

## Vooradvies bestemmingsplanprocedure

---

Aan : Jeanette van Dijk (gem. Winterswijk)  
Zaaknummer : 2018EA0380  
Onderwerp : RO Masterveldweg 21 Huppel  
Specialisme : Bodem  
Behandeld door : Annemarie van Aalten  
Datum : 25 april 2018

### Samenvattend Advies

De bodemkwaliteit vormt mogelijk een belemmering voor dit ruimtelijk initiatief. De ODA adviseert om wel bodemonderzoek te laten uitvoeren.

### Inleiding

Voor de Masterveldweg 21 in Huppel (Winterswijk) is een verzoek ingediend om de inrichting te beëindigen, de bedrijfsgebouwen te slopen en de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Ook is er de wens om de bestaande boerderij te splitsen en in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling een woning te herbouwen op het erf. De precieze planinrichting is nog niet bekend.



De gemeente Winterswijk vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek om bodemadvies.

### 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 verblijfsruimte<sup>1</sup> moet 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.

---

<sup>1</sup> 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 Masterveldweg 21 in Huppel mogelijk sprake is van bodemverontreiniging is een inventarisatie uitgevoerd:

- Op het perceel is een varkenshouderij in werking (geweest). Uit beschikbare inrichtingstekeningen en een vergunning van 2010 blijkt dat binnen de inrichting in ieder geval bovengrondse opslag van dieselolie plaatsvond. Op 27 april 2015 is het bedrijf nog gecontroleerd door de ODA. Toen was sprake van leegstand.
- Op het perceel is, voor zover ons bekend, geen ondergrondse tank aanwezig geweest. Het adres is niet gemeld op de (particuliere) tankenlijst van de gemeente Winterswijk en ook niet als HBB-locatie aangemerkt.
- Op het perceel is, voor zover ons bekend, niet eerder bodemonderzoek verricht. Ook geen nul- of eindsituatieonderzoeken in het kader van oprichting of wijziging van de inrichting.
- Voor het perceel zijn geen Bbk-meldingen grondverzet of grondopslag 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. Voor zover bekend is er nog geen sloopmelding verricht of asbestinventarisatie van de bebouwing uitgevoerd.
- Op of nabij het perceel is geen sprake van een (asbestverdachte) particulier onderhouden weg (statische kaart van maart 2015).
- Op oude luchtfoto's (>2008) en historisch kaartmateriaal (<http://www.topotijdreis.nl/>) zijn geen bijzonderheden of bodemverstoringen zichtbaar. Wel is sprake van een sterk wisselende bebouwingshistorie. Tussen 2012 en 2013 is een schuur op de achterzijde van het perceel gesloopt.

## **Conclusies en Advies**

Uit de bodeminventarisatie blijkt dat het perceel aan de Masterveldweg 21 in Huppel een hoge asbestverdenking heeft en dat sprake is (geweest) van bovengrondse opslag van dieselolie. Hierdoor is mogelijk bodemverontreiniging ontstaan. In het kader van de bedrijfsbeëindiging, de bestemmingsplanwijziging naar wonen én de nieuwbouw van de woning moet bodemonderzoek worden uitgevoerd door een hiertoe erkend onderzoeksbureau volgens de richtlijn NEN5740 voor verkennend bodemonderzoek (inclusief het vooronderzoek conform NEN5725) en de richtlijn NEN5707 of NEN5897 voor asbest(bodem)onderzoek. Het onderzoek moet zich tenminste richten op de genoemde verdenkingen en de te bouwen of nieuw in te richten woon-/verblijfsruimten.

Het nadrukkelijk advies is om het bodemonderzoek vóór sloop van de opstallen uit te voeren.

Op grond van de onderzoeksresultaten wordt beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie als wonen of dat deze een mogelijke belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **Aandachtspunten**

In algemene zin worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Wanneer tijdens de planrealisatie in de bodem onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden geconstateerd, dient het werk direct gestaakt te worden en de gemeente te worden geïnformeerd.
- Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.
- Wanneer tijdens planrealisatie grondwater wordt onttrokken (bemaling) en geloosd, behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag.
- Wanneer het uitvoeren van bodemonderzoek nodig is, is het raadzaam om de onderzoeksstrategie vooraf met de Omgevingsdienst Achterhoek af te stemmen en de rapportage nadien door de Omgevingsdienst te laten beoordelen. De zaakbehandelaar van de gemeente wordt geadviseerd om de bodeminventarisatie van dit advies met het uitvoerend bureau te delen.