BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Notitie spuitzonering

Kerkenlanden, Vaassen

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

Februari 2026 Definitief

SPUITZONERING

Algemeen

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij de teelt van gewassen kan negatieve gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen. Op locaties waar personen gedurende langere tijd verblijven in de nabijheid van agrarische percelen, kan sprake zijn van langdurige blootstelling aan deze middelen. In de onderstaande paragrafen worden deze aspecten, evenals de daaraan gerelateerde spuitzones, nader toegelicht.

Gewasbeschermingsmiddelen

Gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast in allerlei teelten. De gewasbeschermingsmiddelen die mogen worden gebruikt zijn na zorgvuldige toetsing op gezondheidsrisico toegelaten door het CTGB (College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden). Structureel vindt er een herbeoordeling plaats van deze toelating. Dat gewasbeschermingsmiddelen zijn toegelaten betekent niet automatisch dat er geen gezondheidsrisico's door de blootstelling van de middelen bestaat. Het is namelijk onduidelijk wat effecten zijn van de (langdurige) blootstelling aan verschillende soorten middelen en het effect van de verschillende blootstellingsroutes. Daarnaast is er op dit moment nog onduidelijkheid over de verbanden tussen blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen en verschillende (neurodegeneratieve)ziektebeelden.

Niet alleen personen die deze middelen gebruiken kunnen worden blootgesteld aan deze middelen, maar ook omwonenden. De belangrijkste oorzaak van deze blootstelling is drift. Drift is de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen via de grond en de lucht. Hierbij kan gedacht worden aan uitspoeling, verwaaiing en verdamping van middelen. Verdamping kan daarbij nog dagen na de toepassing plaatsvinden. Uit recentelijk onderzoek blijkt dat de verdamping en aanwezige middelen in huisstof de belangrijkste blootstellingsroutes zijn bij omwonenden[1]. Verdamping van gewasbeschermingsmiddelen is afhankelijk van de verdampingsgevoeligheid van het gebruikte middel en de lokale weersomstandigheden. Verdampte stoffen kunnen honderden meters of enkele kilometers door de lucht worden verspreid.

Spuitzones

Om de kans op blootstelling te verkleinen worden er al jaren spuitvrije bufferzones ingericht, ook wel spuitzones genoemd. De afstand van deze spuitzones zijn gebaseerd op jurisprudentie. De bestuursrechter acht hierbij een afstand van 50 meter als niet 'onredelijk'. Dit betekent dat er bij een afstand van 50 meter vanuit mag worden gegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. De wetenschappelijke onderbouwing voor deze afstand lijkt te ontbreken, desondanks hanteert de rechter al sinds het begin van deze eeuw deze lijn. De juridische lijn die daarbij werd gehanteerd is dat van de maximaal planologische situatie moet worden uitgegaan. Dit betekent concreet dat als een omgevingsplan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toestaat, voor omliggende gevoelige functies een spuitzone moet worden gerealiseerd of gerespecteerd.

Naast deze algemene lijn is er vanuit jurisprudentie ook de mogelijkheid gegeven om in een kleinere spuitzone te voorzien. Voorwaarde is dat dit zorgvuldig onderbouwd wordt door middel van een locatie specifiek onderzoek. Een detailbeschrijving van de inhoudelijke eisen van een dergelijk onderzoek is tot op heden niet uitgewerkt. In het verleden werden dergelijke onderzoeken opgesteld door middel van verschillende wetenschappelijke modellen. Deze modellen konden de mate van drift en gezondheidsrisico's van de beoogde locatie en het beoogde gebruik berekenen. Wanneer hieruit bleek dat er werd voldaan aan de gestelde eisen, kon worden onderbouwd dat er sprake was van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door onzekerheden over de volledigheid van deze modellen is door

[1] *Vermeulen et al. (2019). Research on exposure of residents to pesticides in the Netherlands OBO flower bulbs. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, CLM Advies en Onderzoek, Utrecht University, Radboudumc, Wageningen University and Research, Schuttelaar & Partners, & TNO.*

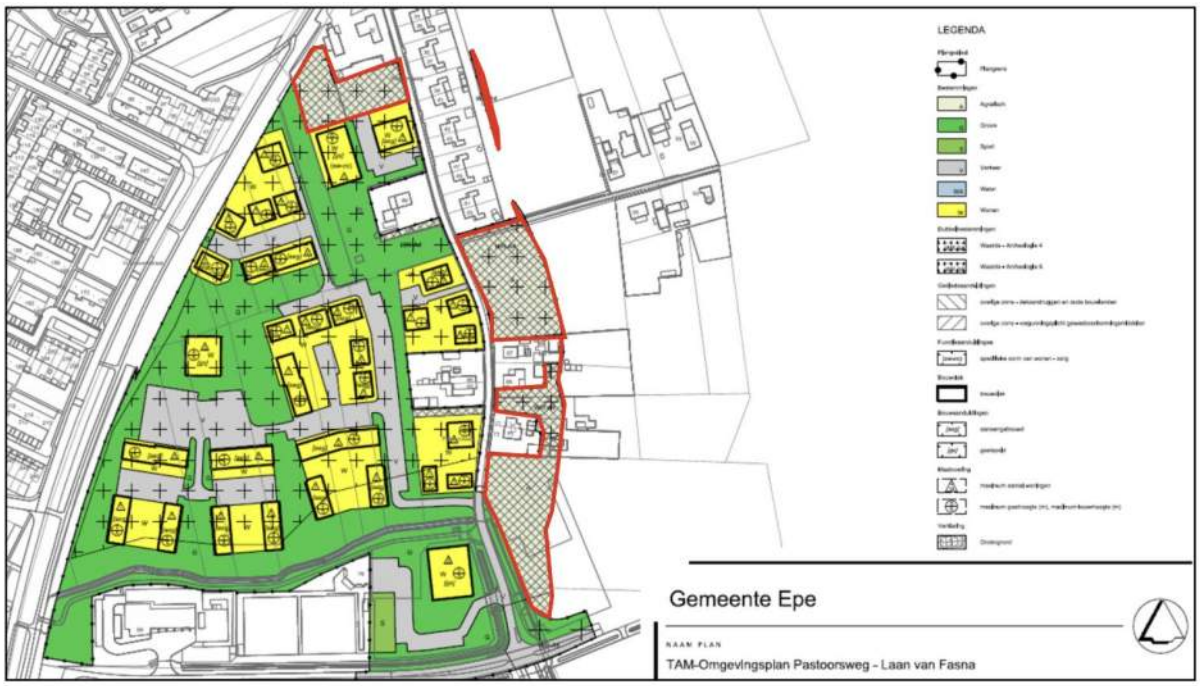
de rechter uitgesproken dat deze modellen niet meer kunnen voorzien in een onderbouwing van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Maatwerk
Door het ontbreken van een wetenschappelijk rekenmodel lijkt er op dit moment voor veel projecten weinig juridische zekerheid. Echter is het mogelijk om te kijken of er maatwerk mogelijk is. In de handreiking die door het rijk is opgesteld de 'Handreiking aanpak spuitvrije zones bij nieuwbouwprojecten'[2] wordt ook aangegeven dat er oplossingen liggen in het werken met maatwerk. Hierbij kan worden gekeken naar mogelijkheden om gewasbeschermingsmiddelen uit te sluiten, al dan niet op basis van de feitelijke situatie. Daarnaast kan worden gekeken naar de inzet van drift reducerende maatregelen. In onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op de mogelijkheden tot maatwerk.

- Optie 1: Smallere of zonder spuitvrije zone
  Het aanhouden van een smallere, dan wel geen spuitzone is mogelijk als uit een zorgvuldig locatie specifiek onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op dit moment ontbreekt een wetenschappelijke rekenmodel om dit te onderbouwen. Wanneer uit de feitelijke situatie blijkt dat op de percelen rondom het plangebied geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, kan worden gekeken naar de mogelijkheden voor een aangepaste spuitvrije zone. Hierbij kan een onderbouwing met een combinatie van verschillende maatregelen worden gegeven. Aspecten die kunnen worden meegenomen zijn het plaatsen van groene hagen (drift reductie tot wel 90%[3]), verplicht gebruik van drift reducerende spuittechnieken of privaatrechtelijke afspraken om bepaalde teelten uit te sluiten.
- Optie 2: Spuitvrije zone binnen het plangebied
  Om een spuitvrije zone binnen het plangebied te realiseren kan er worden gekeken naar het verplaatsen van driftgevoelige functies binnen het plangebied tot 50 meter van percelen met gewasbeschermingsmiddelen. Ook is het mogelijk om de agrarische percelen tot 50 meter rondom de driftgevoelige functies aan te kopen.
- Optie 3: Spuitvrije zone buiten het plangebied
  Wanneer een spuitvrije zone van 50 meter buiten het oorspronkelijke projectgebied wordt gerealiseerd moet worden aangetoond dat de betreffende grondeigenaar niet onevenredig worden benadeeld. Hierbij is het wenselijk dat er een vrijwillige overeenkomst wordt gesloten met de betreffende grondeigenaren. Hierbij kan een vergoeding een belangrijk instrument zijn. Daarnaast kan de gemeente een spuitvrije zone in het omgevingsplan opnemen. Van belang hierbij is dat er sprake is van nadeelcompensatie en er wordt voldaan aan de evenredigheidstoets.

Situatie plangebied
Met het voornemen wordt voorzien in nieuwe woningen, welke zijn aan te merken als driftgevoelige functies. Binnen 50 meter liggen enkele agrarische percelen waarop het planologisch is toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Het gaat daarbij om delen van de volgende kadastrale percelen Vaassen (VSN02), sectie H, nummers 3182, 3943, 3001, 3967, 3968, 3085, 3375 & 3376. Dit is weergegeven in de onderstaande afbeelding. De delen van de percelen binnen 50 meter van de toekomstige woningen zijn met de rode omlijning weergeven.

[2] *Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2025, 4 september) 'Handreiking aanpak spuitvrije zones bij nieuwbouwprojecten'. https://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw/gebiedsontwikkeling-versnellen/spuitvrije-zones-nieuwbouwprojecten*
[3] *Wenneker, M., & van de Zande, J. C. (2008). Spray drift reducing effects of natural windbreaks in orchard spraying. Aspects of Applied Biology, 84, 1–8.*



Afbeelding 1: Percelen toegestaan gebruik gewasbeschermingsmiddelen (Bron: BestM)

Om te voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen kan worden gekeken naar de verschillende gegeven opties uit de paragraaf ‘maatwerk’.

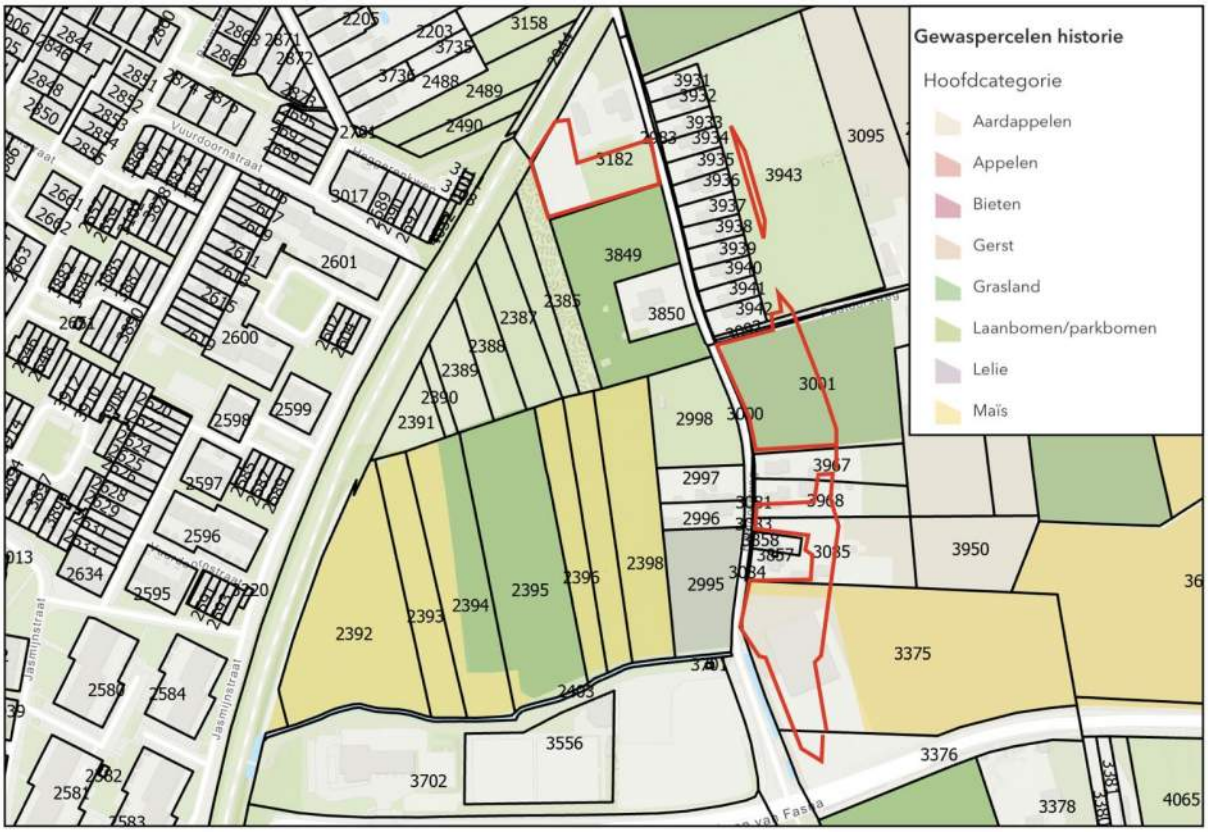
Kleinere spuitzone

Verschillende woonfuncties grenzen aan de agrarische percelen of liggen op enkele meters afstand hiervan. Hierdoor is er sprake van zeer beperkte scheiding tussen de woningen en de agrarische percelen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Om te bepalen of een spuitzone noodzakelijk is wordt hieronder ingegaan op het feitelijke en historische gebruik tussen 2009 en 2025 van de verschillende percelen[4]. Een visualisatie hiervan is weergeven in afbeelding 1.

- VSN02-H-3182: Het noordelijk gelegen perceel behoort bij de woning op de Pastoorsweg en zijn vooral bedoeld voor privé doeleinden. Hier vinden geen teelten plaats en gelet op het (historische) gebruik en eigendom is het zeer onaannemelijk dat hier in de toekomst teelten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.
- VSN02-H-3943: Dit perceel is eigendom van de gemeente en in gebruik als volkstuinenterrein. Vanuit historische gegevens blijkt dat hier al ruim 15 jaar geen sprake is geweest van bedrijfsmatige teelten waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.
- VSN02-H-3001: Dit perceel is al ruim 15 jaar in gebruik als blijvend grasland. Het is onaannemelijk dat hier gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dan wel dat dit in de toekomst plaats vindt.
- VSN02-H-3967, 3968 & 3085: Deze percelen zijn zij- en achtererven van de woningen aan de Pastoorsweg 69-73. Ook op deze percelen vinden geen teelten plaats en gelet op de functie en eigendom is het zeer onaannemelijk dat hier in de toekomst teelten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.
- VSN02-H-3375 & 3376: Op basis van het historisch gebruik tussen 2009 en 2025 blijkt dat enkel op dit perceel regelmatig sprake is van de teelt van snijmaïs. Bij de teelt van (snij)mais is het alleen mogelijk de eerste acht weken na het zaaien gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Na deze periode is er sprake van volledige grondbedekking waardoor gewasbeschermingsmiddelen niet meer machinaal worden toegepast. In deze korte eerste periode wordt er daardoor dicht bij de grond gespoten, waardoor de kans op drift afneemt. Daarnaast is er bij de teelt van (snij)maïs voornamelijk

[4] Gewaspercelen historie, 15 januari 2026.
https://www.arcgis.com/home/item.html?id=652f5ff86d4b442eb413918e3f38fb30

sprake van onkruidbestrijding in de vorm van herbiciden. De meest gebruikte herbiciden hiervoor zoals Terbuthylazine, Dimenthenamide en S-Metolachloor[5] hebben een lage tot een matige toxiciteit, met een maximale acute toxiciteit (LD50) van 1.500 mg/kg door inname en 2.000 mg/kg door huidblootstelling[6]. In 2020 werd er maximaal 0,8 kilogram gewasbeschermingsmiddel per hectare (snij)maïs per jaar toegepast[7]. In contrast wordt er bijvoorbeeld bij de lelieteelt 113 kilogram gewasbeschermingsmiddelen per hectare per jaar toegepast[8]. Daarnaast is een groot deel van dit perceel dat binnen 50 meter van de toekomstige woningen ligt momenteel in gebruik voor een tijdelijke supermarkt. Deze zal door de realisatie van het voornemen verdwijnen, waarna het perceel hoogstwaarschijnlijk weer volledig agrarisch wordt. Op dit moment vinden er op dit perceel binnen de 50 meter van de woningen geen teelten plaats.



Afbeelding 2: Type teelten 2024 (Bron: Arcgis.com)

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat er op een deel van de percelen geen feitelijk gebruik is van gewasbeschermingsmiddelen en dat dat het onaannemelijk is dat dit in de toekomst wijzigt. Rondom alle percelen is het (landschappelijk) niet mogelijk om een windhaag aan te brengen. Aangezien er geen feitelijke sprake is van teelten kan worden betoogd dat een spuitvrijezone op deze percelen niet noodzakelijk is. Dit biedt echter ook mogelijkheden om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen juridisch te beperken.

Op de zuidelijk gelegen percelen is sprake van regelmatige teelt van snijmaïs. Hierbij is het aannemelijk dat er sprake is van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Gelet op de afstand tussen de

[5] CBS statline: Gewasbeschermingsmiddelen in de landbouw; werkzame stof, gewas en toepassing. Gewas: (snij)mais)
[6] European Food Safety Authority: Review report for the active substance S-Metolachlor
[7] CBS statline: Gewasbeschermingsmiddelen in de landbouw; werkzame stof, gewas en toepassing. Gewas: (snij)mais)
[8] CBS statline: Gewasbeschermingsmiddelen in de landbouw; werkzame stof, gewas en toepassing. Gewas: lelies

dichtstbijzijnde woningen en de percelen is het niet mogelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te onderbouwen door een combinatie van maatregelen. Een spuitvrije zone is daarom noodzakelijk.

Spuitvrije zone binnen het plangebied

Het realiseren van een spuitvrije zone van 50 meter binnen het plangebied, waarbinnen geen gevoelige functies (woonpercelen) aanwezig zijn niet wenselijk vanuit ruimtelijk oogpunt (zie stedenbouwkundig plan bijlage 1 en beeldkwaliteitsplan bijlage 2) en financieel oogpunt. Ook zou dit leiden tot een sterke beperking van het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden, wat vanuit de woningbouwopgave onwenselijk is (zie paragraaf 5.4.2 van de toelichting).

Spuitvrije zone buiten het plangebied

Aangezien bovenstaande opties niet voor alle woningen leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het wenselijk om een spuitvrije zone buiten het plangebied op te nemen. Hierbij is het van belang dat de belangen van de grondeigenaar niet onevenredig worden aangetast. Met omliggende grondeigenaren zal in gesprek worden gegaan over het opnemen van een spuitvrije zone op hun terrein.

Voor de agrarische percelen, behalve voor perceelnummers 3375 & 3376, is er geen sprake van feitelijke toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Ook is het, gelet op het eigendom, inrichting en omvang niet aannemelijk dat dit in de nabije toekomst gaat plaatsvinden. Door het opleggen van een spuitvrije zone worden de grondeigenaren in het huidige en verwachte toekomstige gebruik niet beperkt.

Hoewel het perceel met het kadastrale nummer 3001 geen toepassing van teelten kent tussen 2009 en 2025 is dit wel een volwaardig agrarische perceel. Voor dit perceel is het minder onaannemelijk dat hier in de toekomst geen sprake zal zijn van teelten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Het hele agrarisch bestemde deel van het perceel beslaat circa 6.900 m^2. Op 3.500 m^2 hiervan wordt een spuitvrije zone opgelegd. Voor de percelen met het kadastrale nummer 3375 & 3376 is er ook feitelijk sprake van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, voornamelijk voor het telen van snijmaïs. Het hele perceel beslaat circa 1,5 hectare. Op 3.200 m^2 hiervan wordt een spuitvrije zone opgelegd. Hoewel deze teelt wordt gekenmerkt door een beperkte toepassingsperiode van gewasbeschermingsmiddelen, lage toepassingshoeveelheden en een relatief geringe kans op drift, kan gelet op de korte afstand tot de woningen niet worden uitgesloten dat zonder aanvullende maatregelen geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Andere mitigerende maatregelen, zoals interne herverkaveling binnen het plangebied of landschappelijke inpassing met windhagen, zijn ruimtelijk en landschappelijk niet uitvoerbaar.

Door het opnemen van een spuitvrije zone op een deel van deze percelen zal de opbrengst binnen deze spuitvrije zone (mogelijk) verminderen.

Bij het bepalen van de omvang van de spuitvrije zones is nadrukkelijk rekening gehouden met de belangen van de betrokken grondeigenaren. De zones beslaan slechts een beperkt deel van de totale perceelsoppervlakten (circa 3.500 m^2 en 3.200 m^2 op respectievelijk 6.900 m^2 en 1,5 hectare) en laten het agrarisch gebruik van het overgrote deel van de percelen intact. De maatregel leidt daarmee niet tot een onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering. Daarnaast zullen deze grondeigenaren hiervoor worden gecompenseerd. Door Nomis Advies is een ricicoanalyse uitgevoerd waarmee de compensatie voor de betreffende grondeigenaar wordt onderbouwd. Deze notitie is opgenomen in bijlage 3. Het voornemen voorziet in een maatschappelijk belang, namelijk het realiseren van 181 woningen. Hiermee wordt concreet invulling gegeven aan de bestaande behoefte. Daarnaast is het voornemen in de regionale woondeal aangewezen als sleutelproject. Het plan is namelijk noodzakelijk voor het realiseren van de regionale woonopgave. Daarnaast is het voornemen ook noodzakelijk voor het realiseren van de lokale woonbehoefte van de gemeente Epe. Het plangebied sluit aan op de kern Vaassen, en is daarom veel geschikter dan een andere locatie.

Conclusie

Gelet op het zwaarwegende maatschappelijke belang van de realisatie van 181 woningen, een project dat voorziet in een aantoonbare lokale en regionale woningbehoefte en is aangewezen als sleutelproject

in de regionale woondeal, en de beperkte en zorgvuldig afgewogen impact op agrarische belangen, is het opnemen van spuitvrije zones op gronden van derden evenredig en gerechtvaardigd.

Disclaimer
Deze notitie geeft advies over mogelijkheden wat betreft spuitzonering voor het voornemen. Wanneer een spuitzone van minder dan 50 meter wordt gerealiseerd is het op dit moment (nog) niet mogelijk om juridische zekerheid te geven. De genoemde aspecten zijn in enkele rechterlijke uitspraken voor een kortere spuitzone dan 50 meter als factoren meegewogen. Een vaste lijn in jurisprudentie is echter nog niet aanwezig.

Deze rapportage is gemaakt op verzoek van de opdrachtgever. Alleen de opdrachtgever mag deze rapportage vermenigvuldigen of openbaar maken. Dit mag niet zonder schriftelijke toestemming van BJZ.nu, en het mag ook niet voor een ander doel gebruikt worden dan waarvoor het bedoeld is. BJZ.nu is niet aansprakelijk voor vervolgschade, alsmede schade die voortvloeit uit toepassingen van de resultaten. De opdrachtgever vrijwaart BJZ.nu voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing. Een deel van deze rapportage betreft een momentopname; beleid, wet- en regelgeving, en wetenschappelijke inzichten kunnen aan verandering onderhevig zijn.

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Nadeelcompensatie

Baanwachter

Vaassen

Stedenbouwkundig plan

BEMOG | Projekt Ontwikkeling

gemeente Epe

EXPLORIUS

MAAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

12 FEBRUARI 2026

Beeldanalyse locatie



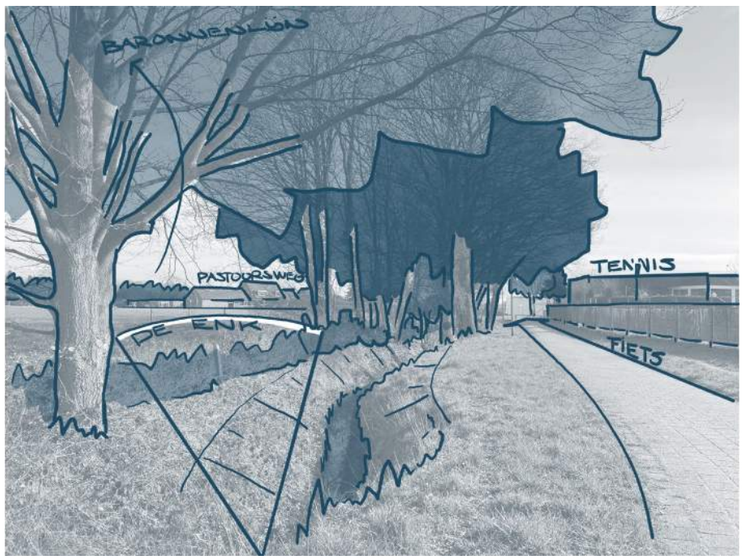
Centraal in het plangebied ligt de glooiiende enk met op de achtergrond de voormalige spoorlijn de 'Baronnenlijn'.



Recreatieve route over het voormalige spoor vormt de overgang tussen de woonwijk Heggerenk en het plangebied.



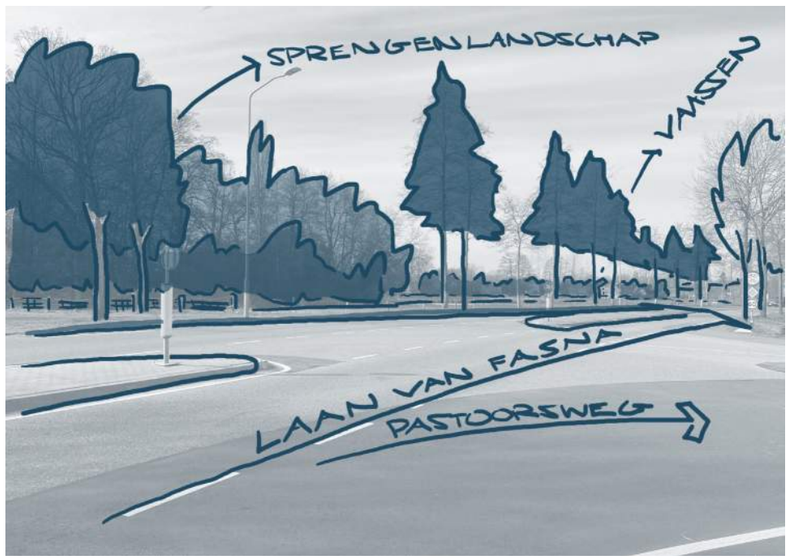
Het tijdelijk depot als hoekkavel vormt de entree vanaf de Laan van Fasna naar de Pastoorsweg met op de voorgrond de nieuw aangelegde fietsroute die na afronding Vaassen met bedrijventerrein Eekterveld verbindt.



De historische watergang met bijbehorende beplanting begeleidt het fietspad langs de brandweer en tennisvereniging richting de Pastoorsweg.



Landelijke houten hekwerken begeleiden de Pastoorsweg afgewisseld met beplanting rondom de erven.

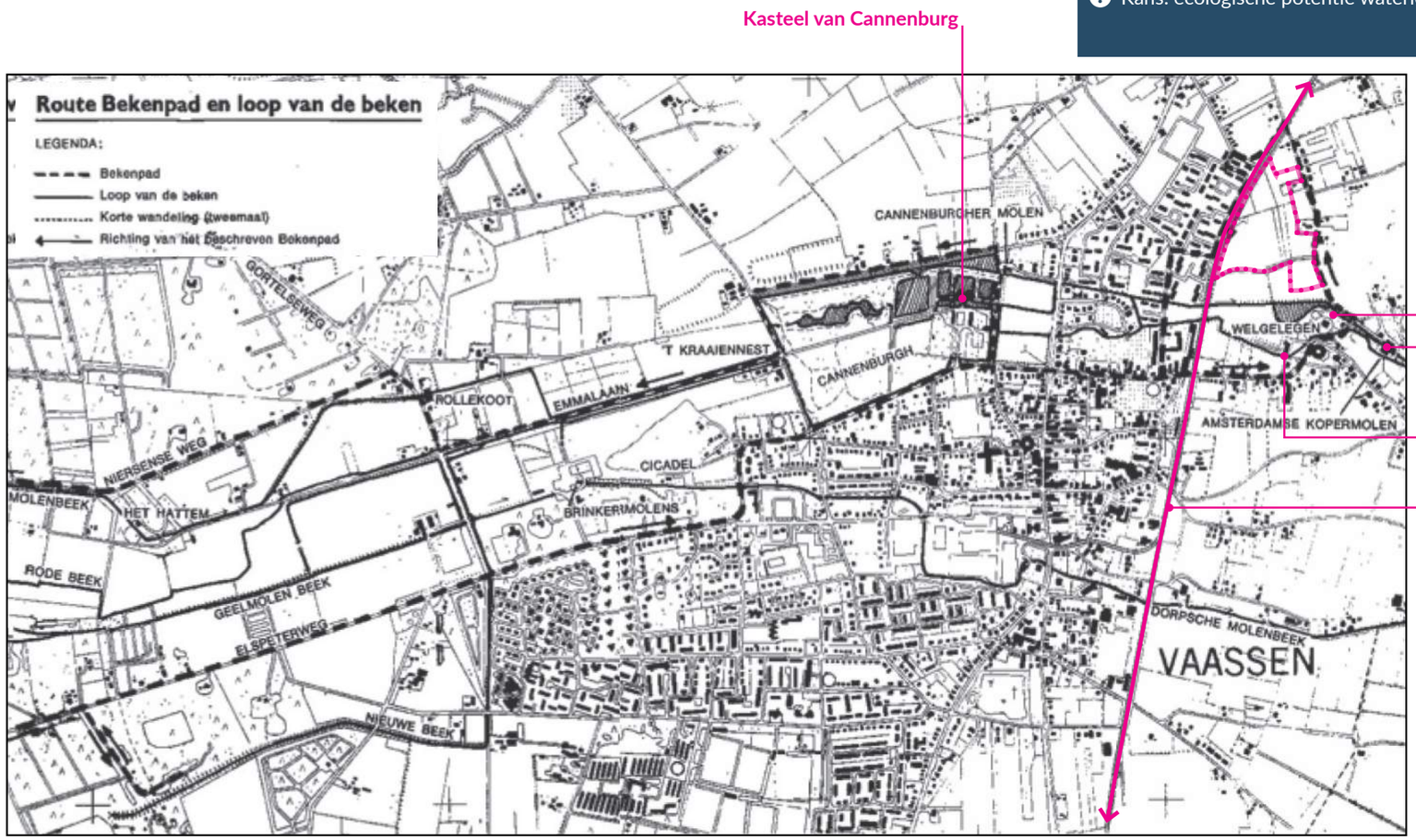


De nieuwe inrichting en beplanting van de Laan van Fasna kruisen de Pastoorsweg met op de achtergrond het historische Sprengenlandschap.

Sprengenlandschap

Waardering & kansen

- ⊕ Het Sprengenlandschap is een belangrijke identiteitsdrager voor Vaassen.
- ⊖ Het Sprengelandschap aan de zuidrand van Kerkenland is door recente ontwikkelingen deels vedwenen.
- ! Kans: leesbaar maken van de waterloop aan de zuidrand van Kerkenland .
- ! Kans: ecologische potentie waterloop benutten.





Kasteel Cannenburch



Bloemkolksmolen (Welgelegen)



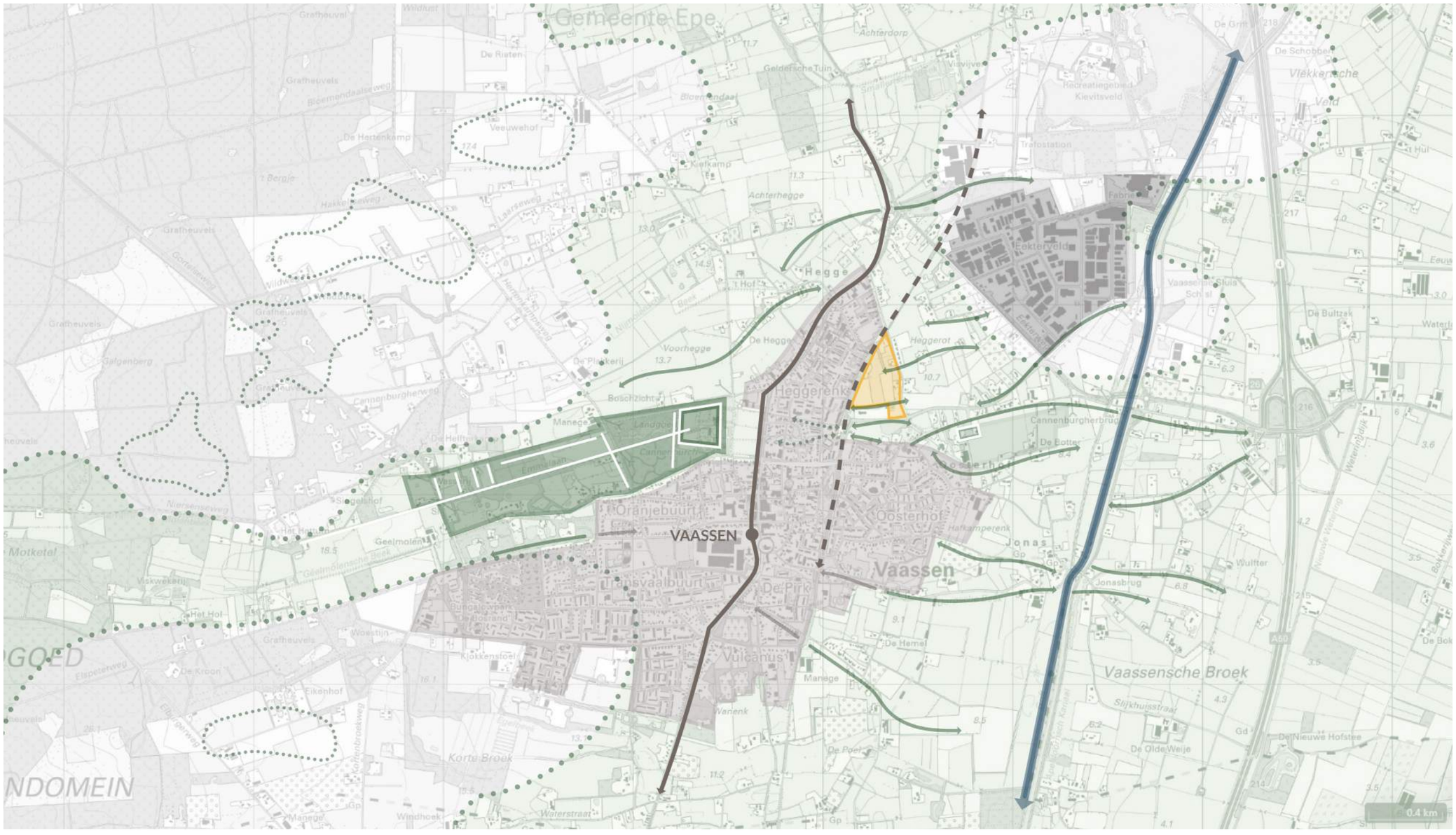
De Amsterdamse Kopermolen



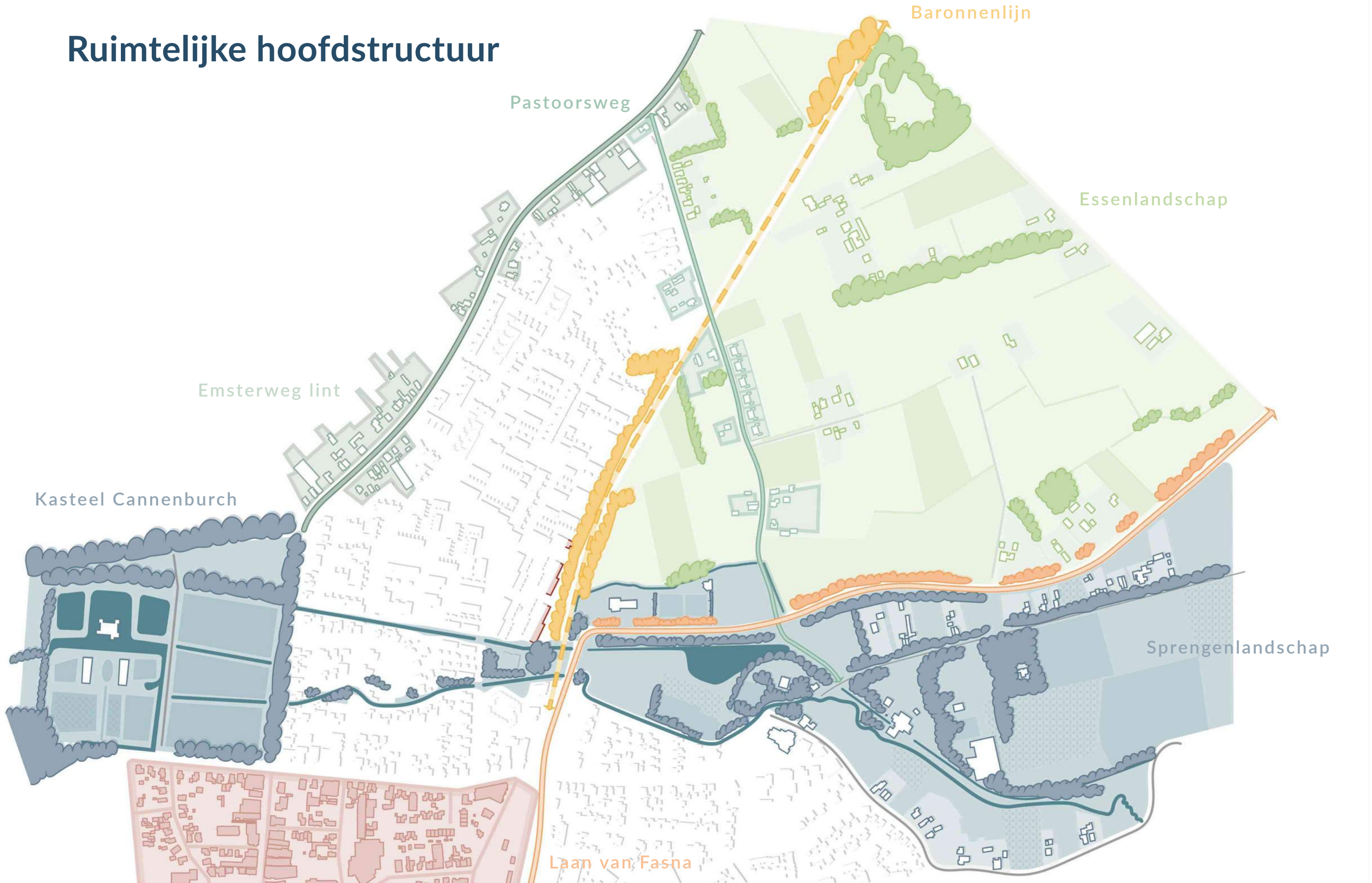
Baronnenlijn - station Vaassen

Gebiedsanalyse Vaassen

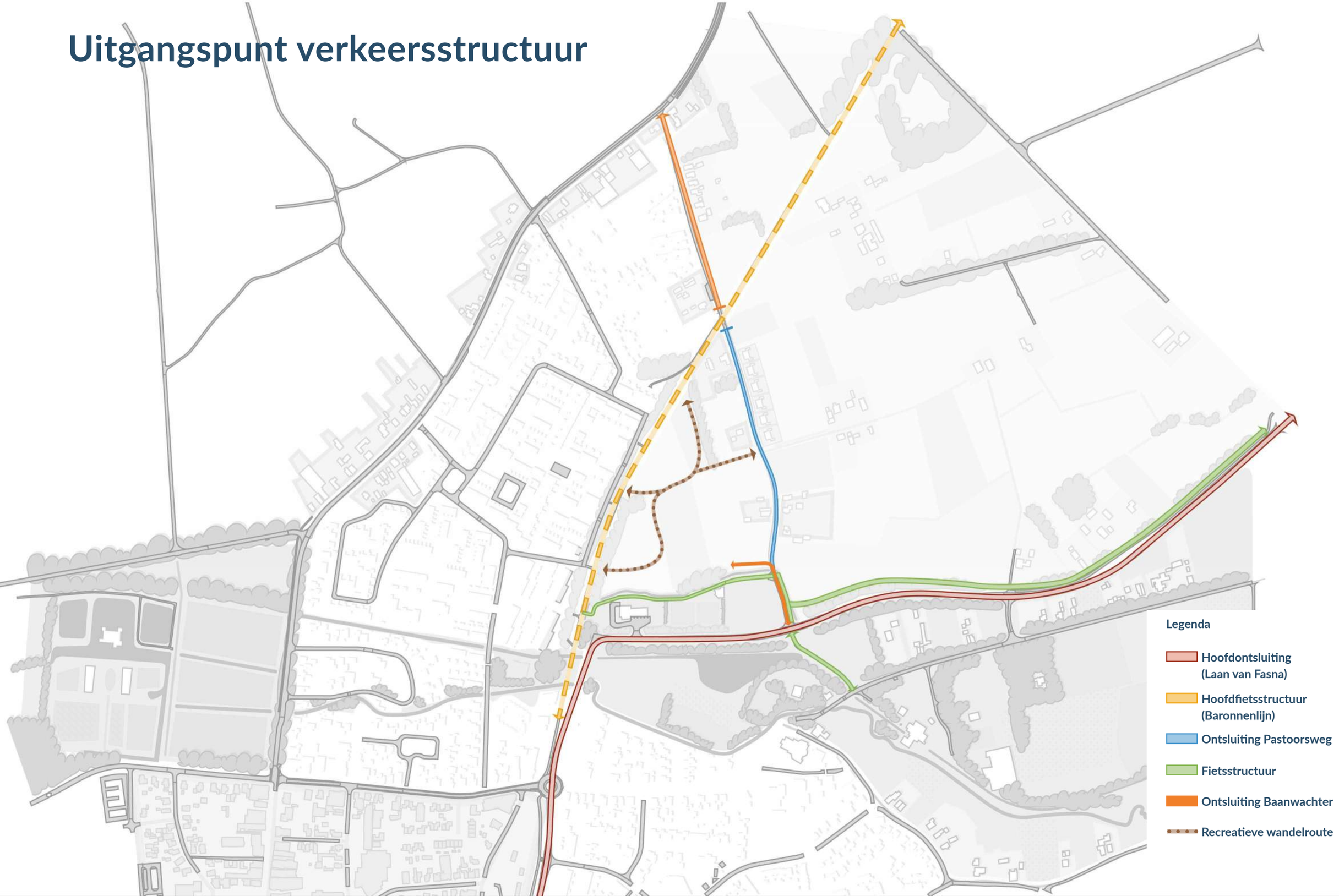
Vaassen als mosaïek & de leesbaarheid van het landschap



Ruimtelijke hoofdstructuur



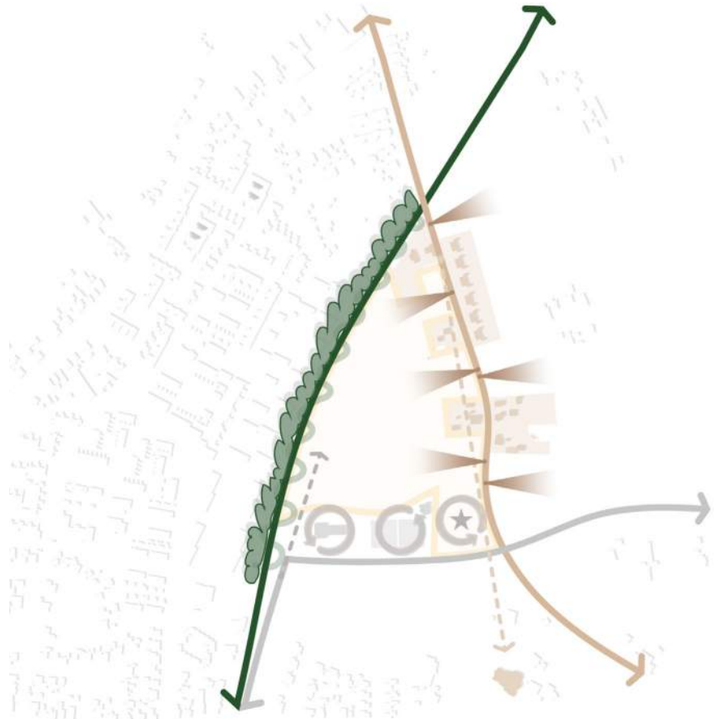
Uitgangspunt verkeersstructuur



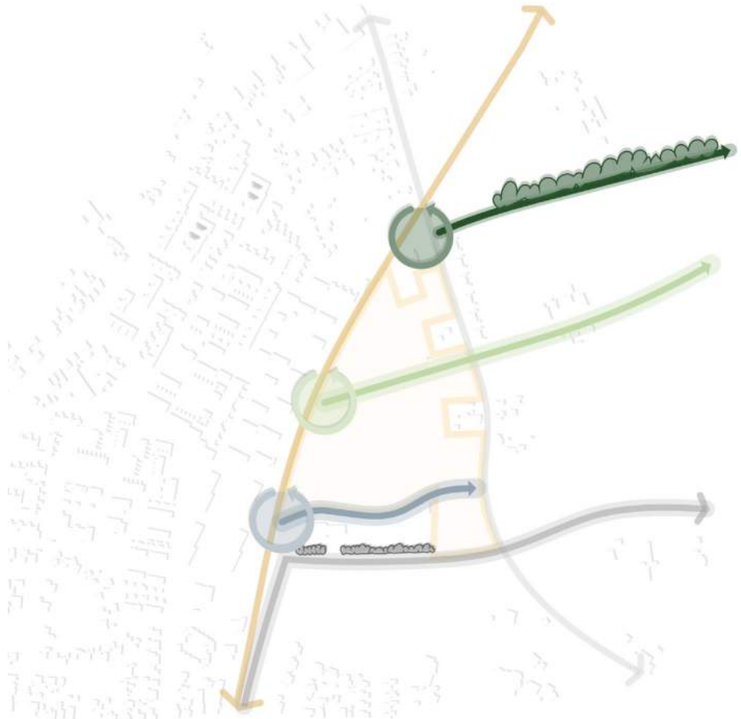
Kenmerkende ruimtelijke elementen



kenmerkende ruimtelijke elementen

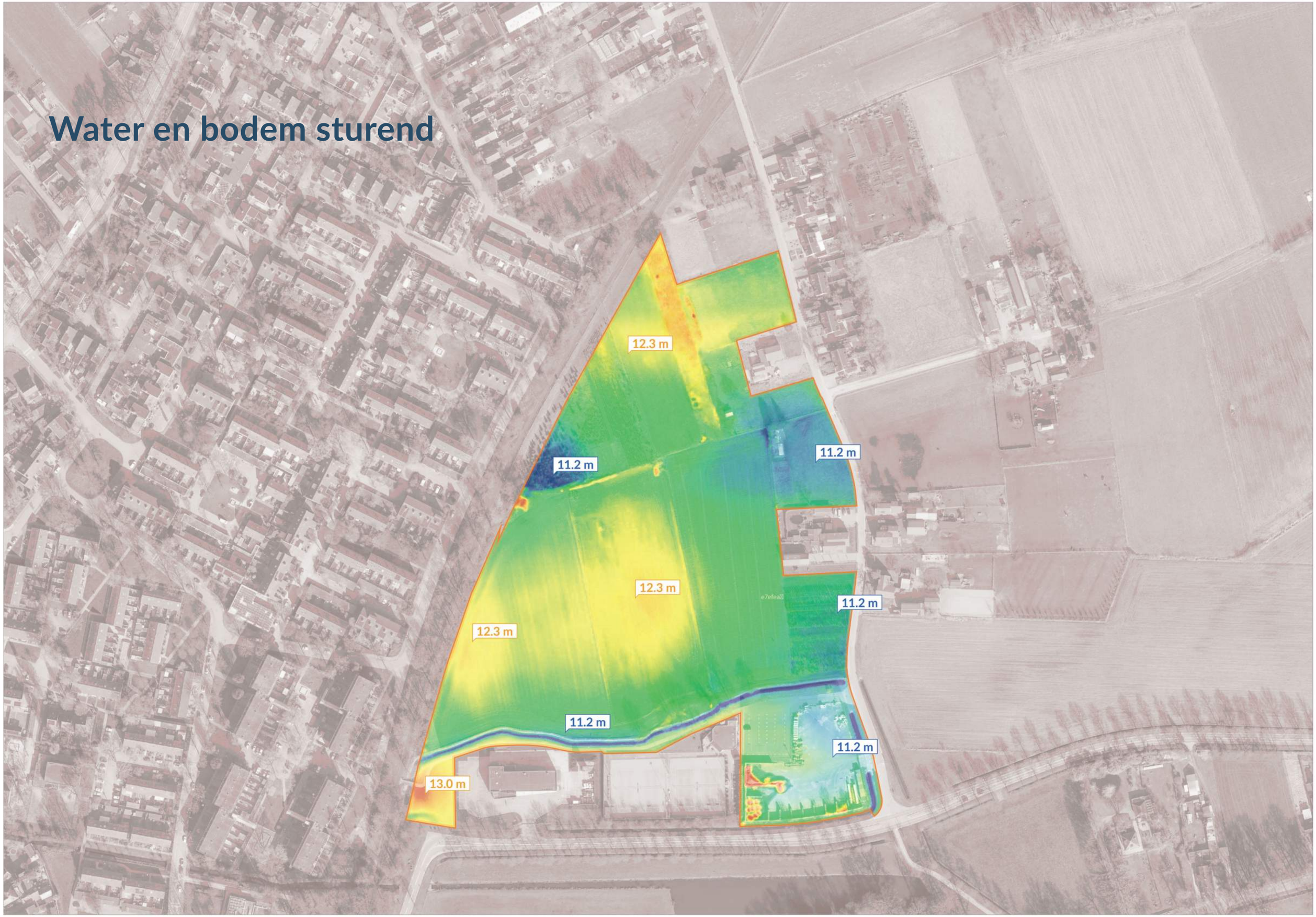


betekenis randen: spoor / lint / laan

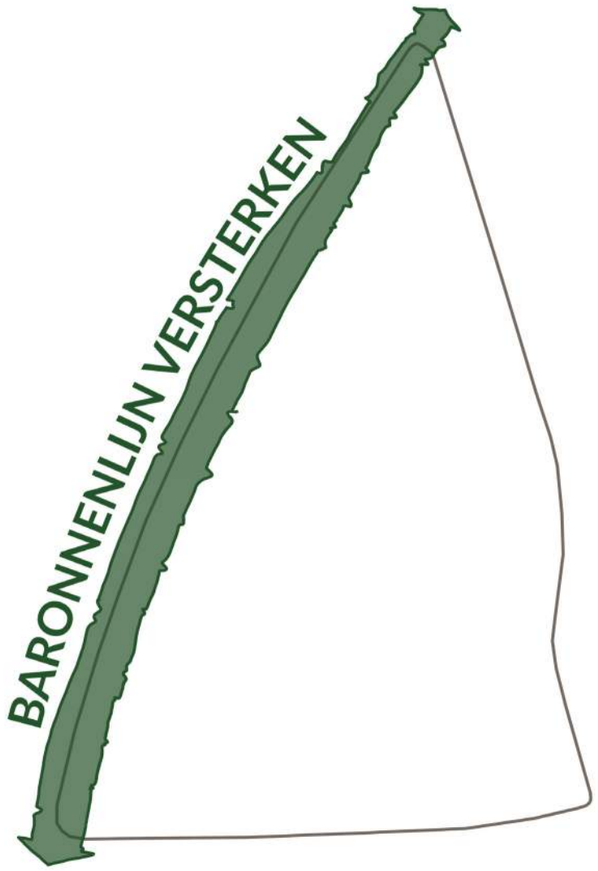


waardevolle landschappelijke structuren

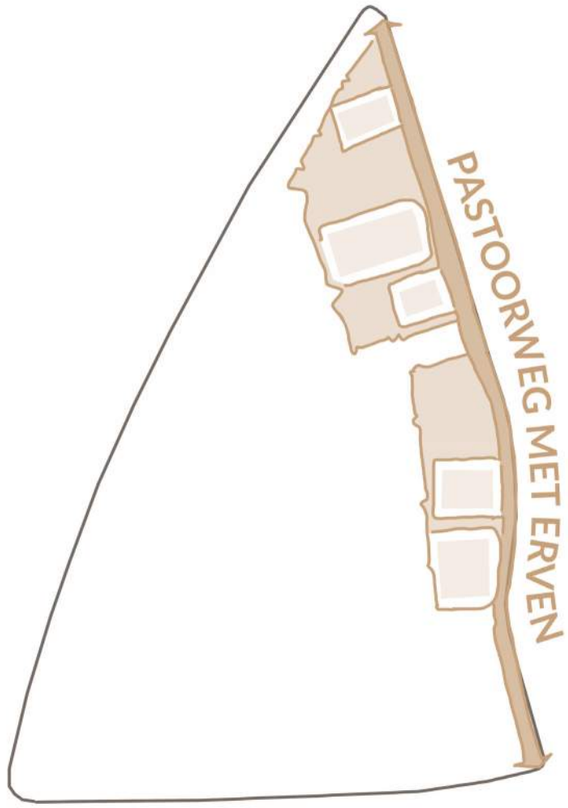
Water en bodem sturend



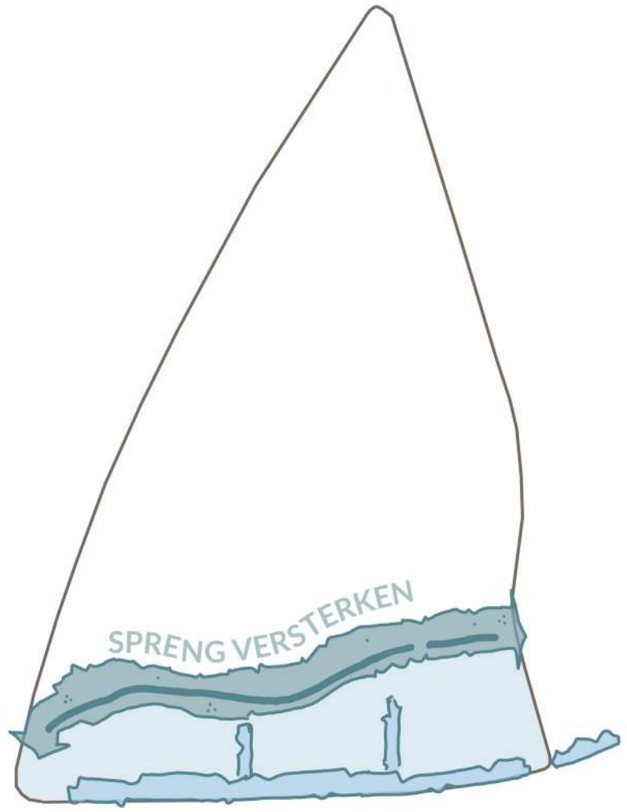
Bouwstenen landschappelijk raamwerk



Baronnenlijn versterken



Pastoorweg met erven

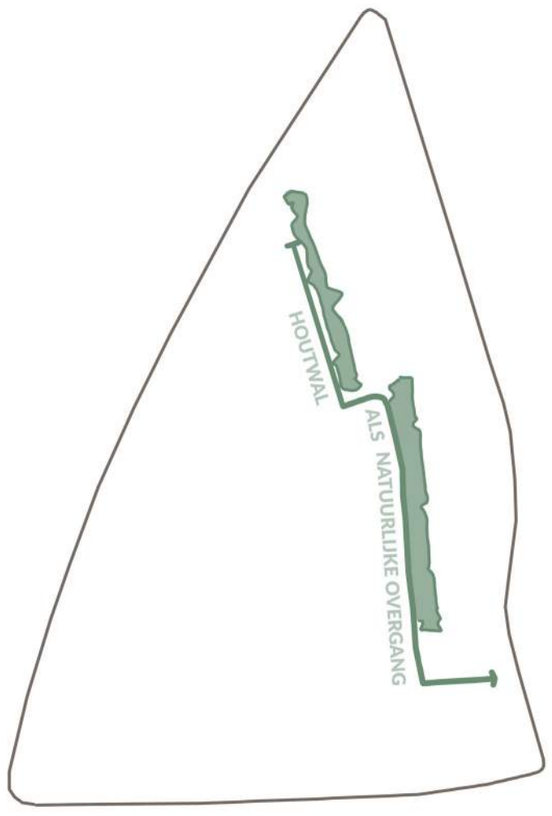


Spreng versterken

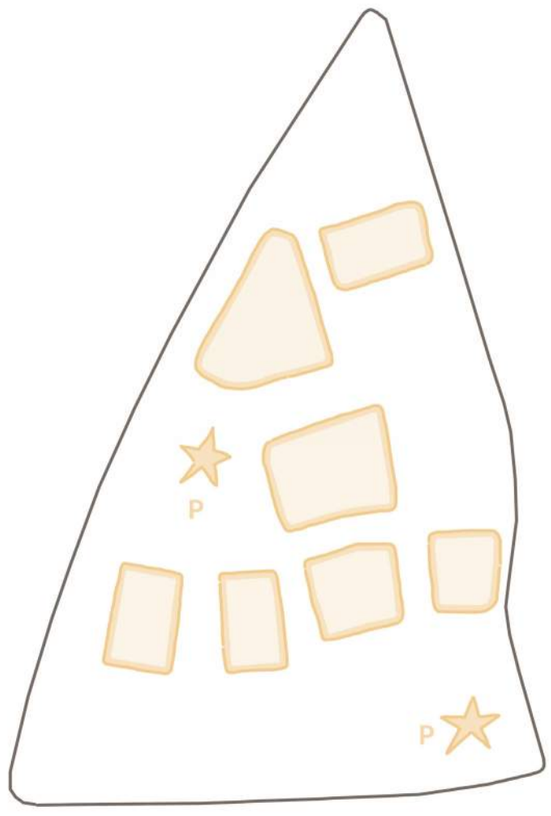
Bouwstenen landschappelijk raamwerk



Beleefbaar landschap



Houtwal als natuurlijke overgang



Landschappelijk wonen

Ruimtelijk concept



Landschappelijk raamwerk

Inpassen bestaande houtwal
- Corridor tussen hoofdgroenstructuren
- Creëren luwte en schaduw
- Verbonden met ruim opgezette groene erven

Parkstrook
- Koppeling van plangebied met historische landschapsstructuur
- Open karakter
- Verbindingen met open landschap en recreatieve routes
- Wateropvang

Nieuwe houtwal
- Corridor tussen hoofdgroenstructuren
- Creëren luwte en schaduw
- Verbonden met ruim opgezette groene erven

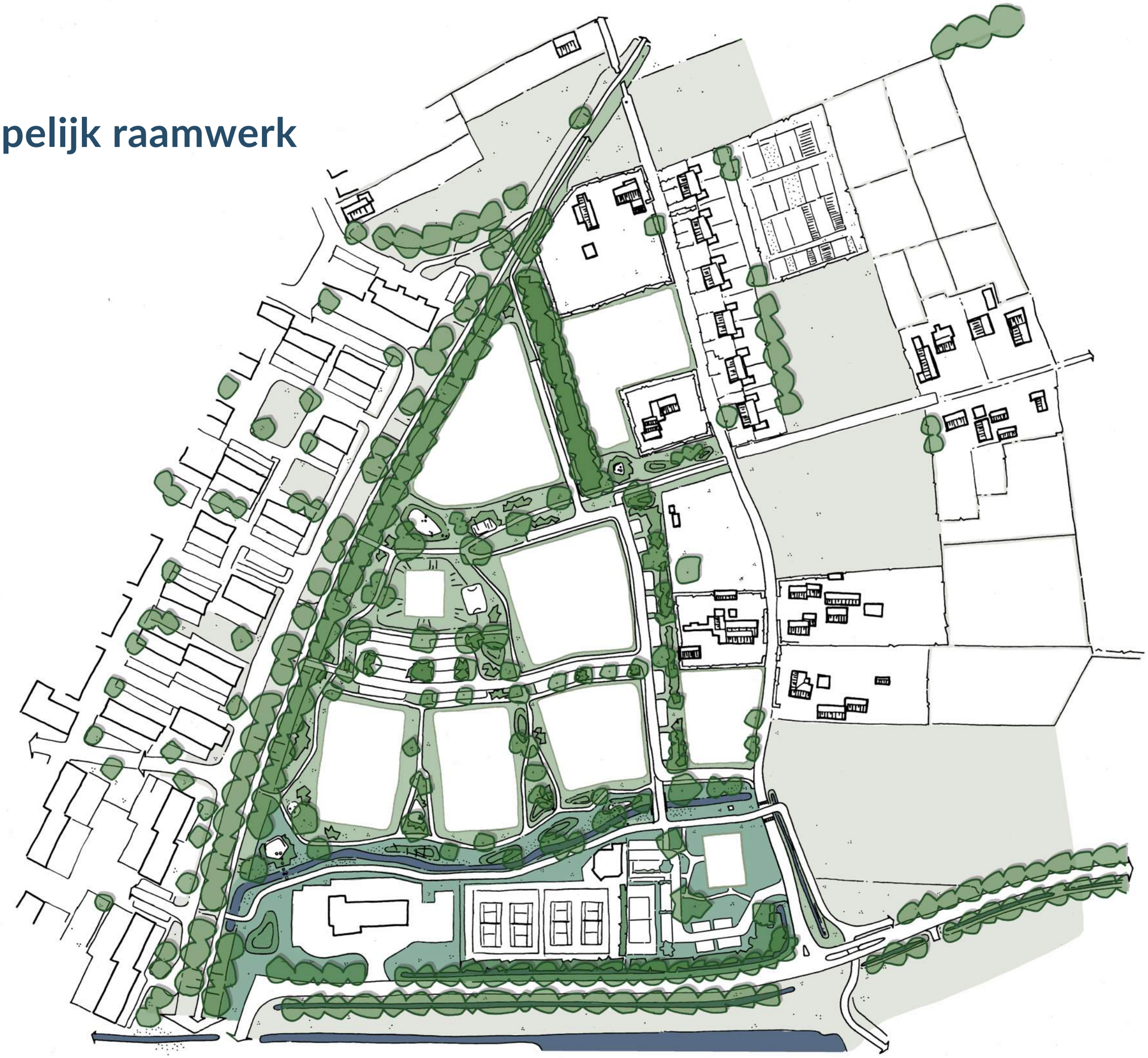
Baronnenlijn
- Verhoogde zandrug in het landschap
- Verbindende structuur en biotoop
- Laanbeplanting zorgt voor luwte en schaduw

Groene erven
- Aaneenschakeling van ruim opgezette groene erven

Groenstructuur Laan van Fasna
- Verbreden bestaande groenstructuur
- Aansluiten op groenstructuur tennisvereniging

Waterloop
- Cultuurhistorische streng als drager voor landschapsstructuur met ruimte voor de klimaatopgave en waterberging

Landschappelijk raamwerk



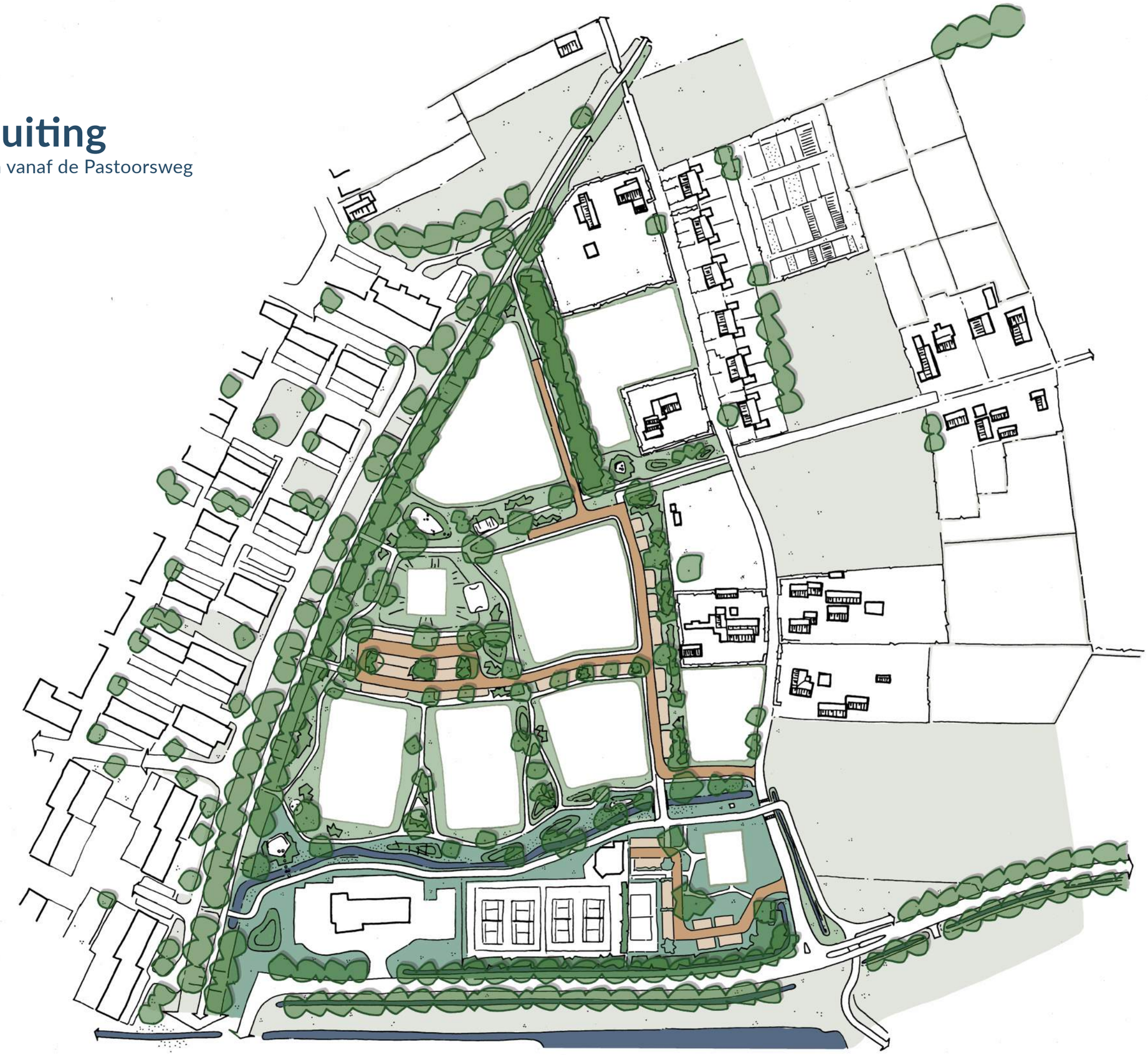
Openbare ruimte

verbinden, verblijven & ontmoeten



Auto ontsluiting

woonstraten ontsloten vanaf de Pastoorsweg



Stedenbouwkundig plan



Woningbouwprogramma



Overzicht parkeren



Legenda

DEELGEBIED 1		
	Openbare ruimte pp	18
	Eigen terrein pp	8
	Totaal pp	26
DEELGEBIED 2		
	Openbare ruimte pp	19
	Totaal pp	19
DEELGEBIED 3		
	Openbare ruimte pp	4
	Eigen terrein pp	6
	Totaal pp	10
DEELGEBIED 4		
	Eigen terrein pp	6
	Totaal pp	6
DEELGEBIED 5		
	Openbare ruimte pp	46
	Totaal pp	46
DEELGEBIED 6		
	Openbare ruimte pp	59
	Eigen terrein pp	17
	Totaal pp	77
DEELGEBIED 7		
	Openbare ruimte pp	71
	Vergunning pp	48
	Totaal pp	119
Totaal pp		**302**

Massastudie

Zicht vanaf Baronnenlijn

Massastudie

Zicht vanaf Laan van Fasna

Massastudie

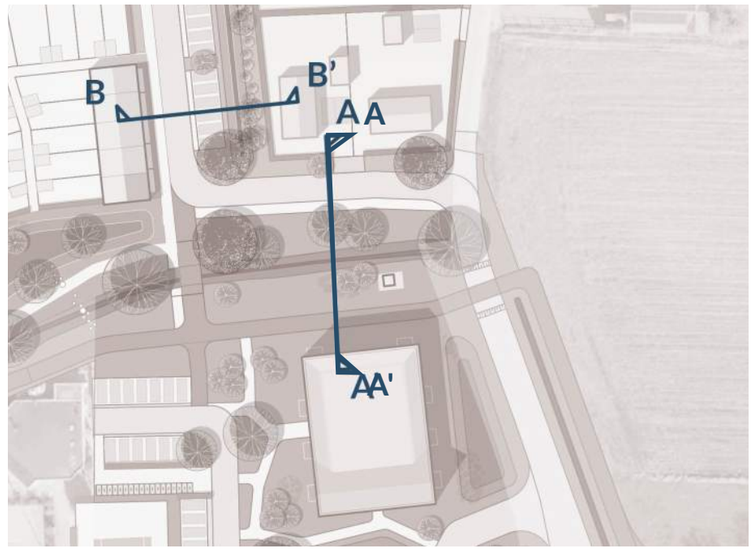
zicht vanaf Pastoorsweg

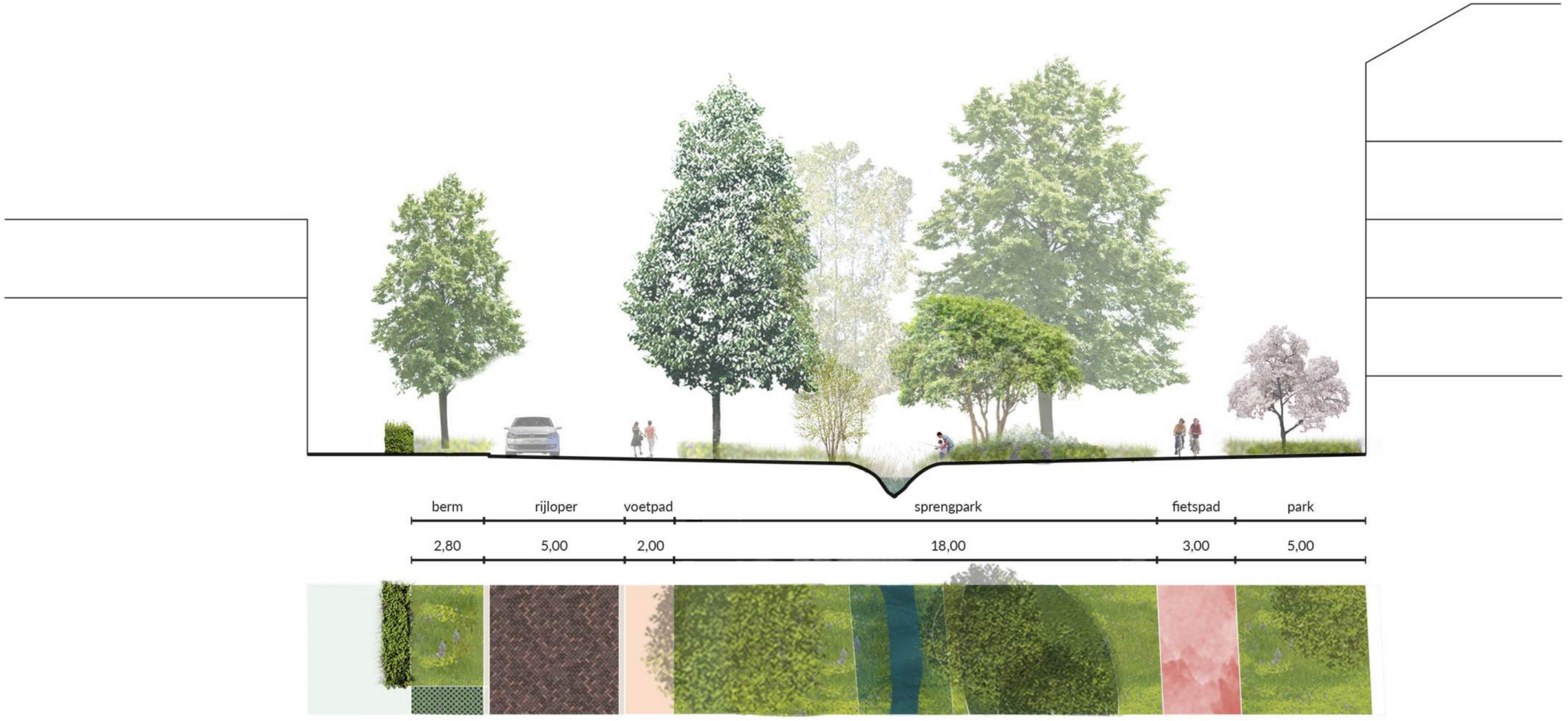
Profielen openbare ruimte



Entree langs Spreng

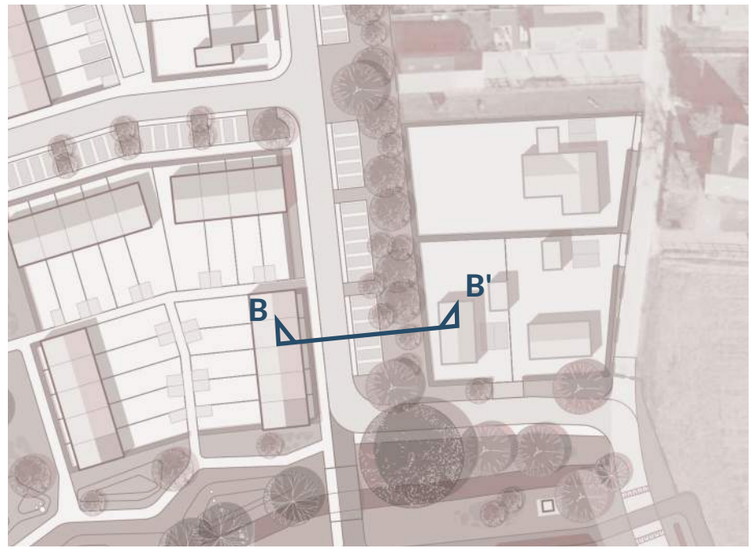
Principe profiel A - A'

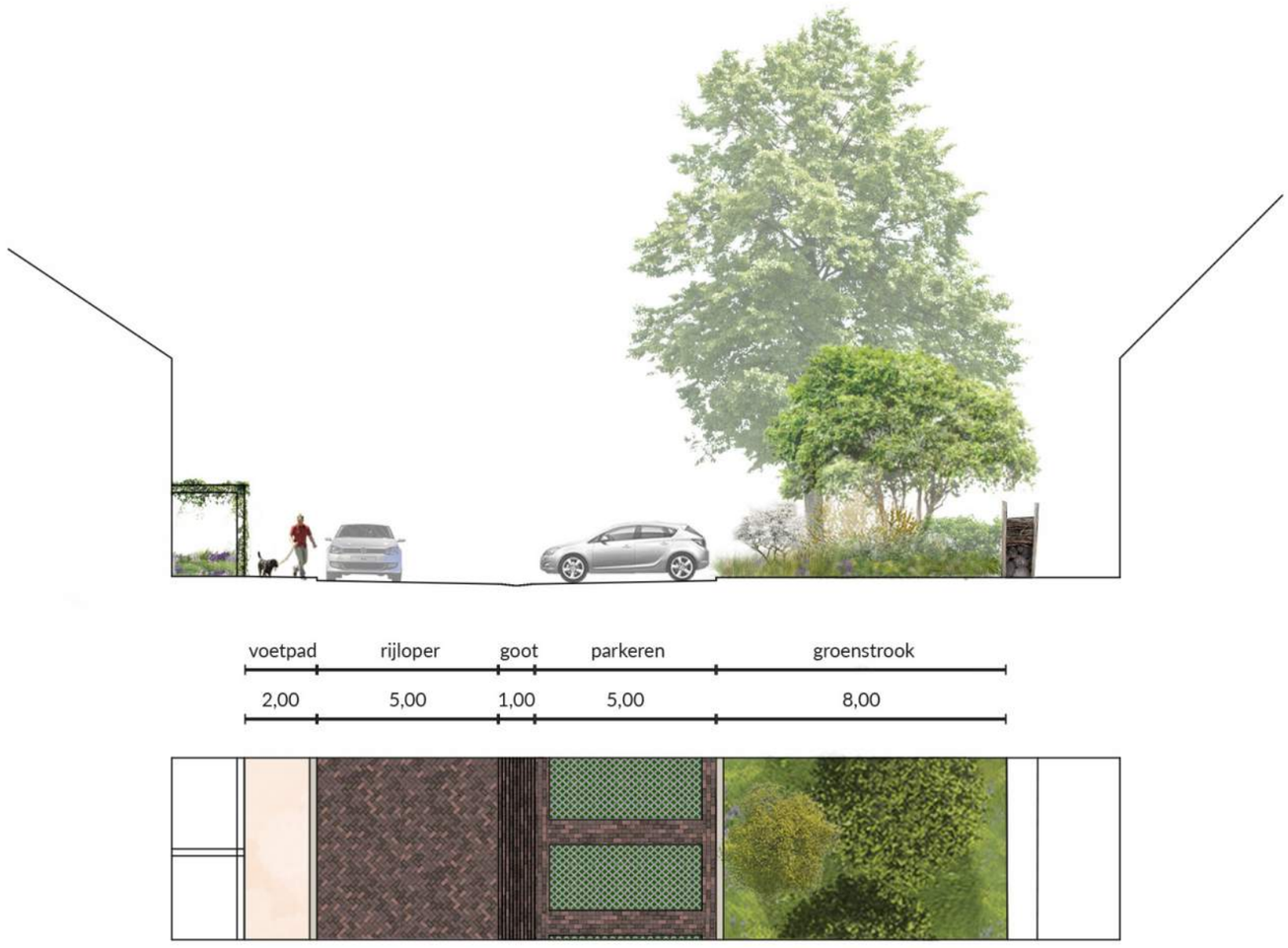




Woonstraat met parkeren

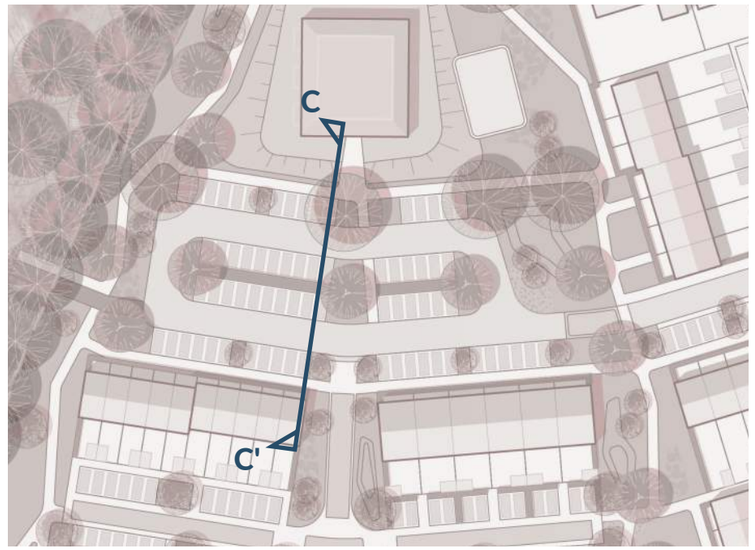
Principe profiel B-B'





Parkeerhof

Principe profiel C-C'



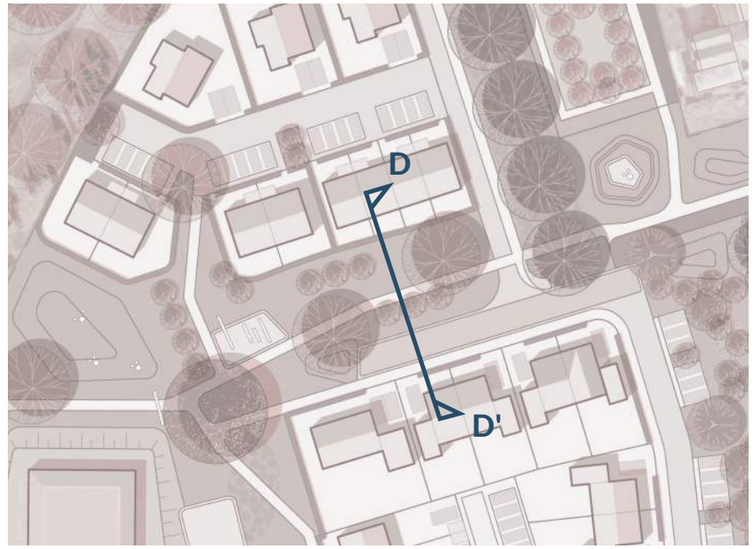


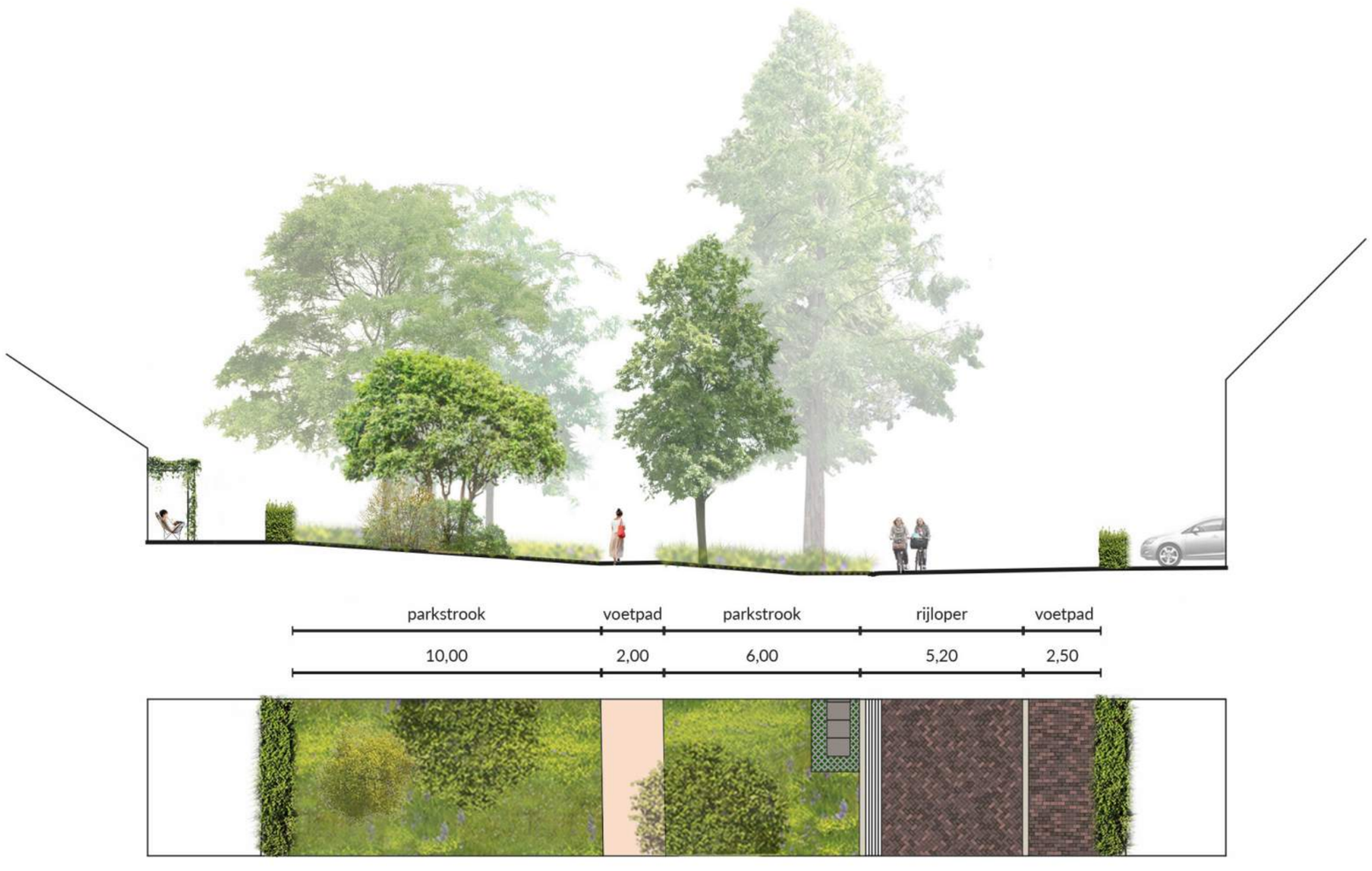
voetpad	parkeren	rijloper	parkeren	rijloper	parkeren	voetpad	park
2,00	5,00	6,00	12,00	6,00	5,00	2,00	9,00



Parkstrook met woonerf

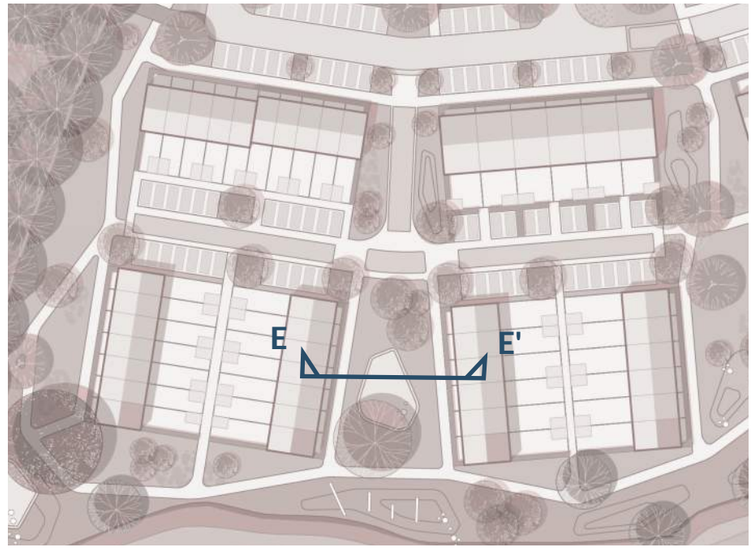
Principe profiel D-D'

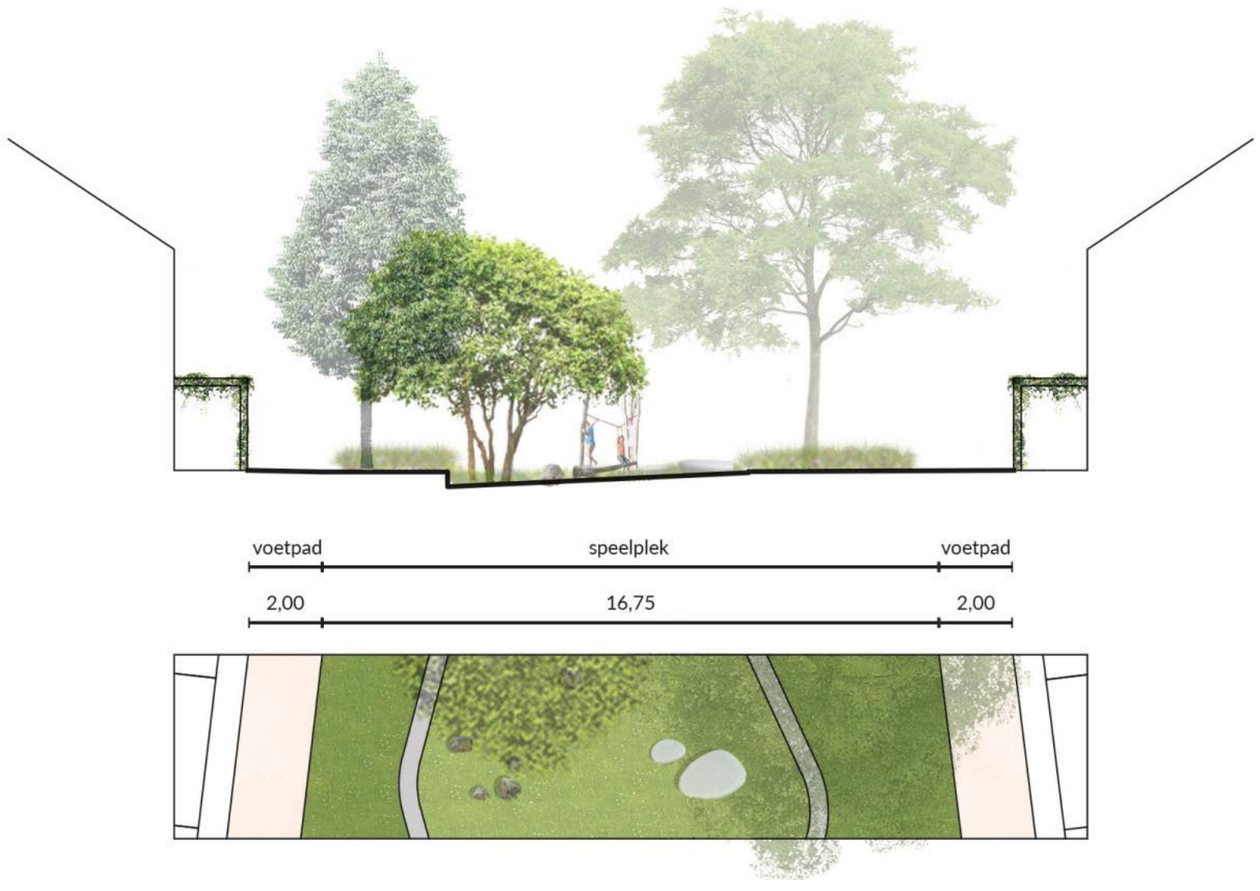




Woonhof met speelplek

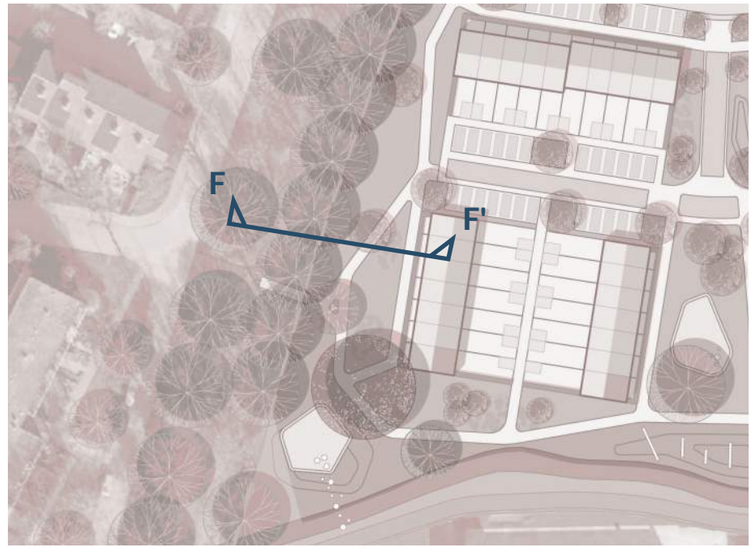
Principe profiel E-E'

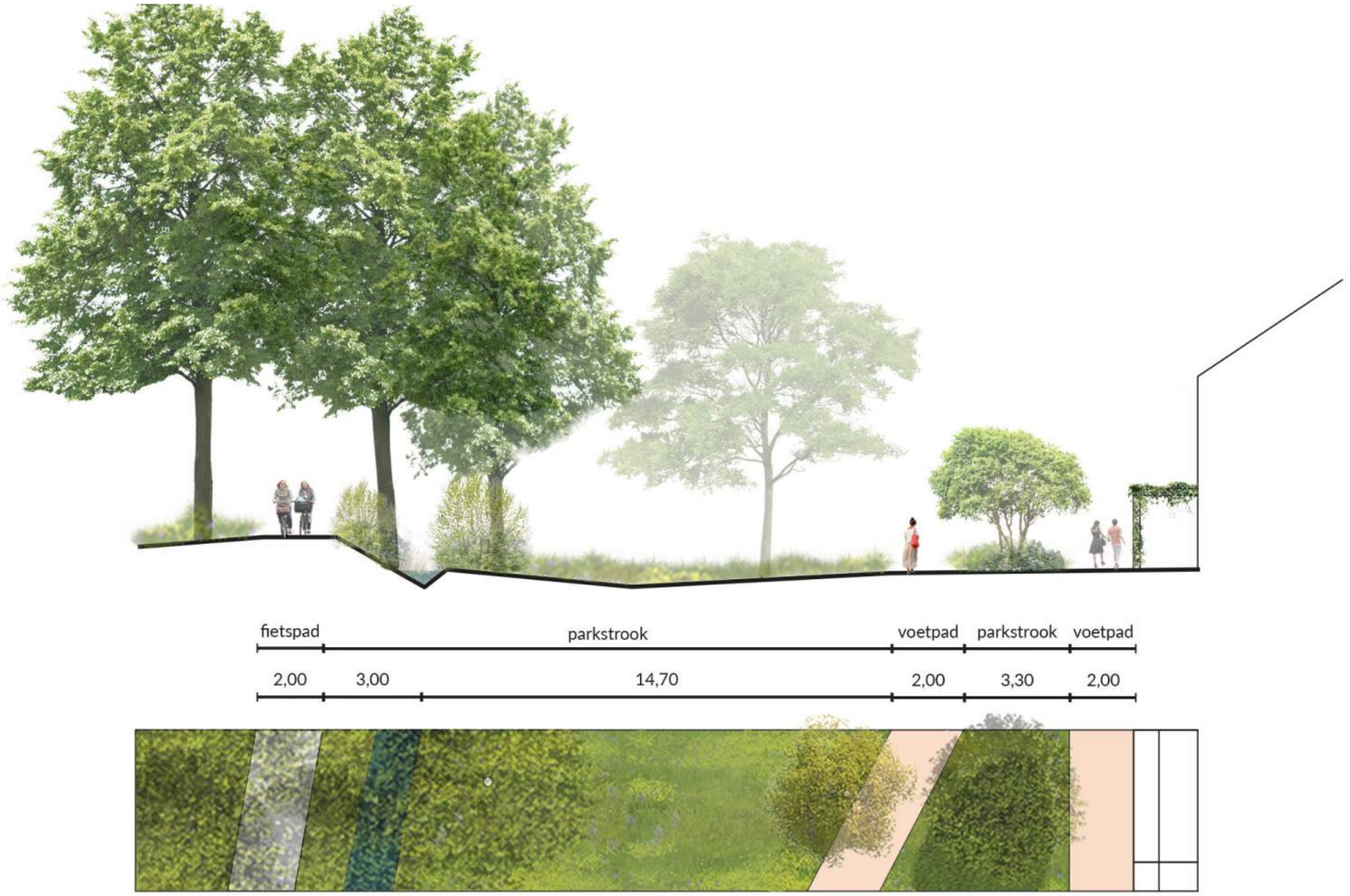




Overgang van park naar Baronnenlijn

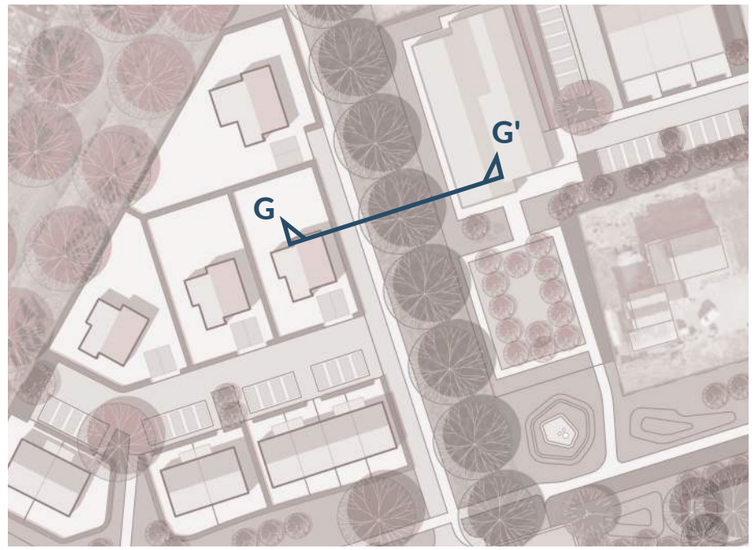
Principe profiel F-F'





Woonerf met overgang bestaande houtwal

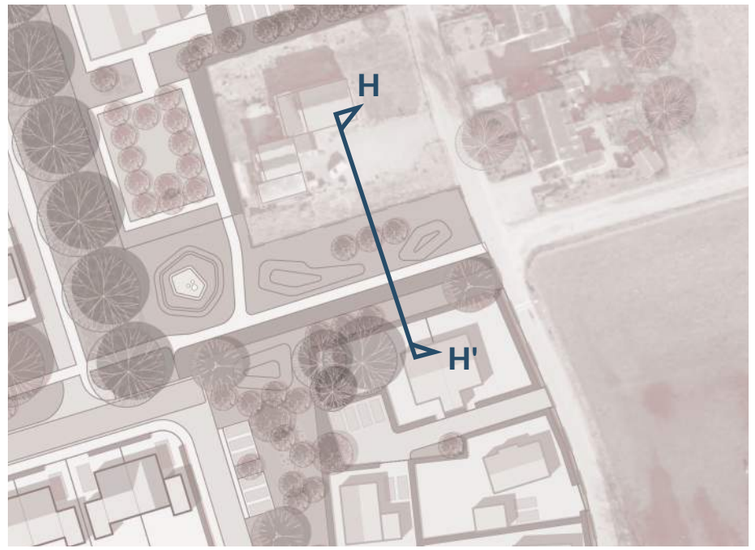
Principe profiel G -G '

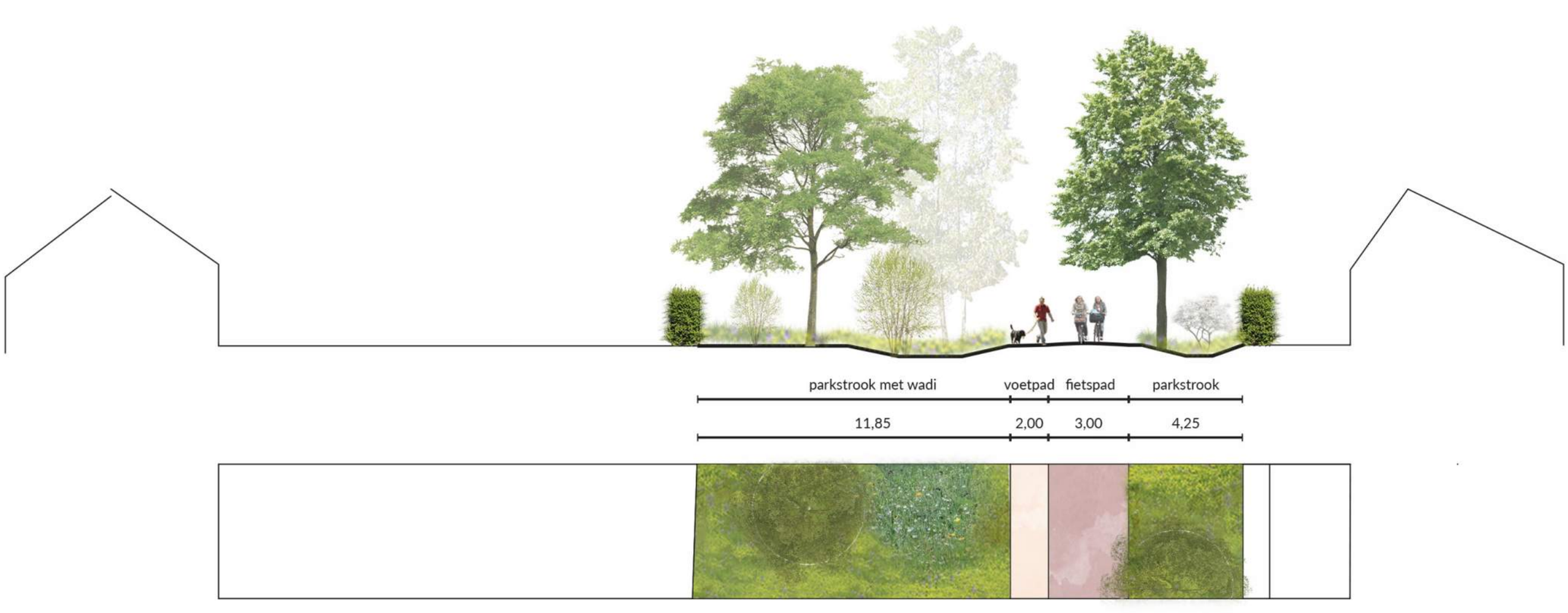




Parkstrook met (fiets)verbinding naar Pastoorsweg

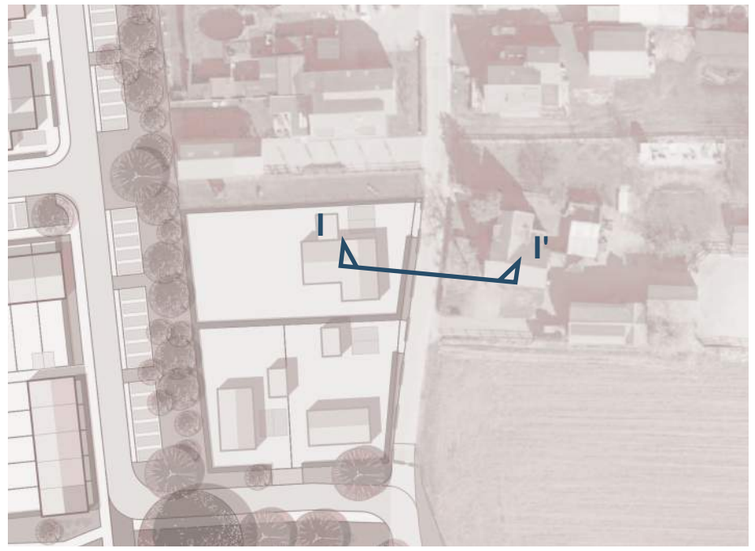
Principe profiel H - H'





Bestaand profiel Pastoorsweg

Principe profiel I - I'





Baanwachter

Vaassen

beeldkwaliteit

BEMOG | Projekt Ontwikkeling

Gemeente Epe

EXPLORIUS

MAAN

STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

12 FEBRUARI 2026

Baanwachter in relatie tot Vaassen



Historisch Vaassen

Kasteel Canenburg





Jaren 70 wijk

Heggerenk



Landelijk Vaassen

Pastoorsweg als historisch lint





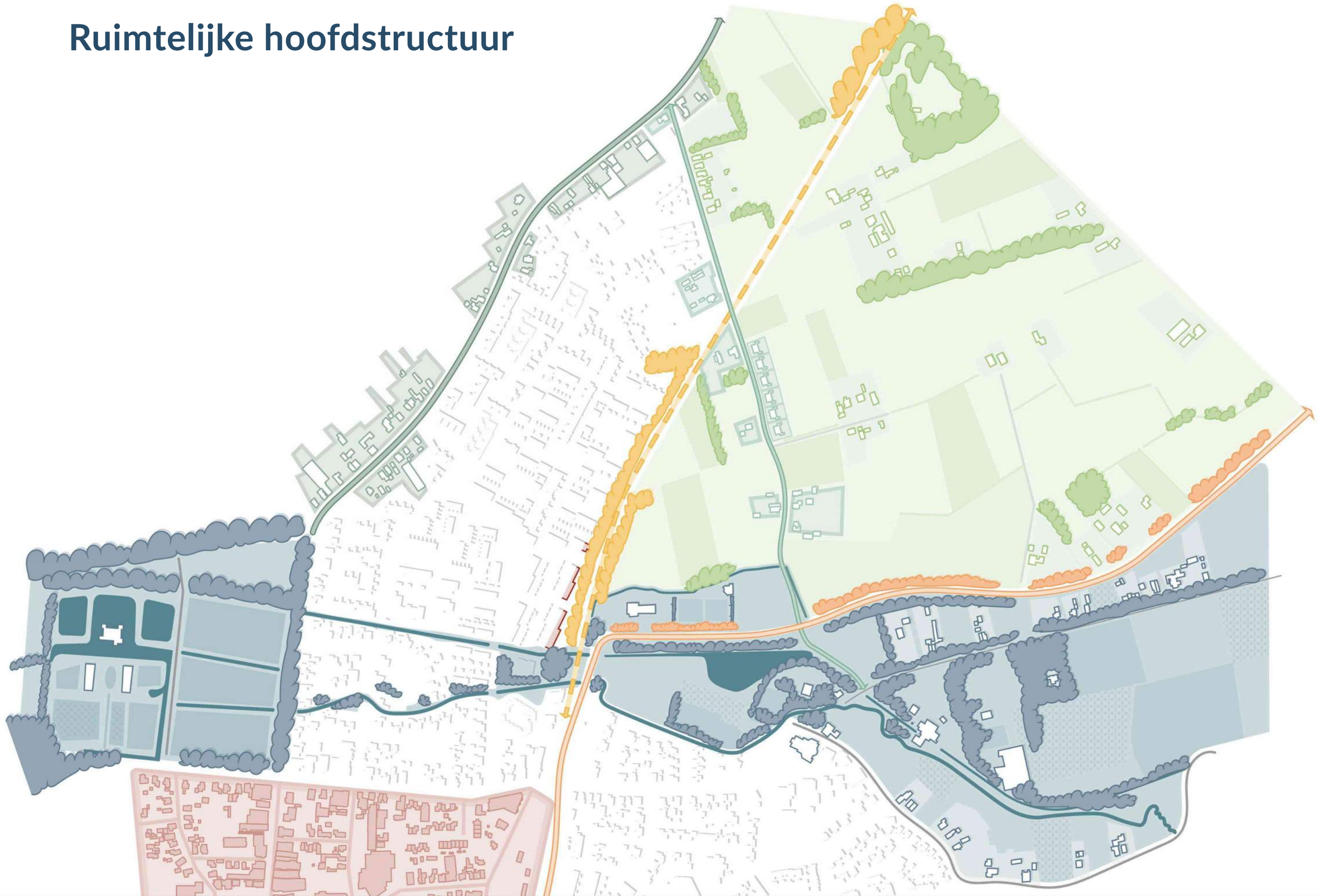
Nieuwe hedendaagse architectuur

Oosterhof (Bemog)

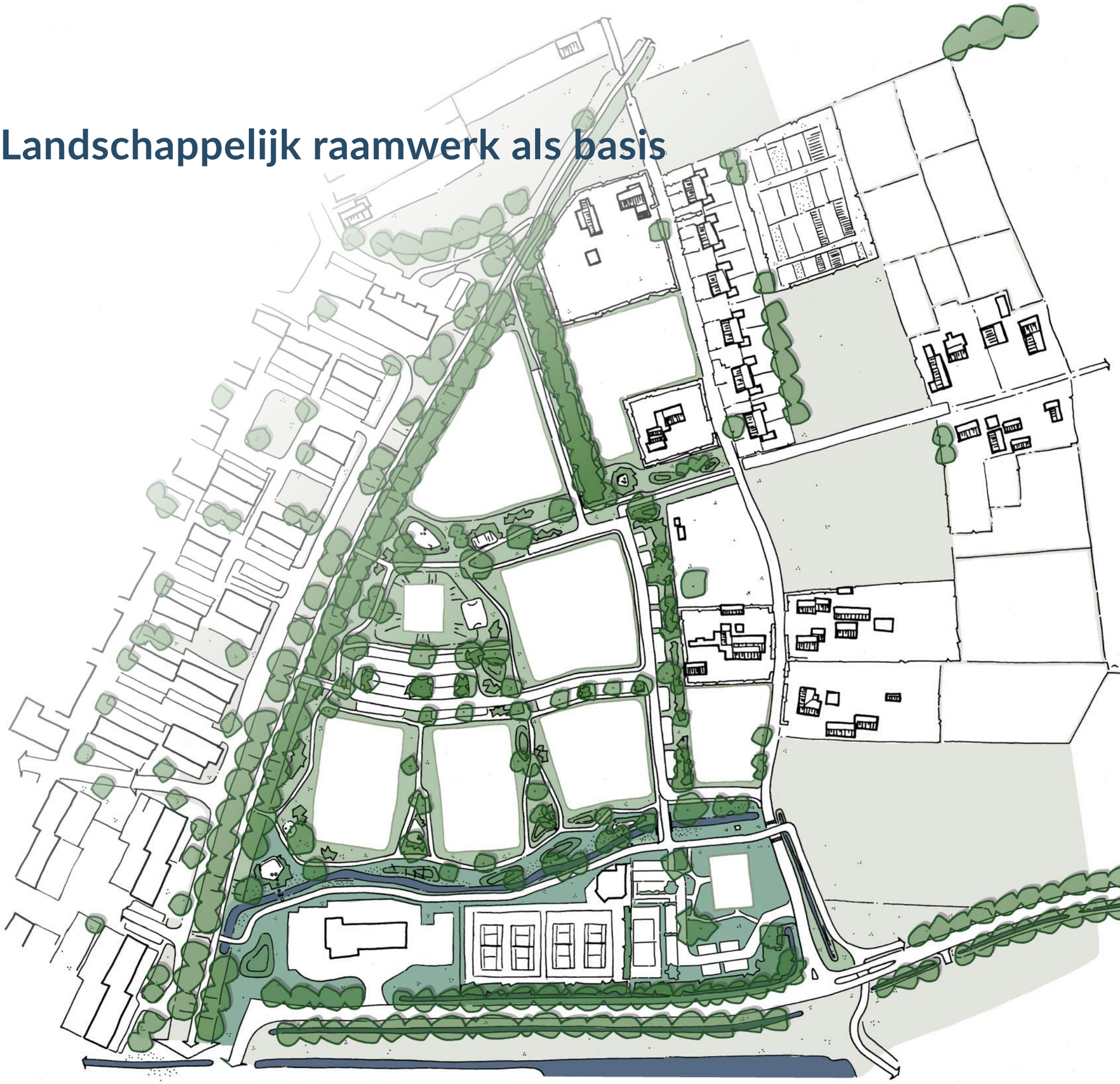
Baanwachter

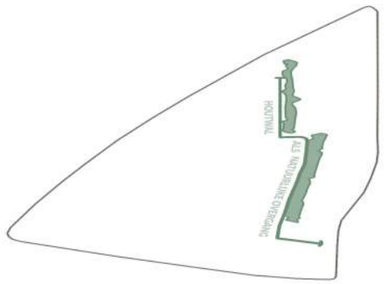
"buurt met een eigentijds dorps karakter en een sterke relatie met het landschap"

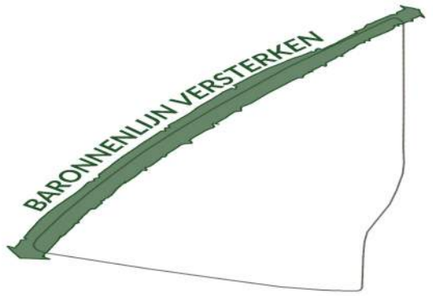
Ruimtelijke hoofdstructuur



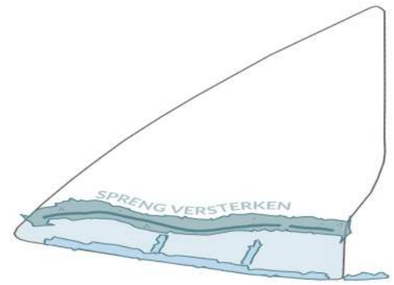
Landschappelijk raamwerk als basis

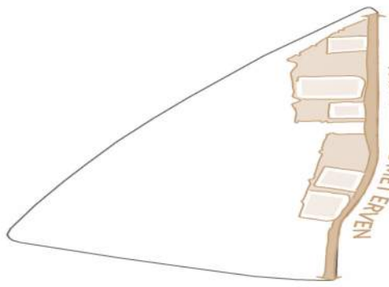




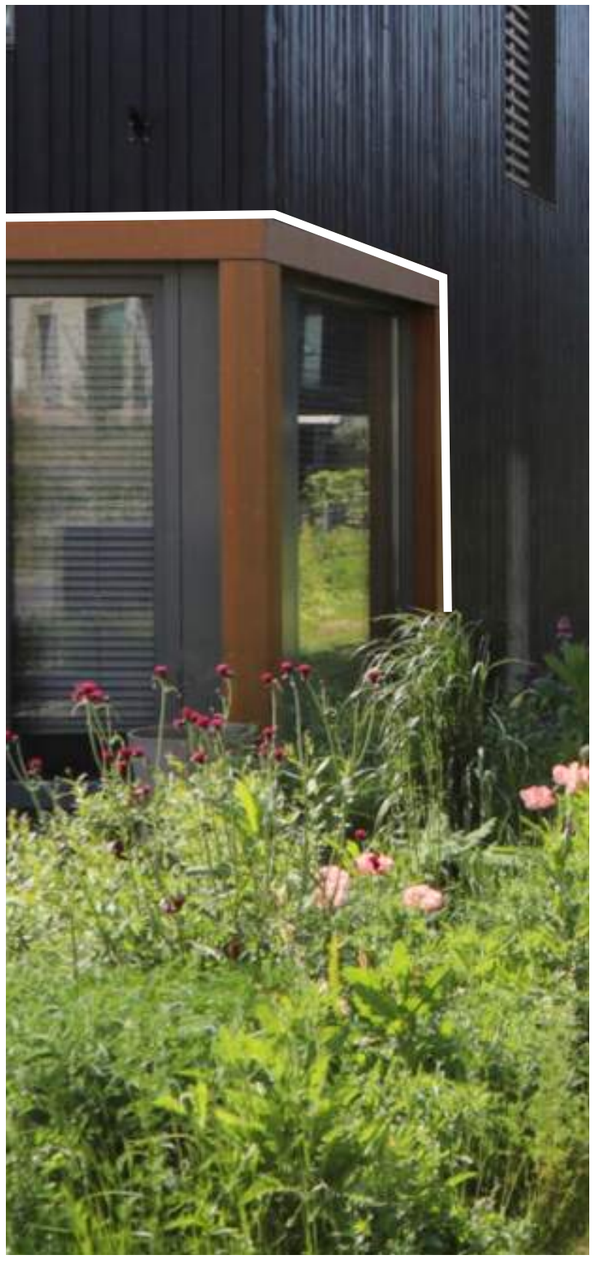








Architectuur versterkt de beleving van het landschap



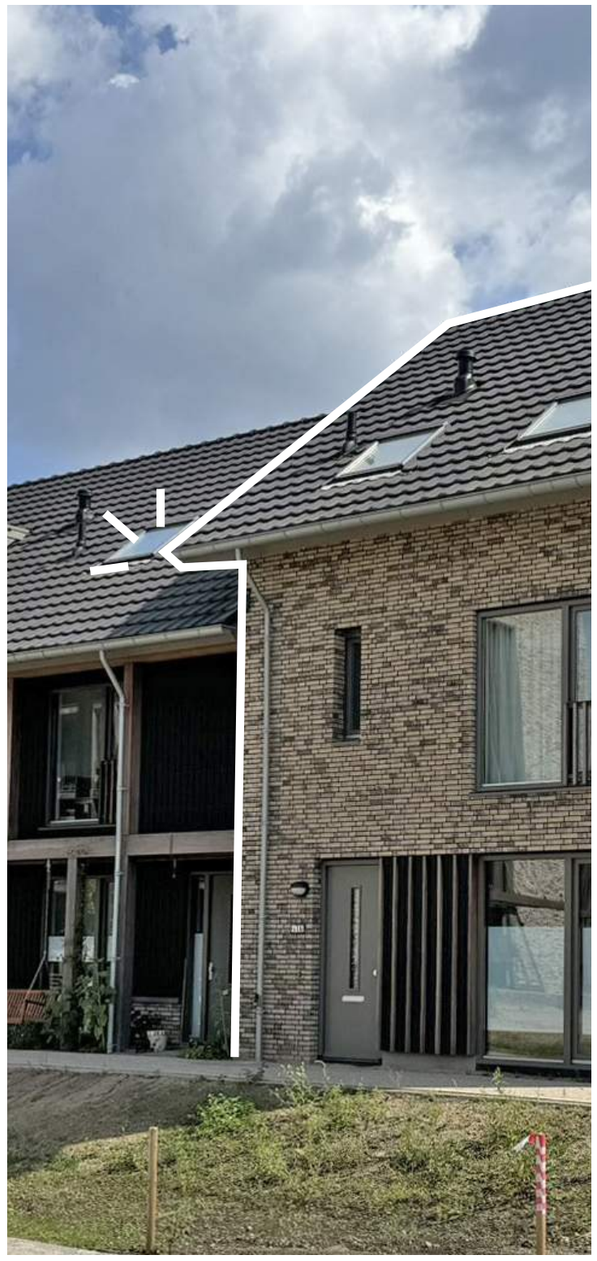
Hoekaccent

zicht op het groen



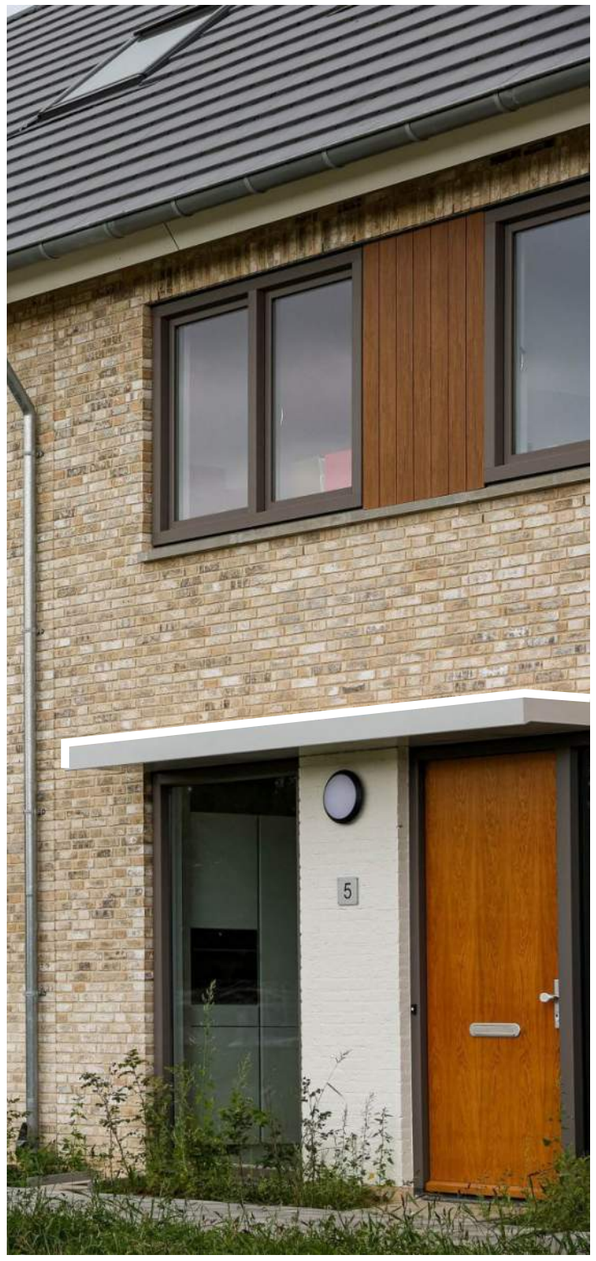
Pergola

actieve voortuinen aan het autoluwe groen



Architectonische kop

gezicht aan de Spreng



Beschut thuis komen

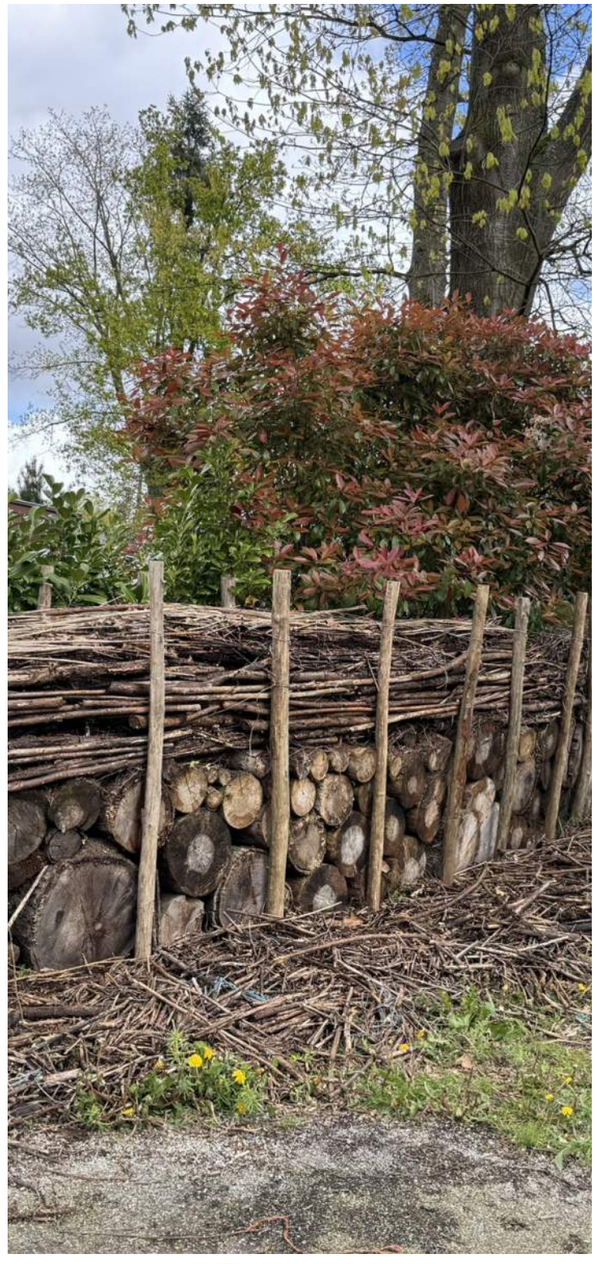
overkapte voordeur aan de dorpsstraat met een haagje

Erfafscheidingen



Haag in dorpsstraat

lage haag als overgang tussen voortuin en straat



Takkenrillen

natuurinclusieve erfafscheiding



Onderdeel van het landschap

erfafscheiding vormt onderdeel van (bestaande) houtwal



Groene afscheiding achter- en/of zijtuin

op beeldbepalende plekken langs de openbare ruimte

Openbare ruimte



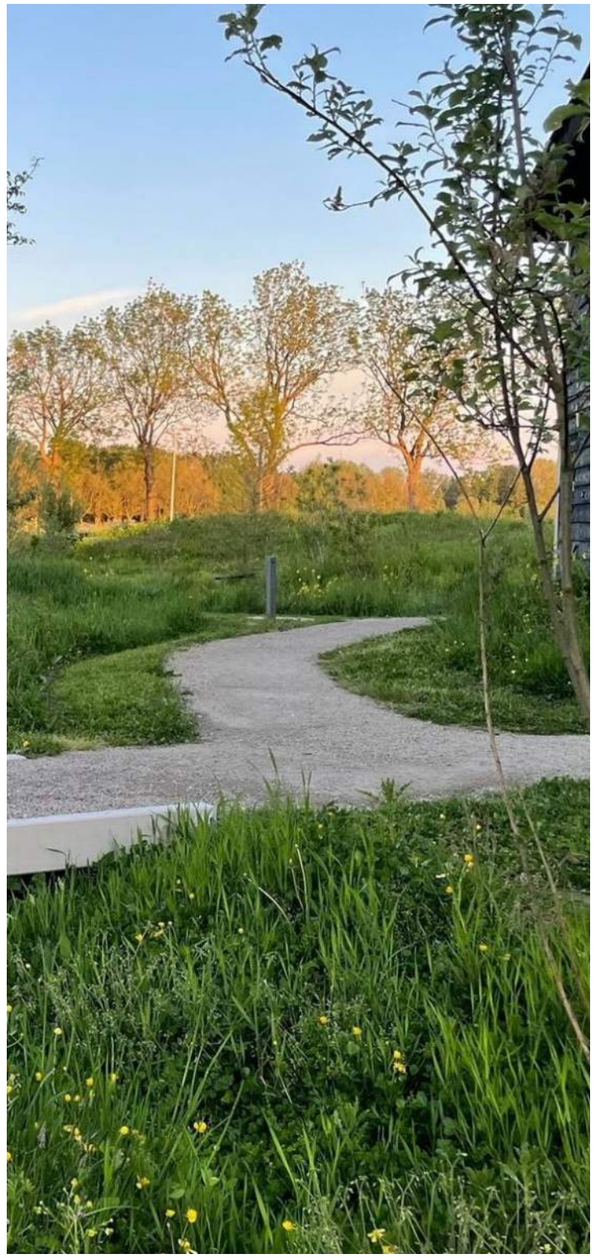
Beleefbare Spreng
cultuurhistorie als drager in openbare ruimte



Natuurspeelplekken
(bestaand) hoogtespel geeft aanleiding tot speelplekken



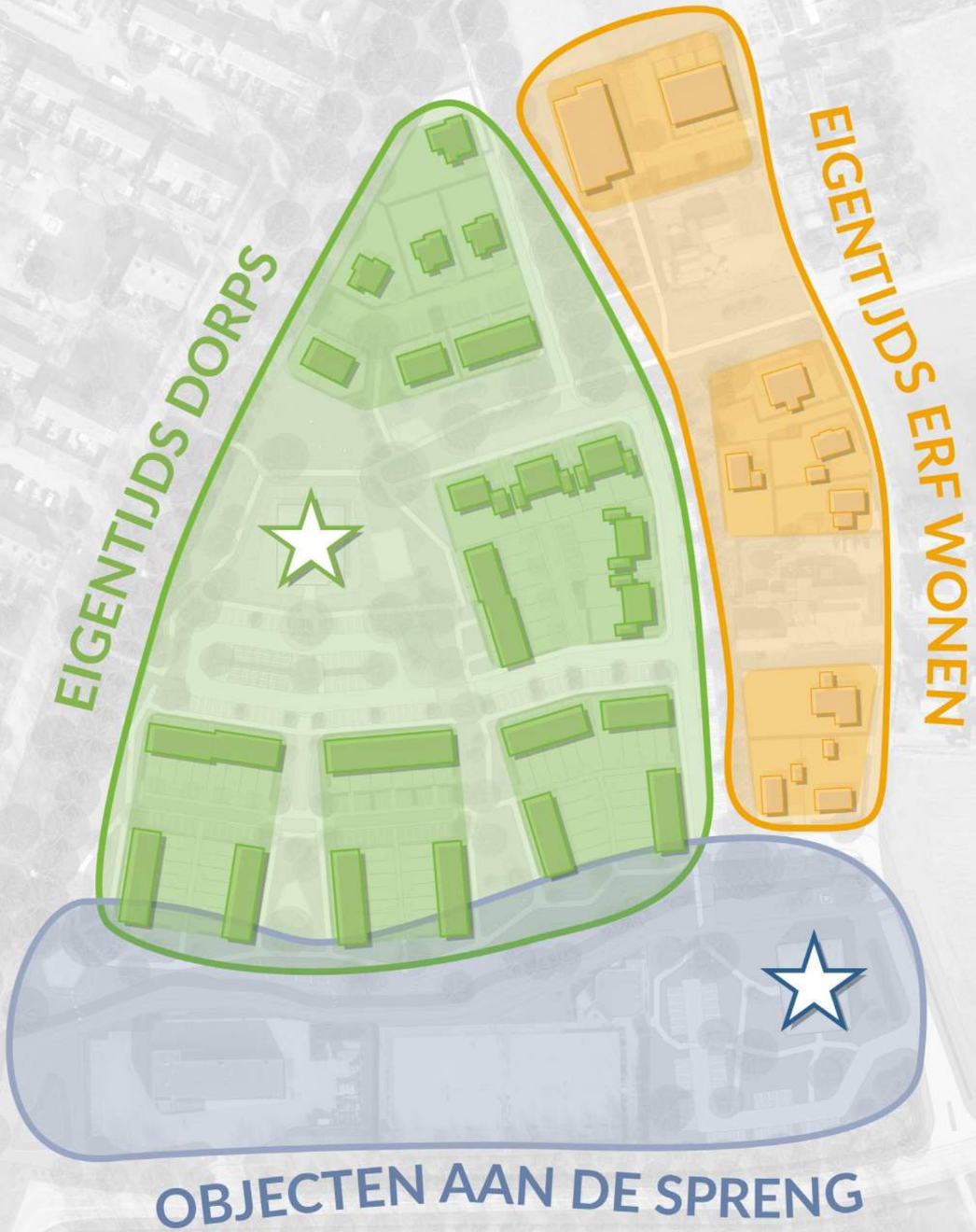
Extensief & intensief groen
afgestemd op beheer en gebruik



Organische padenstructuur
verbindt mens met landschap

Stedenbouwkundig plan

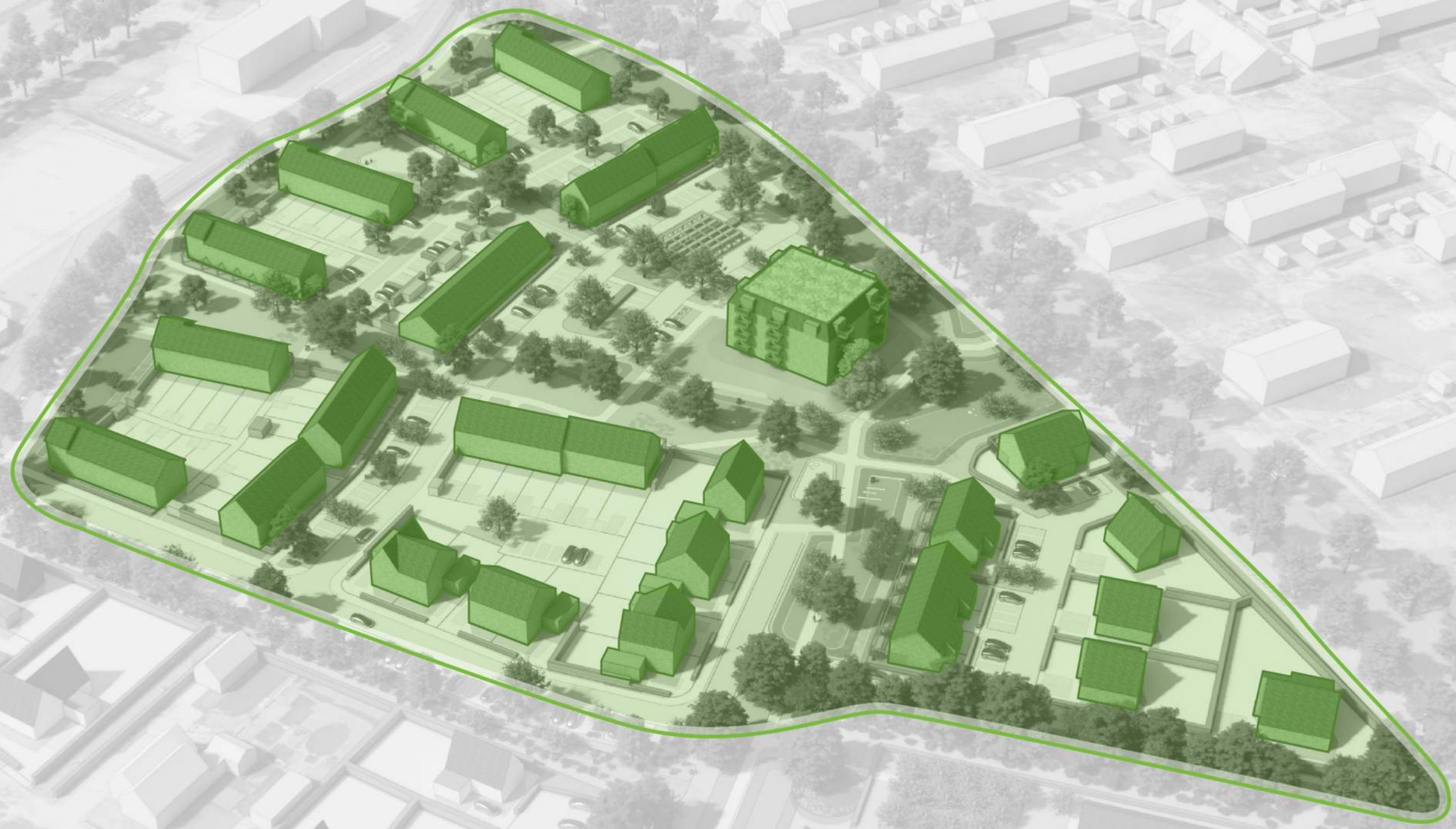
Drie sfeergebieden



Betekenis en positie twee (hoogte)accenten



01 - Eigentijds dorps



Architectuurbeeld



Kappenlandschap

coherent straatbeeld door kapvorm (kleur / vorm) met variatie in schaal, goothoogte, kaprichting, overstekken



Heldere hoofdvorm

eenvoudig gevelvlak met een eenduidige materialisering



Expressie geven aan positie in landschap

gebouwde overgangen in verschillende vormen geven vorm aan de overgang tussen woning - buitenruimte - en landschap



Natuurlijk (warm) kleurenpalet

Metselwerk als hoofdmateriaal, in aansluiting op /ondergeschikt aan het landschappelijk raamwerk
(bv. warme ton-sur-tontinten, houten details, antraciete dakpan)



Accenten in de gevel

herhaling van toepassing gevelelementen of - vlakken in complementerende warme materialen

Accent





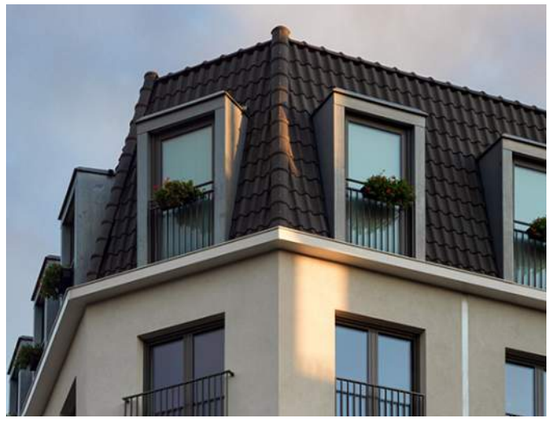
Natuurlijk (warm) kleurenpalet

**Metselwerk als hoofdmateriaal, in aansluiting op /ondergeschikt aan het landschappelijk raamwerk,
(warme ton-sur-tontinten, houten details, antraciete dakpan)**



Sprekend dak met heldere goot

**Bovenste verdieping in kapvorm passend bij dorpse karakter,
dak doorbrekingen met accent,
sprong in massa**





Object in het landschap

**Alzijdig, parkachtig, duidelijke entree,
verweven met het landschap (hoogtespel)**

Daklandschap

Legenda

Basis kapvorm Baanwachter

Verlaagde kap (levensloop)

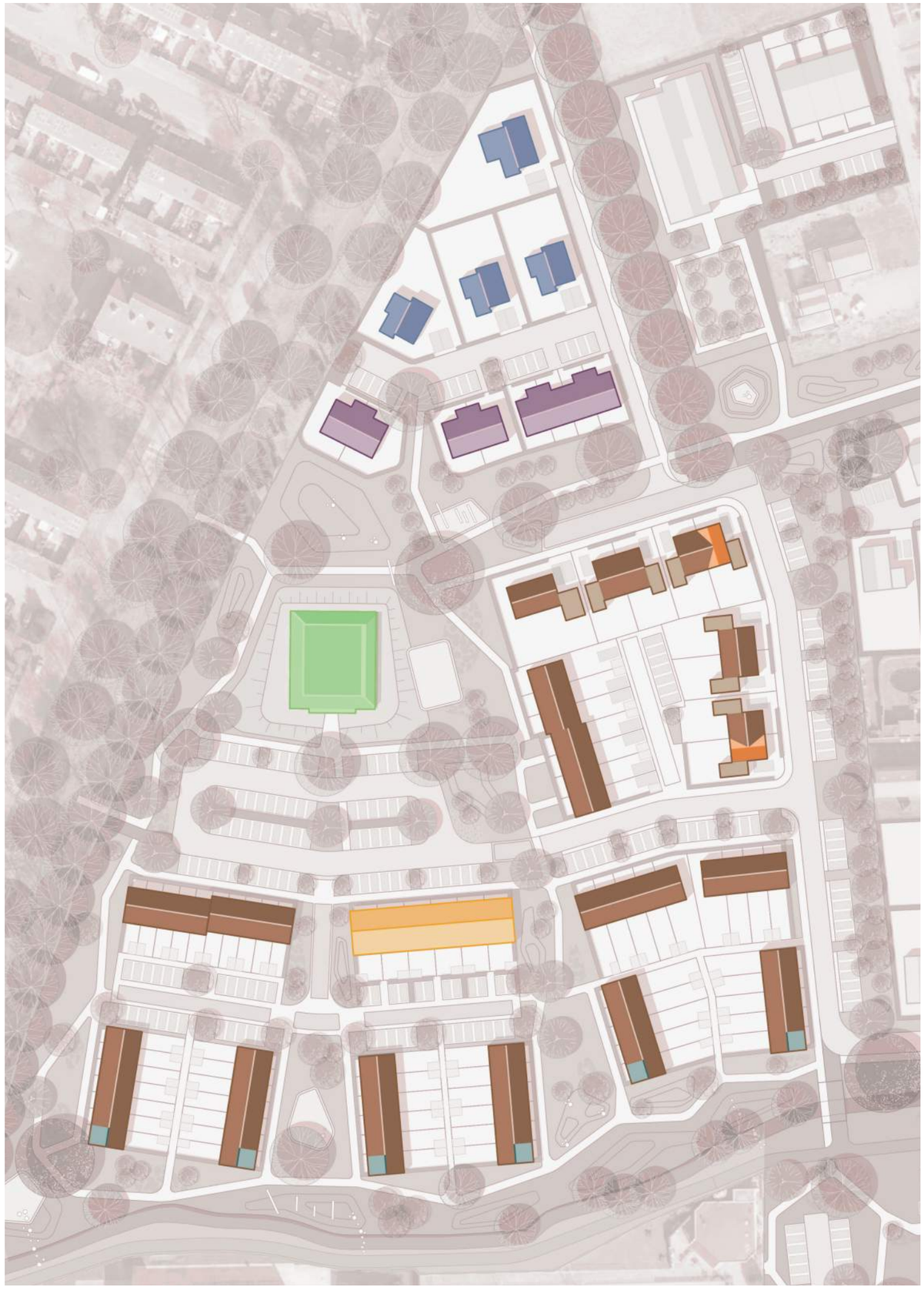
Afwijkende kapvorm
wisselende goothoogte, wisselende nokhoogte

Kap met verlaagde goot aan straatzijde
berging onderdeel van de kap

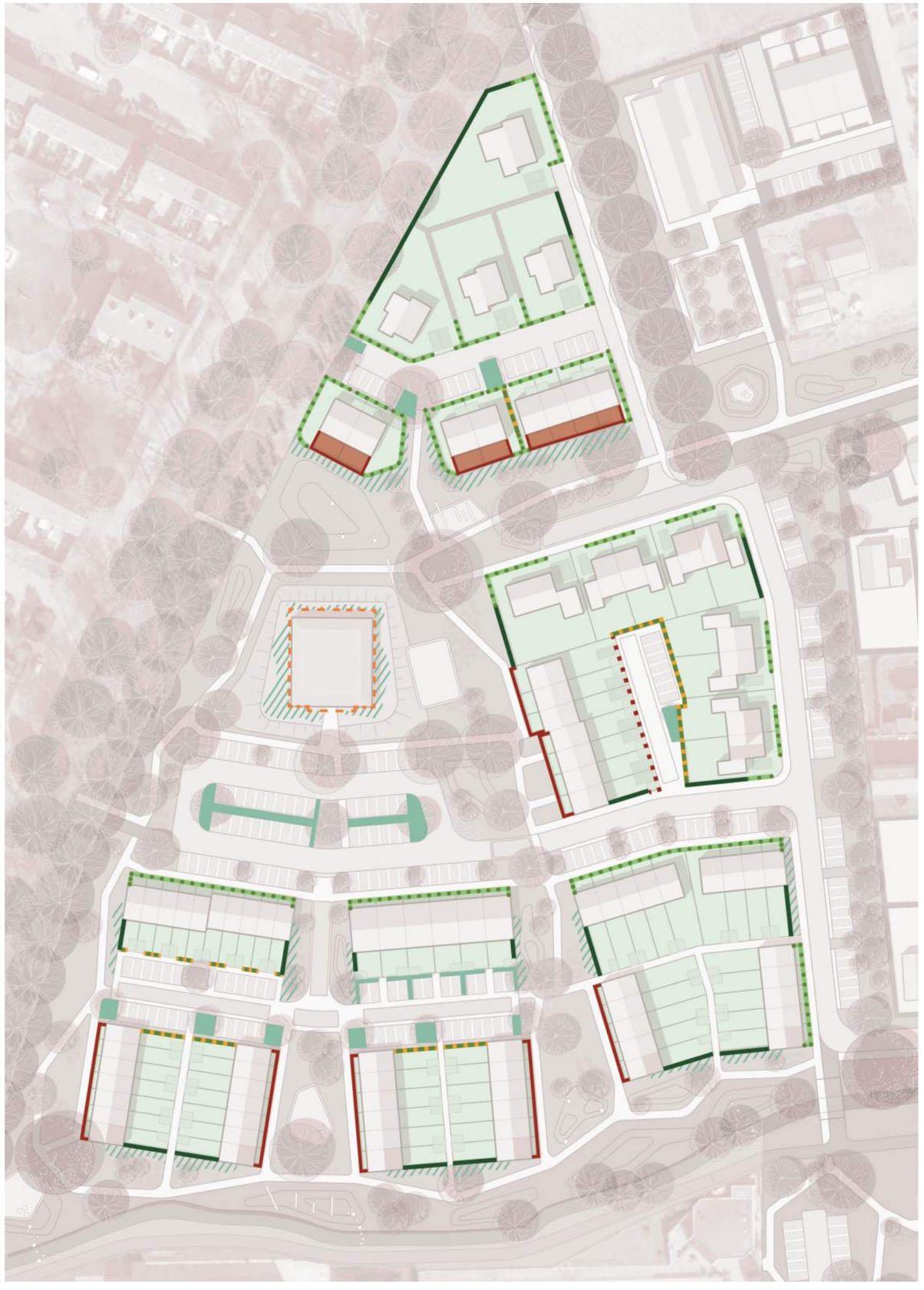
Afgeknotte schildkap

Kap accent
gedraaide kap t.o.v. basis kapvorm

Kap accent aan de Spreng
verhoogde goot- en nokhoogte t.o.v. basis kapvorm



Erfafscheiding



Legenda

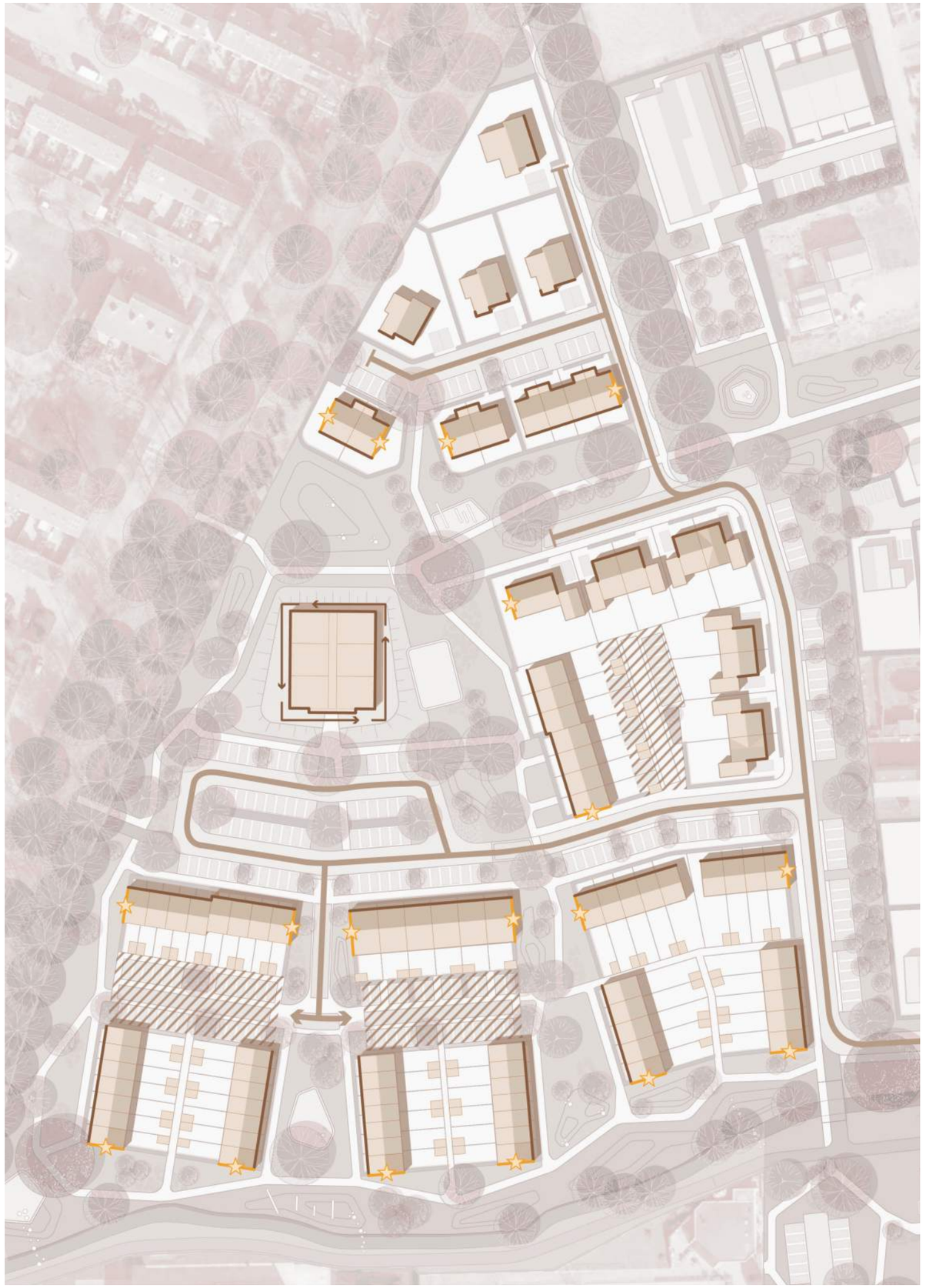
Afscheidingen openbare ruimte

- **Haag (1,00m, dubbele rij)**
- **Groene omzoming (overgang privé-openbaar)**
- **Bestaande hoogtespel benutten voor halfverdiepte bergingen**

Erfafscheiding eigen terrein

- **Lage haag (≥0,80m, dubbele rij)**
- **Hoge haag (≥1,80m, dubbele rij)**
- **Staafmathekwerk met mix groenblijvende klimplanten (≥1,80m)**
  bijv. clematis, kamperfoelie, jasmijn of hedera
- **Pergola met groenblijvende klimplanten**
  bijv. clematis, kamperfoelie, jasmijn of hedera
- **Overkapping met veranda**
- **Erfafscheiding i.c.m. parkeerplaats op eigen terrein**
  schuur met doorlopende balkhoogte i.c.m. erfafscheiding

Gevelbeeld



Legenda

- Voorgevel / oriëntatie woning
- Alzijdige oriëntatie (woon)gebouw
- Kopgevel
  accent in materiaal en/of detaillering en/of gecombineerd met gevelopening(en)
- Ontsluiting
- Parkeerhof

02 - Eigentijds erf wonen - Pastoorsweg

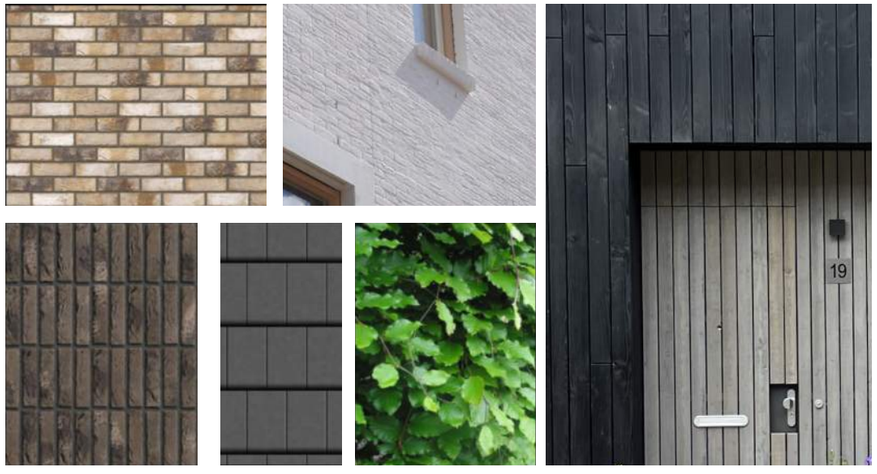


Architectuurbeeld



Heldere hoofdvorm

Heldere hoofdvorm, onderlinge variatie tussen kavels,
eenduidige materialisering per woning



Traditionele ambachtelijke materialen

Baksteen, hout, antractiete pannendak, variatie in samenstelling per kavel,
landschappelijke erfafscheiding evt. in combinatie met houten hekwerk



Erf inrichting

Collectief wonen, oriëntatie richting gedeeld erf



Oriëntatie op Pastoorsweg

In aansluiting op de oriëntatie van de bestaande
bebouwing langs de Pastoorsweg





Natuurlijke erfafscheiding

Omkadering van de kavel met haag of wilgentenen hekwerk
(geen schutting)

Daklandschap



Legenda

- **Basis kapvorm**
- **Verlaagde kap**
- **Samengestelde kap**
- **Samengestelde kap**
  nokrichting parallel aan de Pastoorsweg

Erfafscheiding



Legenda

Erfafscheiding eigen terrein

- Lage haag (circa 0,80m, dubbele rij)
- Hoge haag (circa 1,80m, dubbele rij)
- Natuurlijke erfafscheiding
  haag gecombineerd met gestapelde stammen / wilgentakken
- Uitwerking groene erfafscheiding in overleg met bestaand kavel

Gevelbeeld



Legenda

- Voorgevel / oriëntatie woning
- Alzijdige oriëntatie (woon)gebouw
- Accent in de gevel met gevelopening(en)
- Ontsluiting
- Parkeerhof

03 - Objecten aan de Spreng

Accent





Dorpsentree

Samengesteld volume, kapvorm, sculpturaliteit gevel, markering tussen dorp en landschap







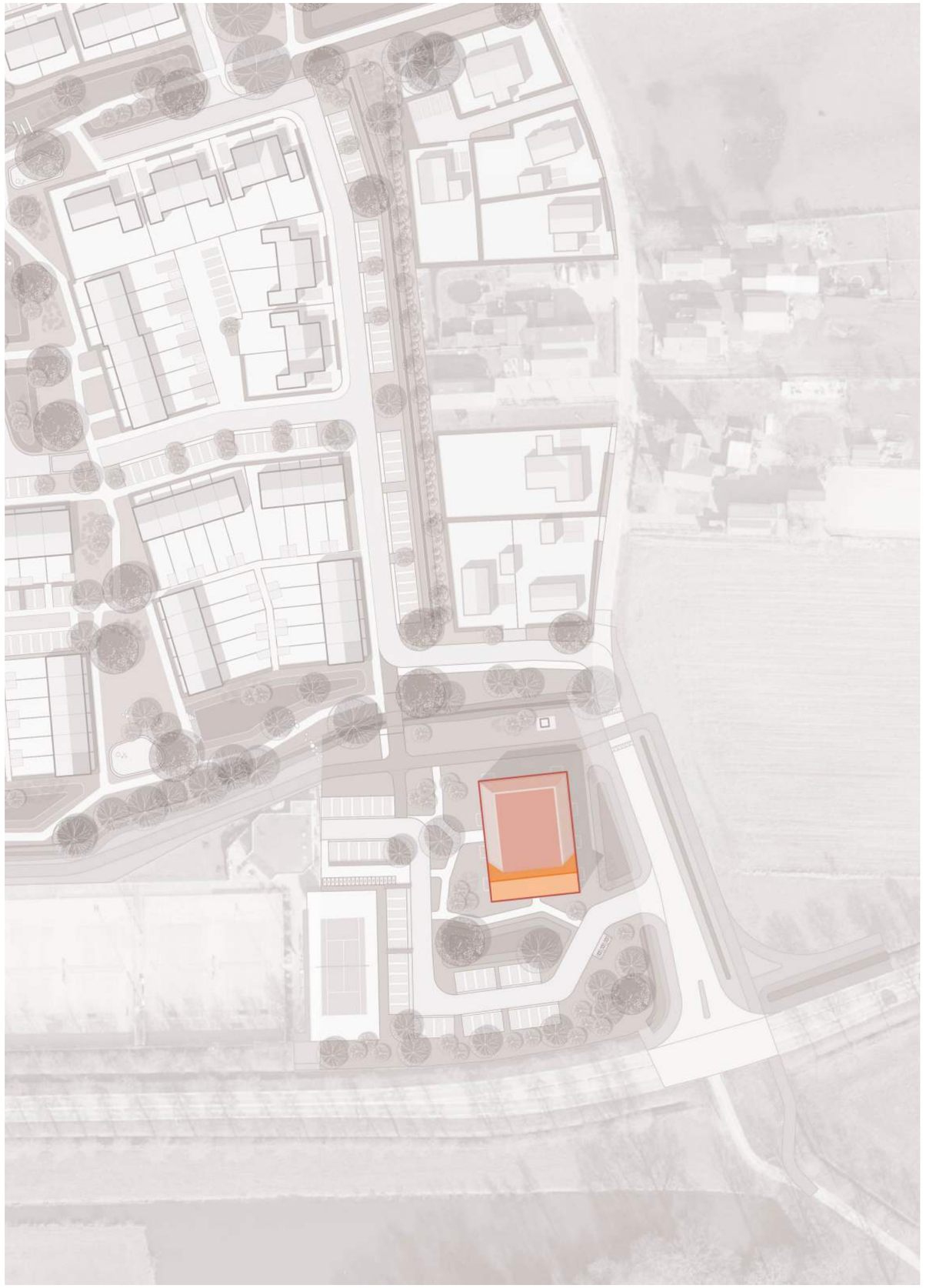




Spreng kleurenpalet

Metselwerk als hoofdmateriaal, geeft uitdrukking aan positie langs de Spreng, geïnspireerd op bestaande objecten aan de Spreng in Vaassen

Daklandschap

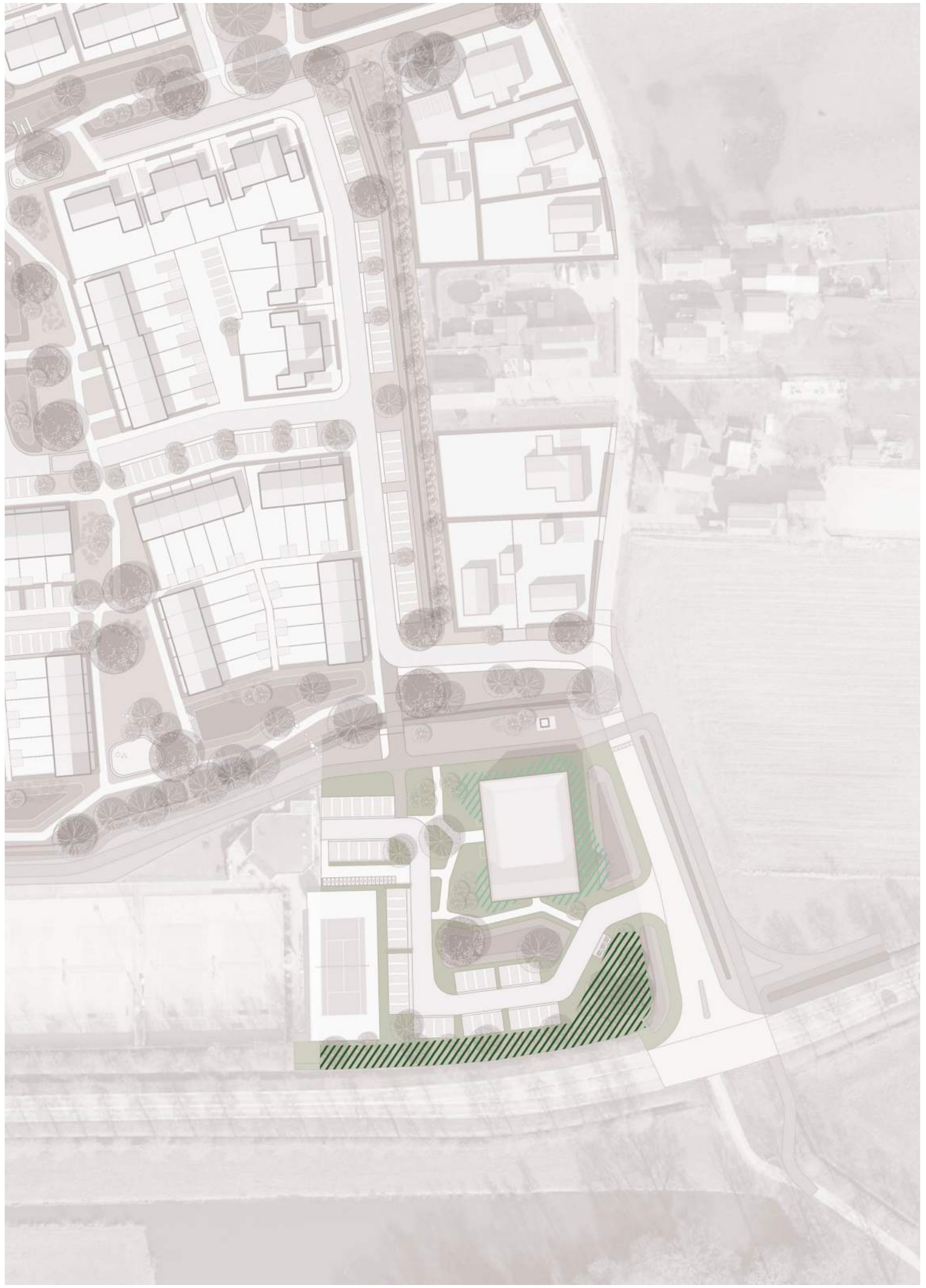


Legenda

Afgeknotte schildkap

Kap accent aan de Laan van Fasna
gedraaide kap t.o.v. hoofdvolume

Erfafscheiding



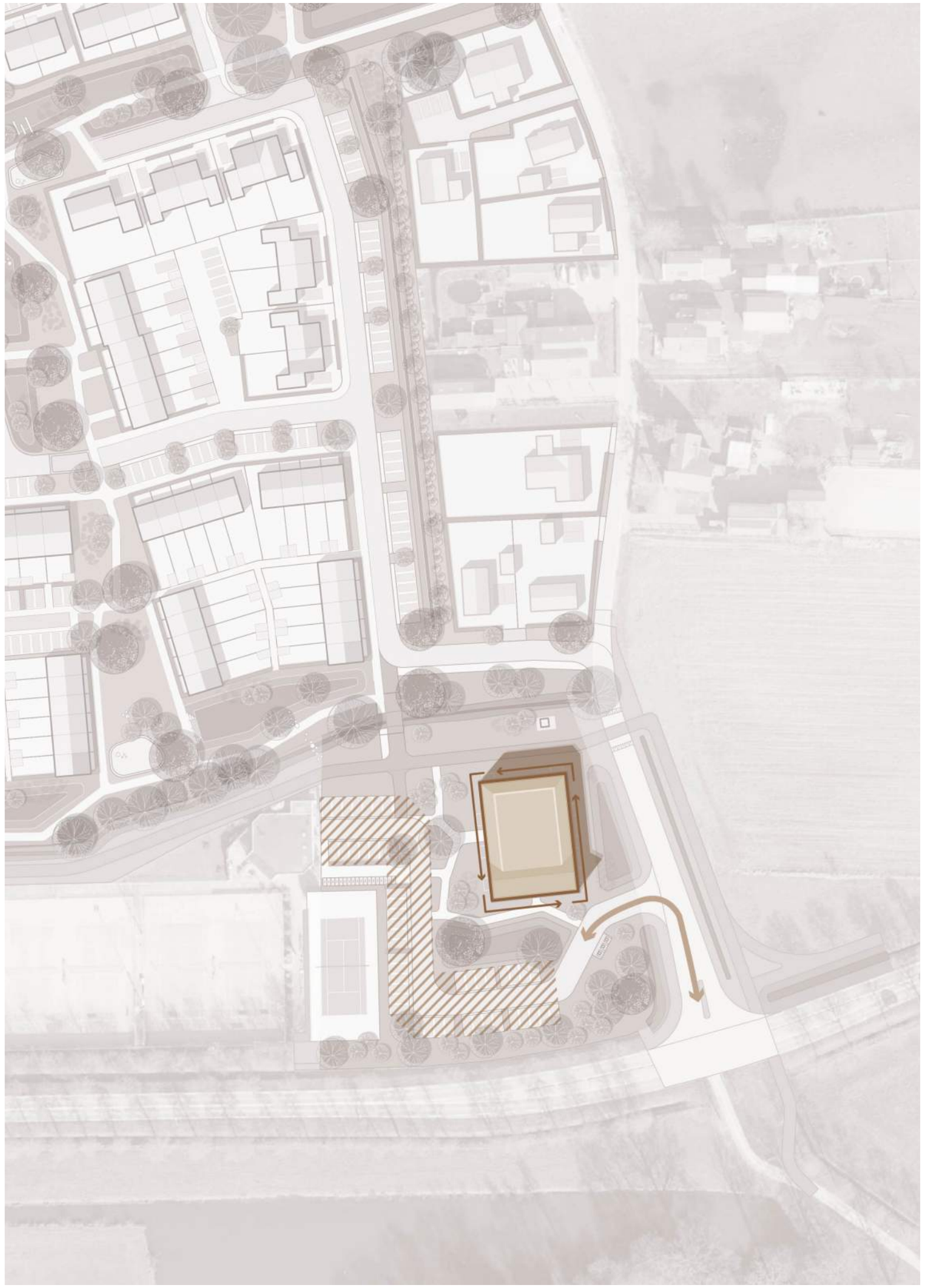
Legenda

Afscheidingen openbare ruimte

Groene omzoming (overgang privé-openbaar)

Continuering groenstructuur Laan van Fasna

Gevelbeeld



Legenda

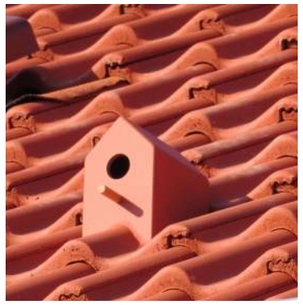
- Voorgevel / oriëntatie woning
- Alzijdige oriëntatie (woon)gebouw
- Ontsluiting
- Parkeerhof

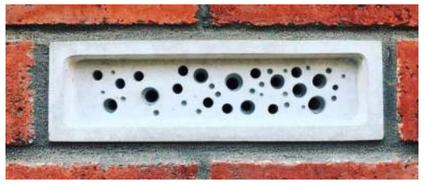
Natuurinclusieve maatregelen

Gebiedseigen toepassing in samenwerking met ecoloog









Dieren in de lucht

Overstekken, nestkasten en gevelstenen





Dieren op de grond

Nestelplaatsen, muurdoorbraken





Energie

Zonnepanelen, natuurlijke isolatie materialen





Wateropvang

Watertanks, groene daken





Gevels en erfafscheidingen

Houten structuren geven beschutting en aanleiding voor klimplanten, natuurlijke erfafscheidingen

Nomis Advies
Advisering nadeelcompensatie

- NOTITIE SPUITZONES -

RISICO ANALYSE - NADEELCOMPENSATIE ARTIKEL 15.1 Omgevingswet

- Bouwplan Baanwachter -

Woningbouwlocatie gelegen tussen de Vuurdoornstraat, de Pastoorsweg en Laan van Fasna te Vaassen



Uitgebracht aan:
Explorius te Rijssen

Uitgebracht door:
mr. S.A.G.H. Butink, register-taxateur
nadeelcompensatie- en onteigeningsdeskundige

(telefoon 06 4850 4802)

Betreft:
Inventarisatie van mogelijk verschuldigde nadeelcompensatie ex artikel 15.1 Omgevingswet ten gevolge van het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van woonwijk “De Baanwachter (Kerkenlanden)” in Vaassen.

Aanvullende notitie betreffende het instellen van spuitzones.

Heino, 27 november 2025

CONCEPT

1. Opdrachtgever

Opdrachtgever is Explorius, Molendijk Noord 90 A te 7461 JE Rijssen, contactpersoon is heer D.A. Kamp, concept-ontwikkelaar.

2. Verantwoording

Ondergetekende aanvaardt voor de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en/of voor een ander doel dan waarvoor de taxatie is uitgebracht.

3. Adviseur/taxateur

Mr. S.A.G.H. Butink RMT, beëdigd rentmeester NVR, beëdigd taxateur, nadeelcompensatie- en onteigeningsdeskundige, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateurs (NRVT) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder nummer RT 529759070, tevens ingeschreven in het DOBS-register.

4. Correspondentieadres

Nomis Advies Rentmeesterskantoor
Raalterstraat 26
8141 RM Heino

5. Kenmerk

RANDC / 28012025-B

6. Taxatie-opdracht en - doel

Ondergetekende heeft begin 2025 een risicoanalyse nadeelcompensatie uitgevoerd met betrekking op de ontwikkeling van een woonwijk in Vaassen, gelegen tussen de Vuurdoornstraat, de Pastoorsweg en Laan van Fasna. De locatie is kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie H, nummers 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2403, 2995, 2998, 3702 en 3849. Een bouwconsortium is voornemens om op deze locatie in totaal 180 wooneenheden te bouwen, variërend in koopwoningen, huurwoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, levensloopbestendige woningen, maar ook appartementen en zorg.

Ten behoeve van het realiseren van deze woningbouw is/wordt een omgevingsvergunning aangevraagd, omdat deze bouw op basis van het geldende Omgevingsplan niet mogelijk is. In artikel 4:126 van die afdeling van de Awb is opgenomen dat een belanghebbende die schade lijdt als gevolg van (een wijziging van) de bepalingen van een omgevingsvergunning, dan wel als gevolg van één van de in artikel 15.1 genoemde besluiten, welke schade boven het normaal maatschappelijk risico uitgaat en die benadeelde in vergelijking met andere onevenredig zwaar treft, op zijn verzoek een vergoeding toekent, welke nadeelcompensatie wordt genoemd.

Ondergetekende heeft onderzoek gedaan naar de mogelijk verschuldigde nadeelcompensatie. Het definitieve analyse-rapport is op 6 februari 2025 uitgebracht.

Op 11 november 2025 heeft opdrachtgever per e-mail gemeld dat op aangeven van de gemeente Epe spuitzones met een breedte van 50 meter in de concept-plankaart zijn opgenomen: ingevolge de bouw van de nieuwe woningen mogen ter bescherming van de gezondheid van de nieuwe bewoners op deze stroken landbouwgrond, gelegen naast de nieuwe wijk, geen gewasbeschermings-middelen worden toegepast.
Opdrachtgever heeft ondergetekende op 14 november jl. gevraagd aan te geven of de betreffende stroken ten gevolge van deze gebruiksbeperking in waarde dalen en of deze waardedaling voor nadeelcompensatie in aanmerking komt.



Luchtfoto plangebied

7. Omgevingsvergunning “Baanwachter”: concept-plankaart en planvoorschrift



Concept omgevingsplan, rode arcering betreft de spuitzones

Het concept planvoorschrift met betrekking tot de spuitzones is als volgt:

4.3.2 Omgevingsvergunning gebruik gewasbeschermingsmiddelen

a. Verboden gebruik

Bij het telen van gewassen in de open lucht ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vergunningsplicht gewasbeschermingsmiddelen' is het gebruik van gewasbeschermings-middelen zonder omgevingsvergunning verboden.

b. Specifieke aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.2 onder a worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een omschrijving van de te telen gewassen;

b. een tekening waarop de gronden worden aangegeven waarop de gewassen worden geteeld en waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast;

c. een locatiespecifiek onderzoek waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toepassing van gewasbeschermings-middelen;

d. indien dit uit het onderzoek als bedoeld in lid c noodzakelijk blijkt, een landschappelijk inpassingsplan waarin de benodigde landschappelijke maatregelen worden uitgewerkt die nodig zijn om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

c Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.2 wordt slechts verleend als;

a. er sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen;

b. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing indien dit noodzakelijk is op grond van een locatiespecifiek onderzoek.

d. Voorschriften

Bij een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.2 kunnen – met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat – vergunningvoorschriften worden gesteld ten aanzien van:

a. de gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen toegepast mogen worden;

b. de landschappelijke inpassing om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

8. Risico-analyse nadeelcompensatie

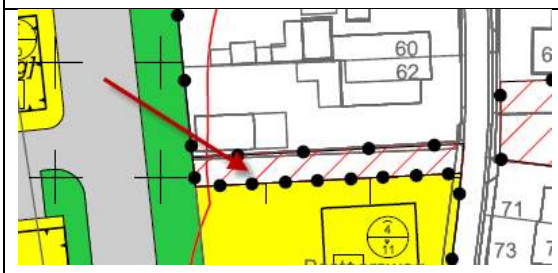
Hierna volgt de risicoanalyse nadeelcompensatie, mogelijk verschuldigd ten gevolge van het instellen van spuitzones.

Voor de beantwoording van de vraag of de betreffende gronden worden gebruikt voor een agrarische exploitatie, is gebruik gemaakt van de site Boer en Bunder. Op deze site is aangegeven welke landbouwpercelen jaarlijks voor de zogenoemde mei-telling door de eigenaren worden opgegeven in het kader van

de Gecombineerde opgave. Deze opgave is vereist ten behoeve van onder meer de mestboekhouding en het verkrijgen van landbouwsubsidies.

Behandeling per perceel met spuitverbod:

	
Perceel is kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie H, nummer 3182, partikulier eigendom, Pastoorsweg 32 te Vaassen.	Perceeel is kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie H, nummer 3943, eigendom van de gemeente Epe.
Nadere beschouwing:	**Nadere beschouwing:**
Deze gronden worden niet opgegeven voor de Gecombineerde opgave. Mede gelet het huidige feitelijke gebruik, te weten ten behoeve van de paardenhouderij, is er geen aanleiding om uit te gaan van een agrarische exploitatie, dus ook niet van een waardedaling van de gronden. De gronden hebben als onderdeel van complex 'woonobject met paardenhouderij' de hoogste waarde.	Deze gronden worden niet opgegeven voor de Gecombineerde opgave. Mede gelet op het huidige feitelijke gebruik, te weten grotendeels als volkstuinen ('t Heggerveld) is er geen aanleiding om uit te gaan van een agrarische exploitatie, dus ook niet van een waardedaling van de gronden. Gesteld wordt dat de gronden als volkstuin-gronden in de regel de hoogste waarde hebben.
Oordeel: in casu is er geen recht op nadeel-compensatie	**Oordeel**: in casu is er geen recht op nadeel-compensatie
Opmerking: Pastoorsweg 32 is als woonobject opgenomen in het eerder uitgebrachte analyse rapport.	**Opmerking:** de ligging van de strook met het spuitverbod, te weten direct achter bestaande woningen, lijkt een 'theoretische keuze'.
	
Percelen zijn kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie H, nummers 3000 en 3001	Percelen zijn kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie H, nummers 3967, 3968 en 3085

Nadere beschouwing	**Nadere beschouwing**
Deze percelen worden al sinds jaren opgegeven ingevolge de mei-telling (Gecombineerde opgave) te weten als grasland.	Het betreft hier zij- en achtererven, behorende bij de woningen aan de Pastoorsweg 69 – 73. De gronden worden niet opgegeven in het kader van de Gecombineerde opgave. Er is dus geen sprake van een agrarische exploitatie. De gronden hebben als onderdeel van de woningen de hoogste waarde.
Oordeel: Voor deze percelen is een waardedaling aan te nemen, zie hierna	**Oordeel**: in casu is er geen recht op nadeel-compensatie
	Opmerking: Pastoorsweg 69, 71 en 73 zijn als woonobjecten opgenomen in het eerder uitgebrachte analyse rapport.
	
Perceeel is kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie H, nummer 2995	Percelen zijn kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie H, nummer 3375 en 3376
Nader beschouwing:	**Nader beschouwing:**
Deze strook grond maakt onderdeel uit van gronden die in het kader van de Gecombineerde opgave worden opgegeven als ‘vaste planten’ (aanwezig zijn coniferen en taxus). Het grootse deel van de gronden valt echter binnen het plangebied, reden om aan te nemen dat de eigenaar van de aangegeven strook derde-belanghebbende is bij de herontwikkeling. Aldus heeft hij geen recht op nadeelcompensatie (als er al schade zou zijn).	Deze gronden zijn nu nog gedeeltelijk bebouwd met een supermarkt met parkeervoorziening op basis van een tijdelijke bestemming. De omliggende gronden worden van jaar tot jaar gebruikt voor de teelt van mais (zie Gecombineerde opgave). De supermarkt wordt verplaatst en de aldus vrijkomende gronden zullen weer terugvallen op een agrarische bestemming. Het ligt in de rede om met betrekking tot de vrijkomende grond ook uit te gaan van maisteelt.
Oordeel: in casu is er geen recht op nadeel-compensatie	**Oordeel**: Voor deze gronden is een waardedaling aan te nemen, zie hierna

Geconcludeerd wordt dat er twee percelen landbouwgrond, elk bestaande uit twee kadastrale nummers, worden ‘geraakt’ door het verbod op het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Hierna volgen overwegingen ten aanzien van de vragen of hierdoor een waardedaling ontstaat, hoe hoog die waardedaling is en of er recht is op compensatie van die waardedaling.

9. Waardedaling landbouwgronden met gebruiksbeperking.

Voor stroken (landbouw-)grond ten noorden en oosten van het plangebied gaat dus een verbod gelden voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Dit verbod houdt in dat verboden is om zonder een omgevingsvergunning gewasbeschermingsmiddelen toe te passen binnen 50 meter van een zogenaamd driftgevoelig object, zoals een woning en tuin (driften is verwaaien). Dit verbod wordt ingesteld ten behoeve van de volksgezondheid. De gronden behouden wel hun agrarische bestemming.

Aan de orde is de vraag of door het planologisch vastleggen van het genoemde verbod de hiervoor benoemde gronden in waarde dalen doordat akkerbouw niet meer mogelijk is of de gewasopbrengst anderszins lager wordt.
In principe kunnen bij alle soorten agrarisch gebruik gewas-beschermings-middelen worden toegepast, dus zowel op grasland als bij akkerbouw. Bedoelde middelen worden met name toegepast in de akkerbouw en dan met name bij de intensievere teelten.
Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen het bestrijden van onkruid en de bescherming van het gewas tegen plantenziekten. Vandaag de dag worden gewasbeschermings-methoden *geïntegreerd* toegepast, hetgeen inhoudt dat chemische middelen pas worden toegepast als het mechanisch bestrijden, bijvoorbeeld door schoffelen, of het toepassen van natuurlijke c.q. biologische middelen, niet voldoende hebben gewerkt. Ook kan worden gekozen voor gewassen en gewas-rassen die minder gevoelig zijn voor plantziekten en daardoor geen behandeling met chemische middelen nodig hebben (zogenaamde schade-beperkend handelen).

In het kader van deze analyse kiest ondergetekende een algemene benadering van de voorliggende zaak, hij heeft immers geen contact gehad met de eigenaren en ook heeft hij de betreffende gronden niet onderzocht.

Ondergetekende volstaat er mee om in het kader van deze analyse te stellen dat de benoemde gronden enige waardedaling zullen ondergaan, immers een

redelijk denkend en handelend aspirant-koper zal aan landbouwgronden zonder spuitverbod een (wat) hogere waarde toekennen dan aan gronden mét een spuitverbod. In de regel wordt grasland in de regel niet machinaal bespoten, dus door deze gronden is in principe geen waardedaling aan te nemen, echter, grasland kan ook worden ingezet voor bijvoorbeeld maisteelt.

Ondergetekende heeft geen transacties van gronden met spuitzones kunnen vinden. De reden hiervoor is wellicht dat het een nieuwe materie betreft. Hij heeft er daarom voor gekozen om de waardedaling te benaderen via de weg van de inkomensschade en wel als volgt.

Uit te gaan is van een *gemiddelde* saldo-opbrengst (opbrengst minus kosten) van € 3.000,-- per hectare per jaar bij het huidige gebruik als gras- en maisland (voedergewassen). Het niet meer mogen toepassen van gewasbeschermings-middelen zal leiden tot een mindere opbrengst van het geteelde gewas c.q. een mindere opbrengst door de keuze voor een minder renderend gewas. Ook kan een alternatieve wijze van bijvoorbeeld onkruidbestrijding leiden tot extra kosten. Het een en ander overwegende is het naar het oordeel van ondergetekende niet onredelijk om van een saldo-opbrengst-verlies van € 1.000,-- per hectare per jaar uit te gaan. Dat is dan de inkomensschade per jaar per hectare. In het onteigeningsrecht wordt inkomensschade vergoed over een periode van 14 jaren, waarbij dan een kapitalisatiefactor van 10 hoort. Langs deze weg redenerend heeft de eigenaar van de landbouwgrond dus recht op een ‘afkoopvergoeding’ van € 10.000,-- per hectare. Dit is € 1,-- per m². Deze vergoeding kan dan worden aangemerkt als de hoogte van de waardedaling.
Het betreft hier een vorm van directe schade. Er geldt dan geen aftrek wegens normaal maatschappelijk risico.

Volledigheidshalve benoemt ondergetekende nog de volgende aspecten.
Hij is van oordeel dat het instellen van een spuitverbod nauwelijks gevolgen heeft voor grasland. Naar zijn opvatting houden de gronden hun ‘ondergrenswaarde’ als grasland. Verder gaat hij uit van het voortgezet gebruik van de gronden voor de winning van veevoeder, te weten gras en mais, en niet voor intensievere teelten, zoals lelies.

De marktwaarde van landbouwgrond rond Vaassen bevindt zich in de range van € 90.000,-- tot € 100.000,-- per hectare. Voor akkerbouwgronden net wat meer betaald van voor grasland. Verder zou kunnen worden betoogd dat ten gevolge van de voorgenomen woningbouw, aangrenzend landbouwgronden ook een toekomstige woningbouwpotentie gaan krijgen, hetgeen een voordeel zou kunnen zijn. Ondergetekende houdt hiermee in casu echter geen rekening.

De oppervlakte van de spuitzones is voor beide percelen geschat op 3.500 m². Ondergetekende lijkt het redelijk om de waardedaling te bereken over twee maal 5.000 m² om op deze wijze de betreffende boeren enige marge bij hun bewerkingen te geven.

10. CONCLUSIE:

Ondergetekende is van oordeel dat ten gevolge van de aan de orde zijnde planologische mutatie (= instellen spuitzones) aangaande twee percelen landbouwgrond (elk twee kadastrale nummers) sprake is van een planologische verslechtering in de vorm van een waardedaling.

Ondergetekende schat de hoogte van de te vergoeden nadeelcompensatie *indicatief* als volgt:

Kadastraal bekend	**Oppervlakte spuitverbod + marge**	**Waardedaling per ha**	**Te vergoeden**
Vaassen, sectie H, nrs 3000 en 3001	5.000 m²	€ 10.000,--	€ 5.000,--
Vaassen, sectie H, nrs 3375 en 3376	5.000 m²	€ 10.000,--	€ 5.000,--
		TOTAAL	**€ 10.000,--**

de adviseur,



(mr. S.A.G.H. Butink RT)

Edities: 27 november 2025 (concept)
27 november 2025 (definitief / ongewijzigd)

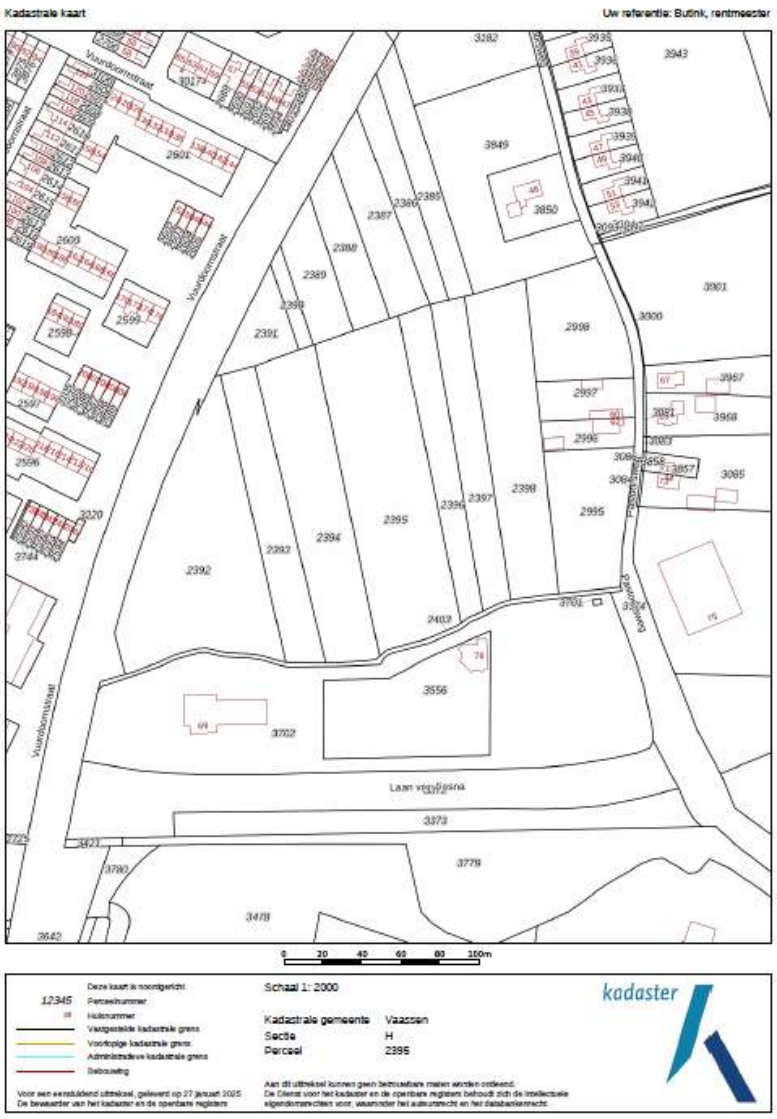
Bijlagen:

1. Kader nadeelcompensatie
2. Kadastrale informatie
3. Planologische informatie
4. Luchtfoto
5. Bouwplan
6. Plankaart Baanwachter (concept)
7. B & B (Gecombineerde opgave)

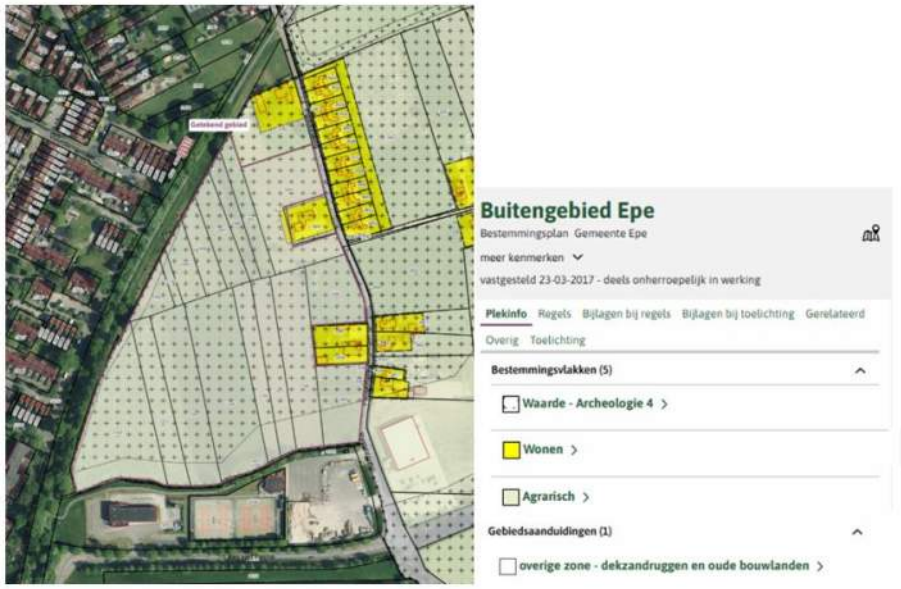
BIJLAGE 1: Kader Omgevingswet / nadeelcompensatie

Kader
Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. Het gaat om schade die uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico en een burger of bedrijf onevenredig zwaar treft in vergelijking tot andere burgers of bedrijven.[1] Dit soort schade hoeft een burger of bedrijf niet of niet geheel te dragen, maar moet de overheid geheel of gedeeltelijk vergoeden. Het gaat bij nadeelcompensatie om schade die de overheid veroorzaakt hoewel ze rechtmatig een besluit neemt. Schade die de overheid veroorzaakt door te handelen in strijd met de wet - onrechtmatige schade - valt niet onder de Omgevingswet. De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Awb. In deze titel staan grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. De regeling in de Awb gaat over allerlei manieren waarop schade kan ontstaan. Het bleek dat deze regeling niet zonder meer kan worden toegepast op besluiten uit de Omgevingswet. Bij voornemens voor nieuwe ontwikkelingen zou onduidelijk zijn wat de schadeoorzaken zouden zijn en op welk moment de schade geclaimd zou kunnen worden. Er zijn in het omgevingsrecht ook speciale regels nodig over de schadefactoren en de risico-aanvaarding. Daarom voorziet de Omgevingswet in regels over nadeelcompensatie. Als de schade veroorzaakt wordt door een in de Omgevingswet aangewezen besluit of maatregel geldt voor de schade de regeling in de Omgevingswet en gelden de regels van de Awb aanvullend. De Omgevingswet is de opvolger van een groot aantal bestaande wetten. In veel van die wetten was een regeling voor schadevergoeding opgenomen. In de Omgevingswet worden deze samengevoegd tot een geheel nieuwe regeling. De Omgevingswet bevat een regeling voor nadeelcompensatie in de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk 15.
Bron: Handreiking nadeelcompensatie Omgevingswet (Ministerie van BZK)

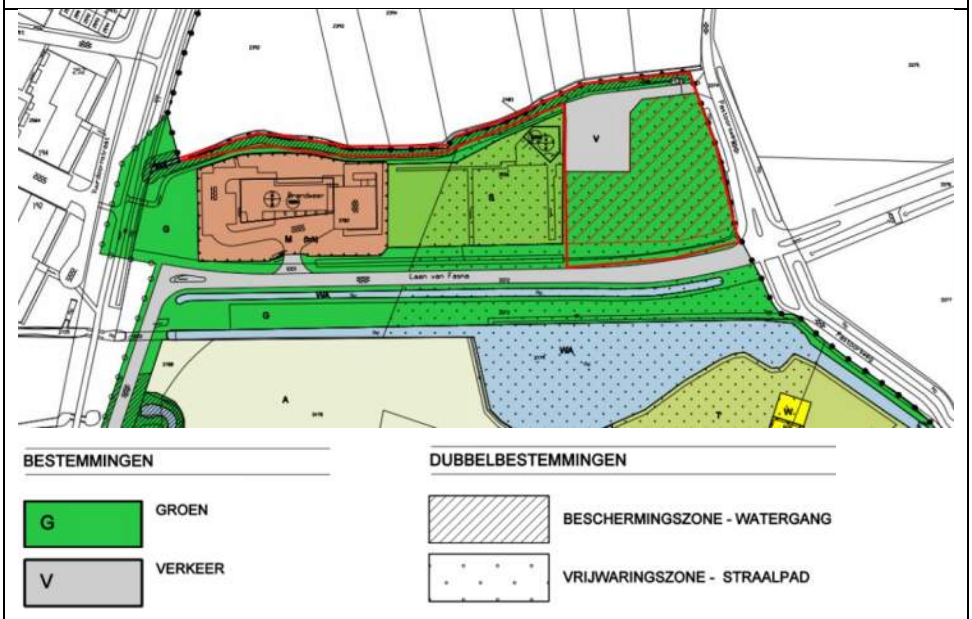
BIJLAGE 2: Kadastrale informatie



BIJLAGE 3: Planologische informatie:

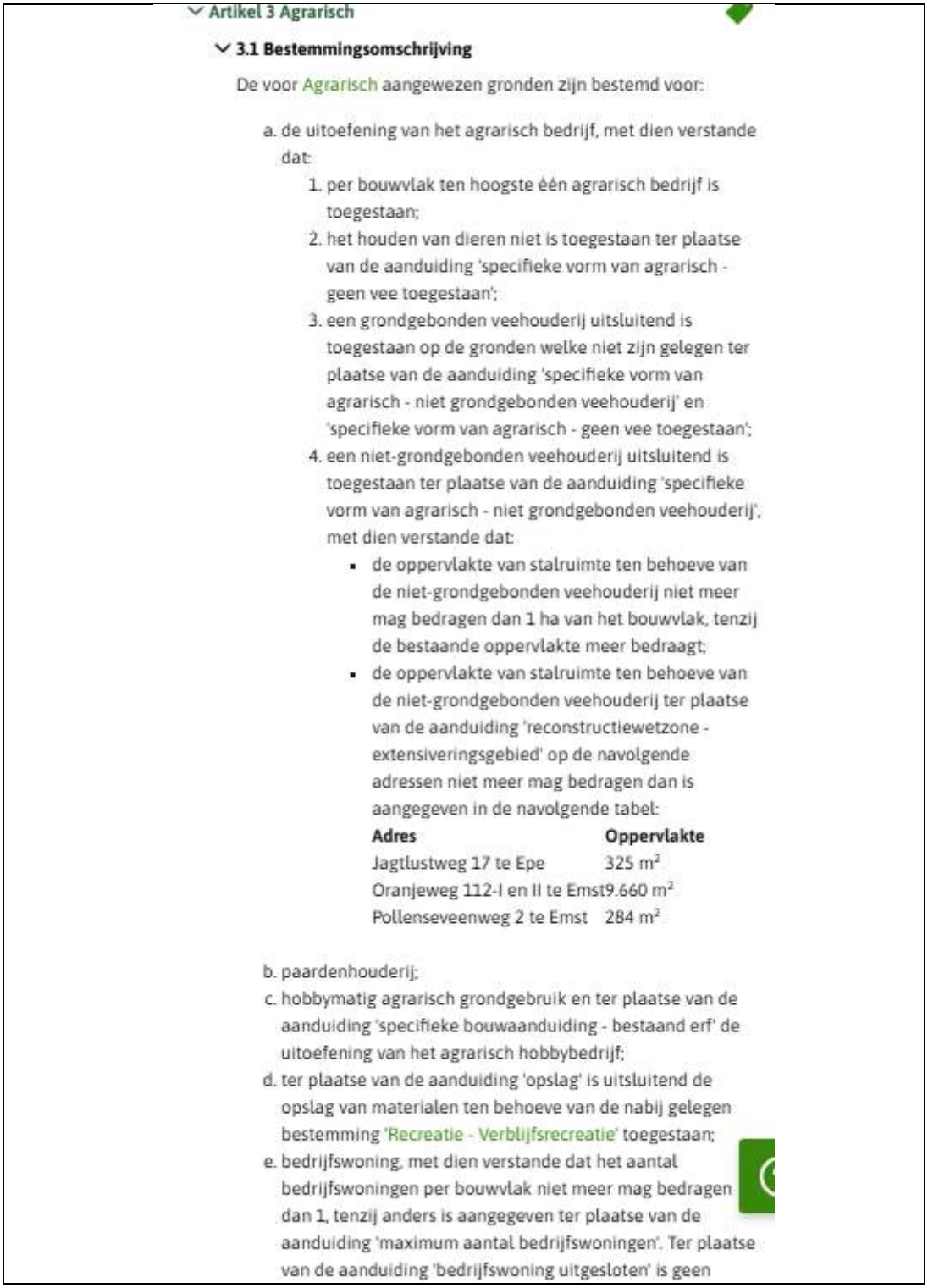


Bestemmingsplan ”Buitengebied Epe” met plangebied binnen de lijnen ‘getekend gebied’



Bestemmingsplan “BP Oosterhof Heggerenk” met plangebied binnen de rode lijnen

Bron: https://omgevingswet.overheid.nl



Artikel 3 Agrarisch

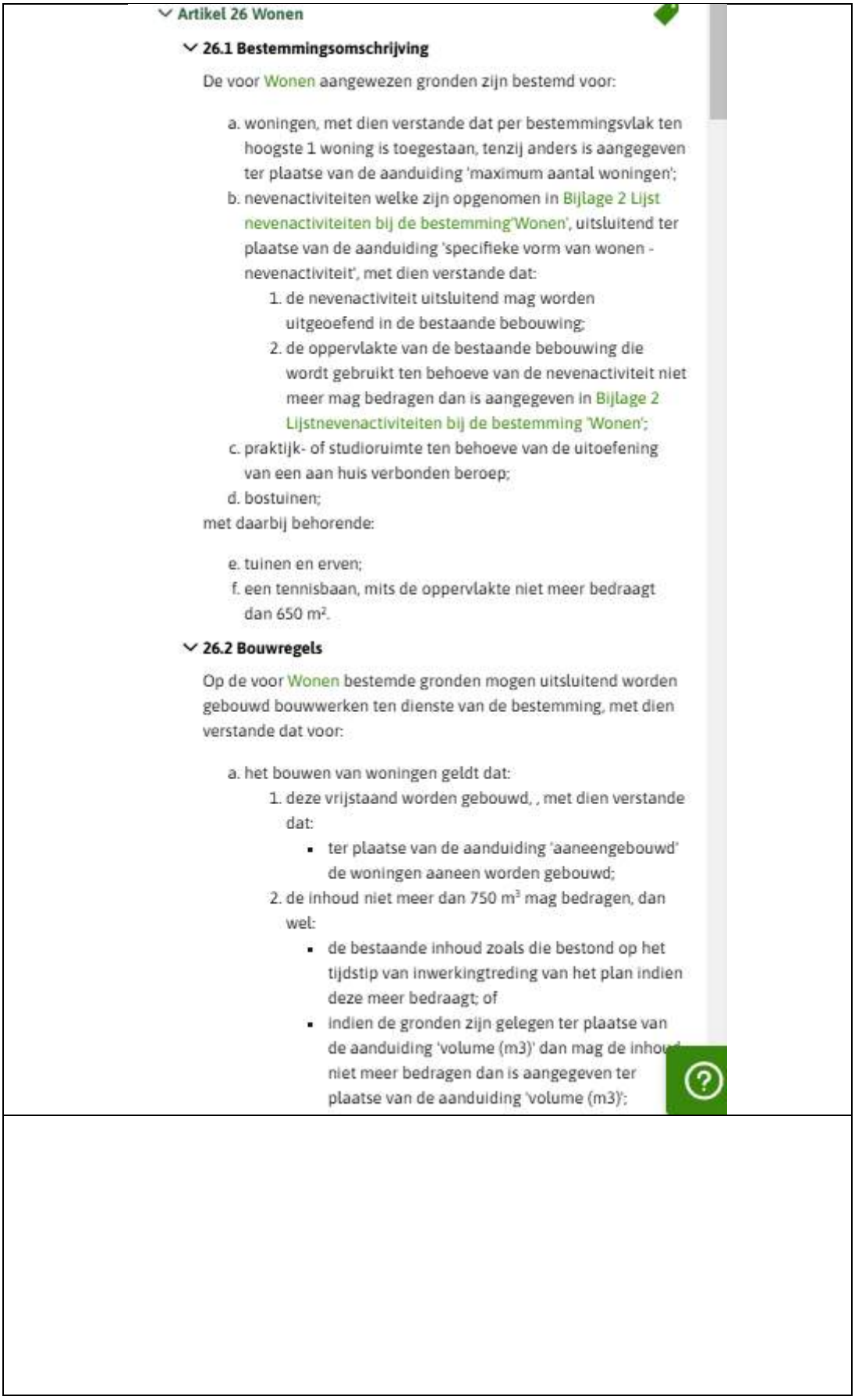
3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
   1. per bouwvlak ten hoogste één agrarisch bedrijf is toegestaan;
   2. het houden van dieren niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geen vee toegestaan';
   3. een grondgebonden veehouderij uitsluitend is toegestaan op de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - geen vee toegestaan';
   4. een niet-grondgebonden veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', met dien verstande dat:
      - de oppervlakte van stalruimte ten behoeve van de niet-grondgebonden veehouderij niet meer mag bedragen dan 1 ha van het bouwvlak, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt;
      - de oppervlakte van stalruimte ten behoeve van de niet-grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' op de navolgende adressen niet meer mag bedragen dan is aangegeven in de navolgende tabel:

Adres	Oppervlakte
Jagtlustweg 17 te Epe	325 m²
Oranjeweg 112-I en II te Emst	9.660 m²
Pollenseveenweg 2 te Emst	284 m²

b. paardenhouderij;
c. hobbymatig agrarisch grondgebruik en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand erf' de uitoefening van het agrarisch hobbybedrijf;
d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend de opslag van materialen ten behoeve van de nabij gelegen bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' toegestaan;
e. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen



Artikel 26 Wonen

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste 1 woning is toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen';
b. nevenactiviteiten welke zijn opgenomen in Bijlage 2 Lijst nevenactiviteiten bij de bestemming'Wonen', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit', met dien verstande dat:
    1. de nevenactiviteit uitsluitend mag worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing;
    2. de oppervlakte van de bestaande bebouwing die wordt gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan is aangegeven in Bijlage 2 Lijstnevenactiviteiten bij de bestemming 'Wonen';
c. praktijk- of studioruimte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
d. bostuinen;

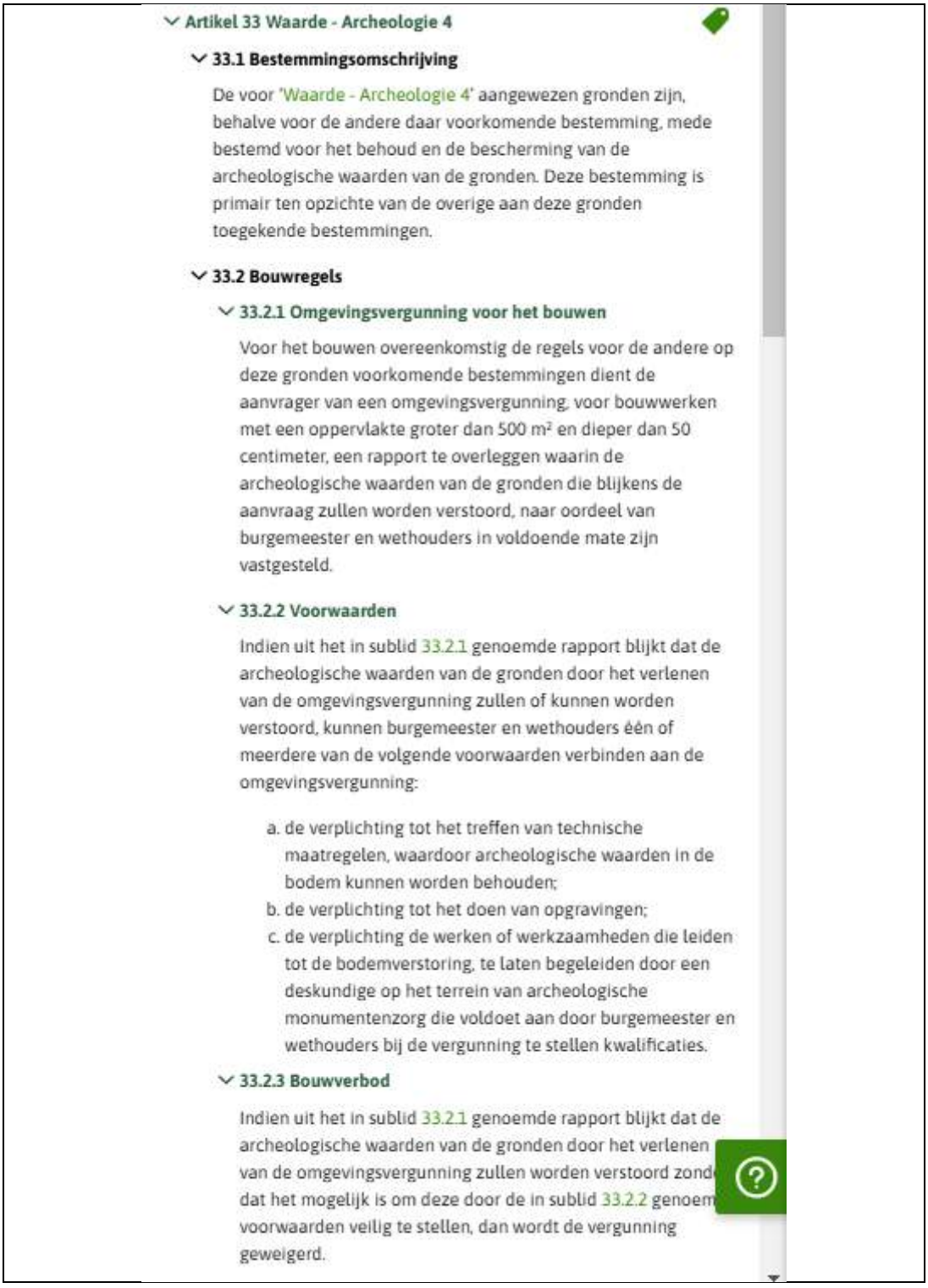
met daarbij behorende:

e. tuinen en erven;
f. een tennisbaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 650 m².

26.2 Bouwregels

Op de voor Wonen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

a. het bouwen van woningen geldt dat:
    1. deze vrijstaand worden gebouwd, , met dien verstande dat:
        - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' de woningen aaneen worden gebouwd;
    2. de inhoud niet meer dan 750 m³ mag bedragen, dan wel:
        - de bestaande inhoud zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt; of
        - indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'volume (m3)' dan mag de inhoud niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'volume (m3)';



Artikel 33 Waarde - Archeologie 4

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 50 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

33.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in sublid 33.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

33.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in sublid 33.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zond dat het mogelijk is om deze door de in sublid 33.2.2 genoem voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

artikel 7 GROEN

7.1 ***bestemmingsomschrijving***

De op de plankaart voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a groenvoorzieningen en beplantingen;
b paden;
c speelvoorzieningen;
d evenementen;
e parkeerstroken;
f waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

g andere-bouwwerken en
h verhardingen.

7.2 ***bouwvoorschriften***

Op de tot groen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6,50 m mag bedragen.

7.3 ***nadere eisen***

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a de verkeersveiligheid;
b de sociale veiligheid.

7.4 ***wijzigingsbevoegdheid***

7.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter plaatse van de aanduiding gebied wijzigingsbevoegdheid de bestemming wijzigen in de bestemming kantoor, de bestemming maatschappelijk, de bestemming sport en de bestemming wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a het bepaalde in artikel 9, artikel 10, artikel 11 respectievelijk artikel 15 is van toepassing, met dien verstande dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer dan 12 m mag bedragen;
b geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
c geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
d de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
   1 dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
   2 dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
   3 dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

7.4.2 Alvorens toepassing wordt gegeven aan de in lid 13.4.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid worden belanghebbenden – overeenkomstig de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 3 Procedurebepalingen – in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

7.5 ***verwijzingen***

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen
Hoofdstuk 3: Aanvullende bestemmingsbepalingen
Hoofdstuk 4: Overige bepalingen

artikel 13 VERKEER

13.1 ***bestemmingsomschrijving***

13.1.1 De op de plankaart voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a wegen, straten en paden;
b voet- en rijwielpaden;
c parkeervoorzieningen;
met daarbij behorende:
d andere-bouwwerken;
e water- en groenvoorzieningen.

13.1.2 Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – garageboxen zijn garageboxen toegestaan.

13.2 ***bouwvoorschriften***

Op de tot verkeer bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

13.2.1 gebouwen uitsluitend ten behoeve van garageboxen zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;

13.2.2 voor andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van andere-bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 8,50 m mag bedragen.

13.3 ***nadere eisen***

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
a de verkeersveiligheid;
b de sociale veiligheid of
c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

13.4 ***verwijzingen***

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen
Hoofdstuk 3: Aanvullende bestemmingsbepalingen
Hoofdstuk 4: Overige bepalingen

artikel 16 BESCHERMINGSZONE-WATERGANG

a De op de plankaart voor beschermingszone-watergang aangegeven gronden zijn, onverminderd het in hoofdstuk 2 van deze voorschriften bepaalde ten aanzien van de voor deze gronden overige geldende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de watergang en de bescherming van de ecologische waarden daarvan, met daarbij behorende andere-bouwwerken.

b Op de in lid a bedoelde gronden zijn andere-bouwwerken ten behoeve van deze bestemming toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 m alsmede de bouwwerken die zijn toegestaan in de overige geldende bestemmingen.

c Het is verboden op de in lid a bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere-werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
- het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
- andere werken en/of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

d De in lid c bedoelde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de watergang dan wel de ecologische waarden van de watergang niet in onevenredige mate worden geschaad en vooraf advies is verkregen van de beheerder van de watergang.

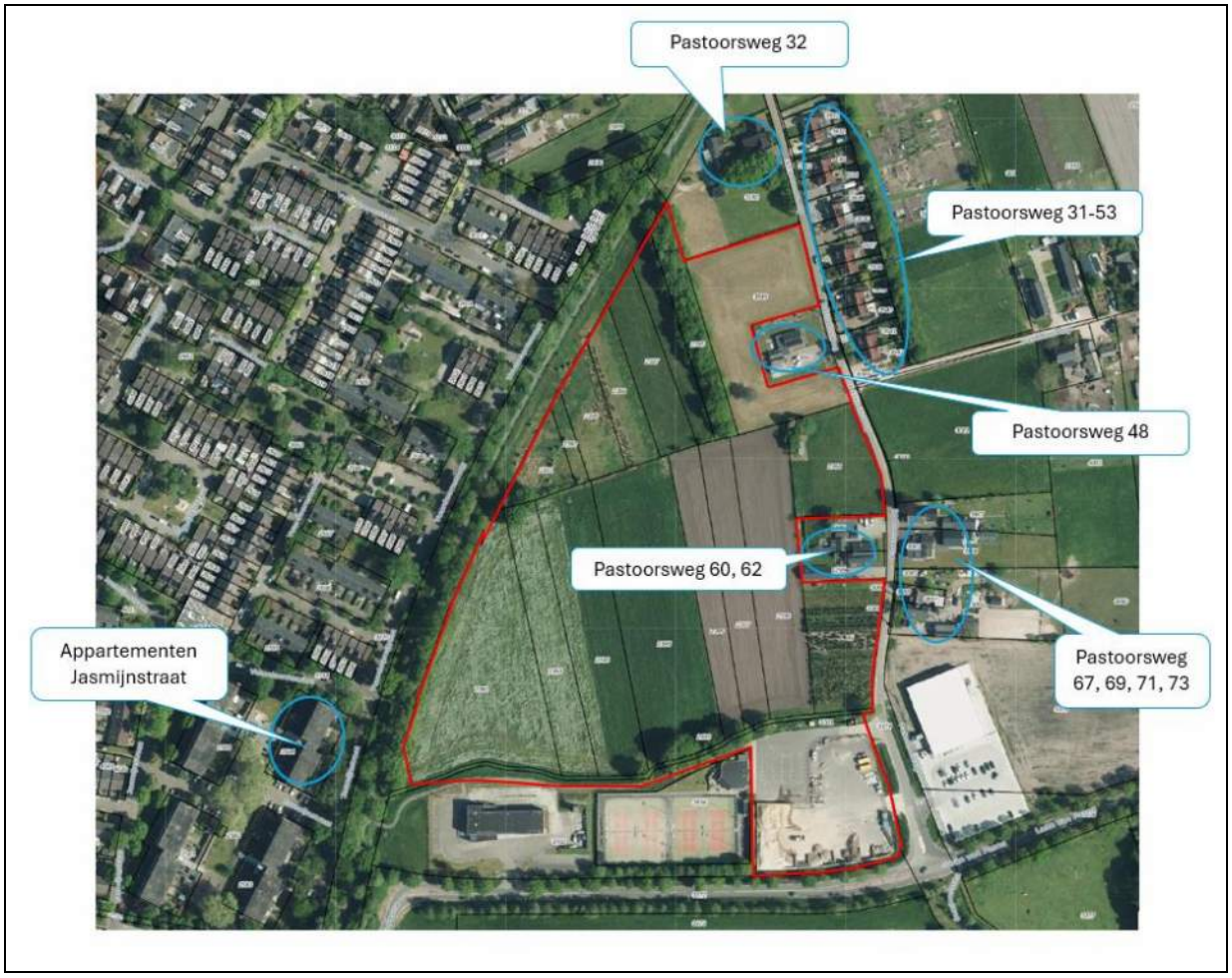
29 SAB•ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN OOSTERHOF HEGGERENK |

artikel 19 VRIJWARINGSZONE-STRAALPAD

Voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding vrijwaringszone-straalpad mag, indien op grond van de bestemmingsbepaling een grotere hoogte is toegestaan, de hoogte van gebouwen en andere-bouwwerken op die gronden niet meer bedragen dan 80 m ten opzichte van NAP (= Normaal Amsterdams Peil), tenzij uit overleg met de straalpadbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van de straalverbinding geen bezwaar bestaat.

31 OF HEGGERENK |

BIJLAGE 4: Luchtfoto met plangebied en omgeving



BIJLAGE 5: Bouwplan






Overzicht parkeren
1
2
3
4
5
6
7


Massastudie


Massastudie
Massastudie

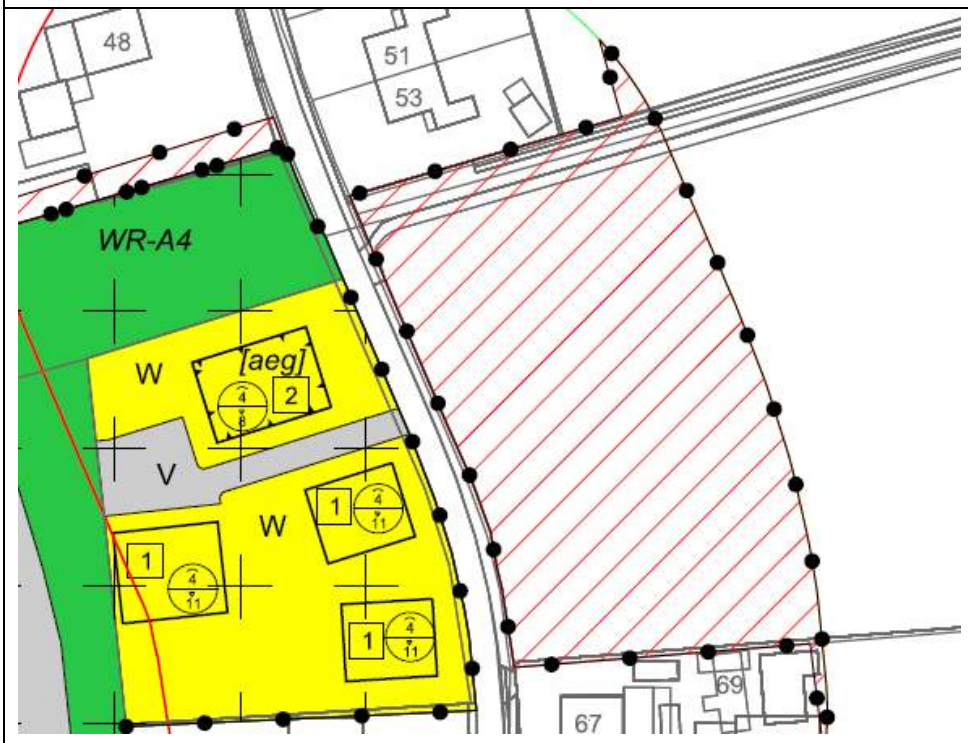
BIJLAGE 6 Aanvraag Omgevingsvergunning concept- plankaart



Concept plankaart, rode arcering betreft de spuitzones

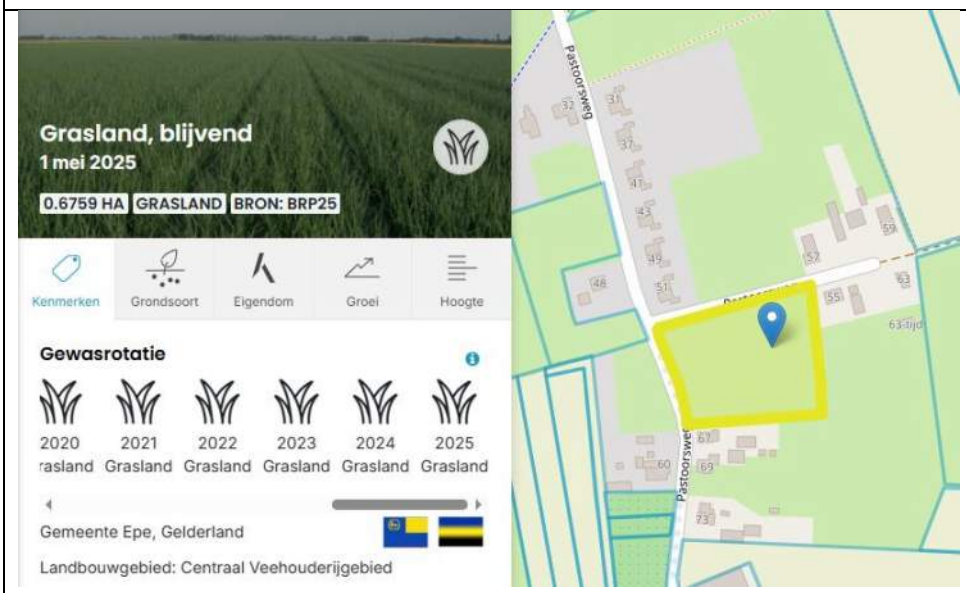
BIJLAGE 7 Boer en Bunder (Gecombineerde opgave)

Percelen kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie H, nummers 3000 en 3001



Geschatte oppervlakte spuitzone: 3.500 m²

Gecombineerde opgave:



Percelen kadastraal bekend gemeente Vaassen H 3375 en 3376



Geschatte oppervlakte spuitzone: 3.500 m²

Gecombineerde opgave:

