

Vooradvies bodem bestemmingsplanprocedure

Aan : Gemeente Winterswijk, t.a.v. Jeanette van Dijk
Zaaknummer : 2021EA0905
Adres/onderwerp : Holthuisweg 15-17 Winterswijk-Woold, functiewijziging van agrarisch naar Wonen
Behandeld door : Casper Koenders
Datum : 11 augustus 2021

Advies

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit, ter plaatse van de gevraagde functiewijziging waarop de RO-procedure van toepassing is, geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Het uitvoeren van bodemonderzoek is in deze fase niet nodig.

Inleiding

Voor Holthuisweg 15-17 te Winterswijk-Woold is een verzoek ingediend om de woning te spitsen en om bijgebouwen te realiseren op het naast gelegen terrein met agrarische bestemming. Daarnaast is er een moestuin aangelegd op een naastgelegen agrarisch perceel. Het betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen. 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.



Het gaat om een bestemmingsplanwijziging van agrarische naar wonen (oranje gedeelte) en naar tuin (groen).

Voor deze wijziging/afwijking van het bestemmingsplan is een onderbouwing nodig. De gemeente Winterswijk vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) om advies over het onderwerp bodem.

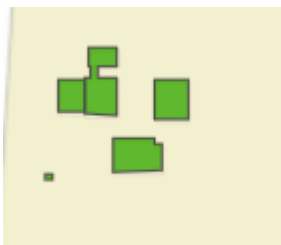
Beoordelingskader

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.

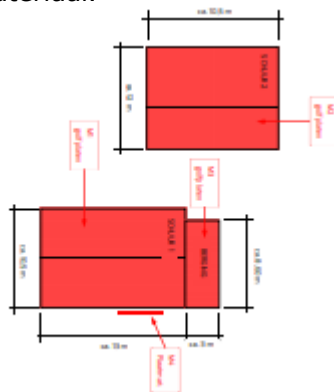
Inhoudelijke beoordeling

Om in beeld te brengen of ter plaatse van Holthuisweg 15-17 te Winterswijk-Woold mogelijk sprake is van een afwijkende bodemkwaliteit, heeft de ODA een inventarisatie uitgevoerd:

- Op de locatie zijn twee woonhuizen met (moes-)tuin aanwezig.
- De locatie is niet bekend in het inrichtingenbestand van de ODA. Het historisch bodembestand (HBB) geeft geen informatie over de (voormalige) aanwezigheid van een bedrijf ter plaatse. Mogelijk is er een oud milieudossier beschikbaar bij de gemeente Winterswijk. Het is niet waarschijnlijk dat er op de locatie sprake is geweest van bodembedreigende activiteiten.
- Op de locatie is, voor zover ons bekend, geen ondergrondse tank aanwezig geweest.
- Op de locatie is, voor zover ons bekend, niet eerder bodemonderzoek verricht.
- Voor deze locatie is geen melding voor het toepassen of opslaan van grond bekend.
- Volgens de informatie van de asbestdakenkaart Gelderland heeft de volledige locatie een lage asbestkans. De rapportage van de asbestinventarisatie van 1 februari 2017 beschrijft wel asbesthoudende dakbedekking en platen. Die locaties vallen echter buiten de bestemmingsplanprocedure. Door afwatering of erosie kan een asbestverontreiniging in de onderliggende bodem ontstaan zijn. Het is raadzaam om daar onderzoek naar te laten uitvoeren en bij verhoogde gehalten de grond op milieuhygiënische wijze te verwijderen en af te voeren. Ook bij een erfverharding of puinhoudende grond adviseren wij altijd alert te blijven op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal.



Asbestdakenkaart Gelderland



Rapportage asbestinventarisatie 1-2-2017

- Op oude luchtfoto's (>2006) en historisch kaartmateriaal (<http://www.topotijdreis.nl/>) zijn geen bijzonderheden of bodemverstoringen zichtbaar.

Conclusie en advies

De bodemkwaliteit ter plaatse van Holthuisweg 15-17 te Winterswijk-Woold is niet eerder met bodemonderzoek vastgesteld. De uitgevoerde inventarisatie geeft geen aanleiding om, ter plaatse van de locaties waarop de bestemmingsplanprocedure betrekking heeft, 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 als Wonen.

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.
-