

Vooradvies bodem bestemmingsplanprocedure

Aan : Gemeente Winterswijk, t.a.v. Tom Schopman
Zaaknummer : 2020EA1433
Onderwerp : Bestemmingsplanprocedure Boldermansweg 15 Huppel
Behandeld door : Annemarie van Aalten
Datum : 26 juni 2020

Advies

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Het uitvoeren van bodemonderzoek is niet nodig.

Inleiding

Voor het perceel Boldermansweg 15 in Huppel is een verzoek ingediend om een bestaande schuur uit te breiden waarmee het woonoppervlakte wordt vergroot. Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemming voor deze locatie. Er is daarom een bestemmingsplanprocedure nodig om dit mogelijk te maken.



De uit te breiden schuur (rode arcering)

Voor deze partiële herziening van het bestemmingsplan is een onderbouwning nodig. De gemeente Winterswijk vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) om advies over het onderwerp bodem.

Beoordelingskader

Bij een bestemmingsplanprocedure geldt een verplichting om te toetsen of de bodemkwaliteit past bij de gevraagde ontwikkeling. De ODA voert een bodeminventarisatie uit om in beeld te brengen wat de lokale bodemkwaliteit is. We geven aan of er nog bodemonderzoek uitgevoerd moet worden of dat er maatregelen nodig zijn om de bodemsituatie te verbeteren.

Bij de bouw van een woon- of verblijfsruimte schrijft de Bouwverordening/Woningwet voor dat bodemonderzoek verricht moet worden. Er moet dan verplicht getoetst worden of de bodemkwaliteit voldoet aan de wettelijke normen die gelden voor de gebruiksfunctie wonen. Het pand zal niet als (woon)verblijfsruimte in gebruik gaan worden¹.

¹ Wat de toekomstige functie van het pand wordt, is niet geheel duidelijk. Enerzijds wordt gesproken van een (hobbymatige) stokerij; anderzijds van de stalling van paarden en werktuigen/auto's. Beide functies worden niet als een ruimte voor een structureel verblijf van mensen aangemerkt.



Inhoudelijke beoordeling

Om in beeld te brengen of ter plaatse van Boldermansweg 15 in Huppel mogelijk sprake is van een afwijkende bodemkwaliteit, heeft de ODA een inventarisatie uitgevoerd:

- Op het perceel is een woonhuis met bijgebouwen aanwezig. In het bodeminformatiesysteem is aangetekend dat er in het verleden een timmerplaats is geweest.
- 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. Wel is er BSB-aantekening beschikbaar. Waarschijnlijk heeft deze betrekking op de vml. timmerwerkplaats. Er is een exitcode 06 verstrekt wat waarschijnlijk betekent dat – als de timmerwerkplaats er al is geweest – aangenomen mag worden dat geen sprake was van relevante bodembedreigende activiteiten.
- Voor het perceel is geen melding voor het toepassen of opslaan van grond bekend.
- Als gevolg van een mogelijk aanwezige erfverharding van puin of het (vml.) gebruik van asbesthoudend bouw materiaal heeft het perceel een asbest(bodem)verdenking. Eén van de panden is voorzien van een asbestverdacht dak. Deze watert echter niet af op het terreindeel waar de uitbreiding plaatsvindt. De uitbreiding vindt ook niet plaats op het (verharde) erf zelf, maar op onverhard en daarmee onverdacht weiland er direct naast.
- Op oude luchtfoto's (>2008) en historisch kaartmateriaal (<http://www.topotijdreis.nl/>) zijn verder ook geen bijzonderheden of bodemverstoringen zichtbaar.

Conclusie en advies

De bodemkwaliteit ter plaatse van het uit te breiden pand is niet eerder met bodemonderzoek vastgesteld. De uitgevoerde inventarisatie geeft geen aanleiding om ter plaatse een afwijkende bodemkwaliteit te verwachten. Het uitvoeren van bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure is niet nodig. De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor de toekomstige functie en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Aandachtspunten

In algemene zin gelden de volgende aanbevelingen:

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd.
- Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit. Aandachtspunt hierbij is de eventuele verplichting voor aanvullende analyse op PFAS-verbindingen.
- Wanneer tijdens de uitvoering van het werk grondwater wordt opgepompt en geloosd, moet eerst contact worden gelegd met het waterschap.