

Vooradvies bestemmingsplanprocedure

Aan : Gemeente Winterswijk (Rita Lankveld)
Zaaknummer : 2018EA0552
Onderwerp : Binnenplanse wijziging en in pandige uitbreiding woning
Goorweg 42 in Meddo
Specialisme : Bodem
Behandeld door : Annemarie van Aalten
Datum : 11 juni 2018

Samenvattend Advies

Het uitvoeren van bodemonderzoek is niet nodig.

Inleiding

Voor het perceel Goorweg 42 in Meddo is een verzoek ingediend om de agrarische bestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming. Daarnaast wordt een bestaande "deel" in pandig verbouwd voor inwoning. Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemming voor deze locatie. Er is daarom een planologische procedure nodig om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente Winterswijk vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek in dit verband om bodemadvies.



De "deel" wordt omgebouwd naar tweede woning

Beoordelingskader

Bij een bestemmingsplanprocedure wordt op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgesteld of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Aan de hand van beschikbare bodeminformatie wordt onderbouwd wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is en of er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Wanneer de ontwikkeling betrekking heeft op een woon- of verblijfsruimte¹ moet – normaal gesproken - op grond van de Bouwverordening/Woningwet een bodemonderzoek worden verricht om uit te sluiten dat sprake is van gezondheidsrisico's voor de gebruikers van het bouwwerk. In dit geval is sprake van het realiseren van een extra woning in een bestaand pand dat al een woonfunctie heeft.

¹ Dat wil zeggen dat één en dezelfde persoon structureel > 2 uur per dag in het bouwwerk aanwezig is.



Inventarisatie en Inhoudelijke beoordeling

Om in beeld te brengen of ter plaatse van Goorweg 42 in Meddo mogelijk sprake is van bodemverontreiniging is een inventarisatie uitgevoerd:

- Op het perceel is in het verleden een agrarische inrichting in werking geweest. Momenteel is sprake van een installatie-/constructiebedrijf. Het milieudossier is er niet op nageslagen, maar het ligt voor de hand dat sprake is (geweest) van bodembedreigende activiteiten zoals de opslag van brandstof e.d.
- Op het perceel is, voor zover ons bekend, geen ondergrondse tank aanwezig geweest.
- Op het perceel is, voor zover ons bekend, niet eerder bodemonderzoek verricht.
- Voor het perceel zijn geen (Bbk)meldingen grondopslag of -toepassing bekend.
- Als gevolg van een mogelijk aanwezige erfverharding van puin of het (vml.) gebruik van asbesthoudend bouw materiaal heeft het perceel op de provinciale bodematlas een hoge asbest(bodem)verdenking. Of deze asbestverdenking terecht is, kan ter plaatse beoordeeld worden. Uit een luchtfoto-interpretatie blijkt dat geen sprake is van asbesthoudende dakbedekking.
- De (toegangs)weg is niet geregistreerd als particulier onderhouden asbestverdachte puinweg.
- Op oude luchtfoto's (>2008) en historisch kaartmateriaal (<http://www.topotijdreis.nl/>) zijn geen bijzonderheden of bodemverstoringen zichtbaar. Mogelijk dat in het verleden fruitteelt heeft plaatsgevonden. In 2010/2011 is een uitbreiding van het zuidoostelijk gelegen stallencomplex zichtbaar.

Conclusies en Advies

De bodemkwaliteit ter plaatse van Goorweg 42 in Meddo is niet eerder met bodemonderzoek vastgesteld. Uit de uitgevoerde inventarisatie blijkt dat in het verleden mogelijk sprake is geweest van bodembedreigende activiteiten (bv. opslag van brandstof). Daarnaast heeft het erf een hoge asbestverdenking.

Echter, omdat geen sprake is van een wijziging naar een meer kritische functie en de tweede woning wordt gerealiseerd met een in pandige verbouwing waarbij de "deel" betrokken wordt bij het hoofdverblijf dat al een functie Wonen heeft, is het uitvoeren van bodemonderzoek niet nodig. De verandering resulteert niet in een groter blootstellingsrisico.

Aandachtspunten

In algemene zin worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Bij de oprichting, verandering of beëindiging van een inrichting kan sprake zijn van een verplichting voor een nul- of eindsituatieonderzoek. De beoordeling hiervan vindt plaats bij het indienen van een melding in het kader van het Activiteitenbesluit of het aanvragen van een Omgevingsvergunning Milieu.