks veranderingen ten aanzien van deze voorzieningen. Hieronder worden de voorkomende voorzieningen genoemd en waar nodig aangegeven wat er ten opzichte van de vigerende situatie is veranderd:

1. Begraafplaats (Uddelerweg), kleine uitbreiding aan de noordwestzijde ten behoeve van parkeergelegenheden;
2. Kalvergiervoorzuiveringsinstallatie (Schaarweg);
3. Rioolbergingsinstallatie (Merelweg 33).

3.10.2. Aanbeveling voor de planopzet vanuit maatschappelijke en nutsvoorzieningen

- Positieve bestemming van de aanwezige terreinen en gebouwen met maatschappelijke en/of nutsdoeleinden als kenmerk.

3.11. Infrastructuur

3.11.1. Bestaande situatie

Autoverkeerswegen

Het plangebied is goed ontsloten door middel van een hiërarchisch netwerk van wegen. De volgende groepering is naar zwaarte van functie en intensiteit te geven:

Provinciale wegen (secundaire)

In noord-zuidrichting lopen de Uddelerweg en de Nunspeterweg. Deze wegen lopen in elkaars verlengde vanaf Nunspeet via Elspeet naar Uddel en vormen de verbinding tussen de Flevoweg en Nunspeet.

Lokale wegen met een doorgaande functie

In dit kader kan de Garderenseweg genoemd worden.

Overige lokale wegen (landbouwontsluitingswegen)

Naast genoemde hoofdwegen wordt het buitengebied mede vanwege zijn agrarische functie ontsloten door een groot aantal wegen met een bescheiden profiel, die tevens voor recreatief verkeer van belang zijn.

Overige infrastructurele voorzieningen: leidingen en verbindingen

Met leidingen en verbindingen dient rekening te worden gehouden voorzover deze van belang zijn voor de ruimtelijke ordening van het gebied. De regeling in het plan dient rekening te houden met de planologische gevolgen van de aanwezigheid van de leidingen en verbindingen. Veelal is sprake van een dubbel gebruik van de betreffende leidingzone, zowel ten behoeve van de handhaving van de leiding/verbinding als zodanig (onderhoud, reparaties) als ten behoeve van de functie als agrarisch gebied of bosgebied e.d. Uitgangspunt is, zoals privaatrechtelijk overigens is vastgelegd tussen leidingbeheerder en eigenaar/gebruiker van de grond, dat het andere gebruik de handhaving van de leiding niet mag belemmeren. Dit stelt beperkingen aan het bouwen en aan sommige vormen van aanleg of gebruik, waarvoor veelal eerst een vergunning van de leidingbeheerder nodig is.

In het Nunspeetse plandeel komen de volgende leidingen en verbindingen voor:

Straalverbindingstrajecten PTT en Defensie

In de onder straalverbinding gelegen zones is het niet toegestaan hoger te bouwen dan op de plankaart is aangegeven. Van deze beperking kunnen B&W vrijstelling verlenen als na overleg met de afdeling Straalverbindingen van de PTT of Defensie van geen bezwaar is gebleken.

50 kV hoogspanningsleiding

Door het plangebied loopt de 50 kV hoogspanningsleiding Nunspeet-Elspeet-Uddel-Kootwijk. Onder deze leiding geldt een contractstrook van 10 m breed aan weerszijden van de leiding.

Riool(pers)leiding

Vanuit Uddel loopt via Elspeet een riol(transport)leiding naar Nunspeet. Bij Elspeet (en Uddel) is daartoe een rioolgemaal en rioolbergingsinstallatie gevestigd (zie paragraaf 3.10).

3.11.2. Toekomstige ontwikkelingen

Van geen van bovengenoemde infrastructurele werken zijn veranderingen bekend die van belang zijn voor het bestemmingsplan.

Langs enkele wegen is wel een nieuw fietspad gepland of wordt reeds een nieuw fietspad aangelegd. Het bestemmingsplan moet de ruimte bieden om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

3.11.3. Aanbevelingen voor de planopzet vanuit infrastructuur en nutsvoorzieningen

- De bestaande wegen en utilitaire fietspaden dienen als zodanig in het bestemmingsplan te worden vastgelegd.
- Er zijn geen plannen voor reconstructies of herinrichting van wegen, waarmee in het bestemmingsplan rekening behoeft te worden gehouden.
- In de voorschriften dient een regeling te worden opgenomen voor de aanleg van een fietspad aan één of aan beide zijden van bepaalde wegen.
- Het straalverbindingstracé met bijbehorende maximale toegestane bouwhoogten in het bestemmingsplan als dubbelbestemming opnemen, met een bijbehorende regeling in de voorschriften;
- De plannen zullen de ruimtelijke consequenties dienen te regelen van de contractstroken van de hoogspanningsleidingen door middel van een dubbelbestemming op de plankaart, met een bijbehorende regeling in de voorschriften.
- Een regeling wordt opgenomen voor het realiseren van basisstations voor het mobiele telefoonnet (via een wijzigingsbevoegdheid).

3.12. Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid: tweesporenbeleid

Het verminderen van de milieubelasting vormt een belangrijke doelstelling van het IDAE. Dubbele regelgeving dient vermeden te worden. Vandaar dat een groot deel van de milieuwetgeving zich buiten het bestemmingsplan afspeelt. Vanwege de samenhang tussen ruimtelijke en milieukwaliteit is goede afstemming tussen de ruimtelijke ordening en het milieuspoor gewenst. In de ruimtelijke ordening gaat het vooral om de vraag welke activiteiten in welke mate op een bepaalde plek/gebied plaats mogen vinden. Bij de milieuwetgeving gaat het onder meer om de vraag met welke maatregelen op een bepaalde plek milieuoverlast kan worden voorkomen of beperkt.

Om de afstemming tussen het bestemmingsplan en het ARP te bevorderen is het aan te bevelen in de voorschriften in de "Beschrijving in Hoofddijnen" uitdrukkelijk naar het ARP buiten het plan te verwijzen als afstemmingskader bij het verlenen van milieuvergunningen voor nieuwvestiging op nieuwe bouwpercelen (binnen de zogenaamde "hervestigingsgebieden nieuwe bouwpercelen", zie paragraaf 4.2.4). Daar komt bij dat de milieuregelgeving qua normen en inzichten veel dynamischer blijkt te zijn dan de ruimtelijke ordening-wetgeving.

Voor zover het ARP wel een ruimtelijke component kent, dat wil zeggen maatregelen op gebiedsniveau, zal het plan hiermee rekening moeten houden. Te denken valt aan het aangeven van de verschillende ontwikkelingszones, en voorschriften gericht op functieverandering.

Het bestemmingsplan dient het ARP-milieubeleid te ondersteunen waar mogelijk en nodig, tenzij dit in strijd is met de ruimtelijke overwegingen. In bijvoorbeeld een agrarisch gebied met belangrijke landschaps- en natuurwaarden wordt geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven voorgestaan, vanwege de actuele natuur- en landschapswaarden die anders gevaar lopen, ook al zal deze vestiging passen binnen het ARP-beleid.

4. **AFWEGING VAN DE AANBEVELINGEN: UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN**

4.1. **Inleiding**

4.1.1. **Algemeen**

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van de gehanteerde plansystematiek. Deze plansystematiek is voor Nunspeet, Apeldoorn en Ermelo grotendeels dezelfde. Op details lopen de plannen per gemeente uiteen, aangezien elke gemeente op onderdelen zijn eigen regelingen, aanvullingen en/of afwijkingen ten opzichte van de hoofdopzet kent, gelet op de plaatselijk verschillende situaties.

De verantwoording en onderbouwing van de verschillende bestemmingen, zoals die zijn weergegeven op de plankaart, wordt gegeven in hoofdstuk 5.

4.1.2. **Integrale afweging van belangen**

In het vorige hoofdstuk zijn de resultaten weergegeven van het onderzoek naar de functies en bijbehorende activiteiten en voorzieningen in het buitengebied. Voor zover mogelijk zijn per functie aanbevelingen geformuleerd ten aanzien van de toekomstige handhaving c.q. ontwikkeling. Hierbij is voor de duidelijkheid het eigen belang van de functie centraal gesteld. De aanbevelingen vormen als zodanig een programma van wensen dat door middel van afweging en keuzes moet leiden tot het programma van eisen voor het bestemmingsplan.

Het mag duidelijk zijn dat de functies, zoals natuur, milieu, landbouw en recreatie verschillende eisen stellen en verschillend op elkaar inwerken. Zo is het voor de natuurontwikkeling van belang dat de omgeving deze ondersteunt. Verkeerslawaai doet hier afbreuk aan. De agrariërs op hun beurt zijn bijvoorbeeld niet gebaat bij teveel burgerwoningen in hun werkgebied. Een recreatiebedrijf is niet gesteld op stankhinder van omliggende intensieve veehouderijen.

Waar het om gaat, is dat door middel van een integrale afweging van de verschillende deelbelangen, een zo evenwichtig mogelijk gebruik en inrichting van het buitengebied moet worden bereikt, c.q. dat dit moet worden bewerkstelligd. Afhankelijk van de maatschappelijk beoogde ontwikkeling van het buitengebied ontstaan er meer of minder grote spanningen tussen de aanwezige functies en moeten uiteindelijk keuzen gemaakt worden. Dit laatste dient zo doorzichtig en evenwichtig mogelijk te gebeuren. De in het vorige hoofdstuk geformuleerde aanbevelingen per functie bieden hiertoe een goede grondslag.

In dit hoofdstuk vindt de afweging van de soms tegenstrijdige aanbevelingen plaats en wordt beschreven welke keuzes zijn gemaakt bij de opzet van het plan. Daarbij wordt waar nodig de relatie gelegd met het streekplanbeleid of met ander sectoraal of facetmatig beleid. Deze afweging leidt tot de uitgangspunten voor de planopzet: het programma van eisen dat gedistilleerd wordt uit het in hoofdstuk 3 beschreven programma van wensen.

4.1.3. Doelstellingen

Hoofdoelstelling

het vinden van een nieuw evenwicht tussen het gebruik van gronden voor natuur en landbouw

Populair gesproken wordt er naar gestreefd, om met het bestemmingsplan Agrarische Enclave een steentje bij te dragen aan het vinden van een nieuw evenwicht tussen verschillende functies, in het bijzonder - maar niet alleen - tussen natuur en landbouw. De nadere aanwijzing van de agrarische gronden die op vrijwillige basis beschikbaar kunnen komen voor een meer op natuurontwikkeling gericht relatienota- en/of natuurontwikkelingsbeleid, vormt hierbij de belangrijkste bijdrage.

Zoals de huidige situatie niet van de een op de andere dag, maar in decennia gegroeid is, zo zal ook de nieuwe, te bereiken situatie de nodige jaren vergen. Dit geldt niet alleen voor het bereiken van de hoofdoelstelling, een nieuw evenwicht tussen natuur en landbouw, maar ook voor het bereiken van een evenwicht tussen bijvoorbeeld natuur en verkeer en tussen natuur en recreatie.

Het bestemmingsplan heeft bij dergelijke processen een ondersteunende functie, naast andere instrumenten zoals het ARP, het beheer- en onderhoudsplan van het waterschap, het strategisch actiebeleid van de provincie, het WCL-beleid van het rijk en de landschapsbeleidsplannen van de gemeenten Nunspeet en Apeldoorn.

De fasering in de tijd is een bijzonder punt van aandacht bij het op gang brengen van een nieuwe ontwikkelingsrichting in het gebied. Het is denkbaar dat de realisatie van de doelstellingen voor dit gebied de bestemmingsplanperiode van 10 jaar zelfs overschrijden. Essentieel is dat er een ontwikkelingsproces in de juiste richting op gang komt dat door de betrokkenen in het gebied begrepen en gedragen wordt. Dit stelt zijn eigen eisen aan het nieuwe bestemmingsplan.

Naast de hoofdoelstelling kunnen de volgende subdoelstellingen en afgeleide uitgangspunten genoemd worden.

Subdoelstellingen:

- behoud en ontwikkeling van ecologische en landschappelijk waarde, met inbegrip van de aantrekkelijkheid voor bewoners en recreanten qua belevingswaarde;
- een zodanige spreiding van functies over het gebied, danwel een zodanige combinatie van functies dat zij voldoende ruimte hebben en elkaar zo min mogelijk belemmeren in hun gebruikswaarde;
- zodanige omstandigheden creëren dat de aanwezige of geplande functies zich kunnen ontwikkelen en ook op langere termijn beheersbaar zijn.

Hiervan afgeleide uitgangspunten voor de planvorming:

- de ontwikkeling van een schone en duurzame landbouw met zoveel mogelijk behoud van de huidige productieomvang en die tevens gericht is op versterking van de ecologische structuur;
- een zonering en indeling in extensieve en intensieve vormen van ruimtebeslag;
- meervoudige functieervulling van bos- en natuurgebieden;
- realisering van gebiedsgerichte milieudoelstellingen uit het Gelders Milieuplan;
- herstel en ontwikkeling van de ecologische structuur;
- handhaving en/of verbetering van de sociaal-economische structuur ten behoeve van de leefbaarheid.

4.2. Landbouw

4.2.1. Drie agrarische hoofdbestemmingen

In het bestemmingsplan wordt gewerkt conform de in de Leidraad (zie paragraaf 2.4) gehanteerde driedeling van het agrarische gebied:

- **Agrarisch gebied (A):**
hier bevinden zich weinig tot geen aaneengesloten terreinen, die landschapswaarden dan wel natuurwaarden van voldoende belang hebben.
- **Agrarisch gebied met landschapswaarden (AL):**
deze gebieden (in de meeste gevallen heideontginningslandschappen) bevatten bepaalde specifieke landschappelijke waarden die beschermd moeten worden. Het gaat daarbij met name om landschapvisuele en/of cultuurhistorische aspecten zoals openheid, verkaveling, reliëf en geomorfologie.
- **Agrarisch gebied met landschapswaarden en natuurwaarden (ALN):**
deze gebieden hebben, naast de genoemde landschapvisuele en/of cultuurhistorische aspecten, hoge kwaliteiten op het gebied van ecologische en biologische waarden (vegetatie en/of fauna). Het betreft delen van de enkdorpenlandschappen en (natte) heideontginningslandschappen.

Bij deze driedeling staat niet voor niets de "A" voorop: het gaat in eerste instantie om een agrarisch gebied, maar in toenemende mate wordt mede de bescherming van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden nagestreefd. Uitgangspunt is dat in ieder geval de bestaande agrarische bedrijven op verantwoorde wijze hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. Wel worden in gebieden met landschaps- en natuurwaarden (AL en ALN) aan agrarische bedrijven beperkingen opgelegd ten aanzien van enkele potentieel schadelijke bouw- en gebruiksvormen.

Voor de AL- en ALN-gebieden betreffen de beperkingen met name het vragen van een aanlegvergunning voor bepaalde bouw- en gebruiksvormen ter bescherming van natuur en/of landschap. Een aantal werkzaamheden wordt daarmee vooraf getoetst aan zijn invloed op het landschap of de natuur. In het algemeen is dus geen sprake van een absoluut verbod op deze werkzaamheden. Evenzeer zijn de bouwbeperkingen niet absoluut, maar kunnen de mogelijkheden door een aanvullend stelsel van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, met toetsing vooraf, worden uitgebreid.

In **bijlage 1** is beknopt een nadere onderbouwing opgenomen, met betrekking tot de aan de agrarische gebieden gegeven landschappelijke en/of natuurwaarde (het plangebied is daartoe verdeeld in subgebieden). Deze onderbouwing vindt plaats op basis van het STL-rapport, dat ook in het vorige hoofdstuk naar voren is gekomen.

Teneinde specifieke landschaps- en/of natuurlijke kwaliteiten van agrarische gebieden tot uitdrukking te laten komen, worden de volgende aanduidingen opgenomen:

k	kleinschaligheid (o.a. houtwallenlandschap)	b	botanische waarden (komt niet voor in de gemeente Nunspeet)
o	openheid van het landschap	f	faunistische waarden
r	reliëf van de bodem	h	hydrologisch beïnvloedingsgebied
v	oud (karakteristiek) verkavelingspatroon (komt niet voor in de gemeente Nunspeet)		

4.2.2. Subzones: kernrandzone en natuurrandzone

Binnen de hierboven aangegeven drie agrarische bestemmingen is - conform hetgeen geregeld is in een aantal vigerende bestemmingsplannen voor de Agrarische Enclave - op een aantal plaatsen een "nadere invulling" in subzones nodig. Het gaat dan met name om subzones, die nodig zijn ter bescherming van de waarden en belangen in aanliggende bestemmingen (dorskernen of natuurgebieden) en dus niet worden ontleend aan het gebied zelf. Op deze wijze is een tweetal subzones te onderscheiden:

kernrandzone (k)

In een strook van circa 200 meter langs de kernranden van het dorp Elspeet is het wenselijk de toename van de agrarische bedrijvigheid af te remmen en rekening te houden met de belangen van de woonbebouwing. De breedte van deze zone is gebaseerd op de afstandstabel uit de richtlijn Veehouderij en Stankhinder (voor een volwaardig agrarisch bedrijf). Ook uit Kroonjurisprudentie blijkt dat een dergelijke breedte acceptabel wordt geacht.

Hervestiging in deze zone moet, gelet op de beperkte mogelijkheden die het bedrijf ter plaatse meestal kan krijgen (mede door de toepassing van de Wet Milieubeheer), in principe planologisch als ongewenst worden beschouwd, tenzij door toepassing van bijvoorbeeld emissie-arme stalsystemen de stankhinder aanmerkelijk beperkt kan worden. Uitbreiding van bestaande bedrijven kan als recht blijven (binnen de spelregels van het ARP en de milieuwetten). Deze overgangszone naar het dorp is overigens wel geschikt voor enkele semi-agrarische activiteiten (tuincentrum e.d.) Op dit laatste wordt teruggekomen in paragraaf 4.8.

natuurrandzone (n)

In een strook van ca. 250 meter langs gebieden met belangrijke natuurwaarden is het wenselijk de agrarische bebouwings- en gebruiksmogelijkheden mede af te stemmen op de handhaving/bescherming van de bestaande, aangrenzende natuurwaarden.

Natuurrandzones zijn niet gericht op een geringere verzuring (daar is het ARP immers voor bedoeld). In plaats daarvan zijn de natuurrandzones bedoeld om verstoring en/of verslechtering van de hydrologische situatie (verdroging of vernatting) in nabijgelegen natuurgebieden te voorkomen.

Met deze natuurrandzone wordt beoogd het agrarisch gebruik zodanig te beïnvloeden, dat wordt voorkomen dat de ecologische kwaliteiten van het natuurgebied verder worden aangetast. De daartoe op te nemen bepalingen komen dus niet voort uit de intrinsieke waarde van de natuurrandzone zelf en beogen niet de bescherming van waarden in die natuurrandzone, maar enkel van het aangrenzende natuurgebied. Voor de goede orde: het uitbreiden van bestaande agrarische bouwpercelen in natuurrandzones blijft mogelijk.

Concreet komt het beleid binnen natuurrandzones neer op:

- uitsluiting van nieuwvestiging van bedrijven op een nieuw bouwperceel (zie paragraaf 4.2.4),
- een aanlegvergunning voor activiteiten welke de grondwaterstand kunnen beïnvloeden,
- een nadere toetsing met betrekking tot toepassing van de "hoepeibepaling" (zie paragraaf 4.2.3.1),
- geen mestilo's buiten het bouwperceel,
- geen kleinschalig kamperen.

Niet alle bos- en/of heidegebieden hebben "automatisch" natuurwaarden. Er wordt van uitgegaan, dat gebieden natuurwaarden hebben, die:

- als "natuurgebied" zijn aangemerkt (welke gebieden dat zijn blijkt uit paragraaf 3.4.2);
- behoren tot de bosgebieden, die in het IDAE (en/of in het Integraal Deelplan voor de aansluitende gebieden van de Veluwe) voorzien zijn van de twee zwaarste waarderings, te weten: "Bos, met accent op natuurbehoud" en "Bosreservaat" (in het bestemmingsplan krijgen deze bossen de bestemming "bos met natuur en landschapswaarde", zie paragraaf 4.3).

Omdat natuurrandzones gesitueerd zijn langs gebieden met belangrijke natuurwaarden, komt het regelmatig voor, dat de zones ook gesitueerd zijn op gronden die nu al bebost zijn. Het betreft in dat geval bosgebieden, waaraan in het IDAE géén zware natuurwaarde is toegekend (in het bestemmingsplan krijgen deze bossen de bestemming "bos met meervoudige doelstelling", zie paragraaf 4.3).

De breedte van een natuurrandzone is gebaseerd op pragmatische overwegingen. Een breedte van 250 m is onder meer noodzakelijk om hydrologische en akoestische effecten in het aangrenzende natuurgebied te beperken. Met nadruk dient er op gewezen te worden, dat een breedte van 250 meter voor natuurrandzones in de Agrarische Enclave voldoende geacht moet worden om de bestaande natuurwaarden te beschermen. Theoretisch is een bredere zone uiteraard beter, maar dan worden de mogelijkheden voor de landbouw onevenredig beperkt.

Voor specifieke natte natuurgebieden is het doelmatiger de breedte van de natuurrandzone te baseren op hydrologische grenzen (subwatersystemen). Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.

4.2.3. Bebouwingsmogelijkheden in het agrarisch gebied

Naast het bovengenoemde onderscheid in drie soorten agrarische gebieden wat betreft de na te streven doeleinden qua gebruik van de gronden, is minstens zo belangrijk welke verschillen in bebouwingsmogelijkheden in deze bestemmingen worden geboden.

4.2.3.1. Vorm en omvang van bouwpercelen

Hoewel tussen de gemeenten in de vigerende plannen verschillen bestaan in gehanteerde normen bij het toekennen van de omvang van een bouwperceel en de mogelijke vergroting ten behoeve van bedrijfsontwikkeling, wordt voor de Agrarische Enclave één systematiek nagestreefd.

In het algemeen wordt een bouwperceel naar omvang, ligging en vorm aan de hand van de concrete bedrijfssituatie in het veld bepaald. Waar mogelijk zal het bouwperceel worden getekend conform het vigerende plan. Dit geeft de meeste duidelijkheid naar ondernemer en planhandhaver en sluit aan bij de beginselen van een doelmatige en rechtszekere vervanging van oude bestemmingsplannen door nieuwe.

Daar waar nieuwe ontwikkelingen of specifieke wensen van de ondernemer het noodzakelijk maken het bouwperceel anders te tekenen dan in het vigerende plan, wordt in eerste instantie uitgegaan van het aanpassen van de vorm van het bouwperceel. Indien dit onvoldoende soelaas biedt, wordt overgegaan tot een vergroting van het bouwperceel. Veranderde agrarische bouwpercelen zijn zo gekozen dat ze zowel recht

doen aan de veranderingswensen van de agrarische ondernemers als passen binnen de landschappelijke grenzen en aanwezige landschapskenmerken.

Tweederde van de bouwpercelen (67 %) in de gemeente Nunspeet is in de vigerende plannen reeds zodanig ruim van opzet, dat die zonder wijziging kon worden ingetekend in het nieuwe plan. Van de resterende 33 % is het bouwperceel veranderd: 22 % is qua vorm aangepast, 6% vergroot en 5% verkleind.

Uitgangspunt is dat 1 ha als maximale grootte van het bouwperceel wordt gehanteerd. Volwaardige agrarische bedrijven die een bouwperceel hebben dat kleiner is, kunnen in beginsel hun bouwperceel tot 1 ha uitbreiden, mits de noodzaak hiertoe wordt aangetoond. Bestaande volwaardige bedrijven met een bouwpercelen groter dan 1 ha behouden dit recht in het nieuwe bestemmingsplan.

Een bebouwingspercentage binnen het bouwperceel wordt niet nodig geacht, omdat gewerkt wordt met getekende bouwpercelen, in plaats van verbale.

Flexibiliteit bouwperceel

Verleggen bouwperceel

Binnen de beperking van de oppervlakte van het bouwperceel wordt de nodige flexibiliteit bewerkstelligd door middel van een wijzigingsregeling voor gedeeltelijke verlegging van het bouwperceel (in de vorm van een "hoepelbepaling"). Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid kan de vorm van een bouwperceel worden aangepast, zodanig dat minimaal 50% van het bestaande bouwperceel wordt gehandhaafd op dezelfde plaats. Daarbij dienen de bestaande opstallen uiteraard ook in het nieuwe bouwperceel te worden opgenomen.

Vergroten bouwperceel

Het eventueel vergroten van een bouwperceel en/of het veranderen van de vorm van een bouwperceel vindt plaats door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Op deze manier kan een bouwperceel worden vergroot van 0,5 ha naar 0,75 ha of naar 1 ha en eventueel naar maximaal 1,25 ha.

In dat kader dient afgewogen te worden of de vergroting en/of wijziging van de vorm niet strijdig is met aanwezige natuur- en/of landschapswaarden. Er zijn derhalve voldoende waarborgen ingebouwd, zodat het niet nodig is in bepaalde gebieden een dergelijke vergroting en/of verandering van het bouwperceel uit te sluiten.

Wanneer een ondernemer via de wijzigingsbevoegdheid een vergroting van het bouwperceel wenst, dient hij de bedrijfseconomisch en/of ruimtelijke noodzaak daarvan aan te tonen.

4.2.3.2. Bouwmogelijkheden binnen en buiten de bouwpercelen

Uitgangspunt is dat alle bebouwing en bouwwerken binnen de getekende bouwpercelen moeten worden opgericht.

In uitzonderingsgevallen is via vrijstelling bebouwing buiten het bouwperceel toelaatbaar (voor mestopslag en/of (sleuf)silo's), indien de bouw ervan plaatsvindt direct grenzend aan het bouwperceel. In alle andere gevallen kan bouw buiten het vigerende bouwperceel alleen plaatsvinden via een wijzigingsbevoegdheid ("hoepelbepaling bouwperceel", zie vorige paragraaf).

Terzijde kan nog opgemerkt worden, dat het positief als burgerwoning bestemmen van een afgesplitste, voormalig agrarische bedrijfswoning geen gevolgen hoeft te hebben

voor het (moeten) toestaan van "tweede agrarische bedrijfswoningen". In de voorschriften wordt een bepaling opgenomen, waarin geregeld wordt, dat bij de beoordeling van een bouw aanvraag voor een agrarische bedrijfswoning wordt nagegaan, of er sprake is van een eerste of tweede bedrijfswoning. Daarbij worden mede in aanmerking genomen bestaande woningen, welke als agrarische bedrijfswoningen zijn gebouwd of als zodanig in gebruik zijn geweest, maar die ten gevolge van verkoop, verhuur, bedrijfssplitsing of andere transacties na een bepaalde datum niet meer als (agrarische) bedrijfswoningen fungeren.

Met betrekking tot de vrijstelling voor een tweede bedrijfswoning dient in aanmerking genomen te worden dat de norm die de provincie hanteert (70 nge voor een volwaardig bedrijf en 140 nge voor twee volwaardige arbeidsplaatsen) als zeer streng wordt ervaren. Het ministerie van LNV hanteert voor verschillende regelingen een norm van 50 nge. Volgens het GLTO is dit een norm die meer recht doet aan de situatie in Gelderland (en hiermee in de Agrarische Enclave). In de voorstudie voor het bestemmingsplan Agrarische Enclave is deze norm voor een volwaardig bedrijf ook opgenomen. Zeker gezien het karakter van de agrarische bedrijven in de Agrarische Enclave is een norm van 50 nge gerechtvaardigd en overeenkomstig de werkelijke situatie.

4.2.4. Nieuwe bouwpercelen

Huidige situatie

Net als in de gemeente Ermelo, kent de gemeente Nunspeet in het vigerende beleid geen mogelijkheden voor aanwijzing van nieuwe bouwpercelen binnen de Agrarische Enclave. Dit heeft mede te maken met de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Er kan alleen binnen bestaande percelen uitbreiding of hervestiging/verplaatsing plaats vinden.

In Apeldoorn is slechts dan een nieuw bouwperceel mogelijk mits het gaat om een bedrijf dat binnen de Agrarische Enclave om milieutechnische redenen moet verplaatsen.

Gewenste situatie

Drie voorkeursgebieden voor hervestiging (zie afbeelding op de volgende bladzijde)

Voor het nieuwe bestemmingsplan is op basis van het natuur- en landschapsonderzoek van het ecologisch adviesbureau STL, bepaald waar nieuwvestiging (i.c. hervestiging) van agrarische bedrijven kan plaatsvinden. Op basis van dat onderzoek blijkt dat, uit oogpunt van natuur- en landschapswaarden, in twee grote gebieden hervestiging van agrarische bedrijven op nieuwe bouwpercelen weinig bezwaarlijk is, nl. in de Grote Kolonie/omgeving Veeneberg en in het gebied rond het Uddelse Veen. Daarnaast is een klein gebied ten noorden van de Meerveldse Enk als weinig bezwaarlijk voor hervestiging aangemerkt. Dat gebied is een open weidegebied. Teneinde deze waarde te handhaven ligt hervestiging van bedrijven langs de Meervelderweg voor de hand.

De Grote Kolonie en het grootste deel van het gebied rond het Uddelse Veen komen beide in aanmerking voor een A-bestemming. Het gebied ten noorden van de Meerveldse Enk heeft vanwege de openheid een AL-bestemming. De drie voorkeursgebieden zijn aangegeven op de ontwikkelingskaart (zie ook paragraaf 5.2).



-  agrarische gronden waar onder voorwaarden hervestiging op nieuwe bouwpercelen kan plaatsvinden
-  overige (hoofdzakelijk) agrarische gronden
-  hoofdzakelijk niet-agrarische gronden

deelgebied nunspeet hervestigingsgebied nieuwe agrarische bouwpercelen

De resterende agrarische gebieden en locaties binnen de Agrarische Enclave worden minder geschikt tot zelfs bezwaarlijk geacht voor hervestiging vanwege te hoge landschappelijke en/of (potentiële) natuurlijke waarden. Bovendien wordt nieuwvestiging van agrarische bedrijven in ieder geval uitgesloten:

- in natuurrandzones (zones met een breedte van ca. 250 meter langs gebieden met belangrijke bestaande natuurwaarden) teneinde nadelige effecten voor deze natuurwaarden te voorkomen;
- in de kernrandzone (zone met een breedte van ca. 200 meter langs de kernrand van Elspeet) teneinde (nieuwe) conflictsituaties tussen agrarische bedrijven en woongebieden te voorkomen;
- op de essen rondom de kernen, aangezien de openheid nu juist kenmerkend is voor deze essen.

Nieuwvestiging via wijzigingsbevoegdheid en onder voorwaarden

Er is gekozen de landbouw langs deze weg voldoende potentiële "hervestigingslocaties" aan te bieden. Voorgesteld wordt de hervestiging van een agrarisch bedrijf op een nieuw agrarisch bouwperceel binnen de aangegeven gebieden te koppelen aan de volgende criteria:

- aanwezige landschapswaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- het oude, elders in de Agrarische Enclave gelegen, agrarische bouwperceel dient opgeheven te worden;
- er dient een duidelijke afstemming plaats te vinden met hetgeen in het Ammoniak Reductieplan wordt geregeld;
- het toekennen van een nieuw bouwperceel wordt in eerste instantie voorbehouden aan de verplaatsing van "volwaardige" agrarische bedrijven (50 n.g.e. of meer). Dit zou dan betekenen dat bestaande "reële" agrarische bedrijven (tussen de 20 en 50 n.g.e.) zich niet nieuw zouden kunnen vestigen. Omdat dit in de praktijk echter kan leiden tot onredelijke situaties - waarbij een gewenste verplaatsing van een "reëel" agrarisch bedrijf, bijvoorbeeld gelegen nabij één der kernen, tegengehouden wordt door de regels in de voorschriften - is voorgesteld om voor dergelijke bedrijven de deur toch op een kier te houden, indien aangetoond kan worden dat deze verplaatsing een aanzienlijke milieuwinst kan opleveren. Het gaat hierbij om een reductie van aanwezige ammoniakemissierechten van 700 tot 1.000 kg per bedrijf. Per geval is hier een beoordeling nodig.

Niet-grondgebonden bedrijven

Bij de mogelijkheden voor het situeren van nieuwe bouwpercelen wordt geen onderscheid gemaakt in grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderijen. In beide typen bedrijven is sprake van aanmerkelijke milieu-effecten, zodat vanuit milieu-oogpunt geen redenen bestaan voor het maken van een dergelijk onderscheid. Ook het omschakelen en uitbreiden van een niet-grondgebonden bedrijf dient mogelijk te zijn.

Er wordt voorgesteld om enkele bedrijfstypen in de doeleindenomschrijving van alle agrarische bestemmingen duidelijk uit te sluiten. Het gaat daarbij om fokkerijen en mesterijen van wormen, maden, ganzen, eenden en kalkoenen in de openlucht. Van deze bedrijfstypen kan het agrarische karakter twijfelachtig worden geacht en/of kunnen sommige van deze bedrijfstypen grote milieuhygiënische en/of landschappelijke gevolgen hebben.

Voor zover niet-grondgebonden activiteiten plaats vinden binnen een bouwperceel en binnen de aanwezige opstallen wordt dit - in het kader van voldoende ruimte bieden voor bedrijfsontwikkeling - toelaatbaar geacht in het plan.

4.3. **Bos, natuurgebied en waardevolle kleine landschapselementen**

Het IDAE pleit voor een gedifferentieerd systeem bij de toekenning van de bos- en natuurbestemmingen, waarin de verschillende situaties in het plangebied naar voren komen (zie paragraaf 3.4). Voor dit bestemmingsplan wordt, conform de vastgestelde Leidraad, voorgesteld een zo globaal mogelijke onderscheid in hoofdbestemmingen te maken, en alleen wanneer hiertoe overtuigende argumenten aanwezig zijn een nadere precisering aan te geven. Gepleit wordt voor een aanzienlijke vereenvoudiging door het hanteren van de volgende vierdeling:

- Bos met natuur- en landschapswaarden,
- Bos met meervoudige doelstelling,
- Natuurgebied,
- Waardevolle kleine landschapselementen.

Hieronder worden de verschillende bestemmingen nader toegelicht.

Bestemming bos met natuur- en landschapswaarden

In deze categorie bosgebieden ligt de nadruk op de instandhouding van het bos, met de aldaar voorkomende natuur- en landschapswaarden. De andere functies zijn daaraan ondergeschikt: bosbouw, houtproductie en extensieve recreatie zijn toegestaan, maar telkens na afweging van de gevolgen voor genoemde waarden.

In Nunspeet komen bossen met deze bestemming alleen voor in het zuidelijke puntje van het plangebied, bij het Elspeeter Veld.

Bestemming bos met meervoudige doelstelling

In deze categorie bosgebieden behoren natuur- en landschapsbehoud ook tot de doeleinden, maar niet primair, boven andere functies. Bosbouw, houtproductie en extensieve recreatie hebben in deze bestemming een gelijkwaardige positie. Binnen deze bestemming is geen vergunning nodig voor het vellen en rooien van houtopstanden, omdat deze activiteit wordt beschouwd onderdeel uit te maken van het normale beheer, en is gebonden aan de bepalingen van de Boswet.

O.a. de bossen ten noorden van de Staverdenseweg hebben deze meervoudige doelstelling.

Bestemming natuurgebied

Gebieden waar het behoud van de aanwezige natuurwetenschappelijke waarden voorop staat, kunnen de bestemming natuurgebied krijgen. Voorzover het hierbij gaat om bosgebieden is de instandhouding van het bos geen doel op zich, maar het gaat primair om het behoud van de aanwezige natuurwaarden. O.a. het Elspeeter Veld en het gebied ten zuiden van de Staverdenseweg hebben de bestemming "natuur" gekregen.

Bij een droog natuur- of bosgebied wordt een ander beschermingsregime verlangd dan in bijvoorbeeld een nat oeverland gebied. Bij de waardering van natuur wordt daarom rekening gehouden met de lokale en regionale grondwaterstroming en daarmee de ecologisch waardevolle en/of kansrijke plekken voor kwelafhankelijke natuur.

Beschermingswaardige natte natuur komt echter niet in het plangebied van de gemeente Nunspeet voor. Wel heeft het gebied in de nabijheid van de Staverdense beek een ALN bestemming gekregen met een extra aanduiding (h) "hydrologisch beïnvloedingsgebied".

Bestemming waardevolle kleine landschapselementen

In het gebied verspreid voorkomende kleinschalige houtopstanden van landschappelijke of natuurlijke waarde (zoals smalle bosstroken, kleine bosrelict, houtsingels en houtwallen) worden in het bestemmingsplan als waardevolle landschapselementen bestemd. De meeste van deze elementen betreffen opgaande begroeiingen.

4.4. Waterhuishouding

Oppervlaktewater

Naast de aanwezige meertjes, vijvers en waterpartijen, worden ook de Hierdense beek en haar belangrijkste zijbeken, gezien het bijzondere ecologisch belang van deze watergangen (water van het hoogste ecologisch niveau, zogenaamde HEN-wateren), bestemd tot "Water". Aan deze bestemming is een regeling toegevoegd om aanwezige natuurwaarden in en direct langs deze wateren (oeveren) te beschermen. Uit de afbeelding bij paragraaf 3.3 van deze toelichting blijkt welke beken een hoge ecologische waarde hebben.

De overige watergangen worden door middel van een aanduiding "watergang" aangegeven.

Om ook de omgeving van de belangrijke wateren te kunnen beschermen, hebben de zogenaamde hydrologische beïnvloedingsgebieden een gelijknamige aanduiding gekregen op de plankaart en een aanlegvergunningstelsel in de voorschriften.

4.5. Cultuurhistorie

Ten aanzien van cultuurhistorische waarden in het plangebied, wordt voor de beschreven beschermingswaardige elementen en gebieden een planologische regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

Gemeentelijke en archeologische monumenten (zoals de grafheuvels) zijn op de plankaart door middel van een aanduiding aangegeven. Dit heeft met name een signaleringswaarde, omdat deze gebouwen en elementen feitelijk beschermd zijn via het instrumentarium in de Monumentenwet 1988. Een extra regeling daarvoor opnemen in het bestemmingsplan is daarmee overbodig, behoudens de vermelding dat advies moet worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, voordat er activiteiten worden ontplooid die eventuele aantasting van de betreffende waarden tot gevolg kunnen hebben.

Ook de (nog) niet wettelijk beschermde archeologische gebieden met een (zeer) hoge waarde, worden op de plankaart aangegeven, met de aanduiding "archeologisch waardevol terrein". In de voorschriften wordt voor deze gebieden een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de daar aanwezige waarden.

Oude heideontginningsbossen uit de 19de eeuw, evenals de oude houtwallen tussen de agrarische percelen wordt respectievelijk in de bosbestemming en in de bestemming waardevol landschapselement (w.l.e.) een beschermend regime geboden (zie paragraaf 4.3). Agrarische gebieden met cultuurhistorische waarden (oude verkavelingspatronen) worden beschermd via de agrarische bestemmingen (zie paragraaf 4.2).

4.6. Overige bestemmingen: algemeen

Uitgangspunt is, dat het buitengebied in eerste instantie grotendeels een agrarische en/of natuur- danwel bosfunctie heeft. Door de afname van het aantal agrarische bedrijven en de daarmee parallel lopende toename van een aantal andere niet-agrarische functies is de agrarische functie evenwel niet meer zo duidelijk en eenduidig als voorheen. Steeds meer is sprake van een duidelijke verwevenheid van functies. In de paragrafen hieronder zal dan ook worden ingegaan op de afweging van agrarische en niet-agrarische belangen, met name waar deze aan elkaar grenzen en/of overlappen, waardoor ze elkaar potentieel kunnen storen.

4.7. Wonen

Per gemeente loopt de bestemmingsregeling voor wonen op een aantal punten enigszins uiteen, vanwege het feit dat iedere gemeente hier afstemming wenst te behouden op de bestemmingsregeling in het overige buitengebied.

In de gemeente Nunspeet zijn alle burgerwoningen positief bestemd. Binnen de bestemming "Woningen" zijn behalve de woning ook toegestaan bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen. Daar waar meerdere woningen vlak naast elkaar zijn gelegen is op de kaart één bestemmingsvlak getekend. Het toegestane aantal woningen is in dat geval op de kaart aangegeven vóór de code W. De toegestane goothoogte en hoogte zijn eveneens op de kaart aangegeven, in de getalscode achter de W.

Uitbreiding van de woning mag plaatsvinden binnen dit bestemmingsvlak voor "Woningen". Eventueel, indien daaraan reële behoefte bestaat, kan in de bestemmingen "Erven" en "Tuinen" via vrijstelling een geringe uitbreiding van de woning mogelijk worden gemaakt, tot een maximum van 25 m².

Bovendien is het mogelijk om via wijziging een uitbreiding van de woning te realiseren in de bestemmingen "Erven" en "Tuinen". Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen "Erven" en "Tuinen" wijzigen in een woonbestemming, onder de voorwaarde dat de oppervlakte van gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak "Woningen" niet wordt vergroot.

Bijgebouwen mogen, behalve in het vlak voor "Woningen" worden gebouwd in het bestemmingsvlak voor "Erven". In de bestemming "Tuinen" mogen alleen ondergeschikte bouwwerken worden gebouwd, geen bijgebouwen. Wel mag ten behoeve van een uitbouw voor de hoofdingang of erker een uitbouw aan de voorzijde van de woning worden gepleegd.

Aan bijgebouwen in de bestemmingen "Erven" en "Woningen" mag in totaal 80 m² worden gerealiseerd, mits dit niet meer is dan 15% van de oppervlakte van die betreffende gronden.

Een sanerende overgangsregeling is opgenomen voor die situaties, waarin vanwege bijvoorbeeld het voormalige agrarisch gebruik, reeds meer dan 80 m² aan bijgebouwen aanwezig was. Vernieuwing van bijgebouwen boven de 80 m² kan alleen wanneer het dubbele aantal m² van de bestaande bijgebouwen/schuren wordt gesloopt en verwijderd (saneringsregeling).

Bovendien geldt de voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, carports en andere, niet voor bewoning bestemde gebouwen binnen de gronden met de bestemmingen "Woningen", "Erven" en "Tuinen" niet meer dan 15% van de gezamenlijke oppervlakte van die gronden mag bedragen.

Noodwoningen, illegale woningen en solitaire recreatiewoningen

In het plangebied aanwezige noodwoningen, illegale woningen en/of solitaire recreatiewoningen worden niet positief bestemd.

Een aantal noodwoningen is qua ligging en/of kwaliteit dermate slecht - daarnaast staan enkele leeg - dat amovering op termijn het voornemen is. Voor de duur van de planperiode zijn ze onder het overgangsrecht gebracht.

4.8. Niet-agrarische bedrijven en voorzieningen

Bestemmingen

Bedrijven, horeca en maatschappelijke en nutsvoorzieningen worden positief bestemd, indien het een hoofdactiviteit in het pand of op het perceel betreft. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten (bijvoorbeeld een praktijkruimte bij een woning) behoeven niet zelfstandig bestemd te worden.

Deze niet-agrarische functies worden op de bestemmingskaart met een bestemmingsvlak aangegeven. Per functie wordt een specifieke code aangegeven, die verwijst naar de voorschriften. In de voorschriften kan vervolgens per situatie/geval in een tabel vermeld worden welke bebouwingsmogelijkheden in dat geval zijn toegestaan.

Functieverandering niet-agrarische bedrijven

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van functieverandering bij niet-agrarische bedrijven is erop gericht van geval tot geval te kunnen beoordelen in hoeverre hieraan meegewerkt kan worden.

In principe wordt gestreefd naar verplaatsing indien:

- de voorgenomen functieverandering niet past in het landschap,
- anderszins milieutechnische bezwaren bestaan, danwel
- de verandering gepaard zou gaan met onevenredige uitbreiding.

De mogelijkheden tot het voeren van een sanerend verplaatsingsbeleid hangen af van de financiële middelen, en zullen daarom beperkt zijn. Daarentegen valt met beschikbare middelen het nodige te doen aan betere landschappelijke inpassing.

Functieverandering kan alleen plaatsvinden via vrijstelling of via een planherziening. Bij vrijstelling zijn alleen bedrijven toegestaan van eenzelfde of lichtere categorie, maar maximaal niet hoger dan milieucategorie 3.

Wijziging bestemming niet-agrarisch bedrijf in een woonbestemming

Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen woningen die thans als bedrijfswoning dienst doen te wijzigen in de bestemming "wonen", zodra de bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd zijn. Op deze aldus op de kaart aan te geven woningen zijn vervolgens alle bepalingen uit de bestemming "woningen" van toepassing.

Mogelijkheden in vrijkomende agrarische gebouwen

Gelet op de vaak moeilijke positie waarin het agrarisch bedrijfsleven zich bevindt ten gevolge van scherpe milieueisen en het internationale markt- en prijsbeleid mag verwacht worden, dat in de komende planperiode er meerdere agrarische bedrijven zullen worden beëindigd. Tot nog toe zijn het vooral de kleinere agrarische bedrijven die er mee ophouden, maar de verwachting bestaat dat dit in toenemende mate ook grotere bedrijven met behoorlijke opstallen betreft. Deze vrijkomende agrarische opstallen roepen de vraag op naar de toekomstige bestemming en gebruik. Het geheel of gedeeltelijk alternatief gebruik van dergelijke opstallen voor bedrijfsactiviteiten biedt soms

de noodzakelijke extra inkomsten voor de voormalige boer, of voor het (agraris) nevenbedrijf.

Uitgangspunt van beleid is dat zoveel mogelijk wordt gestreefd naar agrarisch hergebruik van de opstallen. Voordat over het toestaan van eventuele andere functies wordt gesproken zal dan ook moeten worden aangetoond, dat agrarisch hergebruik niet mogelijk is of niet reëel is. In de praktijk blijkt echter, dat veel van deze gebouwen zijn verouderd en daarom geen directe waarde meer hebben voor agrarisch hergebruik.

Indien agrarisch hergebruik echter niet mogelijk blijkt, zou uit landschappelijk oogpunt sloop gewenst zijn. In de praktijk is daadwerkelijk slopen echter vaak moeilijk te realiseren (kostenoverweging; kapitaalvernietiging). Het is dan ook wenselijk om sturing te geven aan de hergebruiksmogelijkheden van deze (voormalig agrarische) bedrijfsgebouwen.

De gedachte daarbij is dat een positief beleid (onder stringente randvoorwaarden enige mogelijkheden bieden), effectiever wordt geacht dan een verbod, omdat in de praktijk handhaving van de verbodspraktijken moeizaam zal werken. In geval van voormalig agrarische gebouwen in zeer kwetsbare gebieden kan sloop evenwel de voorkeur hebben, ondanks de kapitaalvernietiging en het geld dat het slopen kost. De sloop is dan ook alleen te realiseren indien daar ook geld voor beschikbaar komt (bijvoorbeeld in de vorm van een sloopfonds).

Verandering van bestemming middels wijzigingsbevoegdheid

Algemeen uitgangspunt zal zijn, dat alleen een andere bestemming bij het vrijkomen van bedrijfsgebouwen toelaatbaar is:

- bij gehele of gedeeltelijke beëindiging van het agrarisch bedrijf, en
- als dit geen hinder voor het milieu en de omringende agrarische bedrijven (bijvoorbeeld uit oogpunt van stankhinderingscirkels) en burgerwoningen oproept.

Daarbij dient functioneel niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid te worden voorkomen. Een broedplaatsfunctie voor startende bedrijven wordt voor bedrijvigheid in het buitengebied afgewezen.

Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de agrarische bestemming worden omgezet in een aantal andere bestemmingen.

Welke functie op welke locatie mogelijk zal zijn, is uiteindelijk maatwerk. Bij de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische opstallen kan gedacht worden aan de volgende functies (onder voorwaarden, zoals uitsluitend toegestaan binnen aanwezige bebouwing en met goede ontsluitingsmogelijkheden). Met nadruk wordt hierbij vermeld, dat het hierbij dus niet gaat om nieuwvestiging, maar alleen om het benutten van bestaande gebouwen.

- a. gebruik (voormalige) bedrijfswoning als burgerwoning (omzetten agrarisch bouwperceel in een woonbestemming), teneinde verdere toename van de bebouwing tegen te gaan. Anderzijds moet het bouwperceel niet te snel worden weggepoetst om agrarisch hergebruik niet onnodig te belemmeren.
- b. verbouw voormalige boerderij tot twee woningen, mits:
 - er is aangetoond dat agrarisch hergebruik niet mogelijk is;
 - er sprake is van inpandige bedrijfsruimte, die verbouwd kan worden tot (tweede) woning; veelal de grotere boerderijen. Verbouw van vrijstaande bedrijfs- of bijgebouwen tot woning is niet toegestaan,

- de overige opstallen worden gesloopt, met uitzondering van gebouwen die als bijgebouw voor het wonen dienst gaan doen;
 - de extra woning is in te passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. **Nota bene.** Deze extra woning moet worden meegeteld in het gemeentelijke woningbouwprogramma en gaat dus ten koste van de woningbouwmogelijkheden in de kernen. Het toestaan van een extra woning in het buitengebied mag er niet toe leiden dat woningbouwplannen in de kernen geen doorgang kunnen vinden.
- c. statische opslag van milieuvriendelijke zaken ten behoeve van elders gevestigde bedrijven en caravanstalling (geen broedplaatsfunctie)
 - d. kleinschalige kantoor/ praktijkruimte
 - e. kleinschalige, niet-milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten: één- of tweepersoonsbedrijfjes met een maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van 300 m². Voorwaarden hierbij zijn o.a. niet verkeersaantrekkend, geen detailhandel, geen uiterlijk vertoon, geen buitenopslag.
 - f. dierenpensions;
 - g. loonwerk- en grondverzetbedrijf (het verrichten van werkzaamheden voor agrariërs en anderen met behulp van landbouwwerktuigen en graafmachines op locatie; geen reparatie/onderhoud of verkoop van landbouwwerktuigen);
 - h. veehandelsbedrijf (een bedrijf primair gericht op aankoop en verkoop van vee, ten behoeve van waarvan is veelal stallingsruimte nodig);
 - i. fouragehandel (groothandel van agrarische artikelen; geen verkoop aan particulieren);
 - j. maneges (voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein);
 - k. kleinschalige horecagelegenheid;
- In de overgangszones naar de woongebieden (kernrandzones) kan een wat ruimer beleid worden toegestaan. Conflicten met het agrarisch functioneren zijn hier minder snel te verwachten. Als extra mogelijkheden in de kernrandzone zouden daarom aanvullend de volgende gebruiksvormen kunnen worden toegestaan:
- l. kampeerboerderij/ pension
 - m. landbouwmechanisatiebedrijf
 - n. tuincentrum
 - o. hoveniersbedrijf

Het gebruik van erven voor buitenopslag van caravans en dergelijke wordt niet toegestaan.

Gelet op de grootte van de voormalige agrarische opstallen zal uitbreiding van bebouwing meestal niet nodig zijn. Voorzover daar toch behoefte aan bestaat, zou dit gecombineerd moeten worden met het slopen van (een deel van) de voormalige agrarische opstallen, zodat per saldo de bebouwing afneemt.

4.9. Recreatie

4.9.1. Verblijfsrecreatie

De in het plangebied gelegen campings worden positief bestemd, met uitzondering van camping Reeënlust, waarvoor apart een partiële bestemmingsplanherziening zal worden opgesteld. Uitbreidingen van deze campings zijn in principe niet toegestaan, tenzij het uitbreidingen betreft, die noodzakelijk zijn om kwalitatieve verbeteringen aan te brengen. Het streekplan biedt hiertoe een bescheiden opening. In die omstandigheden

dient van geval tot geval bekeken te worden, of enige uitbreiding toelaatbaar is, rekening houdend met landschaps- en/of natuurwaarden en de nabijheid van agrarische bedrijven (met hindercirkel). In géén geval mag een uitbreiding van een recreatieverblijf tot gevolg hebben, dat de agrariër(s) in de omgeving in hun activiteiten beperkt worden.

Permanente bewoning op verblijfsrecreatieterreinen zal in de voorschriften uitgesloten worden.

De indeling van de verblijfsrecreatieterreinen en hetgeen aan bouwwerken is toegestaan per kampeermiddel is geregeld in de kampeerplaatsvergunning, voor zover in de voorschriften van dit bestemmingsplan hierover geen bepalingen zijn opgenomen. Per gemeente geldt de volgende regeling die voor het bestemmingsplan van toepassing is:

Voor de verblijfsrecreatiebedrijven in Nunspeet wordt in een tabel in de voorschriften per camping aangegeven hoeveel bedrijfswoningen, hoeveel kampeermiddelen (bijvoorbeeld tenten en caravans) per ha (de dichtheid) en hoeveel zomerhuisjes in absolute zin zijn toegestaan. Daarnaast wordt in de voorschriften geregeld wat er aan overige voorzieningen is toegestaan.

4.9.2. Dagrecreatieve (sport)voorzieningen

De sportterreinen en het terrein van de jachtschietvereniging De Berkenhof krijgen de bestemming Recreatieve voorzieningen.

De manege aan de Middenweg wordt als niet-agrarisch bedrijf in het plan geregeld (zie paragraaf 4.7.3).

4.9.3. Recreatief medegebruik

Het beleid is erop gericht het buitengebied de komende planperiode aantrekkelijk te houden voor met name recreatief medegebruik in de dagrecreatieve sfeer, zoals wandelen, fietsen en paardrijden. Waar nodig en mogelijk zonder de natuur geweld aan te doen, kan het padenstelsel aangevuld en verbeterd worden om het recreatief medegebruik te bevorderen. De aanleg van picknickplaatsen hoort hier ook bij. Het betreft voornamelijk maatregelen die geen directe vertaling in het bestemmingsplan behoeven. Verder gaat het om het onverhard laten van zandwegen, alsmede specifieke recreatievoorzieningen langs beken, maneges en ruiterspaden. Daarbij dient voorkomen te worden dat bestaande en/of te ontwikkelen natuurwaarden in het gedrang komen. Verwacht wordt dat de wijze waarop de recreatie in het buitengebied mogelijk gemaakt wordt geen noemenswaardige conflicten zal opleveren met de andere gebruiksvormen, zoals de landbouw en het natuurbeheer.

4.10. Infrastructuur

Verkeersvoorzieningen

Voor zover nu valt te overzien zullen de komende planperiode géén wegen worden toegevoegd in het buitengebied ter ontsluiting.

De in het plangebied gelegen onverharde wegen, die geen uitgesproken verkeersfunctie hebben, worden zoveel mogelijk onverhard gelaten om landschappelijke en natuurwaarden te dienen.

Bescherming van deze zandwegen is in het bestemmingsplan geregeld, doordat deze onverharde wegen bestemd zijn als afzonderlijk categorie binnen de wegenbestemming.

Ook om redenen van bescherming van natuur- en landschapswaarden zal het autoverkeer zoveel mogelijk geweerd worden uit de natuur- en bosgebieden.

Overige infrastructurele voorzieningen

Voor de komende planperiode worden weinig ingrijpende infrastructurele werken verwacht in het buitengebied, die andere gebruiksbelangen dwars kunnen zitten. In de meeste gevallen gaat het om het voortzetten van het huidige gebruik, c.q. het blijven bestemmen of aanduiden van bestaande voorzieningen in het gebied.

5. BESCHRIJVING VAN DE PLANKAART EN DE ONTWIKKELINGSKAART

5.1. Het ontwikkelingskarakter van het bestemmingsplan

5.1.1. Bestemmingenkaart

Regeling voor het huidige gebruik en actuele waarden

Bij het opstellen van een bestemmingsplan voor een buitengebied staat de rechtszekerheid van de huidige eigenaren/gebruikers op het gebruik van hun gronden en opstallen voorop.

In zijn algemeenheid worden op basis van onderzoek de huidige gebruiksvormen en actuele waarden in het plangebied vastgesteld. Vervolgens vindt een afweging plaats van de aanwezige functies ten opzichte van elkaar en wordt een bestemmingsregeling ontworpen waarin deze afweging zichtbaar wordt. Uiteraard wordt hierbij gebruik gemaakt van de meest recente inzichten in planregeling en bijbehorende jurisprudentie.

Voor de functies waarvoor geen ingrijpende nieuwe ontwikkeling wordt voorgestaan, is de regeling terug te vinden op een bestemmingenkaart, bijbehorende voorschriften en verantwoording van de keuzes in de toelichting.

Hiermee is tevens het toetsingskader gegeven voor de in het gebied toe te staan activiteiten.

5.1.2. Ontwikkelingskaart

Regeling voor toekomstige ontwikkelingen in het plangebied

In toenemende mate is in buitengebieden sprake van de wens een bestaande situatie te wijzigen. Er wordt om uiteenlopende redenen, waarbij herstel en bescherming van milieukwaliteit niet de onbelangrijkste is, gekozen voor een bepaalde ontwikkelingsrichting.

In de Agrarische Enclave is dit duidelijk het geval. Het gaat hier primair om herstel van evenwicht tussen natuur en landbouw, en daarmee om verbetering van de milieukwaliteit. Voor zover hieraan duidelijk ruimtelijke randvoorwaarden kleven, bestaat er reden deze in het bestemmingsplan tot uitdrukking te brengen. Duidelijk moet zijn waar en welk soort veranderingen worden nagestreefd en hoe de realisatie gedacht is.

Het is zinvol de voorgestane ontwikkelingen in het buitengebied op een afzonderlijke ontwikkelingskaart vast te leggen. De voorkeur voor een afzonderlijke ontwikkelingskaart wordt ook ingegeven door pragmatische overwegingen van een zo doelmatig mogelijk planvormingsproces.

Terwijl de bestemmingen op de bestemmingenkaart veelal een vrij stabiel karakter hebben, waardoor plankaart en voorschriften vrij lang mee kunnen, betreffen de aanduidingen op de ontwikkelingskaart veel onzekerder/dynamischer zaken. Wanneer in de loop van de tijd bijstelling van de ontwikkelingsvisie nodig blijkt, behoeft niet het gehele plan overhoop gehaald te worden.

Welke aspecten komen op de ontwikkelingskaart tot uitdrukking

Voor de gemeenten Nunspeet, Ermelo en Apeldoorn spelen er drie belangrijke ontwikkelingsaspecten, die op de ontwikkelingskaart tot uitdrukking komen:

1. Hervestiging agrarische bedrijven

Voor het gehele plangebied is op basis van natuur- en landschapsonderzoek bepaald waar, onder voorwaarden, nieuwvestiging (i.c. hervestiging) van agrarische bedrijven kan plaatsvinden. Op basis van dat onderzoek blijkt dat hervestiging van agrarische bedrijven het minst bezwaarlijk is in de Grote Kolonie/omgeving Veeneberg, in het gebied rond het Uddelse Veen en in een klein gebied ten noorden van de Meerveldse Enk. De drie voorkeursgebieden zijn aangegeven op de ontwikkelingskaart. De resterende agrarische gebieden en locaties binnen de Agrarische Enclave worden minder geschikt tot zelfs bezwaarlijk geacht voor hervestiging vanwege te hoge landschappelijke en/of (potentiële) natuurlijke waarden. Bij de mogelijkheden voor het situeren van nieuwe bouwpercelen wordt geen onderscheid gemaakt in grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderijbedrijven. In paragraaf 4.2.4 is het hervestigingsbeleid nader toegelicht.

2. Van landbouw naar natuur

Op de ontwikkelingskaart zal te zien zijn, binnen welke begrenzingen er gezocht wordt naar de beste plekken voor natuurontwikkeling op (nu nog) landbouwgronden. Op de ontwikkelingskaart wordt in beeld gebracht waar invulling van het relatienotabeleid (zie de beleidslijnen en afbeelding bij paragraaf 2.2, begrenzingenplan 1^e en 2^e fase), van natuurontwikkeling en van de verdichtingszones (zie de toelichting en afbeelding bij paragraaf 3.2.4) wordt beoogd. De betreffende landbouwgronden worden conform het huidige gebruik bestemd, maar die bestemming kan worden gewijzigd in een natuur- of bosbestemming.

Het beoogd doel van het aangeven van de relatienotagebieden op de ontwikkelingskaart wordt hieronder nader toegelicht.

De gronden die vallen binnen de begrenzing van de relatienotagebieden (met name de reservaatgebieden) worden op de ontwikkelingskaart aangegeven. In lang niet alle gevallen zal het agrarisch gebruik van die percelen veranderen. Desalniettemin is het goed mogelijk dat binnen de bestemmingsplanperiode besloten wordt een dergelijk agrarisch perceel zodanig uit de productie te nemen en een natuurlijk karakter te geven, dat eerder sprake is van natuur- of bosgebied dan van agrarisch gebied. In die gevallen biedt het bestemmingsplan dan de mogelijkheid de agrarische bestemming te wijzigen in een natuurbestemming.

In het vastgestelde Begrenzingenplan Veluwe (1999) zijn de 1^e en 2^e fase relatienotagebieden vastgelegd en de gebieden voor natuurontwikkeling aangegeven (zie ook paragraaf 2.2). De 1^e fase relatienotagebieden waren reeds in 1991 begrensd.

De reservaatgebieden en de gebieden voor natuurontwikkeling kunnen op de ontwikkelingskaart worden aangegeven. Beheersgebieden worden niet belast met een wijzigingsbevoegdheid. Deze gebieden behouden primair hun agrarische bestemming, waarbij eventueel een aangepast beheer mogelijk is.

Daarnaast is in overleg met Stichting het Geldersch Landschap tevens een gebied ten noorden van Staverden (gemeente Ermelo) opgenomen op de ontwikkelingskaart.

De hierboven beschreven gebieden zijn op de ontwikkelingskaart aangegeven door middel van de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid voor natuurontwikkeling". Binnen deze gebieden kan met behulp van wijzigingsprocedures de bestemming A, AL dan wel ALN omgezet worden in een natuur- of bosbestemming.

De betreffende wijzigingsbevoegdheid kan door Burgemeester en Wethouders alleen gebruikt worden indien het agrarisch gebruik ook daadwerkelijk wordt gewijzigd in een op natuurontwikkeling gericht gebruik. Indien (of zolang) hier geen sprake van is, geldt de agrarische bestemming.

3. Hervestiging niet-agrarische bedrijven: bedrijventerrein bij Uddel

Zoals in het gemeentelijk Structuurplan Landelijk Gebied (Apeldoorn, 1994) reeds is beschreven, is er behoefte aan de aanleg van een bedrijventerrein. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de aanleg van een bedrijventerrein aan de noordzijde van Uddel mogelijk te maken, tussen de Elspeterweg en de Noord-Riezenweg. Op de geprojecteerde bedrijvenlocatie is reeds een aantal bedrijven aanwezig. Dit nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein dient mogelijkheden te bieden voor verplaatsing van enkele milieu-hinderlijke niet-agrarische bedrijven uit de dorpskernen of het buitengebied van de Agrarische Enclave. Door het bedrijventerrein hier te ontwikkelen wordt direct een zonering aangebracht. Het te ontwikkelen bedrijventerrein zal op een afstand van ca. 100 meter van het dorp gerealiseerd kunnen worden. Gezien deze ligging van het bedrijventerrein ten opzichte van de bebouwde kom en omliggende woningen, voorzien de planvoorschriften in vestiging van lichte en middelzware bedrijvigheid tot en met hindercategorie 3.

Het bedrijfsterrein zal een maximale omvang hebben van ca. 4 ha, uit te geven in kavels variërend van omvang. De ontsluiting van het terrein zal plaatsvinden vanaf de Elspeterweg. Voor een landschappelijke inpassing zal het terrein voorzien moeten worden van afschermende groenstroken. In een uitwerkingsplan zullen deze bestemd worden.

Status ontwikkelingskaart

Op de ontwikkelingskaart wordt aangegeven, welke doelen er nagestreefd worden op de langere termijn. Het betreft zaken die aan een wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden gekoppeld.

Uiteraard is het niet zo, dat de werkingsduur van de ontwikkelingskaart langer is dan die van de plankaart. Beide maken deel uit van het bestemmingsplan en hebben dus dezelfde werkingsduur (namelijk die van het bestemmingsplan).

Met deze ontwikkelingskaart wordt beoogd de hierboven genoemde ontwikkelingen op basis van het bestemmingsplan toe te laten ("toelatingsplanologie"); de beoogde ontwikkelingen worden niet, en kunnen ook niet worden afgedwongen op basis van het bestemmingsplan.

Nota bene

Startpunt blijft het bestemmingsplan zoals aangegeven op de bestemmingskaart, waarbij de huidige belangen van eigenaars/gebruikers worden gerespecteerd. Een mogelijke wijziging in bestemming vereist de actieve medewerking van direct betrokkenen, of het nu gaat om de omzetting van agrarisch gebruik en bestemming naar natuur, of functieverandering van gebouwen. Vrijwilligheid blijft troef bij het veranderingsproces. De voorgestane veranderingen in bestemming en gebruik van het gebied overeenkomstig de ontwikkelingsvisie kunnen dus niet op voorhand afgedwongen

worden, ook niet nadat het plan is goedgekeurd. Wel vormen zij het kader voor een extra gezamenlijke krachtsinspanning in het gebied om in aanvulling op generieke maatregelen extra stimuleringsbeleid te ontwikkelen.

Zo kan ook "nieuwe natuur" nooit aangemerkt worden als "voor verzuring gevoelige gebieden", zodat agrariërs niet hoeven te vrezen voor schaduwwerking. Met andere woorden: het feit, dat bepaalde landbouwgronden thans gelegen zijn binnen gronden die zijn aangewezen in het relatienota begrenzingsplan, betekent niet dat er nu al beperkingen worden opgelegd aan het huidige gebruik. Eventuele beperkingen vloeien uitsluitend voort uit de aanwezigheid van bestaande natuur- en/of landschapswaarden. Het wijzigen van de begrenzing op de ontwikkelingskaart heeft derhalve ook geen gevolgen voor de agrariërs. Het omzetten van landbouwgrond in "natuur" kan dus uitsluitend plaatsvinden op basis van vrijwilligheid.

5.1.3. Beschrijving in Hoofdlijnen als beleidskader voor doelstellingen

De beschrijving in hoofdlijnen is een afzonderlijk voorschriftartikel met juridische status. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt kort en bondig beschreven welke doelstellingen (zie ook paragraaf 4.1.3) in het gebied nagestreefd worden, en op welke wijze deze verwezenlijkt kunnen worden. De na te streven doelstellingen zijn in de eerste plaats vastgelegd in de voorschriften en op de bestemmingenkaart: de bestaande situaties zijn hierin vastgelegd, en waar nodig, met hieraan toegevoegd flexibiliteitsbepalingen in de vorm van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden voor B en W. Bij deze flexibiliteitsbepalingen staan tevens de voorwaarden aangegeven waaronder de vrijstellingen of wijzigingen toegepast kunnen worden.

In de tweede plaats hebben de in de beschrijving in hoofdlijnen beschreven doelstellingen betrekking op de drie in de vorige paragraaf genoemde en beoogde ontwikkelingen. Ook deze beoogde ontwikkelingen kunnen via wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakt worden. Bij deze ontwikkelingen gaat het om gewenste wijzigingen van de bestemmingen en de inrichting daarvan, ten opzichte van de in de bestemmingenkaart vastgelegde uitgangssituatie. Op de ontwikkelingskaart staat aangegeven, binnen welke begrenzingen de voorgestane ontwikkelingen zijn gelegen.

5.2. Verklaring hoofdbestemmingen en belangrijkste aanduidingen

Agrarische bestemmingen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in drie agrarische bestemmingen: A, AL en ALN. De bestemming A is van toepassing op een groot deel van het gebied ten westen van de kern Elspeet (i.c. de Grote Kolonie). Binnen deze bestemming zijn geen beschermingswaardige natuur- en landschapswaarden aanwezig. De bestemming AL is van toepassing op delen van de essen rond Elspeet, rond het deelgebied Kleine Kolonie en een deel van het gebied ten westen van het heideterrein Elspeter Veld. De bestemming ALN is van toepassing op delen van de essen rond Elspeet en in delen van het gebied langs de grens met Ermelo.

Agrarische bouwpercelen

Voor volwaardige c.q. reële agrarische bedrijven is, rekening houdend met de huidige bedrijfsomvang en liggingssituatie ten opzichte van aanwezige bos-, natuur- en/of landschapswaarden, een bouwperceel op de plankaart getekend. De percelen zijn met een onderbroken lijn getekend om de nodige flexibiliteit te behouden en zodoende bedrijfsuitbreidingen (waarbij de oppervlakte van het bouwperceel in beginsel tot 1,25 ha

mag worden vergroot) mogelijk te maken conform gewijzigde behoeften en inzichten van het bedrijf, zonder dat daarvoor een planherziening nodig is.

Natuurbestemmingen

Deze bestemming is van toepassing op de in het plangebied voorkomende heidevelden. De basis hiervoor is de ontwikkelingskaart van het Integraal Deelplan Agrarische Enclave (IDAE).

Rondom de natuurgebieden is een natuurrandzone aangeduid van ca. 250 m, om het gebruik van omliggende (m.n. agrarische) gronden zodanig te beïnvloeden, dat wordt voorkomen dat de ecologische kwaliteiten van het natuurgebied (verder) worden aangetast (door uitsluiting van nieuwvestiging van functies binnen deze zone).

Bosbestemmingen

Voor de bosgebieden is een tweetal bestemmingen van toepassing: 'bos met natuur en landschapswaarden' en 'bos met meervoudige doelstelling'. De bestemmingen zijn grotendeels afgeleid van de ontwikkelingskaart van het Integraal Deelplan Agrarische Enclave (IDAE) en zijn conform het huidige en beoogde gebruik.

Bossen met de bestemming 'Bos met natuur en landschapswaarden' liggen ten zuiden van het heideterrein Elspeter Veld en een perceel in de zuidwesthoek van nunspeetse plandeel, als onderdeel van het landgoed Staverden (Ermelo). Rondom de bestemming 'Bos met natuur en landschapswaarden' ligt een natuurrandzone, met dezelfde doelstellingen als is aangegeven bij de natuurbestemmingen.

O.a. de bossen ten noorden van de Staverdenseweg en aan weerszijden van de Oude Gardemseweg hebben de bestemming 'bos met meervoudige doelstelling'.

Bestemming waardevolle landschapselementen

In het gebied verspreid voorkomende kleinschalige houtopstanden van landschappelijke of natuurlijke waarde, zoals bosstroken, bosrelicten, houtsingels en houtwallen, zijn op de kaart bestemd als 'waardevolle landschapselementen'. De meeste van deze elementen betreffen opgaande begroeiingen.

Waterbestemming en aanduiding watergang

Conform opgave van het Waterschap Veluwe zijn alle in het plangebied voorkomende A- en B-watergangen aangegeven op de plankaart. Hierbij hebben de watergangen met HEN-waarde (i.c. de belangrijkste zijbeken van de Hierdense beek) de bestemming water gekregen. De overige watergangen zijn als water aangeduid. Zowel de bestemming als de aanduiding water beoogt ook in en direct langs het water (oevers) voorkomende natuurwaarden te beschermen.

Wegenbestemming

Conform de vigerende bestemmingsplannen en het IDAE zijn de belangrijkste verharde en onverharde wegen op de plankaart aangegeven. De wegen zijn daarbij ingedeeld in categorie 2 t/m 4 overeenkomstig het huidige en beoogde gebruik en de functie van de weg.

Op die plaatsen waar een recreatief en/of utilitair fietspad ligt of is gepland, is dit aangeduid met de aanduiding 'fietspad toegestaan'.

Woonbestemming

Binnen de bestemming "Woningen" zijn behalve de woning ook toegestaan bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen. Daar waar meerdere woningen vlak naast elkaar

zijn gelegen is op de kaart één bestemmingsvlak getekend. Het toegestane aantal woningen is in dat geval op de kaart aangegeven vóór de code W. De toegestane goothoogte en hoogte zijn eveneens op de kaart aangegeven, in de getalscode achter de W. Uitbreiding van de woning mag plaatsvinden binnen dit bestemmingsvlak voor "Woningen".

Bedrijven, maatschappelijke en nutsvoorzieningen

Niet-agrarische bedrijven zijn met een bestemmingsvlak en via een code specifiek bestemd om greep te kunnen houden op verdere ontwikkelingen. De maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte is per bedrijf op de plankaart aangegeven. Indien door een niet-agrarisch bedrijf ruimere uitbreidingsmogelijkheden worden gevraagd dan het aangegeven maximum toelaat, zal via een planherziening besloten moeten worden of hier ruimte voor wordt geboden of dat verplaatsing naar een bedrijventerrein aan de orde is.

Nieuwvestiging van niet-agrarische activiteiten in het buitengebied is in principe niet gewenst. Alleen bedrijven die naar omvang en verschijningsvorm passen in het plangebied, zijn in beperkte mate toelaatbaar in bestaande bedrijfsopstallen.

Recreatieve bestemmingen

De aanwezige verblijfsrecreatiebedrijven zijn met een bestemmingsvlak specifiek bestemd. In de voorschriften is via een code per bedrijf aangegeven de toegestane aantallen kampeermiddelen en/of recreatiewoningen. Daarnaast zijn de sportvoorzieningen (sportterreinen en het terrein van de jachtschietvereniging) met een recreatiebestemmingsvlak op de kaart aangegeven.

Dubbelbestemming landgoed

Een klein deel van de landgoederen Staverden en Leuvenum is gelegen in Nunspeet (zuidwesthoek) en wordt als dubbelbestemming "landgoed" in het bestemmingsplan opgenomen. Hiermee wordt aan de waarde als *cultuurhistorisch ensemble* van landgoedhuizen en bijbehorende gebouwen en parken met waterpartijen en padenstructuren en bossen en landerijen, een extra beschermend regime geboden.

5.3. Aanlegvergunningen

Ter bescherming van de landschaps- en natuurwaarden van AL en ALN is het wenselijk, dat een aantal werken en werkzaamheden in het agrarisch gebied (buiten het bouwperceel) eerst wordt getoetst, alvorens toestemming wordt verleend. Deze werkzaamheden zijn dus niet bij voorbaat onverenigbaar met de bestemming, maar daarvoor is wel een nadere afweging noodzakelijk, met als gevolg een eventueel vereiste van een zogenaamde aanlegvergunning.

Op de bestemmingskaart zijn bij de agrarische bestemmingen lettercodes vermeld, die aangeven om welke landschaps- en natuurwaarden het gaat. Voor de agrarische bestemmingen gelden deze codes uitsluitend voor de gronden buiten de bouwpercelen. Het schema hiernaast licht nader toe welke werkzaamheden in welke gebieden aan een aanlegvergunning verbonden zijn.

Hieronder worden de te gebruiken codes voor de agrarische bestemmingen kort toegelicht (in bijlage 1 is overigens een nadere onderbouwing van de gebruikte waardering opgenomen):

kleinschalig landschap

In kleinschalige landschappen dragen de aanwezige houtopstanden bij aan dat karakter. Het vellen van dergelijke voor kleinschalige landschappen karakteristieke houtopstanden kan alleen worden toegestaan, indien het speciale karakter van het landschap daardoor niet wordt aangetast. Het vellen van houtopstanden kan eventueel acceptabel worden door in de directe nabijheid houtopstanden te herplanten van een vergelijkbare soort. Overigens is voor het vellen en uitdunnen voor periodiek onderhoud en beheer geen aanlegvergunning nodig (bijvoorbeeld kappen en snoeien van hakhout).

openheid van het landschap

Bij de openheid van het landschap staat vooral het behoud van karakteristieke open gedeelten van het landschap centraal. Het gaat daarbij enerzijds om grotere niet of relatief weinig bebouwde gebieden met weinig opgaande begroeiing, anderzijds vaak om kleinere open plekken tussen gesloten bossen. Dit geeft het landschap een kenmerkende karakteristiek, die niet verloren mag gaan. Het bebossen van deze gebieden is daarom aan een aanlegvergunning gekoppeld.

relief van de bodem

Bij de aanduiding relief van de bodem wordt bedoeld het micro-relief, zoals steilranden en dekzandruggen, die vaak gepaard gaan met de aanwezigheid van bijzondere planten diersoorten. Daarnaast zijn reliëfrijke gebieden natuurlijk ook in landschappelijk opzicht waardevol. Door bepaalde werkzaamheden mogen de karakteristieke hoogteverschillen in het landschap niet verloren gaan.

oud verkavelingspatroon

In landschappen met oude, cultuurhistorisch waardevolle kavelpatronen die nog duidelijk in het landschap aanwezig zijn, worden werken die dit karakter kunnen wijzigen aan een aanlegvergunning gekoppeld.

botanische waarden

Botanische waarden betreffen beschermingswaardige vegetatietypen, onderscheiden op grond van floristische samenstelling (kenmerkende plantensoorten), in het gebied aangetroffen in percelen cultuurland en daarin gelegen beken, sloten en plasjes. Aan de hand van de criteria zeldzaamheid, gaafheid en vervangbaarheid is daarmee bepaald of voor een gebied aanlegvergunningen nodig zijn die recht doen aan de bescherming van botanische waarden.

faunistische waarden

De beschermingswaardige faunistische waarden betreffen met name broedvogelgebieden en voedsel- en leefgebied van dassen. Werkzaamheden die van invloed zijn op de functie van een dergelijk gebied als habitat (leefgebied) en/of fourageergebied voor deze diersoorten (werkzaamheden als het rooien van bosjes en het aanleggen van infrastructurele voorzieningen) worden om die reden aan een aanlegvergunning gekoppeld.

Schema aanlegvergunningen

agrarische gronden met de aanduiding:		werkzaamheden #							
		1	2	3	4	5	6	7	8
AL	kleinschalig landschap (k)	X				X			X
AL	openheid van het landschap (o)				X				X
AL	reliefwaarden (r)	X	X	X	X				
AL	oud verkavelingspatroon (v)	X	X	X	X				X
ALN	botanische waarden (b)	X	X	X	X	X	X	X	X
ALN	faunistische waarden (f)	X	X	X	X	X	X	X	X
ALN	hydrologisch beïnvloedingsgebied (h)	X	X	X				X	
	natuurrandzone (n)			X				X	
gronden met de bestemming:									
N	natuurgebied, inclusief natte natuur	X	X	X	X	X		X	X
Bnl	bos natuur- en landschapswaarden	X	X	X	X	X		X	
Bmd	bos meervoudige doelstelling	X	X	X	X			X	
	waardevolle landschapselementen	X	X	X	X	X		X	
W	water	X	X	X	X	X		X	
gronden met de aanduiding watergang		X	X	X	X			X	
# Werkzaamheden: 1. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen 2. verlagen van de bodem en egaliseren, ophogen, afgraven van gronden 3. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen 4. aanleg boven- en ondergrondse leidingen 5. vellen en rooien van houtopstanden 6. omzetten grasland in bouwland/scheuren grasland/diepploegen, zijnde het extra diep - ca. 0,4 m of meer - omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd 7. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tengevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren of slaan van putten 8. bebossen, beplanten met houtopstanden/ aanleg boomkwekerijen en sierteelt Geen vergunning is nodig voor o.a.: • werkzaamheden ten behoeve van normaal beheer en onderhoud • werkzaamheden binnen een bouwperceel • verharding van inritten tot 60 m² • vellen en rooien van fruitbomen									

hydrologisch beïnvloedingsgebied

Bij de aanduiding hydrologisch beïnvloedingsgebied gaat het:

- zowel om de aanwezigheid van voldoende stroomsnelheid in en voldoende kwalitatief goed water voor de Hierdense beek en de verschillende zijbeken,
- als om de natuurwaarden, die van dit water afhankelijk zijn. Veelal zijn aangrenzend aan deze gebieden bos- en natuurterreinen aanwezig, die kwetsbaar zijn voor veranderingen in de grondwaterstand.

6. UITVOERING

6.1. Inspraak en overleg

het voorontwerpbestemmingsplan is 30 juni 1998 toegezonden aan 17 instanties ten behoeve van het vooroverleg ex artikel 10 Bro. Naast het gehouden vooroverleg heeft het bestemmingsplan van 7 december tot en met 18 januari 1999 in het gemeentehuis en in de bibliotheek van Elspeet voor eenieder ter inzage gelegen. Tevens is op 8 december 1998 een openbare inspraakavond georganiseerd.

Om voldoende openbaarheid te geven aan het voorontwerpbestemmingsplan is een informatiebrief opgesteld die huis aan huis is verspreid in de Agrarische Enclave.

In een separate commentaarnota is een beantwoording gegeven op de verschillende reacties die in het kader van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 10 Bro zijn ontvangen. Deze "Commentaarnota Inspraak en overleg" maakt deel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

het onderhavige bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarbij de ontwikkelingen uiteindelijk bepaald worden door derden en vooral op basis van vrijwilligheid. Voor de gemeente vloeien hier slechts beheersactiviteiten uit voort. Voor zover nu valt te overzien voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen die aanleiding kunnen geven tot schadeclaims.

Het bestemmingsplan wordt dan ook economisch uitvoerbaar geacht.

6.3. Handhaving

Een goed doortimmerd plan maken is één, de uitvoering ervan is twee. Een belangrijk aspect van die uitvoering is de handhaving van de in het plan opgenomen spelregels door de verantwoordelijke overheid en de naleving ervan door de betrokken burgers.

De gemeenten Nunspeet, Ermelo en Apeldoorn hebben dat ook onderkend. Daarom is er in alle drie de gemeenten sprake van recente nota's Handhavingsbeleid. Deze nota's richten zich op het gehele grondgebied van de gemeenten, zowel bebouwde kom als buitengebied.

In de gemeente Nunspeet is de nieuwe nota "Handhaving ruimtelijke ordening en bouwen" op 24 juni 1999 vastgesteld met het doel om duidelijk en inzichtelijk te maken welk handhavingsbeleid de gemeente voert.

Teneinde het bestemmingsplan zo goed mogelijk handhaafbaar te maken, dient aan een aantal vereisten te worden voldaan:

- vastleggen bestaande situatie
- helderheid en overzichtelijkheid van de spelregels
- bekendheid met de spelregels
- toezicht op de naleving van de spelregels
- een goede organisatie en coördinatie van de handhaving

Vastleggen bestaande situatie

Bij een nieuw bestemmingsplan dient met "een schone lei" begonnen te worden. Dat betekent dat tijdens de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan een sanering van oude situaties plaats moet vinden en een toets of sommige situaties in het plan gelegaliseerd kunnen worden of niet. Anders gezegd: er dient een heldere nulsituatie te worden vastgelegd.

De gemeente Nunspeet beschikt over actuele gegevens door middel van luchtfoto's, die om de 4 jaar worden gemaakt. Recentelijk heeft de gemeente nieuwe luchtfoto's laten maken. Deze foto's worden tevens gebruikt voor de afbakening van de Wet Ontoerend Zaakbelasting (WOZ) waaraan tevens het gebruik is gekoppeld. Aan de hand van deze foto's en de verleende bouw- en/of milieuvergunningen na de datum van opname van de luchtfoto's kan vrij gemakkelijk een nuloptie worden verkregen. Voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt gecontroleerd aan de hand van de bovenvermelde gegevens.

Daarnaast worden er jaarlijks een groot aantal bouwcontroles uitgevoerd. Al dan niet door combinatie van bovengenoemde middelen beschikt de gemeente over een goed beeld van de huidige situatie.

Helderheid en overzichtelijkheid van de spelregels in het plan

In het onderhavige plan is vanaf het begin nadrukkelijk gestreefd naar zo groot mogelijke duidelijkheid en overzichtelijkheid. Zowel de burger als de ambtenaar die op de uitvoering van de afgesproken spelregels moet toezien, moet snel inzicht kunnen krijgen in wat er wel niet onder bepaalde voorwaarden is toegestaan in zijn situatie.

De basis voor handhaving in het buitengebied is dan ook primair gelegen in het maken van een duidelijk en overzichtelijk bestemmingsplan, met een heldere plankaart en toegankelijke voorschriften. In dit bestemmingsplan is zowel in de toelichting als in de voorschriften gebruik gemaakt van praktische tabellen en overzichten. Tenslotte kan vermeld worden dat het nieuwe bestemmingsplan een gebiedsspecifiek stelsel van aanlegvergunningen kent. Hiermee wordt bewerkstelligd dat voor de meest wezenlijke waarden van een gebied aanlegvergunning wordt gevraagd.

Bekendheid met de spelregels

Wanneer een duidelijk plan met overzichtelijke en begrijpelijke spelregels voorhanden is, blijft de opgave bestaan om zowel de gebruikers van het plan als de toezichthouders op het plan voldoende vertrouwd te maken met de spelregels en hun toepassing. Dit vraagt om gerichte voorlichting aan de gebruikers van het plangebied. De gemeente Nunspeet is zich er van bewust dat het van groot belang is dat de burgers voldoende op de hoogte moeten zijn van de regelgeving in het bestemmingsplan en de juridische (on)mogelijkheden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een klankbordgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van verschillende belangengroepen uit (plaatselijke) landbouw, milieu, natuur- en landschap en dorpsbelangen (zie bijlage 2). Tevens is ruim aandacht besteed aan voorlichting d.m.v. informatie- en inspraakbijeenkomsten en het huis-aan-huis verspreiden van een nieuwsbrief.

Op deze wijze kan een situatie worden geschapen waarin niet langer het excuus geldt dat men niet wist dat iets wel of niet was toegestaan in de Agrarische Enclave. Met name is het van belang dat de mensen weten wanneer voor een bouw- of een gebruiksactiviteit een vergunning nodig is, of dat iets echt verboden is.

Toezicht op de naleving van de spelregels

Kern van de structurele handhaving is uiteraard een structurele controle. Zonder dat blijft de handhaving een lege huls. Van groot belang is een kenbaar en opvallend controlebeleid. Zijdelings effect is dat daarvan een preventieve werking uitgaat. Eveneens moet kenbaar zijn dat "lik-op-stuk" gereageerd wordt.

Belangrijke facetten van de structurele handhaving zijn:

- voorlichting en communicatie
- capaciteit in middelen / personeel
- continuïteit
- rapportage
- goede archivering / database
- intergemeentelijke en interdisciplinaire aanpak waar nodig

ten aanzien van voorlichting en communicatie is in de gemeentelijke informatierubriek in het huis-aan-huisblad ruimte gereserveerd. Daarnaast wordt, gelet op de immer wijzigende wet- en regelgeving, een brochure vervaardigd waarin de regels nog eens kort staan uitgelegd. Deze brochure zal periodiek worden geëvalueerd en zonodig worden bijgesteld. Dit zal plaatsvinden aan de hand van wijzigingen in de regelgeving en aan de hand van door het publiek voorgelegde vragen bij de afdeling Bouwen en Wonen. Naast de brochure, zal meer nadruk worden gelegd op de vraagbaakfunctie van de afdeling Bouwen en Wonen.

Het verdient aanbeveling voor de structurele handhaving een draaiboek op te stellen met een vast stappenplan en checklist (tevens risico-analyse). Verder is het handzaam als de direct betrokken medewerkers beschikken over een lijst met mogelijke overtredingen met daarin opgenomen de gevolgtrekkingen bij de geconstateerde overtredingen.

Daarnaast dient er voldoende menskracht beschikbaar te zijn voor handhaving. In een gemeente als Nunspeet moet jaarlijks gerekend worden met ongeveer 10 handhavingssituaties van enige omvang. De praktijk leert dat per nieuw handhavingssituatie ongeveer 80 uren inzet nodig is, indien een gerichte handhavingprocedure gevolgd wordt. Dit betekent een jaarlijkse totale inzet van 800 uren op het onderwerp handhaving, waarbij de uren verdeeld zijn over enerzijds de technisch medewerker(s) en anderzijds de juridisch medewerker(s). De bestuurlijke uren, alsmede uren van de commissie bezwaar- en beroepschriften zijn in dit verband niet meegerekend. De voortgangscronologie op het punt van handhaving gebeurt bij voorkeur "in de lijn", d.w.z. door de ambtelijke leiding.

De geconstateerde handhavingssituaties worden in een database bijgehouden, zodanig dat deze gemakkelijk "overdraagbaar" zijn en direct toegankelijk voor andere medewerkers, voor leiding en bestuur.

Met ingang van 1 juni 1998 wordt aan de bouwdoSSIERS in Nunspeet een procedures-taak en een extra vel "aantekening" toegevoegd. Op deze manier wordt voor de jaarlijks ca. 400 bouwvergunningen (exclusief bouwmeldingen) beter inzichtelijk gemaakt wat, wanneer en hoe er gebouwd is en wanneer de bouwwerkzaamheden gereedgekomen zijn.

Naast een regelmatige controle op clandestiene (bouw)werkzaamheden zullen ook themagerichte controles plaatsvinden. Bij toerbeurt zal per jaar de nadruk worden gelegd op een bepaalde handhavingsactie, zoals bijvoorbeeld het aanlegvergunningen-vereiste, detailhandel in het buitengebied of het afwijkend gebruik van bij- en bedrijfsgebouwen. Zeker zo'n actie kan met de nodige voorlichting "omlijst" worden.

Prioriteit wordt echter gegeven aan clandestiene situaties waarbij een grove inbreuk op het planologisch beleid plaatsvindt of waarbij een ernstige inbreuk op landschaps- en/of natuurwaarden plaatsvindt. Ook grove inbreuken op milieuhygiënische situaties genieten prioriteit.

Een goede organisatie en coördinatie van de handhaving

Ook vanuit milieucontroles vindt regelmatig een inspectie van het buitengebied plaats. Hierbij kan winst behaald worden bij de handhaving door enerzijds een goed samenspel binnen het gemeentelijke apparaat en anderzijds een beter samenspel met en vertrouwen bij de gebruikers.

Met ingang van 1 juni 1998 wordt in de gemeente Nunspeet tevens gebruik gemaakt van de verslaglegging die er bestaat in het kader van milieuvergunningaanvragen. Van cruciale punten in een verleende milieuvergunning wordt per vergunning een lijst aangelegd. Ook wordt – afhankelijk van het soort bedrijf – een checklist gemaakt waarop na het verlenen van de vergunning wordt gecontroleerd.

Op vergelijkbare wijze is ook de samenwerking met de handhavers van het Waterschap van belang. Er dient duidelijkheid te komen binnen de gemeente wie verantwoordelijk is voor dit stuk handhaving van de kwaliteit in het buitengebied.

Daarnaast dient met de gebruikers een vertrouwensrelatie opgebouwd te worden, waarbinnen constructief vooraf overleg plaats vindt over afwijkende activiteiten op de gronden en in opstallen.

Conclusie

De conclusie is dat, hoewel de gemeente Nunspeet vele aspecten van handhaving reeds goed heeft geregeld, met de vaststelling van het bestemmingsplan de werkzaamheden niet zijn beëindigd. Ook daarna moeten op het gebied van de handhaving de nodige stappen worden gezet en activiteiten worden verricht.

BIJLAGE 1: landschappelijke en natuurlijke waardering van de agrarische gronden in het bestemmingsplan Agrarische Enclave

Inleiding

Deze paragraaf is bedoeld om de "L" en de "N" binnen de AL- en ALN-bestemmingen met specifieke waardetoevoegingen te onderbouwen. Basis hiervoor is het 'Onderzoek landschap en natuur Agrarische Enclave Uddel-Elspeet-Garderen-Speuld' (1996) van het ecologisch adviesbureau STL. In deze studie is per agrarisch gebiedsdeel aangegeven welke landschaps- en/of natuurwaarden er een rol spelen en in welke bestemming dit zich het beste laat vertalen.

Om de aanwezige landschaps- en natuurkenmerken via een aanlegvergunningstelsel planologisch te kunnen beschermen, is een waardeoordeel nodig van de betreffende kenmerken. Deze beoordeling is in het landschap en natuur-onderzoek van STL gemaakt aan de hand van een multicriteria-analyse. Gemakshalve wordt verwezen naar de STL-studie voor de exacte onderbouwing van de onderverdeling van de agrarische gebiedsdelen in A, AL en ALN. Hieronder volgt een beknopt beeld van de systematiek en de belangrijkste uitgangspunten die in de studie zijn gehanteerd. Daarna wordt een globaal overzicht gegeven van de beoordeling van de voorkomende waarden binnen de onderscheiden agrarische gebiedsdelen in de Enclave.

Systematiek

Eerst is een nadere onderverdeling in subgebieden gemaakt binnen de vier in paragraaf 3.2 genoemde landschapstypen (landgoederenlandschap, enkenlandschap, kampenlandschap en heideontginningenlandschap, zie afbeelding bij paragraaf 3.2). Per subgebied is aan de hand van landschaps- en natuurcriteria bepaald of en in hoeverre er reden is aan de subgebieden waarden toe te kennen die een L of N aan de agrarische bestemming moeten toevoegen.

Toelichting landschappelijke waarden en criteria

Bij de landschappelijke beoordeling van gebiedsdelen zijn cultuurhistorische kwaliteit en esthetische landschapskwaliteit de centrale begrippen. Voorbeelden zijn respectievelijk oude enken en zichtbare aardvormen (voornamelijk ijstijdrelicten).

Deze kwaliteiten drukken zich in belangrijke mate uit in de wijze waarop mensen het landschap (kunnen) ervaren en er betekenis aan geven.

Deze kwaliteiten worden beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- *Cultuurhistorische criteria:*
 - **zeldzaamheid** (nationaal, provinciaal en lokaal)
 - **gaafheid** (uitgedrukt in de elementen verkaveling, agrarisch gebruik *, wegen, bebouwing, beplanting en openheid/beslotenheid). De huidige situatie wordt vergeleken met de situatie in 1850 en/of 1910.
- *Landschapsbeeld criteria:*
 - **complexiteit** (ruimtetwerking, vergezichten, afwisseling open-besloten, combinaties van beeldbepalende elementen)
 - **samenhang** (samenhang tussen dorpsbebouwing en cultuurpatroon, samenhang tussen de elementen in het cultuurpatroon en de natuurlijke omstandigheden in bodem, reliëf en afwatering)

* agrarisch gebruik is planologisch niet relevant en wordt bij de "L"-beoordeling niet verder betrokken

Toelichting natuurlijke waarden en criteria

Het natuurwaardenonderzoek heeft zich gericht op de volgende biotopen (in volgorde van hun belang voor het onderzoek):

1. bosjes, houtwallen en -singels, beken en beekoevers, meertjes en poelen
2. graslanden, akkers, sloten en slootkanten

Groep 1 is het uitgebreidst onderzocht, en wel op gebied van flora, vegetatie en actuele en/of potentiële betekenis voor fauna.

Vanuit de fauna is de ruimtelijke relevantie van natuurelementen vooral beoordeeld op grond van de mobiliteit van dieren, hun betekenis voor het natuurbehoud (bedreigde diersoorten, bijvoorbeeld das, amfibieën, reptielen) en hun afhankelijkheid van ecologische verbindingzones.

Groep 2 is m.n. op floristische en vegetatieve waarden onderzocht.

Per subgebied is een natuurlijk waardeoordeel gegeven, aan de hand van:

- *Vegetatie (samenvattend waardeoordeel):*
 - zeldzaamheid
 - gaafheid
 - vervangbaarheid
- *Fauna (zoogdieren [m.n. dassen], amfibieën en vissen):*
 - aanwezigheid van soorten
 - biotoopgeschiktheid
- *Ontwikkelingskansen voor natuur:*
 - geohydrologie
 - eigenschappen van beken (ligging, afvoer)
 - bodemkundige situatie

Beoordeling

De landschappelijke en natuurlijke onderzoeksgegevens zijn in het STL-rapport gecombineerd, hetgeen leidde tot een kaart waarop de bestemmingscategorien A, AL en ALN voor het agrarische gebied zijn gegeven. Deze kaart vormt daarmee de basis voor de agrarische bestemmingen op de bestemmingsplankaart. Hieronder is dit in schema uitgewerkt. In totaal zijn 6 subgebieden onderscheiden in het Nunspeetse plandeel. De onderscheiden subgebieden staan afgebeeld op de kaart in deze bijlage.

BIJLAGE 2: Samenstelling stuurgroep en klankbordgroep**Stuurgroep Agrarische Enclave**

- Projectbureau Agrarische Enclave
- Wethouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente Apeldoorn
- Wethouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente Barneveld
- Wethouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente Ermelo
- Wethouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente Nunspeet
- Provincie Gelderland, afdeling Landelijke Gebieden
- Ministerie van LNV Directie Oost
- Ministerie van VROM Inspectie Ruimtelijke Ordening
- Ministerie van VROM Inspectie Milieuhygiëne Oost
- Waterschap Veluwe
- Gewestelijke Land- en Tuinbouw Organisatie ZuidMiddenOost
- Stichting Het Geldersch Landschap
- Staatsbosbeheer

Klankbordgroep Agrarische Enclave

- Projectbureau Agrarische Enclave
- Gewestelijke Land- en Tuinbouw Organisatie ZuidMiddenOost
- Vereniging Uddels Belang
- Dorpsvereniging Elspeet
- Plaatselijk Belang Garderen e.o.
- Buurtvereniging Speuld e.o.
- Stichting Natuurschoon Nunspeet e.o.
- Stichting Wg. Milieuzorg Apeldoorn
- Gezamenlijke Natuurbeschermingswg.
- Milieu-actiecentrum Apeldoorn
- IVN-Wg. Barneveld
- IVN-Wg. Apeldoorn
- diverse particulieren

BIJLAGE 3: Index toelichtingskaartenBlz.

2	de drie deelgebieden gezamenlijk
4	begrenzing plangebied Nunspeet, inclusief gebiedsnamen
10	relatienotagebieden (1 ^e fase)
16	functiekaart waterhuishoudingsplan
26	landschapstypen
30	verdichtingszones
32	wateren van het hoogste ecologische niveau
66	hervestigingsgebied nieuwe bouwpercelen
Bijlage	landschaps- en natuurwaarden van de agrarische gronden

Toelichting op de schema's hieronder en de codering van de landschaps- en natuurwaarden op de plankaart

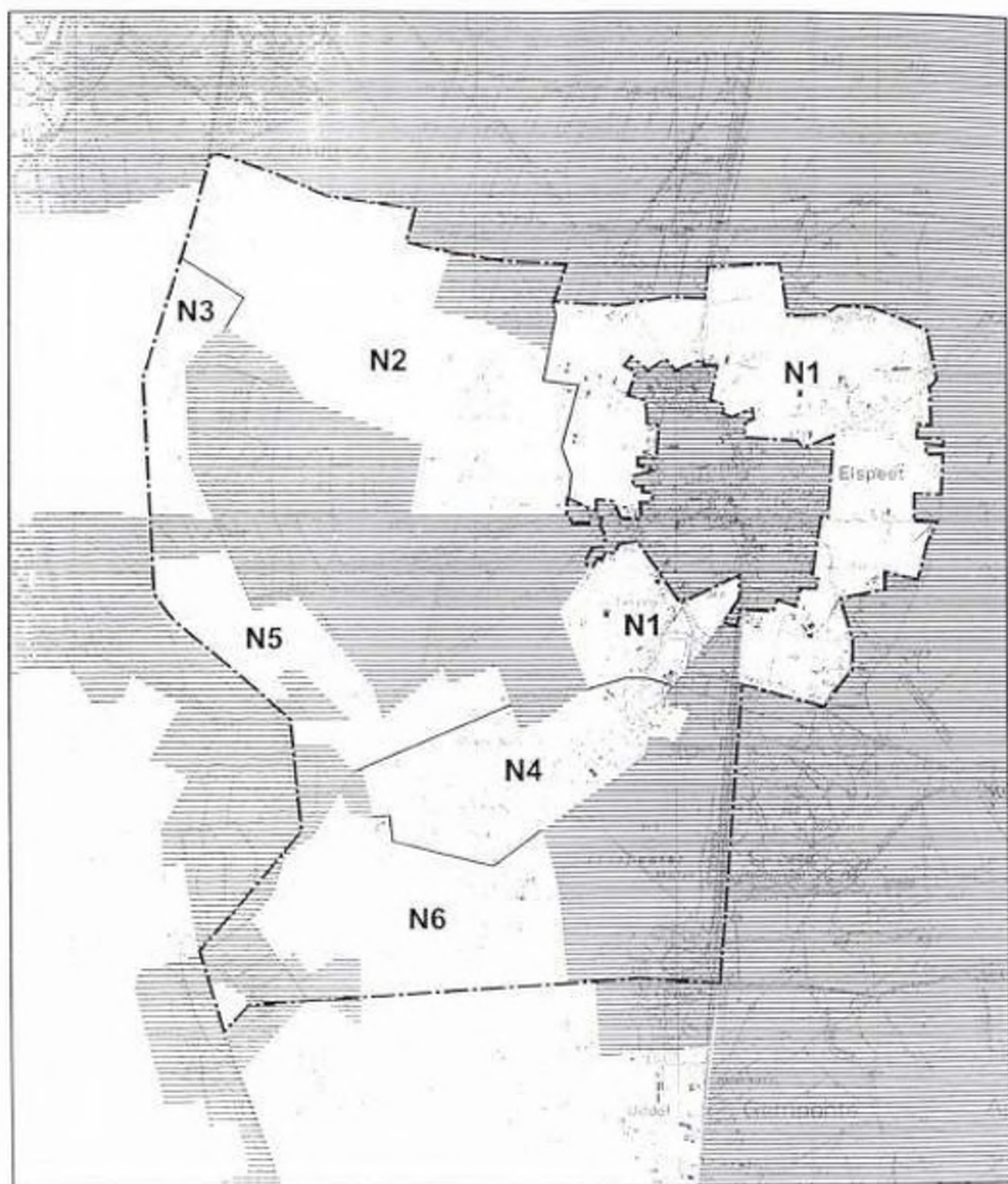
Landschapswaarden:

- o openheid (cultuurhistorisch)
 - o1 * openheid (bijvoorbeeld in contrast met het massieve karakter van omringende bosrand(en))
 - v verkaveling (cultuurhistorisch, incl. oude wegenpatronen)
 - r relief (cultuurhistorisch)
 - r1 * relief (geomorfologisch)
 - k kleinschaligheid (voorkomende houtwallen c.q. houtopstanden die het landschapsbeeld verfraaien zijn hier veelal een onderdeel van; n.b. waardevolle houtopstanden zijn overigens via de bestemming "waardevol landschapselement" beschermd)
- * "1" wordt niet op de kaart nader verklaard, maar geeft in de toelichting op deze tabel concreter aan wat de bedoelde waarde inhoud

Natuurwaarden:

- h (lokaal) hydrologisch beïnvloedingsgebied, i.c. kwel- en inrijzone gekoppeld aan ecologisch waardevolle beek
- b botanische waarden
- f faunistische waarden

Indien waarden tussen haakjes zijn geplaatst, wil dat zeggen dat deze niet overal binnen het onderscheiden gebiedsdeel voorkomt.



N1-6 hoofdzakelijk agrarische gronden

 hoofdzakelijk niet-agrarische gronden

landschaps- en natuurwaarden van de agrarische gronden

LANDSCHAPSTYPE	LANDSCHAPS- EN/OF NATUURWAARDE			CODERING	
	weinig	L	L + N	L	N
Enkenlandschap					
N1. Enken rond Elspeet		AL		r, k en/of o	
			deels ALN		f
Heideontginningslandschap					
N2. Grote Kolonie/Veeneberg	A			geen	
N3. Veeweg-oost		AL		o1	
			deels ALN		h
N4. Kleine Kolonie		AL		k	
N5. Middenweg		AL		deels o1 deels k	
			deels ALN		h
N6. Schaarweg		AL		o1	
			deels ALN		

Landschapswaarden

De oude enkenlandschappen (N1)

deze krijgen op basis van zeldzaamheid en cultuurhistorie in ieder geval een AL bestemming en in enkele gevallen (deels) een ALN vanwege voorkomende natuurwaarden (zie toelichting daarop hieronder). De AL-bestemming wil overigens niet zeggen dat het esthetisch-visuele aspect van de enken overal even hoog is.

Overige met een "L" gewaardeerde gebieden (onderstreept is het hoogst gewaardeerde criterium):

- Kleine Kolonie (N4): lage tot matige landschappelijke waarde (gaaf wegenpatroon)
- Veeweg-oost (N3), Middenweg (N5) en Schaarweg (N6): matig landschappelijke waarde (hoge samenhang)

Natuurwaarden

Faunistische waarden: broedvogelgebieden en voedsel- en leefgebied dassen

In het algemeen geldt dat de waarde van agrarische percelen voor struik- en broedvogels gelijk oploopt met de botanische waarde van die percelen. Hoe meer (goed ontwikkelde) bosjes en lijnvormige beplantingen voorkomen, hoe rijker de broedvogelbevolking is. Nota bene: de Agrarische Enclave heeft overigens een zeer beperkte betekenis voor weidevogels.

De Enclave met zijn kleinschalige landschap en de omringende bos- en natuurgebieden vormt een goed leefgebied voor dassen. Veel burchten liggen in de bossen (de meeste net buiten de Enclave). Het ideale leefgebied voor de das bestaat uit een kleinschalig gebied met afwisselend cultuur- en natuurelementen. Bosjes en houtwallen dienen als looproute en dekking - akkers en vochtige graslanden (regenwormen!) zijn als voedselbron van groot belang.

Daar waar **zowel** een belangrijke broedvogel- **als** das-biotoop aanwezig is (en dus ook relatief veel bosjes en houtwallen) en beide populaties voorkomen, wordt een ALN-bestemming voorgesteld. Dit betreft de volgende gebieden:

- noordelijk en zuidelijk deel van de enk van Eispeet (N1)
- noordoostelijke hoek Kleine Kolonie (N4)

Ecologische hoog gewaardeerde zijbeken met kwel- en inlijgzones

Voor het gebied Schaarweg (N6) wordt een ALN-bestemming voorgesteld. Hierbinnen liggen kwel- en inlijgzones en een ecologische hoog gewaardeerde zijbeek (i.c. bovenloop van de zijbeek van de Oude Garderenseweg). Bescherming van de toevoer van voldoende (schoon) water naar de beek en daarmee bescherming van het voorkomen van aan de beek- en kwelsituaties verbonden dier- en plantensoorten (biotoopgeschiktheid) worden binnen dit gebied beoogd.

N.b. overigens wordt de uit ecologisch oogpunt waardevolle waterlopen en de daarbij behorende natuurwaarden in het water en direct naast het water (oeveren) in de bestemmingsregeling voor water voldoende bescherming geboden.

Nota bene:

voor het zuidelijk deel van het subgebied Veenweg-oost (N3) en het noordelijk deel van het subgebied Middenweg (N5) geldt een wijziging met betrekking tot de gebiedsindeling zoals voorgesteld door STL. De betreffende gebieden hebben in het waterhuishoudingsplan Gelderland de functie 'water voor landbouw en kwelafhankelijke land- en waternatuur' (functie IV) gekregen. Beide gebieden zijn (blijkens het IDAE, deel 3, figuur 3.12) onderdeel van het substroomgebied van de ecologisch waardevolle zijbeken de Koude Beek en Frederik Bernardbeek (Ermelo). Dit heeft tot gevolg dat hiervoor een ALN-bestemming beter op zijn plaats is dan een AL-bestemming (overeenkomstig het hierboven beschreven gebied Schaarweg).

voorschriften

Vastgesteld bij besluit van de raad
der gemeente Nunspeet.

d.d. 30 AUG. 2000 , nr. 272

Mij bekend,
de secretaris van Nunspeet.

VOORSCHRIFTEN

Inhoud		Blz.
HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
Artikel 1	Begripsomschrijvingen	1
Artikel 2	Wijze van meten en berekenen	6
Artikel 3	Dubbeltelbepaling	6
HOOFDSTUK II	BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN	7
Artikel 4	Beschrijving in hoofdlijnen	7
HOOFDSTUK III	BESTEMMINGEN	9
Artikel 5	Agrarisch gebied	9
Artikel 6	Agrarisch gebied met landschapswaarden	14
Artikel 7	Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden	19
Artikel 8	Natuurgebied	23
Artikel 9	Bos met natuur- en landschapswaarden	25
Artikel 10	Bos met meervoudige doelstelling	26
Artikel 11	Waardevolle landschapselementen	27
Artikel 12	Afschermend groen	28
Artikel 13	Water	29
Artikel 14	Wegen	30
Artikel 15	Woningen	32
Artikel 16	Erven	33
Artikel 17	Tuinen	35
Artikel 18	Bedrijven	37
Artikel 19	Maatschappelijke en nutsvoorzieningen	40
Artikel 20	Recreatieve voorzieningen	42
Artikel 21	Landgoed (dubbelbestemming)	44
Artikel 22	Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)	45
HOOFDSTUK IV	BIJZONDERE BEPALINGEN	47
Artikel 23	Bouwen langs water en wegen	47
Artikel 24	Bouwen en gebruik bij riooltransportleiding	48
Artikel 25	Bouwen nabij monumenten	48
HOOFDSTUK V	ALGEMENE BEPALINGEN	49
Artikel 26	Aanlegvergunning	49
Artikel 27	Gebruik van gronden en bouwwerken	51
Artikel 28	Vrijstellingsbevoegdheden	53
Artikel 29	Wijzigingsbevoegdheden	54
Artikel 30	Procedureregels bij vrijstelling en wijziging	58
Artikel 31	Afdekking van gebouwen	59
Artikel 32	Overgangsbepalingen	60
Artikel 33	Strafrechtelijke bepaling	62
Artikel 34	Titel	62

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit plan wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan Buitengebied Agrarische Enclave, vervat in de bestemmingskaart, de ontwikkelingskaart en deze voorschriften;
2. de bestemmingskaart:
 - de van het plan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kaart (nr. 19-028e-20), waarop de bestemmingen zijn aangewezen en
 - de detailbladen, waarnaar in voorkomend geval wordt verwezen op kaart nr. 19-028e -20;
3. de ontwikkelingskaart:
de van het plan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kaart (nr. 19-028ont);
4. agrarische bedrijvigheid:
bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door ~~het telen van gewassen en/of~~ het houden van dieren;
5. agrarisch hulpbedrijf:
een niet-industrieel bedrijf, dat is gericht op het leveren van dieren, goederen en diensten aan agrarische bedrijven dan wel op het verwerken of opslaan van dieren en goederen, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;
6. ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
7. ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
8. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
9. bebouwingsgrens of grens van een bouwperceel:
een op de bestemmingskaart als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, tenzij dat krachtens deze voorschriften is toegestaan;
10. bebouwingspercentage:
de oppervlakte van de bebouwing binnen een bebouwingsvlak, of binnen een bestemmingsvlak indien daarbinnen geen bebouwingsvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;
11. bebouwingsvlak of bouwperceel:
een op de bestemmingskaart door een bebouwingsgrens of grens van een bouwperceel omgeven oppervlakte van gronden, waar gebouwen mogen worden gebouwd;
12. bedrijfsgebouw:
gebouw dat noodzakelijk is voor dat betreffende bedrijf of instelling, waaronder niet wordt begrepen bedrijfs- dan wel dienstwo-

- ningen en daarbij behorende bijgebouwen en in geval van een recreatiebedrijf, wordt daaronder ook niet begrepen een recreatiewoning dan wel chaletcaravan;
13. **bedrijfsmatige exploitatie:**
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie dat in recreatiewoningen, chaletcaravans en/of kampeermiddelen -permanent wisselende- recreatieve (nacht-)verblijfsmogelijkheden worden geboden;
14. **bedrijfswoning of dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;
15. **bestaande woning, gebouw, bouwperceel, oppervlakte, inhoud, goothoogte, hoogte en afstand:**
woning, gebouw, bouwperceel, oppervlakte, inhoud, goothoogte, hoogte en afstand, zoals die/dat bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
16. **bestemmingsgrens:**
een op de bestemmingskaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen bestemmingsvlakken;
17. **bestemmingsvlak:**
een op de bestemmingskaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak van gronden met eenzelfde bestemming;
18. **bijgebouw:**
een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een woning, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte, volière, hobbyruimte of hobbykas;
19. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
20. **bouwperceel:**
zie bij 11;
21. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
22. **chaletcaravan:**
een kampeermiddel dat naar zijn aard en opzet vergelijkbaar is met een stacaravan, derhalve niet aard- en nagelvast met de grond verbonden is, doch qua afmetingen groter is dan 45 m²;
23. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel is hier geen horeca begrepen;
24. **extensieve openluchtrecreatie:**
een vorm van dagrecreatie waarbij recreanten in relatief geringe aantallen mede gebruik maken van al dan niet aangelegde en

aanwezige voorzieningen zoals wegen, paden, water en wateroevers voor fietsen, wandelen, paardrijden, kanoën en vissen om de culturele, historische, landschappelijke of natuurlijke omgeving te beleven of daarvan te genieten, zonder de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden aan te tasten;

25. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
26. kampeermiddel:
een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
27. manege:
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geven tot het beoefenen van de paardensport en als ondergeschikte activiteit al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden al dan niet gecombineerd met het fokken, africhten en verkopen van paarden;
28. niet-grondgebonden veehouderij:
veehouderij, uitsluitend of nagenoeg uitsluitend binnen gebouwen, waarbij het ruwvoer niet of nauwelijks ter plaatse van het betreffende bedrijf wordt gewonnen;
29. onderkomen:
een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;
30. oorspronkelijke woning:
de woning, zoals die is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende bouwvergunning of een andere oudtijds verleende toestemming;
31. paardenhouderij:
een gebruiksgerichte, dienstverlenende paardenhouderij, waarbij het doel is het stallen van paarden en/of ponies dan wel het geven van gelegenheid om met paarden en/of ponies binnen en/of buiten het betreffende perceel te rijden en het daaruit trekken van inkomsten;
32. permanente bewoning:
gebruik als hoofd-woonverblijf, waaronder wordt verstaan:
 - a. gebruik als woning door een zelfde persoon, (deel van) gezin of samenwoning op een wijze die ingevolge het bepaalde in een wettelijk voorschrift noopt tot inschrijving in het persoonsregister van de gemeente;
 - b. het buiten het zomerseizoen (1 mei tot 1 oktober) in een kalenderjaar meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf houden en door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden

gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

33. peil:
 - a. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is, dan wel
 - b. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, indien deze hoogte meer dan 1 m boven of meer dan 1 m beneden de onder a bedoelde hoogte is gelegen;
34. recreatiewoning:

een gebouw, uitsluitend bestemd om, overwegend in het zomerseizoen, te dienen als recreatief woonverblijf voor een persoon, gezin of andere groep van personen, die daar geen hoofdwoonverblijf hebben; van hoofdwoonverblijf is hier sprake, indien het gebruik als woning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen noopt tot inschrijving in het bevolkingsregister van Nunspeet, overeenkomstig de ter zake geldende (wettelijke) voorschriften;
35. sex- en/of pornobedrijf:

een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden vericht; onder sex- en/of pornobedrijf wordt mede begrepen:

 - a. sexbioscoop:

een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoortstellingen van erotische en/of pornografische aard;
 - b. sexclub:

een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden vericht;
 - c. sexautomaat:

een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoortstellingen van erotische en/of pornografische aard;
 - d. sexwinkel:

een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van sexartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en videobanden, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;
 - e. prostitutiebedrijf:

een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie, zijnde het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen;
36. tuincentrum:

een kwekerij en detailhandelsvestiging in boomkwekerijproducten, (kamer-)planten, bollen en bloemen, alsmede voor de verkoop van artikelen voor tuinaanleg en -onderhoud;

37. veehouderij:
agrarische bedrijvigheid of agrarisch bedrijf, geheel of overwegend gericht op het voortbrengen van producten door het houden van dieren, zoals rundvee-, varkens- en pluimveehouding;
38. verbindingsteken:
teken waarmee op de bestemmingskaart wordt aangegeven dat de daardoor verbonden gebiedsdelen als één worden aangemerkt;
39. voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel(s) die kennelijk als zodanig moet(en) worden aangemerkt.

Artikel 2**Wijze van meten en berekenen**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

- a. goothoogte van gebouwen:
van de horizontale snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak, tot de gemiddelde hoogte van het aan het gebouw aansluitende, afgewerkte terrein; daarbij wordt als gevelvlak aangemerkt het gevelvlak van het gebouw, niet de gevelvlakken van dakopbouwen en dakkapellen aan dezelfde zijde van het gebouw;
- b. hoogte van gebouwen en andere bouwwerken:
vanaf peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, aan dat bouwwerk bevestigde ondergeschikte delen, zoals liftschachten, schoorstenen, vlaggenmasten en antennes niet meegerekend;
- c. inhoud van gebouwen:
boven peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen, en voor zover betreft recreatiewoningen, bovendien met inbegrip van kelders;
- d. oppervlakte van gebouwen:
ter hoogte van peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren;
- e. oppervlakte van andere bouwwerken:
de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken.

Artikel 3**Dubbeltelbepaling**

Voor zover in het plan de oppervlakte van gronden of bouwwerken als maatstaf wordt gesteld voor het bepalen van oppervlakten, komen daarbij geen oppervlakten van gronden of bouwwerken in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, voor zover op dat terrein daardoor een situatie ontstaat die in strijd is met het plan.

HOOFDSTUK II

BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

Artikel 4

Beschrijving in hoofdlijnen

Hoofddoelstellingen van het plan

1. Het plan beoogt enerzijds binnen bepaalde delen van het plangebied de instandhouding en ontwikkeling van agrarische productiemogelijkheden. Anderzijds beoogt het plan binnen andere delen de ontwikkeling en instandhouding van een ecologische hoofdstructuur (EHS), bestaande uit kerngebieden met actuele natuurwaarden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones tussen natuurgebieden langs welke dieren zich kunnen verplaatsen en planten zich kunnen ontwikkelen en voortplanten.

In het kader van de ontwikkeling en instandhouding van ecologische waarden wordt met name aandacht besteed aan de ontwikkeling en instandhouding van watergangen die worden aangemerkt als "watergang van het hoogste ecologisch niveau" (HEN-watergangen). Deze watergangen zijn in het plan specifiek als zodanig bestemd om met name de toevoer van voldoende (schoon) water naar de Staverdense Beek en zijbeken te bevorderen en zo de specifieke biotoop van de beken te beschermen. In de toelichting wordt in paragraaf 2.3.2 onder Waterhuishoudingsplan Gelderland, uitleg gegeven over de verschillende functies van het water, waaronder van HEN-watergangen; in paragraaf 3.3 (geohydrologie en waterhuishouding) wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven, alsmede de gewenste ontwikkelingen met betrekking tot HEN-watergangen.

Het bestemmingsplan geeft randvoorwaarden aan, waarbinnen de bedoelde ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in een onderling zo evenwichtig mogelijke verhouding, waarbij tevens wordt gestreefd naar een aanzienlijke milieuwinst.

Tevens worden reeds bestaande functies in het plangebied vastgelegd, zoals verkeer, recreatie en wonen, waarbij de verhouding tot landbouw en natuur in evenwicht dient te zijn.

Aan deze hoofddoelstellingen van het plan liggen ten grondslag het Streekplan Gelderland van september 1996 en de Leidraad bestemmingsplan Agrarische Enclave van juli 1996.

Wijze van nastreven

2. Naast het feit dat de voorschriften en bestemmingenkaart op zich reeds op verwezenlijking van de hoofddoelstellingen zijn gericht, worden met het plan de hoofddoelstellingen op de volgende wijzen nagestreefd:

afstemmingsfunctie veehouderijen

- a. burgemeester en wethouders stemmen de uitvoering van hun bevoegdheden, met name in de gevallen die in artikel 5, lid 12 en artikel 6, lid 13, zijn bepaald, af op die hoofddoelstellingen, op de volgende wijze:

in het daarvoor aangewezen "hervestigingsgebied nieuwe bouwpercelen" op de ontwikkelingskaart zal in geval van nieuwe bouwpercelen voor vestiging van veehouderijen, bijtijds dienen te worden vastgesteld dat de activiteiten, die zullen plaatsvinden in de te bouwen bedrijfsbebouwing ten behoeve van veehouderij, toelaatbaar zullen zijn vanwege hun gevolgen voor het milieu van de omgeving, welke gevolgen in ieder geval betreffen hun:

1. ammoniakemissie ten aanzien van de voor verzuring gevoelige elementen die het dichtst bij die bebouwing voorkomen, en
 2. stankhinder ten aanzien van voor stankhinder gevoelige objecten die het dichtst bij die bebouwing voorkomen, objecten zoals woningen, internaten, verpleeginrichtingen en verblijfs- en dagrecreatieve inrichtingen;
- b. de aanwijzing van de voor verzuring gevoelige gebieden kan niet worden ontleend aan de bestemmingen op de bestemmingskaart, hiervoor is het Ammoniak Reductie Plan met bijbehorende kaart van toepassing.

toetsingsfunctie natuurontwikkelingsgebied

- c. burgemeester en wethouders toetsen aan die hoofddoelstellingen en de ontwikkelingskaart en geven daaraan uitvoering in de gevallen die in artikel 29 lid 1 zijn omschreven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

in de op de ontwikkelingskaart aangegeven "gebieden met wijzigingsbevoegdheid voor natuurontwikkeling" kunnen bij bedrijfsbeëindiging via een wijzigingsbevoegdheid als aangegeven in artikel 29 lid 1, de bestemmingen worden gewijzigd in bestemmingen die:

- meer op de ontwikkeling en instandhouding van natuur en natuurwaarden zijn gericht, dan wel
- meer op de ontwikkeling en instandhouding van ecologische verbindingzones zijn gericht,

deze wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast, indien de gerechtigden ten aanzien van betreffende gronden zulks wensen.

HOOFDSTUK III BESTEMMINGEN

Artikel 5 Agrarisch gebied

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Agrarisch gebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. agrarische bedrijvigheid,
 - b. bescherming van het leefmilieu in de aangrenzende kern met overwegend woonbebouwing, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "kernrandzone" zijn aangeduid,
 - c. bescherming van natuurwaarden op aangrenzende gronden, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "natuurrandzone" zijn aangeduid,
 - d. bescherming van:
 1. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds,
 2. waterhuishouding,
 3. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, en
 4. extensieve openlucht-recreatie, voor zover de onder 3 bedoelde waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast,
 voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "watergang" zijn aangeduid,
 - e. instandhouding van ter plaatse voorkomende of vermoede archeologische waarden, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "archeologisch waardevol terrein" zijn aangeduid,
 - f. verkeersdoeleinden, te weten toegangs- en ontsluitingswegen en -paden.

Uitgesloten bedrijvigheid

2. Van agrarische bedrijvigheid als bedoeld in lid 1, zijn uitgezonderd wormen- en madenkwekerijen, en fokkerijen en mesterijen van ganzen, eenden en kalkoenen, voor zover deze bedrijvigheid in de open lucht plaatsvindt, alsmede pelsdierhouderijen, behoudens bedrijven, waar een zodanige bedrijvigheid wordt uitgeoefend op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan.

Toegestane bouwwerken

3. Binnen elk bouwperceel op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing, waaronder begrepen ten hoogste één woning, zijnde de bedrijfswoning, en daarbij behorende bijgebouwen, tenzij het betreft een bouwperceel met op de bestemmingskaart de aanduiding "zonder bedrijfswoning".
4. Buiten bouwpercelen mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag en andere silo's.

Bouwen

5. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de leden 3 en 4, gelden, onverminderd het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:
- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel een of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf worden of zijn gebouwd;
 - b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
 - c. binnen een op de bestemmingskaart als zodanig aangeduide "natuurrandzone" is de nieuwbouw van agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van niet-grondgebonden veehouderij, en het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte daarvan, niet toegestaan;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van kassen met een hoogte van meer dan 1 m mag binnen elk bouwperceel niet meer dan 300 m² bedragen;
 - e. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. hoogte
bedrijfswoningen:	4 m	8 m
overige gebouwen:	6 m	10 m
bijgebouwen:	3 m	5 m
bouwwerken voor mestopslag:	-	6 m
silo's:	-	12 m
erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevel- rooilijn van de bedrijfswoning:	-	1 m
overige erf- of terreinafscheidingen:	-	2 m
bouwwerken als bedoeld in lid 4:	-	2 m
overige, andere bouwwerken:	-	10 m

- f. alvorens te bouwen op gronden met op de bestemmingskaart de aanduiding "archeologisch waardevol terrein", dient advies te worden ingewonnen van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek omtrent eventuele aantasting van de betreffende waarden.

Vrijstelling kamperen

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 3, ten behoeve van het:
- a. binnen een bouwperceel en maximaal 50 m direct aansluitend daarbuiten gebruiken van gronden, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, als standplaats voor ten hoogste 10 en gedurende maximaal zes weken in die periode voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, en
 - b. binnen het bouwperceel bouwen van daarbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en ande-

re bouwwerken, tot een gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen van 20 m², een goothoogte van 3 m en een hoogte van 5 m,

mits:

- wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting, en
- de gronden niet zijn aangeduid als "natuurrandzone".

Vrijstelling mestopslag en andere silo's buiten bouwperceel

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4, ten behoeve van het bouwen van:
 - a. ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag bij elk agrarisch bedrijf, tot een inhoud van 1000 m³ en een hoogte van 6 m;
 - b. andere silo's dan voor mestopslag, tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m² bij elk agrarisch bedrijf, en een hoogte van 2 m,
 mits:
 - de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en van situering buiten het bouwperceel is aangetoond,
 - het niet betreft op de bestemmingskaart als "kernrandzone" of "natuurrandzone" aangeduide gronden, en
 - ingeval van bouwwerken voor mestopslag de situering in de directe nabijheid van het desbetreffende bouwperceel plaatsvindt.

Vrijstelling tweede bedrijfswoning

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, ten behoeve van het bouwen van een tweede bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, mits:
 - de blijvende noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
 - het bedrijf naar omvang en activiteiten duurzaam aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak biedt.
 Voor het bouwen gelden de volgende eisen:
 - a. de eisen, gesteld in lid 5, onder a, b en c;
 - b. de afstand van de tweede bedrijfswoning tot de bestaande bedrijfswoning mag niet meer dan 20 m bedragen;
 - c. op geen van de gevels van de woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden.

Vrijstelling nieuwbouw en vergroten bedrijfsbebouwing binnen "natuurrandzone"

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits daardoor de natuurwaarden van aangrenzende voor natuur- en bosgebieden, gelegen binnen de op de bestemmingskaart aangegeven "natuurrandzone" niet onevenredig wordt aangetast, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, lid 2, onder a (Beschrijving in hoofdlijnen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5, onder c, ten behoeve van de nieuwbouw van agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van niet-grondgebonden veehouderij, en het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte daarvan.

Gevelhelling ontworpen

Vrijstelling hogere silo's

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5, onder e, ten behoeve van het bouwen van silo's tot een hoogte van 15 m, mits de blijvende noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond.

Procedure bij vrijstelling

11. Alvorens vrijstelling, als bedoeld in de leden 6, 7, 8, 9 en 10, te verlenen dient de procedure van lid 1 van artikel 30 te worden doorlopen.

Wijzigingsbevoegdheid verschuiving en vergroting bouwpercelen

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), het plan zodanig te wijzigen, dat de op de bestemmingskaart op de gronden als bedoeld in lid 1, aangegeven grens van een bouwperceel elders op die gronden wordt aangegeven, zulks volgens de volgende regels:
- het bouwperceel dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan respectievelijk van de wijziging als bedoeld in lid 13;
 - gebouwen mogen door het wijzigen niet buiten het bouwperceel komen te liggen;
 - de oppervlakte van het bouwperceel mag door het wijzigen tot 1,25 ha worden vergroot en indien de oppervlakte van het bouwperceel ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan meer dan 1 ha bedraagt, mag die oppervlakte met ten hoogste 25% worden vergroot;
- mits:
- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond,
 - daardoor de waarden als bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden aangetast,
 - voor zover betreft op de bestemmingskaart als "kernrandzone" aangeduide gronden, daardoor het leefmilieu in de aangrenzende kern met overwegend woonbebouwing niet onevenredig wordt aangetast, en
 - voor zover betreft op de bestemmingskaart als "natuurrandzone" aangeduide gronden, daardoor de natuurwaarden op aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

Goedkeuring ontkenbaar

Wijzigingsbevoegdheid nieuwe bouwpercelen

13. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 Beschrijving in hoofdlijnen en in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), het plan te wijzigen zodanig, dat op de bestemmingskaart op de gronden als bedoeld in lid 1, een of meer nieuwe bouwpercelen worden aangegeven met, afgestemd op de grootte van het bedrijf, elk een oppervlakte van ten hoogste 1,25 ha, mits:
- het betreft een nieuw agrarisch bedrijf dat ontstaat door (samenvoeging van) productierechten, die vanuit de Agrarische Enclave afkomstig zijn; vrijkomende agrarische bouwpercelen worden van

de bestemmingenkaart verwijderd; in deze wijzigingsbevoegdheid wordt met de Agrarische Enclave bedoeld: de Agrarische Enclave zoals die is aangegeven op kaart 2B van het "Ontwikkelingsplan" van het Integraal Deelplan Agrarische Enclave van mei 1994.

- het nieuwe agrarische bouwperceel wordt aangegeven op de gronden met op de ontwikkelingskaart de aanduiding "hervestigingsgebied nieuwe bouwpercelen";
- is aangetoond dat het te vestigen bedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt,
- is aangetoond dat de te bouwen dan wel reeds aanwezige woning duurzaam als bedrijfswoning noodzakelijk is,
- daardoor de waarden als bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden aangetast,
- de verplaatsing van het bedrijf een aanzienlijke milieuwinst oplevert in de zin van het Ammoniak Reductie Plan op de achtergelaten locatie, en
- op geen van de gevels van de bedrijfswoning, bij voltooiing, de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt.

Procedure bij wijziging

14. Alvorens wijziging, als bedoeld in lid 13, toe te passen dient de procedure van lid 2 van artikel 30 te worden doorlopen.

Artikel 6

Agrarisch gebied met landschapswaarden

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Agrarisch gebied met landschapswaarden" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
 - a. agrarische bedrijvigheid,
 - b. instandhouding van de ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden die hierna zijn vermeld bij de code, waarmee de desbetreffende gronden op de bestemmingskaart zijn aangeduid:

code	waarden
k	kleinschalig landschap
o	openheid van het landschap
r	reliefwaarden
 - c. bescherming van natuurwaarden op aangrenzende gronden, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "natuurrandzone" zijn aangeduid,
 - d. bescherming van het leefmilieu in de aangrenzende kern met overwegend woonbebouwing, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "kernrandzone" zijn aangeduid,
 - e. bescherming van:
 1. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds,
 2. waterhuishouding,
 3. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, en
 4. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder 3 bedoelde waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast,
 voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "watergang" zijn aangeduid, en
 - f. verkeersdoeleinden, te weten toegangs- en ontsluitingswegen en -paden.

Uitgesloten bedrijvigheid

2. Van agrarische bedrijvigheid als bedoeld in lid 1, zijn uitgezonderd wormen- en madenkwekerijen, en fokkerijen en mesterijen van ganzen, eenden en kalkoenen, alsmede peisdierhouderijen, voor zover deze bedrijvigheid in de open lucht plaatsvindt, behoudens bedrijven, waar een zodanige bedrijvigheid wordt uitgeoefend op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan.

Toegestane bouwwerken

3. Binnen elk bouwperceel op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing, waaronder begrepen ten hoogste één woning, zijnde de bedrijfswoning, en daarbij behorende bijgebouwen, tenzij het betreft een bouwperceel met op de bestemmingskaart de aanduiding "zonder bedrijfswoning".

4. Buiten bouwpercelen mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag en andere silo's.

Bouwen

5. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de leden 3 en 4, gelden, onverminderd het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:
- een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel een of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf worden of zijn gebouwd;
 - de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
 - binnen een op de bestemmingskaart als zodanig aangeduide "natuurrandzone" is de nieuwbouw van agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van niet-grondgebonden veehouderij, en het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte daarvan, niet toegestaan;
 - de gezamenlijke oppervlakte van kassen met een hoogte van meer dan 1 m mag binnen elk bouwperceel niet meer dan 300 m² bedragen;
 - de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. hoogte
bedrijfswoningen:	4 m	8 m
overige gebouwen:	6 m	10 m
bijgebouwen:	3 m	5 m
bouwwerken voor mestopslag	-	6 m
silo's:	-	12 m
erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:	-	1 m
overige erf- of terreinafscheidingen:	-	2 m
bouwwerken als bedoeld in lid 4:	-	2 m
overige, andere bouwwerken:	-	10 m

Vrijstelling kamperen

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 3, ten behoeve van het:
- binnen een bouwperceel en maximaal 50 m direct aansluitend daarbuiten gebruiken van gronden, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, als standplaats voor ten hoogste 10 en gedurende maximaal zes weken in die periode voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, en
 - binnen het bouwperceel bouwen van daarbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en andere bouwwerken, tot een gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen van 20 m², een goothoogte van 3 m en een hoogte van 5 m.

mits:

- de gronden niet zijn aangeduid als "natuurrandzone", en
- wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting.

voedkennis onth.

7. **Vrijstelling mestopslag en andere silo's buiten bouwperceel**
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4, ten behoeve van het bouwen van:
- a. ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag bij elk agrarisch bedrijf, tot een inhoud van 1000 m³ en een hoogte van 6 m;
 - b. andere silo's dan voor mestopslag, tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m² bij elk agrarisch bedrijf, en een hoogte van 2 m,
- mits:
- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en van situering buiten het bouwperceel is aangetoond,
 - het niet betreft op de bestemmingskaart als "kernrandzone" of "natuurrandzone" aangeduide gronden, en
 - ingeval van bouwwerken voor mestopslag de situering in de directe nabijheid van het desbetreffende bouwperceel plaatsvindt.

Vrijstelling tweede bedrijfswoning

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, ten behoeve van het bouwen van een tweede bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, mits:
- de blijvende noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
 - het bedrijf naar omvang en activiteiten duurzaam aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak biedt.

Voor het bouwen gelden de volgende eisen:

- a. de eisen, gesteld in lid 5, onder a, b en e;
- b. de afstand van de tweede bedrijfswoning tot de bestaande bedrijfswoning mag niet meer dan 20 m bedragen;
- c. op geen van de gevels van de woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden.

voedkennis onthouden

9. **Vrijstelling nieuwbouw en vergroten bedrijfsbebouwing binnen "natuurrandzone"**
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits daardoor de natuurwaarden van aangrenzende voor natuur- en bosgebieden, gelegen binnen de op de bestemmingskaart aangegeven "natuurrandzone" niet onevenredig wordt aangetast, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, lid 2, onder a (Beschrijving in hoofdlijnen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5, onder c, ten behoeve van de nieuwbouw van agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van niet-grondgebonden veehouderij, en het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte daarvan.

goede onth.

Vrijstelling hogere silo's

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5, onder e, ten behoeve van het bouwen van silo's tot een hoogte van 15 m, mits:
- de blijvende noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
 - wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting

Procedure bij vrijstelling

11. Alvorens vrijstelling, als bedoeld in de leden 6, 7, 8, 9 en 10, te verlenen dient de procedure van lid 1 van artikel 30 te worden doorlopen.

goede onthouder

Wijzigingsbevoegdheid verschuiving en vergroting bouwpercelen

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), het plan zodanig te wijzigen, dat de op de bestemmingskaart op de gronden als bedoeld in lid 1, aangegeven grens van een bouwperceel elders op die gronden wordt aangegeven, zulks volgens de volgende regels:
- a. het bouwperceel dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan respectievelijk van de wijziging als bedoeld in lid 13;
 - b. gebouwen mogen door het wijzigen niet buiten het bouwperceel komen te liggen;
 - c. de oppervlakte van het bouwperceel mag door het wijzigen tot 1,25 ha worden vergroot en indien de oppervlakte van het bouwperceel ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan meer dan 1 ha bedraagt, mag die oppervlakte met ten hoogste 25% worden vergroot;
- mits:
- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond,
 - daardoor de waarden als bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden aangetast,
 - voor zover betreft op de bestemmingskaart als "kernrandzone" aangeduide gronden, daardoor het leefmilieu in de aangrenzende kern met overwegend woonbebouwing niet onevenredig wordt aangetast, en
 - voor zover betreft op de bestemmingskaart als "natuurrandzone" aangeduide gronden, daardoor de natuurwaarden op aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

Wijzigingsbevoegdheid nieuwe bouwpercelen

13. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 Beschrijving in hoofdlijnen en in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), het plan te wijzigen zodanig, dat op de bestemmingskaart op de gronden als bedoeld in lid 1, een of meer nieuwe bouwpercelen worden aangegeven met, afgestemd op de grootte van het bedrijf, elk een oppervlakte van ten hoogste 1,25 ha, mits.

- het betreft een nieuw agrarisch bedrijf dat ontstaat door (samenvoeging van) productierechten, die vanuit de Agrarische Enclave afkomstig zijn; vrijkomende agrarische bouwpercelen worden van de bestemmingskaart verwijderd;
in deze wijzigingsbevoegdheid wordt met de Agrarische Enclave bedoeld: de Agrarische Enclave zoals die is aangegeven op kaart 2B van het "Ontwikkelingsplan" van het Integraal Deelplan Agrarische Enclave van mei 1994,
- het nieuwe agrarische bouwperceel wordt aangegeven op de gronden met op de ontwikkelingskaart de aanduiding "hervestigingsgebied nieuwe bouwpercelen";
- is aangetoond dat het te vestigen bedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt,
- is aangetoond dat de te bouwen dan wel reeds aanwezige woning duurzaam als bedrijfswoning noodzakelijk is,
- daardoor de waarden als bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden aangetast,
- de verplaatsing van het bedrijf een aanzienlijke milieuwinst oplevert in de zin van het Ammoniak Reductie Plan op de achtergelaten locatie, en
- op geen van de gevels van de bedrijfswoning, bij voltooiing, de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt.

Wijzigingsbevoegdheid boscompensatie

14. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met het oog op boscompensatie, het plan te wijzigen zodanig, dat de bestemming van gronden met op de bestemmingskaart de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid naar bos met meervoudige doelstelling" wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 10 (Bos met meervoudige doelstelling), mits:
 - a. vooraf is komen vast te staan dat de activiteiten, die op de daarvoor beoogde plaats tot boscompensatie nopen, redelijkerwijs niet elders kunnen worden uitgeoefend, zonder de noodzaak van boscompensatie,
 - b. vooraf het zwaarwegend maatschappelijk belang van uitoefening van de activiteiten op de daarvoor beoogde plaats redelijkerwijs is aangetoond, en
 - c. de gerechtigden ten aanzien van de gronden met de in de aanhef bedoelde aanduiding toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wensen.

Procedure bij wijziging

15. Alvorens wijziging, als bedoeld in de leden 12, 13 en 14, toe te passen dient de procedure van lid 2 van artikel 30 te worden doorlopen.

Artikel 7

Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
 - a. agrarische bedrijvigheid,
 - b. instandhouding van de ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden die hierna zijn vermeld bij de code, waarmee de desbetreffende gronden op de bestemmingskaart zijn aangeduid:

code	waarden
f	faunistische waarden
h	hydrologisch beïnvloedingsgebied
k	kleinschalig landschap
o	openheid van het landschap
r	reliefwaarden

- c. bescherming van natuurwaarden op aangrenzende gronden, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "natuurrandzone" zijn aangeduid,
 - d. bescherming van het leefmilieu in de aangrenzende kern met overwegend woonbebouwing, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "kernrandzone" zijn aangeduid,
 - e. bescherming van:
 1. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds,
 2. waterhuishouding,
 3. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, en
 4. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder 3 bedoelde waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast,
 voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "watergang" zijn aangeduid, en
 - f. verkeersdoeleinden, te weten toegangs- en ontsluitingswegen en -paden

Uitgesloten bedrijvigheid

2. Van agrarische bedrijvigheid als bedoeld in lid 1, zijn uitgezonderd wormen- en madenkwekerijen, en fokkerijen en mesterijen van ganzen, eenden en kalkoenen, voor zover deze bedrijvigheid in de open lucht plaatsvindt, alsmede pelsdierhouderijen, behoudens bedrijven, waar een zodanige bedrijvigheid wordt uitgeoefend op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan.

Toegestane bouwwerken

3. Binnen elk bouwperceel op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing, waaronder begrepen ten hoogste één woning, zijnde de bedrijfswoning, en daarbij behorende bijgebouwen, tenzij het betreft

een bouwperceel met op de bestemmingskaart de aanduiding "zonder bedrijfswoning".

4. Buiten bouwpercelen mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag en andere silo's.

Bouwen

5. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de leden 3 en 4, gelden, onverminderd het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:
 - a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel een of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf worden of zijn gebouwd;
 - b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
 - c. binnen een op de bestemmingskaart als zodanig aangeduide "natuurrandzone" is de nieuwbouw van agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van niet-grondgebonden veehouderij, en het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte daarvan, niet toegestaan;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van kassen met een hoogte van meer dan 1 m mag binnen elk bouwperceel niet meer dan 300 m² bedragen;
 - e. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max.	max.
	goothoogte	hoogte
bedrijfswoningen:	4 m	8 m
overige gebouwen:	6 m	10 m
bijgebouwen:	3 m	5 m
bouwwerken voor mestopslag:	-	6 m
silo's:	-	12 m
erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:	-	1 m
overige erf- of terreinafscheidingen:	-	2 m
bouwwerken als bedoeld in lid 4:	-	2 m
overige, andere bouwwerken:	-	10 m

Vrijstelling tweede bedrijfswoning

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, ten behoeve van het bouwen van een tweede bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, mits:
 - de blijvende noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
 - het bedrijf naar omvang en activiteiten duurzaam aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak biedt.

Voor het bouwen gelden de volgende eisen:

- de eisen, gesteld in lid 5, onder a, b en e;
- de afstand van de tweede bedrijfswoning tot de bestaande bedrijfswoning mag niet meer dan 20 m bedragen;
- op geen van de gevels van de woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden.

goedgekeurde ontwerpen

Vrijstelling nieuwbouw en vergroten bedrijfsbebouwing binnen "natuurrandzone"

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits daardoor de natuurwaarden van aangrenzende voor natuur- en bosgebieden, gelegen binnen de op de bestemmingskaart aangegeven "natuurrandzone" niet onevenredig wordt aangetast, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, lid 2, onder a (Beschrijving in hoofdlijnen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5, onder c, ten behoeve van de nieuwbouw van agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van niet-grondgebonden veehouderij, en het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte daarvan.

goede ontwerpen

Vrijstelling hogere silo's

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5, onder e, ten behoeve van het bouwen van silo's tot een hoogte van 15 m, mits:
 - de blijvende noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
 - wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting.

Procedure bij vrijstelling

- Alvorens vrijstelling, als bedoeld in de leden 6, 7 en 8, te verlenen dient de procedure van lid 1 van artikel 30 te worden doorlopen.

goede ontwerpen

Wijzigingsbevoegdheid verschuiving en vergroting bouwpercelen

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), het plan zodanig te wijzigen, dat de op de bestemmingskaart op de gronden als bedoeld in lid 1, aangegeven grens van een bouwperceel elders op die gronden wordt aangegeven, zulks volgens de volgende regels:
 - het bouwperceel dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
 - gebouwen mogen door het wijzigen niet buiten het bouwperceel komen te liggen;
 - de oppervlakte van het bouwperceel mag door het wijzigen tot 1,25 ha worden vergroot en indien de oppervlakte van het bouwperceel ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan meer dan 1 ha bedraagt, mag die oppervlakte met ten hoogste 25% worden vergroot;

mits:

- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond,
- daardoor de waarden als bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden aangetast,
- voor zover betreft op de bestemmingskaart als "natuurrandzone" aangeduide gronden, daardoor de natuurwaarden op aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast, en
- voor zover betreft op de bestemmingskaart als "kernrandzone" aangeduide gronden, daardoor het leefmilieu in de aangrenzende kern met overwegend woonbebouwing niet onevenredig wordt aangetast.

Procedure bij wijziging

11. Alvorens wijziging, als bedoeld in lid 10, toe te passen dient de procedure van lid 2 van artikel 30 te worden doorlopen.

Artikel 8

Natuurgebied**Doeleinden**

1. De op de bestemmingskaart als "Natuurgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden,
 - b. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen,
 - c. instandhouding van aldaar voorkomende zandwegen,
 - d. instandhouding van ter plaatse voorkomende of vermoede archeologische waarden, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "archeologisch waardevol terrein" zijn aangeduid,
 - e. bescherming van:
 1. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds,
 2. waterhuishouding, en
 3. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "watergang" zijn aangeduid,
 - f. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a t/m e bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast, en
 - g. fiets- voetpaden, in ieder geval ter hoogte van de op de bestemmingskaart voorkomende aanduiding "fietspad toegestaan".

Bouwen

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van en behorende bij de in lid 1 bedoelde doeleinden, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits:
 - de noodzaak daarvan is aangetoond, en
 - de in lid 1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast,
 vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen.
 Voor het bouwen gelden de volgende eisen:
 - a. het aantal gebouwen mag per oppervlakte-eenheid van 50 ha van gronden als bedoeld in lid 1, ten hoogste één bedragen;
 - b. van een gebouw mogen de oppervlakte en de goothoogte niet meer dan respectievelijk 30 m² en 2,5 m bedragen.

Vorm van verboden gebruik

4. Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 27 lid 1 (Gebruik van gronden en bouwwerken, Gebruiksverbod), is in ieder geval ook het gebruik van onbebouwde gronden voor militaire oefeningen.

Artikel 9

Bos met natuur- en landschapswaarden**Doeleinden**

1. De op de bestemmingskaart als "Bos met natuur- en landschapswaarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. instandhouding van bos ten behoeve van aldaar voorkomende natuur- en landschapswaarden,
 - b. bescherming van:
 1. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds,
 2. waterhuishouding, en
 3. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "watergang" zijn aangeduid, en
 - c. bosbouw, houtproductie en extensieve openlucht recreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast.

Bouwen

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van en behorende bij de in lid 1 bedoelde doeleinden, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen van ten hoogste twee gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheid en bergingen, mits:
 - de noodzaak daarvan is aangetoond, en
 - de in lid 1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.Van een gebouw mogen de oppervlakte en de goothoogte niet meer dan respectievelijk 30 m² en 2,5 m bedragen.

Artikel 10

Bos met meervoudige doelstelling

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Bos met meervoudige doelstelling" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. houtproductie,
 - b. instandhouding en ontwikkeling van bos ten behoeve van aldaar voorkomende natuur- en landschapswaarden,
 - c. instandhouding van ter plaatse voorkomende of vermoede archeologische waarden, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "archeologisch waardevol terrein" zijn aangeduid,
 - d. bescherming van:
 1. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds,
 2. waterhuishouding, en
 3. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "watergang" zijn aangeduid,
 - e. extensieve openlucht-recreatie, en
 - f. fiets- voetpaden, in ieder geval ter hoogte van de op de bestemmingskaart voorkomende aanduiding "fietspad toegestaan".

Bouwen

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van en behorende bij de in lid 1 bedoelde doeleinden, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen van ten hoogste twee gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits:
 - de noodzaak daarvan is aangetoond, en
 - de in lid 1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.
 Van een gebouw mogen de oppervlakte en de goothoogte niet meer dan respectievelijk 30 m² en 2,5 m bedragen.

Artikel 11

Waardevolle landschapselementen

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Waardevolle landschapselementen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle landschapselementen;
 - b. instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle houtopstanden en beplanting;
 - c. instandhouding van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;

Bouwen

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mag niet worden gebouwd.

Artikel 12

Afschermend groen

Doeleinden

1. De op de bestemmingenkaart als "Afschermend groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. hoogopgaande groenvoorzieningen ter afscherming en inpassing van aangrenzende bestemmingen, en
 - b. in- en uitritten en paden.

Bouwen

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, behorende bij de aangrenzende, af te schermen bestemming of bij aangrenzende wegen, zoals terreinafscheidingen.
De hoogte van de bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 13

Water

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. waterpartijen, vijvers, retentiegebieden, oevers en taluds,
 - b. waterhuishouding,
 - c. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden,
 - d. instandhouding en ontwikkeling van watergangen van het hoogste ecologische niveau als bedoeld in artikel 4 (Beschrijving in hoofdlijnen) voor zover betreft gronden met op de bestemmingskaart de nadere aanwijzing "watergang van het hoogste ecologische niveau", met bijbehorende oevers en taluds, en
 - e. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder c en d bedoelde waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast.

Bouwen

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers en bruggen. De hoogte van de bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 14

Wegen

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Wegen" aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, die hierna zijn vermeld bij de categorie waarmee het betreffende bestemmingsvlak op de bestemmingskaart is aangeduid:

categorie-aanduiding	verkeersdoeleinden
2	wegen met een rijbaan met een breedte van ten minste 5 m, paden en bermen
3	wegen met een rijbaan met een breedte van ten minste 3 m en ten hoogste 5 m, paden en bermen
4	onverharde en halfverharde wegen en bermen

Fietspaden toegestaan

2. Naast de rijbaan is aan één zijde van de weg een in twee richtingen berijdbaar fietspad of aan beide zijden van de weg een in één richting berijdbaar fietspad toegestaan, mits:
 - a. het fietspad binnen een afstand van maximaal 15 m uit de kant van de rijbaan is gesitueerd;
 - b. de breedte van een in één richting berijdbaar fietspad niet meer dan 2 m en van een in twee richtingen berijdbaar fietspad niet meer dan 3,5 m bedraagt;
 - c. de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
 - d. de belangen van de overige doeleinden als bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden aangetast;
 - e. een aanlegvergunning is verkregen, ten behoeve van verhardingen, in die gevallen dat artikel 26, lid 1, dat vereist.

Toegestane bouwwerken

3. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, zoals viaducten, verkeerstekens, lichtmasten, afrasteringen,abri's en nutsbebouwing, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Bouwen

4. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3, gelden, onverminderd het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:
 - a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 10 m² bedragen;
 - b. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. hoogte
gebouwen:	4 m
viaducten en soortgelijke kunstwerken:	10 m
verkeerstekens, palen en masten op gronden met categorie-aanduiding 2 of 3:	12 m
overige verkeerstekens, palen, masten en overige andere bouwwerken:	6 m

Artikel 15

Woningen

Doeleinden

1. De op de bestemmingenkaart als "Woningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en tuinen.

Toegestane bouwwerken

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, bijgebouwen, carports en bij de bestemming behorende andere bouwwerken.

Bouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden, onverminderd het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:
 - a. het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan op de bestemmingenkaart (detailbladen) is aangegeven;
 - b. de goothoogte en de hoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan op de bestemmingenkaart (detailbladen) is aangegeven;
 - c. voor zover betreft bijgebouwen, de eisen, gesteld in artikel 16 (Erven), lid 3, onder a, b en c;
 - d. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, behoudens antenne- en vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

Artikel 16

Erven

Doelinden

1. De op de bestemmingskaart als "Erven" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en bijgebouwen.

Toegestane bouwwerken

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd bijgebouwen, carports en bij de bestemming behorende andere bouwwerken.

Bouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden, onverminderd het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:

geen onth. > a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, carports en andere, niet voor bewoning bestemde gebouwen op en in de bij eenzelfde woning behorende gronden als bedoeld in de artikelen 15 (Woningen), 16 (Erven) en 17 (Tuinen), mag:

1. niet meer dan 15% van de gezamenlijke oppervlakte van die gronden bedragen, en
2. in ieder geval niet meer dan 80 m^2 bedragen, behoudens de eis, gesteld onder b;

geen onth. > b. indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan op en in gronden als bedoeld onder a, reeds aldaar bedoelde bouwwerken aanwezig zijn met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 80 m^2 , dan mag die oppervlakte door het bouwen niet worden vergroot;

- c. de goothoogte en de hoogte van bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max.	max.
	goothoogte	hoogte
bijgebouwen en carports:	3 m	5 m
pergola's en overkappingen:	-	2,7 m
erfafscheidingen:	-	2 m
antenne- en vlaggenmasten:	-	6 m
overige andere bouwwerken:	-	3 m

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van voor bewoning bestemde gebouwen aan een woning.

Voor het bouwen gelden de volgende eisen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de in de aanhef bedoelde gebouwen mag op en in de bij eenzelfde woning behorende gronden, als bedoeld in de artikelen 16 (Erven) en 17 (Tuinen), niet meer dan 25 m^2 bedragen;

~~deze moeten wel voldoen aan~~
~~water en opp. lid 3.~~

- b. de goothoogte en de hoogte van de in de aanhef bedoelde gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de bestemmingskaart (detailbladen) ten aanzien van de betreffende woning is aangegeven.

Procedure bij vrijstelling

- 5. Alvorens vrijstelling, als bedoeld in lid 4, te verlenen dient de procedure van lid 1 van artikel 30 te worden doorlopen.

Wijziging naar bestemming Woningen

- 6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van bij eenzelfde woning behorende gronden als bedoeld in lid 1, te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 15 (Woningen), met dien verstande dat daardoor de oppervlakte van gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak "Woningen" niet wordt vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke oppervlakte.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten behoeve van het bouwen van voor bewoning bestemde gebouwen aan de woning, voor zover het betreft uitbreidingen van die woning die binnen het betreffende bestemmingsvlak "Woningen" nog gebouwd kunnen worden, doch daar naar situering niet meer gewenst zijn.

Procedure bij wijziging

- 7. Alvorens wijziging, als bedoeld in lid 6, toe te passen dient de procedure van lid 2 van artikel 30 te worden doorlopen.

Artikel 17

Tuinen

Doelinden

1. De op de bestemmingskaart als "Tuinen" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

Toegestane bouwwerken

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd erkers, bouwwerken ten behoeve van de hoofdingang van een woning en bij een en ander behorende andere bouwwerken.

Bouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden, onverminderd het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:
 - a. van erkers en bouwwerken ten behoeve van de hoofdingang van een woning mag de diepte niet meer dan 1,5 m bedragen, de goothoogte niet meer dan op de bestemmingskaart ten aanzien van de betreffende woning is aangegeven en de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer dan 8 m²;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

andere bouwwerken	max. hoogte
bijgebouwen en carports:	5 m
pergola's:	2,7 m
erfafscheidingen:	2 m
antenne- en vlaggenmasten:	6 m
overige andere bouwwerken:	2m

Vrijstellingen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen van een carport, vanaf de weg gezien, achter het verlengde van de voorgevel van de woning waarbij de carport behoort. De oppervlakte van een carport mag niet meer dan 20 m² bedragen en de hoogte niet meer dan 2,7 m.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen van ten hoogste één tuinbouwkas, vanaf de weg gezien, achter het verlengde van de voorgevel van de woning waarbij de tuinbouwkas behoort. De oppervlakte van een tuinbouwkas mag niet meer dan 15 m² bedragen en de hoogte niet meer dan 2,7 m.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen ter vervanging van hetgeen op de in lid 1 bedoelde gronden aan op-

pervlakte aan bijgebouwen aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mits de goothoogte en hoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m.

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen van voor bewoning bestemde gebouwen aan een woning.

Voor het bouwen gelden de volgende eisen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de in de aanhef bedoelde gebouwen mag op en in de bij eenzelfde woning behorende gronden, als bedoeld in de artikelen 16 (Erven) en 17 (Tuinen), niet meer dan 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte en de hoogte van de in de aanhef bedoelde gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de bestemmingskaart (detailbladen) ten aanzien van de betreffende woning is aangegeven.

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de eis, gesteld in lid 3, onder b, ten behoeve van het bouwen van overige, andere bouwwerken tot een hoogte van 2,7 m.

Procedure bij vrijstelling

9. Alvorens vrijstelling, als bedoeld in de leden 4, 5, 6, 7 en 8, te verlenen dient de procedure van lid 1 van artikel 30 te worden doorlopen.

Wijziging naar bestemming Woningen

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van bij eenzelfde woning behorende gronden als bedoeld in lid 1, te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 15 (Woningen), met dien verstande dat daardoor de oppervlakte van gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak "Woningen" niet wordt vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke oppervlakte.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten behoeve van het bouwen van voor bewoning bestemde gebouwen aan de woning, voor zover het betreft uitbreidingen van die woning die binnen het betreffende bestemmingsvlak "Woningen" nog gebouwd kunnen worden, doch daar naar situering niet meer gewenst zijn.

Procedure bij wijziging

11. Alvorens wijziging, als bedoeld in lid 10, toe te passen dient de procedure van lid 2 van artikel 30 te worden doorlopen.

Artikel 18

Bedrijven

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Bedrijven" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, die hierna zijn vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak op de bestemmingskaart is aangeduid:

code	bedrijven
(a)	aannemersbedrijven
(ah)	agrarische hulpbedrijven
(ap)	autoherstelwerkplaats
(b)	bosbouwbedrijf
(h)	horeca
(hv)	houtverwerkingsbedrijf
(kw)	kwekerij
(m)	manege
(o)	opslagbedrijf

2. Onder bedrijven als bedoeld in lid 1, zijn niet begrepen:
- bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dat laatstelijk is gewijzigd;
 - detailhandelsbedrijven, anders dan die welke inherent zijn aan het betreffende bedrijf als bedoeld in het eerste lid.

Toegestane bouwwerken

3. Binnen elk bestemmingsvlak op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, waaronder ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen zijn begrepen, tenzij in het betreffende bestemmingsvlak op de bestemmingskaart de aanduiding "zonder bedrijfswoning" voorkomt.

Bouwen

4. Voor het bouwen, voor zover bebouwingsvlakken op de bestemmingskaart (detailbladen) zijn aangegeven, daarbinnen, gelden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:
- het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen als op de bestemmingskaart (detailbladen) is aangegeven, en binnen vlakken, waarin geen bebouwingspercentage is aangegeven, ten hoogste 5%;
 - de inhoud van een woning als bedoeld in lid 3, mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
 - de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 80 m² bedragen;
 - de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen, voor zover aangegeven op de bestemmingskaart (de-

goedk. onth. >

tailbladen), niet meer bedragen dan daarop met inachtneming van hoogtescheidingslijnen is aangegeven en anders niet meer dan 6 m onderscheidenlijk 9 m, behoudens bijgebouwen waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 5 m mogen bedragen en palen en masten, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

5. Buiten bebouwingsvlakken mogen, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen, behoudens palen en masten, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

Vrijstelling ander soort bedrijf

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het per geval (be-)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor een ander soort bedrijf, dan het in dat lid bedoelde, mits daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van het betreffende bedrijf, in vergelijking met de gevolgen van het oorspronkelijke bedrijf ten aanzien waarvan vrijstelling wordt verleend.

Procedure bij vrijstelling

7. Alvorens vrijstelling, als bedoeld in lid 6, te verlenen dient de procedure van lid 1 van artikel 30 te worden doorlopen.

Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen eenzelfde bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in lid 1, geen bedrijf meer is gevestigd, het plan te wijzigen zodanig, dat de bestemming van gronden binnen dat vlak wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikelen 15 (Woningen), 16 (Erven) en 17 (Tuinen) en tegelijkertijd het bestemmingsvlak niet langer op de bestemmingskaart blijft aangeduid, een en ander volgens de volgende regels:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende op de bestemmingskaart aaneengesloten als "Woningen", "Erven" en "Tuinen" aan te wijzen gronden mag niet meer dan 1000 m² bedragen;
 - b. nieuwe bestemmingsvlakken met de bestemming als bedoeld in artikel 15 (Woningen), dienen in elk geval de bedrijfswoning of -woningen te omvatten;
 - c. voor zover de gronden niet als "Woningen", "Erven" en "Tuinen" worden aangewezen, worden deze aangewezen als "Agrarisch gebied", "Agrarisch gebied met landschapswaarden" of "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden", al naar gelang de eerstbedoelde gronden grotendeels grenzen aan die laatstbedoelde;
 - d. het aantal woningen mag niet toenemen.

Procedure bij wijziging

9. Alvorens wijziging, als bedoeld in lid 8, toe te passen dient de procedure van lid 2 van artikel 30 te worden doorlopen.

Artikel 19

Maatschappelijke en nutsvoorzieningen

Doeleinden

- De op de bestemmingenkaart als "Maatschappelijke en nutsvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke en nutsvoorzieningen, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak op de bestemmingenkaart is aangeduid, en voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen parkeerplaatsen en tuinen:

code	nadere bestemming	max. aantal dienstwo- ningen	huidige oppervlakte bedrijfsge- bouwen	max. oppervlakte bedrijfsge- bouwen	max. goot- hoogte bedrijfsge- bouwen	max. hoogte be- drijfsge- bouwen
Mn1	begraafplaats	0 1)		300 m ²	4 m	9 m
Mn2	kalvergiervoorzuiverings- installatie	0		5.500 m ²	4 m	9 m
Mn3	rioolbergingsinstallatie	0		250 m ²	4,5 m	8 m

1) 0 = geen dienstwoning toegestaan

Toegestane bouwwerken

- Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken.

Bouwen

- Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:
 - daar waar op de bestemmingenkaart binnen een bestemmingsvlak een bebouwingsvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd;
 - de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen, en de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 1 is aangegeven;
 - de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

andere bouwwerken	max. hoogte
erfscheidingen:	2 m
overige, andere bouwwerken:	4 m

Vrijstelling ander soort maatschappelijke voorziening

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het per geval (be-)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor een ander soort maatschappelijke voorziening, ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, fysieke en geestelijke volksgezondheid, en

openbare en bijzondere dienstverlening, mits daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van de betreffende voorziening, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke voorziening ten aanzien waarvan vrijstelling wordt verleend.

Procedure bij vrijstelling

5. Alvorens vrijstelling, als bedoeld in lid 4, te verlenen dient de procedure van lid 1 van artikel 30 te worden doorlopen.

Artikel 20

Recreatieve voorzieningen

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Recreatieve voorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. recreatieve voorzieningen, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak op de bestemmingskaart is aangeduid, en voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen kantines, parkeerplaatsen en tuinen:

code	nadere bestemming	max. aantal kampeer- middelen	max. aantal re- creatiwo- ningen 2)	max. aantal bedrijfs- woningen	max. oppervlakte bedrijfsgebou- wen 1)	max. goothoogte bedrijfsge- bouwen 1)	max. hoogte bedrijfsge- bouwen 1)
Rn 1	camping 4)	50 per ha	16	1	5% van be- stemmingsvlak	6 m	9 m
Rn 2	camping 4)	50 per ha	11	1	5% van be- stemmingsvlak	6 m	9 m
Rn 4	camping 4)	50 per ha	2	1	5% van be- stemmingsvlak	6 m	9 m
Rn 5	camping 4)	50 per ha	2	1	5% van be- stemmingsvlak	6 m	9 m
900000 ontb. > Rn 6	sportvelden	-	-	0	5% van be- stemmingsvlak	3)	3)
900000 ontb. > Rn 7	jachtschietvereniging	-	-	1	5% van be- stemmingsvlak	3)	3)
Rn 8	ijsvereniging	-	-	0	5)	5)	5)

- 1) inclusief een eventuele in pandige dienstwoning
- 2) - = niet van toepassing; geen recreatiewoningen toegestaan
- 3) zie tabel bij lid 3, onder j
- 4) uitsluitend door middel van bedrijfsmatige exploitatie
- 5) zie detailkaart

- b. instandhouding van ter plaatse voorkomende of vermoede archeologische waarden, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als "archeologisch waardevol terrein" zijn aangeduid,

Toegestane bouwwerken

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken, waaronder zijn begrepen bij bedrijfswoningen behorende bijgebouwen.

Bouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:

- a. daar waar op de bestemmingskaart binnen een bestemmingsvlak een bebouwingsvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. binnen een afstand van 5 m tot enige perceelsgrens mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd en zijn geen kampeermiddelen toegestaan;
- c. op elk complex als vermeld in de tabel in lid 1, mag het aantal recreatiewoningen, waaronder begrepen chaletcaravans, niet meer bedragen dan daarbij is aangegeven;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen, en de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen, mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 1 is aangegeven;
- e. van recreatiewoningen en chaletcaravans mag de oppervlakte niet meer dan 64 m² bedragen en de inhoud niet meer dan 224 m³. De goothoogte mag niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 5 m bedragen;
- f. bij een recreatiewoning en een chaletcaravan mag ten hoogste één berging worden gebouwd, waarvan de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedragen en de inhoud niet meer dan 21 m³;
- g. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bestemmingsvlak een of meer andere gebouwen ten behoeve van de betreffende instelling worden of zijn gebouwd;
- h. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- i. *goedthoek >* de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 80 m² bedragen;
- j. de goothoogte en hoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen, bijgebouwen en bovendien, uitsluitend voor de bestemmingsvlakken met de codes Rn 6 en Rn 7 van gebouwen, en de hoogte van andere bouwwerken, mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. hoogte
niet-inpandige bedrijfswoningen:	4 m	8 m
bijgebouwen:	3 m	5 m
<i>openl. oth. ></i> tribunes en sporthallen in Rn 6 en Rn 7:	7 m	10 m
overige gebouwen in Rn 6 en Rn 7:	3,5 m	10 m
palen en masten in Rn 6 en Rn 7:	- m	10 m
erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:	-	1 m
overige erf- of terreinafscheidingen:	-	2 m
overige, andere bouwwerken:	-	10 m

- e. alvorens te bouwen op gronden met op de bestemmingskaart de aanduiding "archeologisch waardevol terrein", dient advies te worden ingewonnen van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek omtrent eventuele aantasting van de betreffende waarden.

Artikel 21

Landgoed (dubbelbestemming)

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Landgoed (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding van het ter plaatse voorkomende landgoed, de daarvoor bepalende, samenhangende elementen en in het bijzonder voor:
 - a. instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische en landschappelijke waarden, welke met name bestaan uit:
 - de structuur van paden, lanen, waterpartijen, groenvoorzieningen en bijzondere landschappelijke elementen,
 - de her en der voorkomende kunstobjecten, en
 - b. instandhouding van de ter plaatse voorkomende uit cultuurhistorisch en architectonisch oogpunt waardevolle bebouwing.

Bouwen

2. In afwijking van het overigens in deze voorschriften bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 1 gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd ten dienste van en behorende bij de in lid 1 bedoelde doeleinden, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte.

Artikel 22

Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)

Doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als "Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn samen met de gronden gelegen binnen 10 m ter weerszijden van het hart van de betreffende leiding, mede bestemd voor een bovengrondse 50 kV hoogspanningsleiding met daarbij behorende voorzieningen.

Bouwen

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen, in afwijking van het overigens in deze voorschriften bepaalde ten aanzien van het bouwen op en in deze gronden, uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding worden gebouwd.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de leidingbeheerder omtrent de betrokken veiligheids- en andere belangen van de leiding, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig het ten aanzien van de betreffende, andere bestemming bepaalde, mits redelijkerwijs mag worden verwacht dat daardoor geen onaanvaardbare gezondheids- of andere risico's ontstaan voor hen, die ter plaatse van de in lid 1 bedoelde gronden langdurig verblijven.

HOOFDSTUK IV BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 23 Bouwen langs water en wegen

Bouwen

1. Onverminderd het overigens in deze voorschriften met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag of mogen op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in:
 - a. artikel 13 (Water), binnen een afstand van 7 m, loodrecht gemeten vanaf de insteek van de betreffende watergang niet worden gebouwd;
 - b. artikel 14 (Wegen), binnen de hierna bij de verschillende categorieën wegen genoemde afstanden, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken, worden gebouwd:

categorieën wegen, met op de bestemmingskaart de code:	afstanden waarbinnen uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd:
2	25 m
3	15 m
4	5 m

Vrijstelling langs water

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang of -partij omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, onder a, ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

Vrijstelling langs wegen

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, onder b, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit.

Artikel 24**Bouwen en gebruik bij riooltransportleiding*****Mede-gebruik en bouwen bij riooltransportleiding***

1. Daar waar op de bestemmingskaart een riooltransportleiding is aangeduid, mogen de gronden binnen een afstand van 5 m tot het hart van die leiding:
 - a. tevens ten behoeve van de betreffende leiding worden gebruikt, en
 - b. uitsluitend met bouwwerken, ten behoeve van de betreffende leiding worden bebouwd.

Vrijstelling bij rioolleiding

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende leidingbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het binnen de in dat lid aangegeven afstand bouwen, overeenkomstig het ten aanzien van de betreffende bestemmingen bepaalde.

Artikel 25**Bouwen nabij monumenten*****Nadere eisen***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, voor zover die worden gebouwd binnen een afstand van 30 m tot bouwwerken, die op de bestemmingskaart zijn aangeduid als "gemeentelijk monument", zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van het betreffende monument.

HOOFDSTUK V ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 26 Aanlegvergunning

Vergunningplicht

1. Behoudens het bepaalde in lid 2, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

gronden met de aanduiding:	andere werken en werkzaamheden							
	1	2	3	4	5	6	7	8
archeologisch waardevol terrein	-	X	X	X	-	X	X	-
f faunistische waarden	X	X	X	X	X	X	X	X
h hydrologisch beïnvloedsgebied	X	X	X	-	-	-	X	-
k kleinschalig landschap	X	-	-	-	X	-	-	X
n natuurrandzone	-	-	X	-	-	-	X	-
o openheid van het landschap	-	-	-	X	-	-	-	X
r reliëfwaarden	X	X	X	X	-	-	-	-
watgang	X	X	X	X	-	-	X	-
gronden met de bestemming:								
Natuurgebied	X	X	X	X	X	-	X	X
Bos met natuur- en landschapswaarden	X	X	X	X	X	-	X	-
Bos met meervoudige doelstelling	X	X	X	X	-	-	X	-
Waardevolle landschapselementen	X	X	X	X	X	-	X	X
Water	X	X	X	X	X	-	X	-
Water met nadere aanwijzing "watgang van het hoogste ecologische niveau"	X	X	X	X	X	X	X	X

andere werken en werkzaamheden

1. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
3. aanleggen en dempen van watgangen, sloten en andere waterpartijen;
4. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
5. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
6. diepploegen, zijnde het extra diep -ca. 0,4 m of meer- omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
7. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tengevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
8. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

- = niet van toepassing

Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

2. Het in lid 1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 - b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
 - c. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1, bij 1 t/m 4, 6, 7 en 8, op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
 - d. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
 - e. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van fiets- en voetpaden binnen de bestemmingen "Natuurgebied", "Bos met natuur- en landschapswaarden" en "Bos met meervoudige doelstelling";
 - f. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingwet;
 - g. werken en werkzaamheden waarop de Keur van Waterschap Veluwe van toepassing is;
 - h. werken en werkzaamheden op en in gronden met op de bestemmingskaart de aanduiding "archeologisch waardevol terrein", voor zover de Monumentenwet daarop van toepassing is;
 - i. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1, bij 4, voor zover daarvoor een bouwvergunning is vereist;
 - j. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

3. Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in lid 1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,
 - niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
 - de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

In te winnen adviezen archeologische waarden

4. Alvorens een aanlegvergunning te verlenen als bedoeld in lid 1, winnen burgemeester en wethouders advies in van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, indien het betreft gronden die op de bestemmingskaart als "archeologisch waardevol terrein" zijn aangeduid.

Procedure bij aanlegvergunning

5. Bij het verlenen van aanlegvergunning wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 27

Gebruik van gronden en bouwwerken

Gebruiksverbod

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

Vormen van verboden gebruik

2. Tenzij dat gebruik in overeenstemming is met de betreffende bestemming dan wel op de betreffende gronden in of krachtens het plan is toegestaan, wordt in ieder geval als een verboden gebruik als bedoeld in lid 1, aangemerkt het gebruik van:

onbebouwde gronden:

- a. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- d. voor militaire oefeningen met rups-, vracht- en gevechtsvoertuigen;

bebouwde gronden:

- e. voor sex- en/of pornobedrijf.

3. Een verboden gebruik als bedoeld in lid 1, is in ieder geval het gebruik van de in het plan begrepen recreatiewoningen, chaletcaravans en kampeermiddelen voor permanente bewoning.

Gebruiksbepalingen voor -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins en silo's

4. Een verboden gebruik als bedoeld in lid 1, is in ieder geval ook het gebruik van gronden, gelegen buiten de op de bestemmingskaart aangegeven bouwpercelen, met de bestemmingen:
 - (Agrarisch gebied),
 - (Agrarisch gebied met landschapswaarden), en
 - (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden), voor -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins en silo's.

Gebruik ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis

5. Voor het uitoefenen van een beroep aan huis mag ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning (alle ruimten -exclusief bijgebouwen-, die qua hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) en 100% van de oppervlakte van de bijgebouwen worden gebruikt met een maximum van 50 m² per perceel, mits:
 1. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 2. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van het gebied;
 3. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 4. geen detailhandel wordt uitgeoefend, anders dan in de uitoefening van de beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 5. de activiteiten geen duurzame ontwrichting veroorzaken van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg hebben; bedrijfsactiviteiten die normaliter in een winkelcentrum of winkelstraat worden uitgeoefend zijn niet toegestaan;
 6. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend.

Vrijstelling

6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 28

Vrijstellingsbevoegdheden

Vrijstelling andere functies binnen bouwperceel

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwperceel, op gronden als bedoeld in de artikelen:

- 5 (Agrarisch gebied),

- 6 (Agrarisch gebied met landschapswaarden), en

- 7 (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden),

het agrarisch bedrijf gedeeltelijk is beëindigd, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid van die artikelen, ten behoeve van het gebruiken voor opslag en caravanstalling van uitsluitend die bebouwing, die niet meer voor het agrarisch bedrijf in gebruik is.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van deze voorschriften:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;

- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings- en aanduidingsgrenzen en grenzen van bouwpercelen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de bestemmingskaart is aangegeven niet meer dan 10 m bedragen;

- c. voor afwijkingen van eisen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, behoudens voor recreatiewoonverblijven;

gereguleerder
onthouden

- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 25 m.

Procedure bij vrijstelling

3. Alvorens vrijstelling, als bedoeld in de leden 1 en 2, te verlenen dient de procedure van lid 1 van artikel 30 te worden doorlopen.

Artikel 29

Wijzigingsbevoegdheden

Wijziging naar natuurbestemming

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (Beschrijving in hoofdlijnen), de bestemming van gronden als bedoeld in de artikelen:

goedh onth >

5 (Agrarisch gebied),

6 (Agrarisch gebied met landschapswaarden),

7 (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden), en

goedh onth >

10 (Bos met meervoudige doelstelling),

met op de ontwikkelingskaart de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid voor natuurontwikkeling" te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen:

7 (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden),

8 (Natuurgebied) of

9 (Bos met natuur- en landschapswaarden),

met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ter aanzien van gronden waarvan vaststaat dat daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd, en daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden, en de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden zulks wensen, een en ander onverminderd de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2.

Wijziging naar andere functies in voormalig agrarisch bouwperceel

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwperceel op gronden als bedoeld in de artikelen:

5 (Agrarisch gebied),

6 (Agrarisch gebied met landschapswaarden), en

7 (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden),

geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwperceel te wijzigen in een van de in Tabel I genoemde bestemmingen; bij wijziging gelden de voorwaarden die in Tabel I bij de betreffende bestemming zijn aangeduid en die in Tabel II zijn beschreven; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwperceel van de bestemmingskaart verwijderd;

Tabel I

wijziging in bestemming	voorwaarden bij wijziging (verklaring letters/oijfers, zie Tabel II)
wonen zonder extra woning	a, b, c, d, f,
wonen met extra woning	a, b, c, d, e, f,
bedrijven met de nadere bestemming: agraris hulp-, loonwerk-, grondverzet-, landbouwme- chanisatie- en veehandelsbe- drijf, fouragehandel, opslag, caravanstalling, dierenpension en/of paardenhouderij	d, g, h, i, j, k, l, m, n, o

Tabel I (vervolg)

wijziging in bestemming	voorwaarden bij wijziging (verklaring letters/cijfers, zie Tabel II)
bedrijven met de nadere bestemming: tuincentrum, hoveniersbedrijf	d, g, i, j, k, o, q, s
bedrijven met de nadere bestemming: horeca	d, g, h, i, j, k, l, o, q
recreatieve voorzieningen met de nadere bestemming: manege	d, h, i, j, k, o, p, q, r, s
recreatieve voorzieningen met de nadere bestemming: kampeerboerderij/pension	d, h, i, j, k, l, o, p, s

Tabel II

voorwaarden bij wijziging

- het bepaalde in artikel 15 (Woningen), 16 (Erven) en 17 (Tuinen) is van overeenkomstige toepassing
- elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het bouwperceel te omvatten;
- het aantal woningen binnen elk bouwperceel mag niet worden vergroot, en ingeval van wijziging naar wonen, met een extra woning, daarna niet verder worden vergroot;
- uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij is een tweede woning toegestaan:
indien die boerderij een beschermd monument is in de zin van de Monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening, en indien zulks leidt tot instandhouding van die boerderij,
met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van die boerderij mag worden geplaatst;
- ten hoogste één woning meer is toegestaan, mits vooraf vaststaat dat alle bedrijfsbebouwing binnen dat bouwperceel wordt gesloopt, met dien verstande dat daarvan ten hoogste 100 m² mag worden gehandhaafd en gebruikt als bijgebouwen bij een woning, onverlet de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen krachtens artikel 16 (Erven), lid 3, onder a
- voor zover de gronden niet als "Woningen", "Erven" en "Tuinen" worden aangewezen, behouden ze de vóór de wijziging geldende bestemmingen en aanduidingen;
- het bepaalde in artikel 18 (Bedrijven) is van overeenkomstige toepassing;

Tabel II**voorwaarden bij wijziging (vervolg)**

- h) de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen en het totaal aantal (bedrijfs)woningen mogen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet worden vergroot;
- i) de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet belemmeren;
- j) de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf/de voorziening voorkomt;
- k) de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
- l) de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;
- m) de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen detailhandel inhouden of met zich meebrengen, behoudens in ondergeschikte mate in het betreffende bedrijf en daaraan inherent;
- n) de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen in vergelijking met het voormalige, agrarisch gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen, met dien verstande dat parkeren behorende bij het hier bedoelde gebruik uitsluitend op bij het betreffende bedrijf behorende gronden mag plaatsvinden;
- o) het bedrijf dient adequaat te zijn ontsloten voor rijverkeer;
- p) het bepaalde in artikel 20 (Recreatieve voorzieningen) is van overeenkomstige toepassing
- q) het parkeren dient volledig op eigen terrein te geschieden;
- r) er dient een ontsloten uitloopgebied voorhanden te zijn, zoals een aansluitend of nabij gelegen bosgebied, dan wel dient uitsluitend het manegeterrein zelf te worden gebruikt;
- s) de wijziging naar deze (nadere) bestemming mag, in afwijking van het bepaalde in de aanhef van lid 2, ook gronden buiten een bouwperceel betreffen, met dien verstande dat:
 - die gronden direct aan het bouwperceel dienen te grenzen,
 - de oppervlakte van die gronden, per geval, niet meer dan 1 ha mag bedragen, en
 - op die gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Wijziging woningsplitsing

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig, dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, dan wel een bestaande al of niet agrarische bedrijfs- of dienstwoning, een tweede woning is toegestaan:
 1. indien die bestaande woning een beschermd monument is in de zin van de Monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening,
 2. indien zulks leidt tot instandhouding van die bestaande woning, en

goede enth >

3. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer dan 80 m² bedraagt,

met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van die bestaande woning mag worden geplaatst.

Algemene wijzigingsbevoegheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen indien en voor zover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt:

het wijzigen van bestemmingsgrenzen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

Procedure bij wijziging

5. Alvorens wijziging, als bedoeld in de leden 1, 2, 3, en 4, toe te passen dient de procedure van lid 2 van artikel 30 te worden doorlopen.

Artikel 30

Procedureregels bij vrijstelling en wijziging

Procedureregels bij vrijstelling

1. Een beslissing omtrent het verlenen van een vrijstelling wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende 2 weken, na publicatie van het voornemen tot het verlenen van vrijstelling in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen vrijstelling bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

Procedureregels bij wijziging ingevolge artikel 11 W.R.O.

2.
 - a. Het ontwerp van een wijziging ligt gedurende 2 weken ter inzage. De nederlegging wordt bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Gedurende de termijn van tervisielegging kunnen belanghebbenden tegen het ontwerp van de wijziging schriftelijk bedenkingen indienen bij het college van burgemeester en wethouders.
 - b. Aan indieners van bedenkingen wordt de gelegenheid geboden hun bedenkingen mondeling toe te lichten.
 - c. Het besluit tot vaststelling van een wijziging vermeldt in ieder geval wat omtrent de ingekomen bedenkingen is overwogen. Aan indieners van bedenkingen wordt een afschrift van het besluit tot vaststelling gezonden.

=> Wel naar GS voor goedkeuring
(ELSPÉET DORP 2000 NIET NAAR GS).

Artikel 31**Afdekking van gebouwen**

1. Gebouwen dienen van een kap te worden voorzien, met dien verstande dat de afdekking qua uiterlijke verschijningsvorm en karakteristiek dient aan te sluiten bij die van de directe omgeving.
Bij het toepassen van deze bepaling worden ondergeschikte bouwdeelen, waaronder in ieder geval begrepen dakkapellen, schoorstenen, erkers en balkons buiten beschouwing gelaten.
2. Voorzover gebouwen op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan niet voldoen aan de in lid 1 voorgeschreven afdekking gelden de dan aanwezige afdekkingen als vervangend voorschrift.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afdekking en nokrichting van gebouwen voor zover dit noodzakelijk is in verband met het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld zoals dat door het aangeven van een goothoogte en/of hoogte is beoogd.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid, mits het in het plan door het aangeven van een goothoogte en/of hoogte beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld, zoals dat mede in relatie tot die van de directe omgeving wordt bepaald, niet wordt geschaad.

Artikel 32

Overgangsbepalingen

Overgangsbepaling ten aanzien van het bouwen

1. Bouwwerken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip krachtens een daartoe strekkende bouwvergunning of anderszins rechtens zijn of mogen worden gebouwd, en die afwijken van het in of krachtens het plan -behoudens in dit lid- bepaalde, mogen, mits die afwijkingen niet worden vergroot en geen nieuwe afwijkingen van het plan ontstaan:
 - a. uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien die bouwwerken door een calamiteit zijn getroffen, mits de aanvraag voor een bouwvergunning, dan wel de melding van het bouwwerk als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet, is ingediend binnen twee jaar, na de dag waarop de calamiteit is geëindigd.

2 WK -
TV.

Vrijstelling bijgebouwen (sanering)

2. Indien de in lid 1 bedoelde bouwwerken bebouwing betreft welke reeds aanwezig was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van het geheel vernieuwen van een gedeelte van die bebouwing ten behoeve van bijgebouwen.

De vrijstelling wordt alleen verleend indien gelijktijdig tweemaal de hoeveelheid m² aan de bestaande bebouwing wordt afgebroken voor elke m² bijgebouwen waarvoor vrijstelling wordt verleend, met het doel om te komen tot een sanering van de aanwezige bebouwing.

2 WK -
TV.

Vrijstelling bouwen

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het vergroten van een bouwwerk als bedoeld in dat lid, tenzij het bouwwerk reeds eerder krachtens deze overgangsbepaling is vergroot, mits:
 - a. de vergroting niet meer dan 15% van de inhoud van het bouwwerk bedraagt, zoals die inhoud is op het in lid 1 bedoelde tijdstip,
 - b. de vergroting plaatsvindt in directe aansluiting aan het bouwwerk, en
 - c. het niet betreft recreatief of permanent bewoonde gebouwen.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

4. Het gebruik, dat op het tijdstip van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan van in het plan begrepen gronden en bouwwerken in afwijking van het plan -behoudens het in dit artikel bepaalde- wordt gemaakt, mag worden voortgezet en gewijzigd, mits daardoor de afwijkingen van het plan niet worden vergroot.
Het bepaalde in de vorige zin geldt niet, indien:
 - het betreft een gebruik dat reeds in strijd is met het vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan,

- dat strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat de goedkeuring van dat vorige bestemmingsplan onherroepelijk was geworden, én
- burgemeester en wethouders vóór het in de aanhef van dit lid bedoelde tijdstip een aanvang hebben gemaakt met een procedure ter beëindiging van dat strijdig gebruik en zulks op de gebruikelijke wijze aan overtreder kenbaar hebben gemaakt.

Artikel 33**Strafrechtelijke bepaling**

Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 26, lid 1, en in artikel 27, lid 1, wordt hierbij als een strafbaar feit aangeduid in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 34**Titel**

Het plan kan worden aangehaald als het bestemmingsplan Buitengebied Agrarische Enclave.

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

RT, verbonden aan Hagenbeek Taxaties, gevestigd te Harderwijk, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT785021109.

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. 2024-12-24, met nummer van het vastgoedobject aan de Schotkampweg 159 te 8075RD Elspeet, kadastraal bekend Nunspeet F 7384, getaxeerd door RT, verbonden aan Van de Loosdrecht WBM B.V., gevestigd te Nunspeet, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij/zij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van € 1.610.000 in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Plaats en datum: 04-02-2025 Harderwijk

Naam controlerend taxateur: RT

Handtekening:



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen