

Ruimtelijke onderbouwing Gorsseweg 12a en 16

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

juni 2019

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | HOOFDSTUK 1 PLANBESCHRIJVING | 2 |
| 1.1 | Huidige situatie | 2 |
| 1.2 | Ligging plangebied | 2 |
| 1.3 | Geldend bestemmingsplan | 3 |
| 1.4 | Nieuwe situatie | 4 |
| 2 | HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER | 6 |
| 2.1 | Inleiding | 6 |
| 2.2 | Rijksbeleid | 6 |
| | 2.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i> | 6 |
| | 2.2.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> | 6 |
| | 2.2.3 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i> | 7 |
| | 2.2.4 <i>Conclusie</i> | 8 |
| 2.3 | Provinciaal en regionaal beleid | 8 |
| | 2.3.1 <i>Omgevingsverordening Overijssel 2017</i> | 8 |
| 2.4 | Gemeentelijk beleid | 14 |
| | 2.4.1 <i>Regionale Structuurvisie Stedendriehoek</i> | 14 |
| | 2.4.2 <i>Beleid Hergebruik Vrijkomende agrarische bebouwing</i> | 14 |
| | 2.4.3 <i>Landschapsontwikkelingsplan Salland</i> | 15 |
| | 2.4.4 <i>Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)</i> | 16 |
| | 2.4.5 <i>Beroep en Bedrijf aan huis</i> | 16 |
| | 2.4.6 <i>Werkwijze ecologie</i> | 16 |
| | 2.4.7 <i>Woonvisie 2018</i> | 16 |
| | 2.4.8 <i>Conclusie</i> | 16 |
| 3 | HOOFDSTUK 3 WAARDENTOETS | 17 |
| 3.1 | Inleiding | 17 |
| 3.2 | Natuurwaarden | 17 |
| 3.3 | Natuurinclusief bouwen | 18 |
| 3.4 | Archeologische en cultuurhistorische waarden | 18 |
| 3.5 | Verkeer | 20 |
| 3.6 | Water | 20 |
| 3.7 | Conclusie | 20 |
| 4 | HOOFDSTUK 4 MILIEUASPECTEN | 21 |
| 4.1 | Inleiding | 21 |
| 4.2 | Wet milieubeheer en afstanden | 21 |
| 4.3 | Bodem | 21 |
| 4.4 | Geluid | 21 |
| 4.5 | Luchtkwaliteit | 22 |
| 4.6 | Hoogspanningslijnen | 22 |
| 4.7 | Externe veiligheid | 22 |
| 4.8 | Vormvrije m.e.r.-beoordeling | 23 |
| 4.9 | Conclusie | 23 |
| | BIJLAGEN | 24 |
| | Bijlage 1 Watertoets | 24 |
| | Bijlage 2 Inrichtingsplan Gorsselseweg 12a en 16 | 25 |

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

1 Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Huidige situatie

Aan de Gorsselseweg 12a en 16 te Bathmen bevindt zich een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen. De woningen met nummers 12a en 16 zijn bedrijfswoningen.

Het agrarisch bedrijf aan de Gorsselseweg 12a en 16 is een intensieve veehouderij. Het pluimveebedrijf is inmiddels beëindigd. Op het agrarisch bouwblok staan diverse schuren. De opdrachtgever wil de saneringsregeling toepassen op de aanwezige kippenschuren. Deze hebben een totale oppervlakte van 1.683 m². Alle schuren hebben asbesthoudende daken. Aansluitend aan dit perceel is ook de Gorsselseweg 12 gelegen, deze heeft al een woonbestemming.

Hierna volgt een weergave van de huidige situatie.

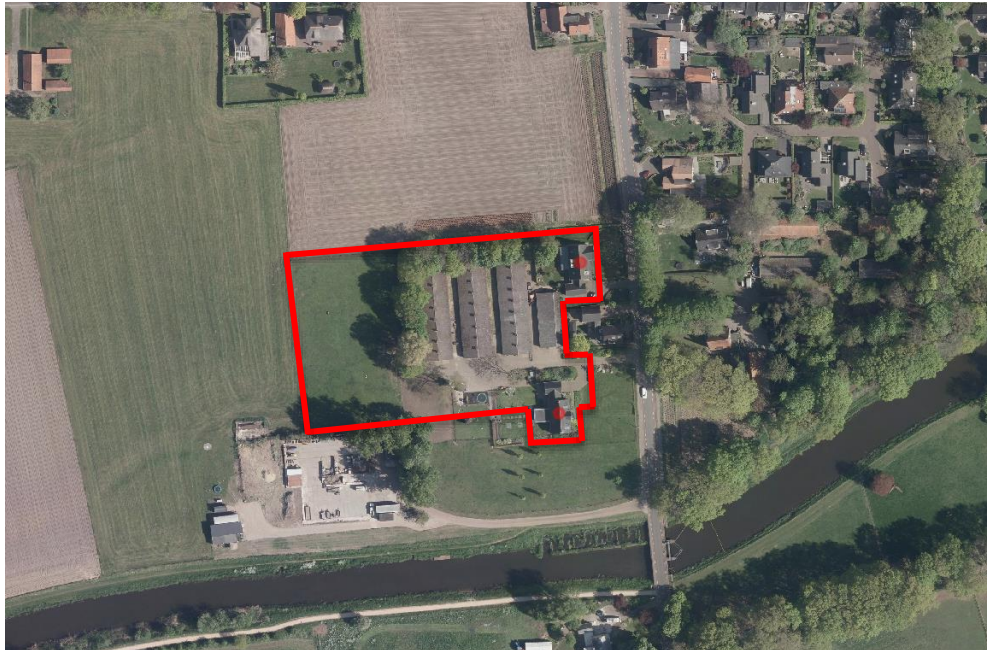


Figuur 1: Luchtfoto van de huidige situatie Gorsselseweg 16 en 12a

1.2 Ligging plangebied

De ligging en begrenzing van de betreffende percelen (hierna te noemen: het plangebied) is aangegeven op volgende afbeelding.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16



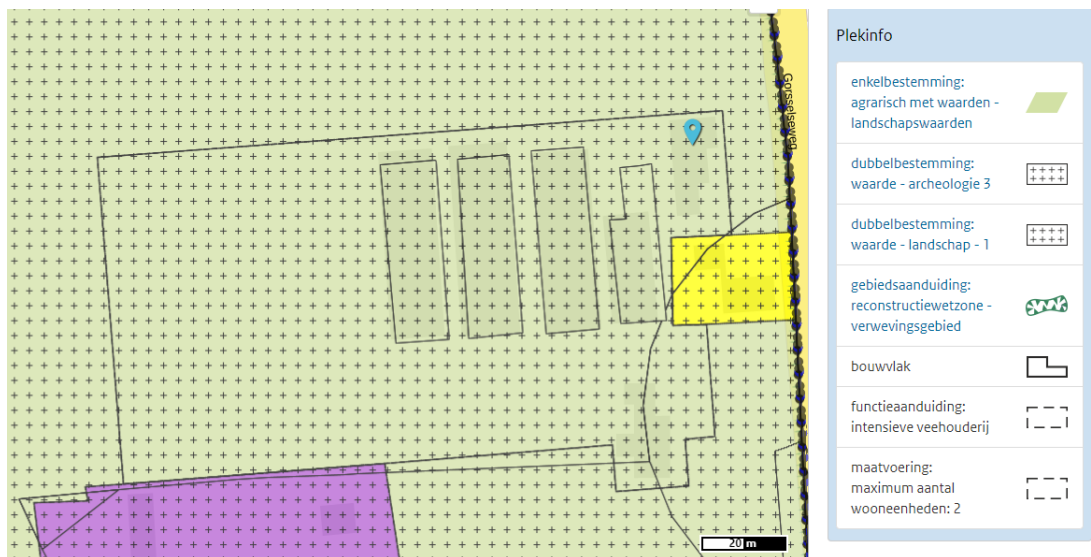
Figuur 2: Ligging plangebied Gorsselseweg 12a en 16

Het plangebied betreft de huidige Gorsselseweg 12a, 14 en 16 (rood omlijnd). De nummers 12a en 16 zijn de bedrijfswoningen. Gorsselseweg 14 is het adres van de schuren. Tussen deze twee bedrijfswoningen staat nog een woning, nummer 12, die een woonbestemming heeft. Deze blijft ongewijzigd en maakt geen onderdeel uit van dit plan.

1.3

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied, zoals in figuur 2 aangegeven, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' dat op 1 maart 2017 is vastgesteld en op 27 juli 2017 onherroepelijk is geworden.



Figuur 3: Verbeelding van de huidige situatie

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Het plangebied heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden - landschapswaarden”. Het perceel heeft de dubbelbestemming “Waarde - landschap - 1”. Daarnaast rust er deels de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 3” en voor een klein deel ” “Waarde - archeologie 4” op het perceel. De planlocatie heeft de functieaanduiding “intensieve veehouderij” en als maatvoering is aangegeven “Maximum aantal wooneenheden: 2”. De locatie heeft de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone - verweingsgebied”.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een woonbestemming aan de Gorsselseweg 12a en 16 juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hierbij wordt het bouwvlak verkleind.

1.4

Nieuwe situatie

Het bestemmingsvlak “Agrarisch met waarden - landschapswaarden” behorende bij de locatie Gorsselseweg 12a en 16 krijgt een woonbestemming. Er worden schuren gesloopt en het bouwvlak wordt verkleind. Het voormalige agrarische bouwvlak krijgt de bestemming “Agrarisch met waarden - landschapswaarden”.

Op het agrarisch bouwvlak staan diverse schuren. Deze hebben een totale oppervlakte van 1.683 m². Alle schuren hebben asbesthoudende daken.



Figuur 4: Overzicht van de te slopen schuren

Met toepassing van de saneringsregeling (250 m² plus 1/3 x overige m²) kan 728 m² worden behouden, dan wel worden teruggebouwd.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

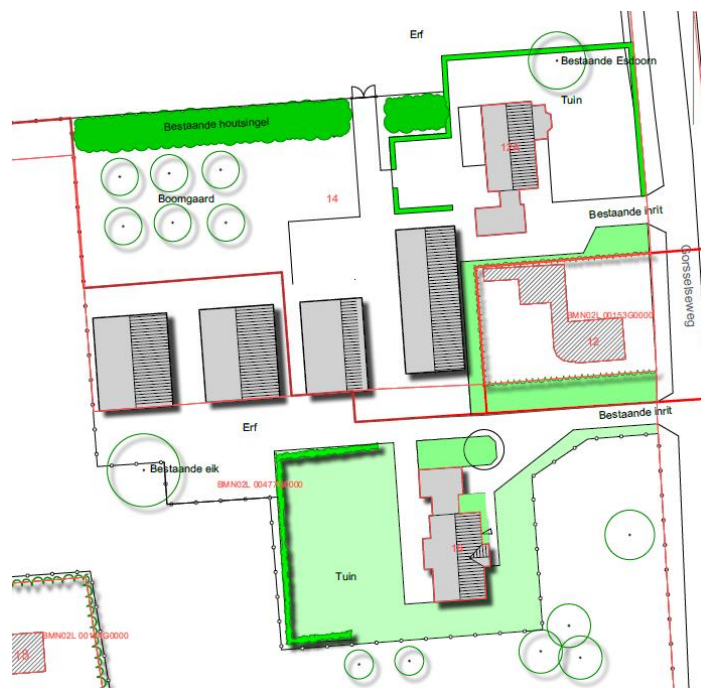
In de nieuwe situatie krijgt de woning op Gorsselseweg 12a maximaal 372 m² oppervlakte voor bijgebouwen en Gorsselweg 16 de overige 356 m² voor bijgebouwen. De schuren worden gebruikt voor opslag en deels gebruikt voor kantoor (bedrijf aan huis).

Van beide bedrijfswoningen wordt de bestemming omgezet naar een woonbestemming. Van de nieuwe schuren is hierna een impressie weergegeven, van de mogelijke uitvoeringen.



Figuur 5: Impressie van schuren op het erf

Een inrichtingsplan met de landschappelijk inpassing, is hierna schematisch en in bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing volledig bijgevoegd.



Figuur 6: Overzicht van nieuwe situatie

Door de situering ontstaat voor de beide bedrijfswoningen een bouwblok met bestemming "Wonen". De huidige eigendomssituatie van beide woningen blijft ongewijzigd.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het rijksbeleid is geduid in de toelichting van dit bestemmingsplan. Het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid is ook beschreven in de toelichting. Hierna wordt het voorgenomen plan getoetst aan het in de toelichting beschreven rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Het onderhavige plan betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.
- stedelijke ontwikkeling: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

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

Toetsing aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” is noodzakelijk bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van extra beslag op de ruimte;
- er sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich meebrengt;

wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

2.2.3

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling
- Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddeengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

elektriciteitsvoorziening, de EHS, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

De onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op de benoemde onderdelen in het Barro.

2.2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is dermate kleinschalig dat vanuit de SVIR, de ladder voor duurzame verstedelijking en het Barro, geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en -verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

2.3.1 Omgevingsverordening Overijssel 2017

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

Concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid

In de Omgevingsverordening worden de principes van concentratie (artikel 2.1.2), zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) en toekomstbestendigheid (artikel 2.1.4) omschreven.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een bestemming wonen dat voldoet aan de lokale behoefte. Het plan voorziet in een ontwikkeling waarbij duidelijk is dat er geen extra ruimte wordt gebruikt. Er worden schuren gesloopt en in kleinere oppervlakte teruggebouwd, het aantal woningen blijft gelijk en het voormalige agrarisch bouwblok wordt verkleind. Door de nieuwe woonfunctie op de voorgestelde wijze in te richten, ontstaat er een toekomstbestendig plan.

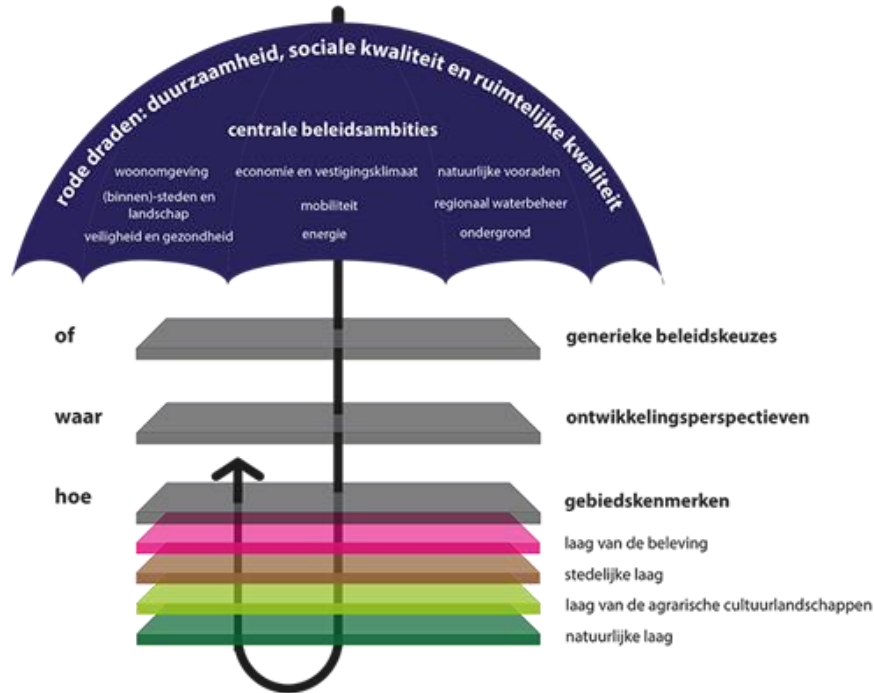
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het voorliggende plan betreft een plan waarbij een agrarisch bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Er worden geen woningen of nieuwe functies toegevoegd. De KGO afweging is in dit geval ingevuld door het toepassen van de saneringsregeling met de voorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 7).



Figuur 7: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

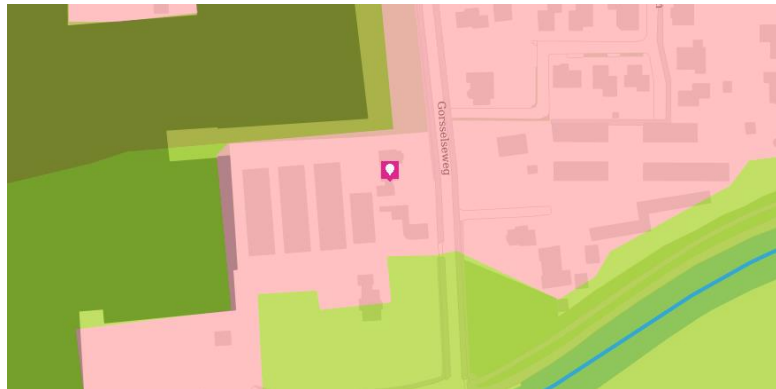
1. Generieke beleidskeuzes (de of vraag)

In dit voorliggende plan is sprake van herstructurering. Het gaat om het slopen van landschapsontsiende bebouwing (recreatie) en behoud van een bestaande woning. Per saldo is er een afname van bebouwd oppervlakte. Er zijn in en om het plangebied verder geen belemmeringen op basis van het generieke beleid. Dit blijkt uit de toets aan het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

2. Ontwikkelingsperspectieven (de waar vraag)

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' (zie figuur 8).

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16



■ Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

Figuur 8: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie

Binnen de zones “Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken” staan in Overijssel het bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen centraal. Dit is inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden ook kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren).

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij de agrarische bestemming wijzigt naar een woonbestemming, past binnen dit ontwikkelingsperspectief.

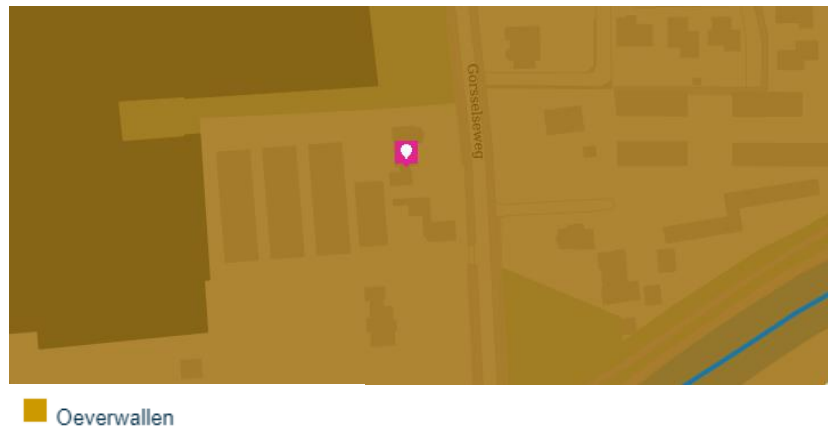
3. Gebiedskenmerken (de hoe vraag).

De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in oeverwalgebied (zie figuur 9). De oeverwallen zijn de hogere gronden langs de rivier; ze bestaan uit zand en leemhoudend materiaal, dat door de rivier ooit is afgezet. Van nature zijn deze gronden de drager van rijke en hele afwisselende loofbossen (hardhoutoobos) met een weelderige struikenlaag. De oeverwallen werden als eerste bewoond en bewerkt. Fungeerden als uitvalsbasis bij het in cultuur brengen van de omgeving. Vanwege de hoge natuurlijke dynamiek is het winterbed lang het domein van natuurlijke processen gebleven. Door de voedselrijkdom van de gronden en de regelmatige overstromingen, zijn deze gronden al eeuwenlang als wei- en hooiland in gebruik.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16



Figuur 9: Weergave 'Natuurlijke laag' plangebied en omgeving

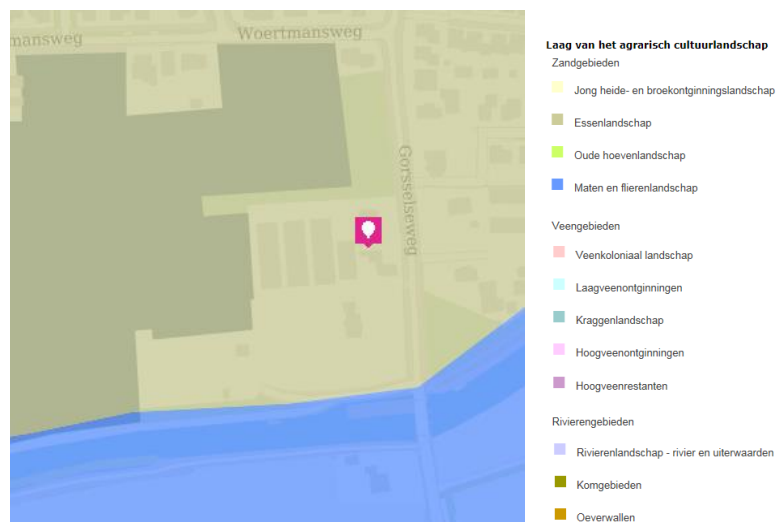
De ambitie is de oeverwallen weer als ruimtelijk herkenbare structuren langs de rivieren te ontwikkelen.

De oeverwallen zijn voornamelijk een cultuurlandschap, de natuurlijke kwaliteiten kunnen hier met name in de keuze van de beplanting sterker ontwikkeld worden. Op een aantal plekken kan de natuurlijke overgang van de hoge oeverwal naar de dynamische uiterwaarden hersteld worden. De beleefbaarheid en zichtbaarheid van het water, de natuurlijke dynamiek in relatie tot de cultuurhistorie zijn daarbij een belangrijk uitgangspunt.

In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende erfbeplanting, de planlocatie weer opgewaardeerd. Dit zorgt voor behoud van het landschap en versterking van de plaatselijke erfstructuur.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. De planlocatie ligt in een essenlandschap (figuur 10).



Figuur 10: Weergave Laag van het agrarisch cultuurlandschap en plangebied

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, - voormalige - heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es: esdorpen en verspreide erven. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden.

De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

Ambitie

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

In het geval van de Gorsselseweg het erf nader landschappelijk ingepast, waardoor het aansluit op de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. In de stedelijke laag ligt de planlocatie in de zone "Woonwijken 1955 – nu", zie de weergave hierna.



Figuur 11: Weergave Stedelijke laag, plangebied en omgeving

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Soms zijn herkenbare relictten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen, (zand)wegen of beplantingsstructuren) opgenomen in de wijken.

De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouw wijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte.

Herstructurering van de wijk borduurt voort op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp en verwijst naar de voormalige natuurlijke laag en die van het agrarisch cultuurlandschap door b.v. nog resterende sloten- en beplantingspatronen te benutten dan wel te herintroduceren.

Het plan past binnen de uitgangspunten van de stedelijke laag. Op deze manier worden de voormalige agrarische woningen opgenomen in de wijk. Het agrarische bedrijf, dicht aan de rand van het dorp, verdwijnt. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

Laag van de beleving

In deze laag valt het gebied in de "IJssellinie inundatieveld" en de zone "donkerte", zie hierna.



Figuur 12: Laag van de beleving, plangebied en omgeving

De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Op de plaats van de gewenste nieuwbouw zijn geen cultuurhistorische waarden, waardoor de aanduiding geen invloed heeft op het plan. Het voorliggend past in de lust- en leisure laag.

De planlocatie ligt ook in de zone die is aangeduid als “donkerte”. Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en ‘richten’ van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

In voorliggend geval is sprake van een woonfunctie, wat voorheen een agrarische functie was. Het terrein zal weinig gebruik maken van kunstlicht. De functie past dus goed binnen laag van de beleving.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek

Het voorliggende relatief kleinschalige plan past binnen de Structuurvisie. Zo biedt de Structuurvisie ruimte voor kleinschalige woonerven, welke landschappelijk worden ingepast. In de Structuurvisie is aangegeven dat voor een specifiek onderwerp als functiewijziging, aparte gebiedsuitwerkingen worden gemaakt.

Het plan past binnen de hoofdlijnen van de structuurvisie waarbij gestreefd wordt naar hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling.

2.4.2 Beleid Hergebruik Vrijkomende agrarische bebouwing

De plan is getoetst aan het rood voor rood beleid en het beleid Hergebruik Vrijkomende agrarische bebouwing van de gemeente Deventer.

Volgens artikel 4.8.5 van het geldende bestemmingplan kan een (intensief) agrarisch bedrijf worden beëindigd en kunnen schuren worden teruggebouwd of behouden blijven voor een vervolgfunctie.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Op het agrarisch bouwblok staan diverse schuren. Deze hebben een totale oppervlakte van 1.683 m². Alle schuren hebben asbesthoudende daken. Met toepassing van de saneringsregeling (250 m² plus 1/3 x overige m²) kan 728 m² worden behouden dan wel teruggebouwd. In de nieuwe situatie krijgt de woning op Gorsselseweg 12a maximaal 372 m² oppervlakte voor bijgebouwen en Gorsselweg 16 het overige 356 m² voor bijgebouwen. Van beide bedrijfswoning wordt de bestemming omgezet naar een vervolgfunctie: namelijk "Wonen".

Voor het nieuwe erf is een inrichtingsplan gemaakt met een landschappelijk inpassing, deze is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing ingesloten. Door de situering ontstaat voor de beide bedrijfswoningen een bouwblok met de bestemming "Wonen". De huidige eigendomssituatie van beide woningen blijft ongewijzigd.

2.4.3 Landschapontwikkelingsplan Salland

Het plangebied is gelegen in een bosgebied in de zone 'dekzandruggen'. Zie hierna.



Figuur 13: Weergave kaart Landschapontwikkelingsplan, plangebied en omgeving.

Karakteristiek van het landschap:

Het grootste deel van dit landschap bestaat uit lang geleden ontgonnen dekzandgebieden. Dit betreft het gehele zuidelijke deel van het plangebied, rond Bathmen en Deventer. De agrarische delen van het plangebied behoren tot het kampenlandschap. Deze delen van het plangebied hebben een halfopen tot besloten karakter. Op veel plaatsen is een sterk microreliëf aanwezig. Langgerekte lage ruggen met enken op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laagten. Agrarische bebouwing bevindt zich van oudsher vrijwel uitsluitend op de hogere delen in het landschap en is zeer homogeen verdeeld over het deelgebied. Karakteristiek zijn de kronkelige, veelal zeer oude wegen waarlangs deze bebouwing ligt.

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp, in de overgang naar het buitengebied. Voor de locatie is een inrichtingsplan opgesteld dat tegemoet komt aan de uitgangspunten zoals weergegeven in het Landschapontwikkelingsplan.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

2.4.4 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer externe veiligheid. Externe veiligheid is daarom niet van toepassing voor het voorliggende plan. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

2.4.5 Beroep en Bedrijf aan huis

Deze notitie geeft de handvatten om aanvragen voor een aan huis verbonden werkactiviteit te toetsen aan de woonfunctie in een bestemmingsplan en geeft de spelregels waar een aan huis verbonden beroep of bedrijf aan moet voldoen. De regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan voldoen aan dit beleid.

2.4.6 Werkwijze ecologie

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Gorsselseweg is een Natuurtoets opgesteld, die voldoet aan de criteria. In paragraaf 3.2 Natuurwaarden en bijlage 5 van de toelichting van dit bestemmingsplan, is dit nader toegelicht.

2.4.7 Woonvisie 2018

Het voorliggende plan voldoet aan de randvoorwaarden van de woonvisie. Het plan sluit aan op het beleid voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland. Er is sprake van een functiewijziging, dat bijdraagt aan de leefbaarheid van het buitengebied.

2.4.8 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is getoetst aan bovenstaand gemeentelijk beleid en is hiermee in lijn.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

3 Hoofdstuk 3 Waardentoets

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

3.2 Natuurwaarden

Door Bureau Bleijerveld is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd, datum rapportage 13 november 2018.

Op basis van het onderzoek is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn betreft de Wet natuurbescherming en overige relevante wetgeving. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in de bijlagen bij de toelichting (bijlage Ecologisch onderzoek).

De gevels van de kippenstallen bezitten geen spouw. Van de meest oostelijke stal is het dak niet geïsoleerd waardoor verborgen ruimtes ontbreken. De westelijke twee stallen bezitten wel een ruimte onder het flauwe dak doordat onder de golfplaten isolatieplaten zijn aangebracht. Deze ruimte is echter relatief groot en open omdat er veel afstand tussen de platen en het dak zit en de dakrand niet met een lijst is afgeschermd. Hierdoor is de ruimte goed toegankelijk voor predatoren (ratten/vogels) en ontstaat geen stabiel microklimaat. De platen zijn van een glad folie die slecht houvast bieden. De ruimte onder het dak nabij de dakrand is geïnspecteerd. Daarbij zijn geen sporen van vleermuizen in de vorm van uitwerpselen aangetroffen. Op grond van deze kenmerken wordt het onwaarschijnlijk geacht dat in de stallen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Het plangebied is niet van belang voor vlieg- en foerageerroutes.

Van de gebouwen op het erf is van de oostelijke stal alles enkellaags. Dit gebouw is ongeschikt als nestplaats voor vogels. De twee westelijke stallen bezitten een ruimte onder het dak die voor vogels (lastig) toegankelijk is via de dakrand onder de overstekende golfplaten. Inspectie van de ruimte nabij de dakrand heeft geen sporen van gebruik opgeleverd. Er was geen nestmateriaal aanwezig en ook geen slijtage en uitwerpselen. Het voorkomen van vaste nestplaatsen van Steenuil, Kerkuil en Huismus wordt uitgesloten.

Het plangebied ligt niet in beschermde natuurgebieden. In de directe omgeving van de locatie liggen geen onderdelen van het NNN. De afstand tot NNN-gebieden bedraagt minimaal een kilometer. Binnen een afstand van zeven kilometer liggen geen Natura 2000-gebieden.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dat betekent dat het beoordelingskader van het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Om een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming te doen, werd hiervoor bij bestemmingsplannen een PAS beoordeling uitgevoerd.

Op basis van het PAS werd vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet meer, volgens de Afdeling bestuursrechtspraak.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling leidt, ten opzichte van de feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie, niet tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in één of meer Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft dus geen significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Er is geen passende beoordeling vereist ten behoeve van de Wet natuurbescherming. Daarom is er dus ook geen PAS beoordeling voor dit plan uitgevoerd. De uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 heeft geen gevolgen voor dit plan.

3.3 **Natuurinclusief bouwen**

Voor de planlocatie is een aanbeveling gedaan voor erf natuur, opgesteld door Bureau Bleijerveld, datum 25 januari 2018. Deze is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd en is hierna weergegeven.

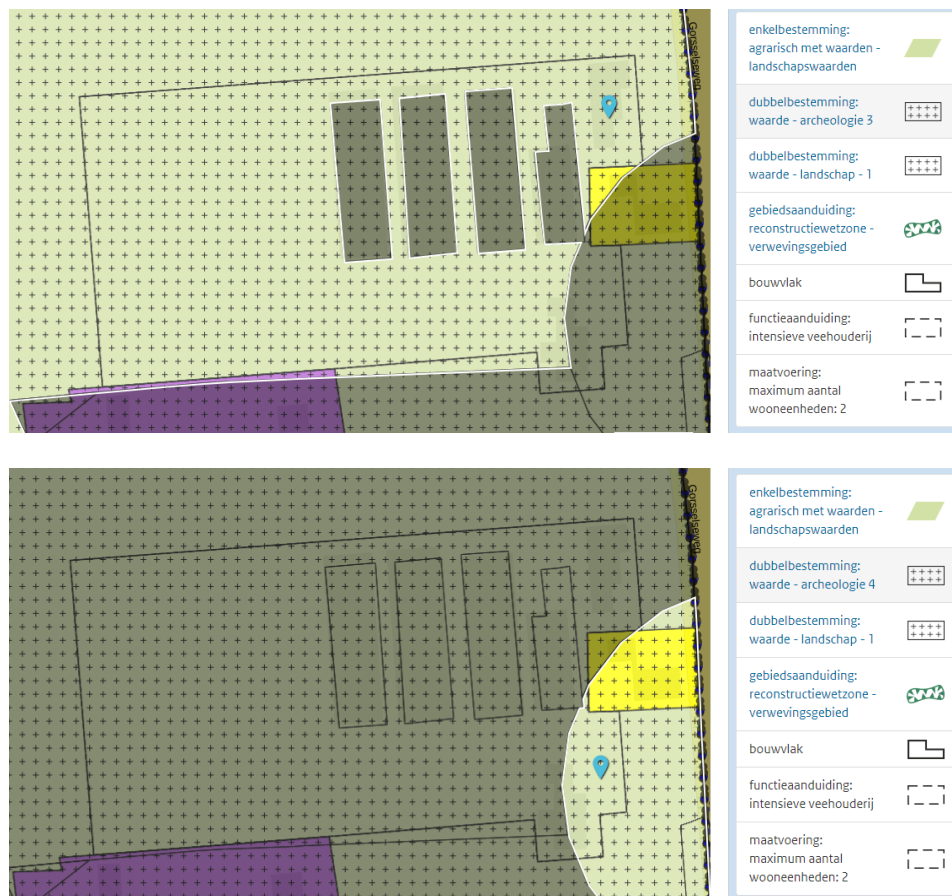
Het erf- en landschapsplan voorziet in de aanplant van een kleine boomgaard en een heg. Het terrein is grotendeels verhard en het zakelijke gebruik laten weinig ecologische maatregelen toe. De constructie en de beperkte hoogte van de schuren bieden weinig mogelijkheden voor voorzieningen. Er kan worden overwogen om aan de noordzijde van het terrein een haag aan te leggen die aansluit op de bestaande houtsingel en die niet of slechts incidenteel worden gesnoeid. Als soortspecifieke maatregel zou in de boomgaard een steenuilenkast kunnen worden geplaatst. Zolang de bomen jong zijn kan dat op een paal.

3.4 **Archeologische en cultuurhistorische waarden**

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd.

In het plangebied geldt dat er gedeeltelijk een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing is, zie de weergave hierna (het uitgelichte deel).

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16



Figuur 14: Archeologische beleidskaart met bijbehorende beleidswaarden

Een ander gedeelte van het agrarische bouwblok heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', zie de weergave hierboven (het uitgelichte deel).

Ter plaatse van de gebouwen geldt de beleidswaarde 0. Gebieden met beleidswaarde 0, kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn.

Waarde - Archeologie 3

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie 4

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

In de nieuwe situatie blijven de woningen ongewijzigd en worden er schuren gesloopt en gerenoveerd. Dit is wat betreft verstoring van de bodem en bijbehorende archeologische waarde een ongewijzigde situatie.

Daarnaast krijgt de woning op Gorsselseweg 12a maximaal 372 m² oppervlakte voor bijgebouwen en Gorsselweg 16 de overige 356 m² voor bijgebouwen. Dit is een nieuwe situatie. Voor deze schuren komt geen fundering dieper dan 0,5 meter. Er worden dus geen werkzaamheden uitgevoerd die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m.

Nader onderzoek is voor dit plan niet nodig.

Met het voorgenomen plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

3.5 Verkeer

De woningen aan de Gorsselseweg 12a en 16 hebben ieder hun eigen toegangsweg, die ongewijzigd blijft. De verkeersstroom zal afnemen, omdat de agrarische, bedrijfsmatige, functie verdwijnt en er alleen een woonfunctie resteert.

De maximumsnelheid ter hoogte van de planlocatie is 50 km/uur.

Deze ontwikkeling is, gelet op de maximumsnelheid, de verkeersintensiteit en de overige omstandigheden, uit oogpunt van verkeer aanvaardbaar.

3.6 Water

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan. Op basis van de uitgevoerde toets wordt met dit plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. Zie bijlage 1.

3.7 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

4 Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. Er wordt hierna beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

4.2 Wet milieubeheer en afstanden

In onderhavig plan worden twee bestaande bedrijfswoningen gewijzigd naar een woonbestemming. De beoordeling van de woningen is hetzelfde, het zijn in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij “woningen behorende bij een voormalige veehouderij”. Binnen 50 meter van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven of andere bedrijven. De woning vormt vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

Ten zuidwesten van de planlocatie aan de Gorsselseweg 18 ligt een bedrijvenbestemming, een chemiedepot. De afstand van de dichtst bij gelegen woning (Gorsselseweg 16) bedraagt 52 meter. Dit is voldoende.

Aan de richtafstanden, uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de VNG, wordt voldaan.

4.3 Bodem

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gewenste ontwikkeling.

De bestaande bebouwing wordt gebruikt om te wonen, waar het voorheen een agrarische functie had. Bijgebouwen worden nieuw gebouwd, maar ingevolge de planregels mogen die niet bewoond worden.

Het terrein behoeft voor de gewenste ontwikkeling niet nader onderzocht te worden.

4.4 Geluid

De nieuwe woonbestemming is geluidsgevoelig. Dat is de huidige functie (agrarisch) ook. De afstand van de woningen tot de weg en tot omliggende bedrijven wijzigt niet.

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor de nieuwe woonbestemming. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet nodig.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

4.5 Luchtkwaliteit

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Gelet op de aard en omvang van dit project, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

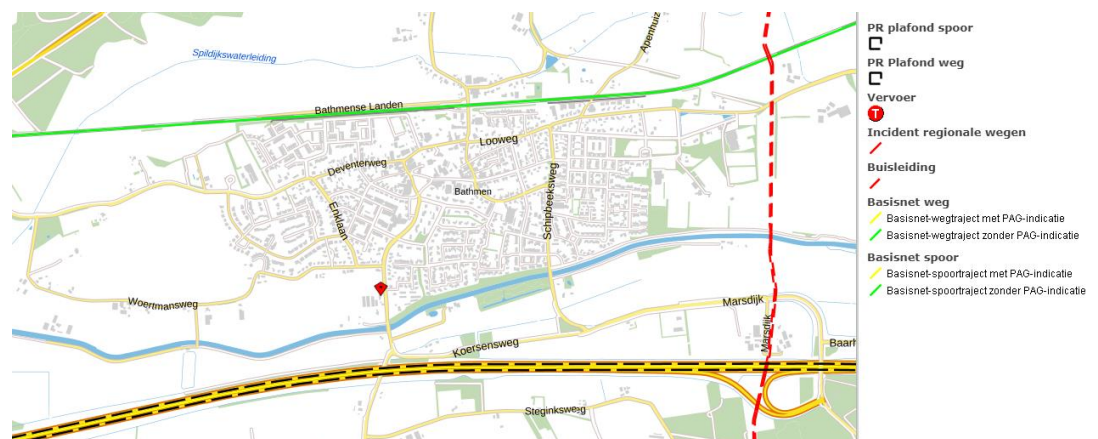
Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied aan de normstelling voor luchtkwaliteit. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

4.6 Hoogspanningslijnen

Het plangebied is niet gelegen binnen een magneetveld met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla (μT). Gezondheidsrisico's vanwege de hoogspanningslijnen hoeven daarom niet verder onderzocht te worden.

4.7 Externe veiligheid

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat in de omgeving van het perceel een gasbuisleiding ligt (zie figuur 15).



Figuur 15: Risicokaart met plangebied (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

Het plangebied ligt op 1.500 meter afstand van deze hogedrukaardgasbuisleiding en ligt buiten de invloedssfeer van deze leidingen.

De snelweg (de A1), ten zuiden van het plangebied, is aangeduid als een wegtraject met PAG - (Plasbrandaandachtsgebied) indicatie. De afstand van de dichtst bij gelegen woning (Gorsselseweg 16) tot de snelweg is 210 meter.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

De plaatsgebonden risicocontouren van de snelweg reiken niet tot het plangebied. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op.

Over de spoorlijn, ten noorden van het plangebied, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De afstand tot de spoorlijn is 720 meter en de planlocatie ligt hiermee buiten de invloedssfeer van de spoorlijn.

De hoogte van het groepsrisico wijzigt door deze functieverandering niet doordat het aantal woningen gelijk blijft.

4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het plan omvat een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Op basis van de uitkomsten in deze toelichting is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn alle relevante milieuaspecten beschreven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Bijlagen

Bijlage 1 Watertoets

Van: Marieke Brouwer [mailto:M.Brouwer@wrij.nl]

Verzonden: dinsdag 5 maart 2019 17:00

Aan: VantErve Advies <info@vanterveadvies.nl>

Onderwerp: RE: informatie watertoets

Beste,

Het klopt dat voor beide locaties alle vragen met nee beantwoord kunnen worden. Dit betekent, dat beide plannen waterhuishoudkundig niet van belang zijn. Het is voldoende om in de waterparagraaf te benoemen dat er geen waterbelangen zijn.

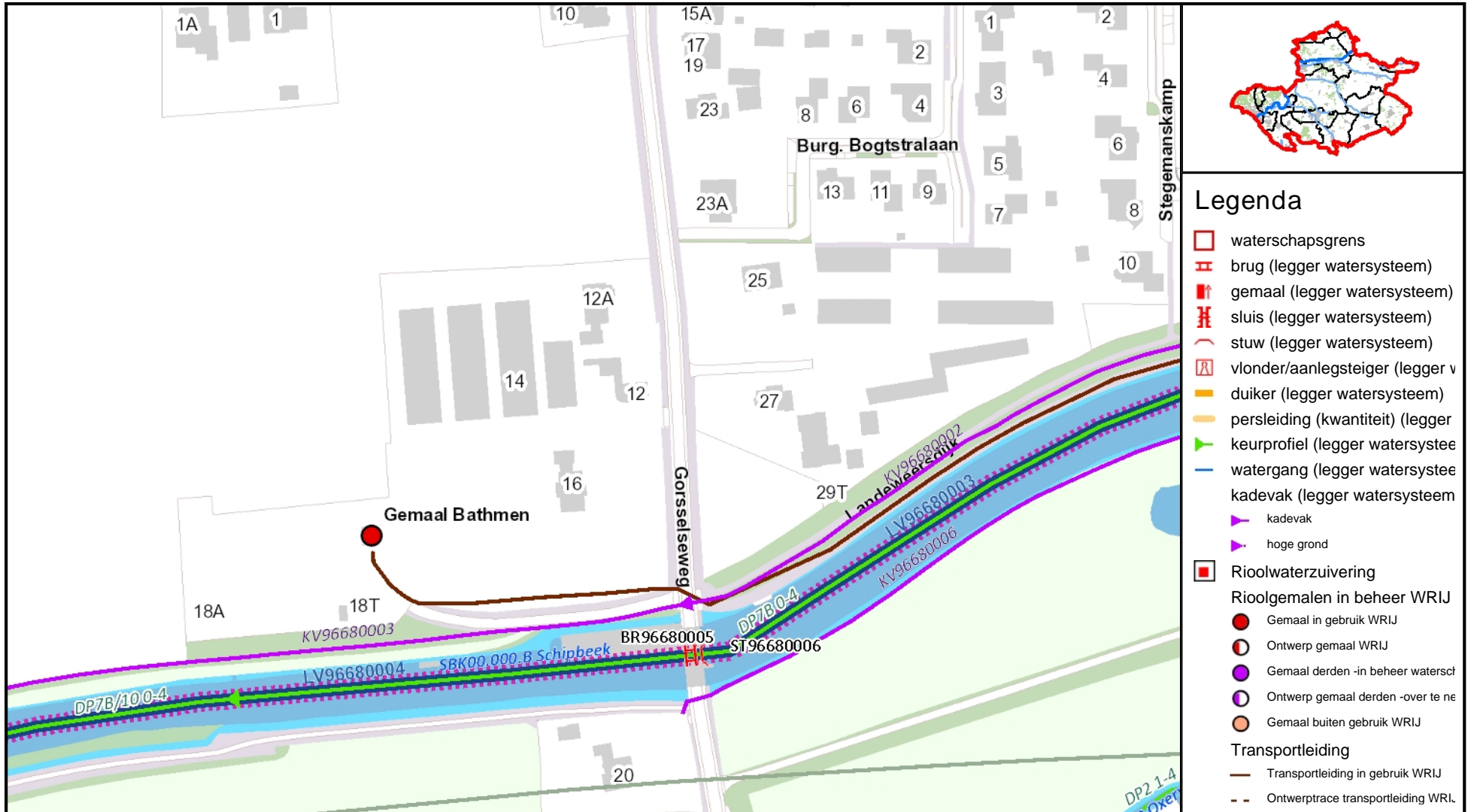
Met vriendelijke groet,

ir Marieke Brouwer
Medewerker watersysteem

T: +31314369591 **M:** +31625264131 **E:** M.Brouwer@wrij.nl

Waterschap  Rijn en IJssel
WATERBEHEER: VEILIG EN OP MAAT

Liemersweg 2, 7006 GG - Postbus 148, 7000 AC Doetinchem
T: 0314-369 369 - **F:** 0314-343 258 - **I:** www.wrij.nl



Legger
Gorsselseweg 12a-16, Bathmen

Auteur: -
Datum: 28-02-2019
Schaal: 1:2.000

Waterschap

Postbus 148 - 7000 AC Doetinchem



Rijn en IJssel

Telefoon: 0314 - 369 369

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Bijlage 2 Inrichtingsplan Gorsselseweg 12a en 16

Te verbouwen schuur, gedeeltelijk behoud van bestaande schuur
Afmetingen: 11.95 x 15 m
Oppervlakte: 179 m2

Te behouden schuur
Afmetingen 23,25 x 9,56 m
Oppervlakte 222 m2

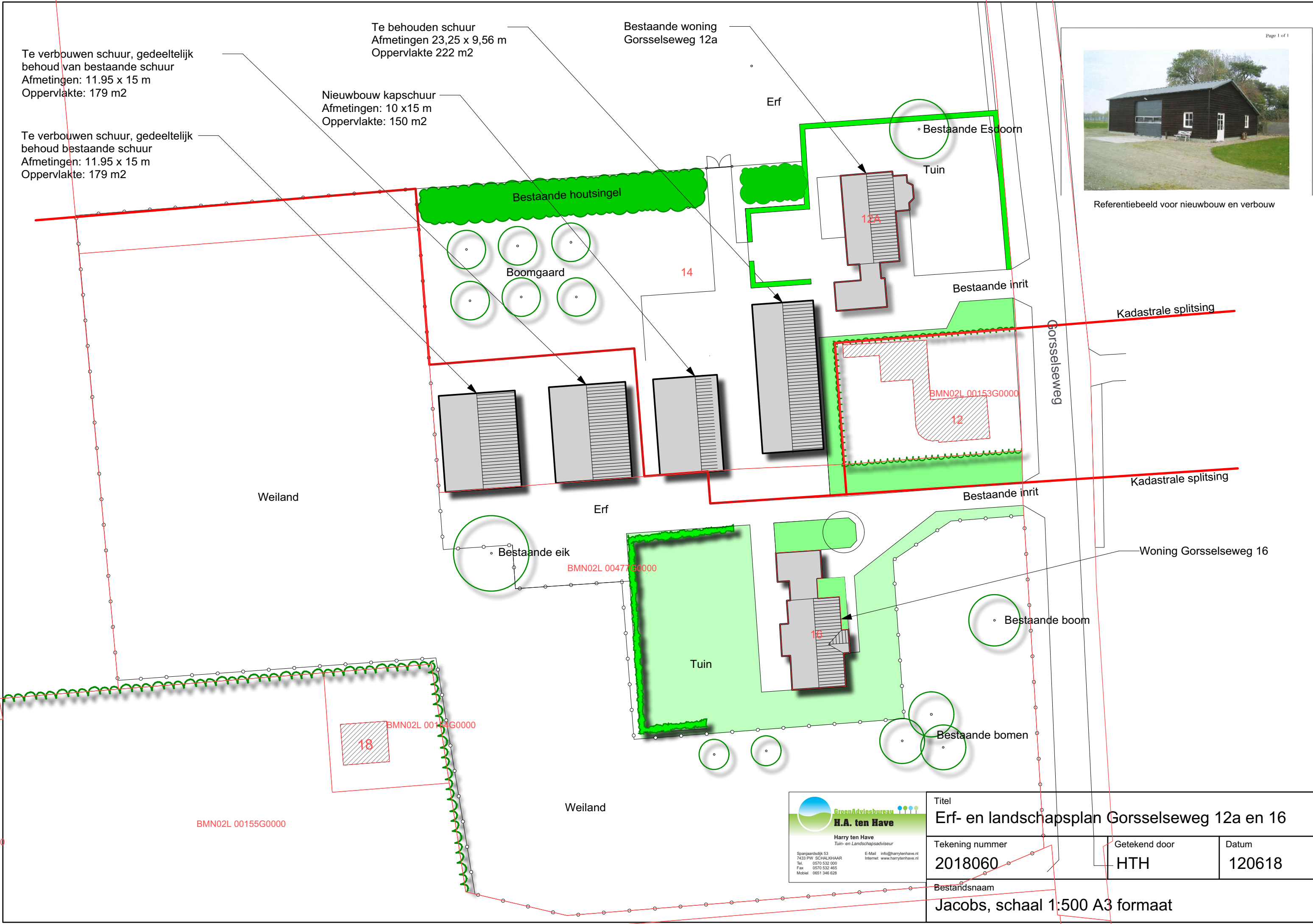
Nieuwbouw kapschuur
Afmetingen: 10 x15 m
Oppervlakte: 150 m2

Te verbouwen schuur, gedeeltelijk behoud bestaande schuur
Afmetingen: 11.95 x 15 m
Oppervlakte: 179 m2

Bestaande woning
Gorsselseweg 12a



Referentiebeeld voor nieuwbouw en verbouw



GreenAdviesbureau
H.A. ten Have
Harry ten Have
Tuin- en Landschapsadviseur

Spanjaardsdijk 53
7433 PW SCHALDHAAAR
Tel. 0570 532 000
Fax 0570 532 465
Mobiel 0651 346 628

E-Mail info@harrytenhave.nl
Internet www.harrytenhave.nl

| | | |
|---|-----------------------------|------------------------|
| Titel Erf- en landschapsplan Gorsselseweg 12a en 16 | | |
| Tekening nummer 2018060 | Getekend door HTH | Datum 120618 |
| Bestandsnaam Jacobs, schaal 1:500 A3 formaat | | |