

Vooradvies bestemmingsplanprocedure

Aan : Gemeente Winterswijk (Wouter Oortman)
Zaaknummer : 2018EA0464
Onderwerp : Harkelsweg 6 Woold
Specialisme : Bodem
Behandeld door : Annemarie van Aalten
Datum : 17 mei 2018

Samenvattend Advies

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor dit ruimtelijk initiatief. Wanneer er geen grondwerkzaamheden plaatsvinden, is het uitvoeren van bodemonderzoek is niet nodig.

Inleiding

Voor Harkelsweg 6 in Woold is een verzoek ingediend om de bestemming van een voormalig agrarisch bedrijf te wijzigen naar een bedrijfsbestemming (boomverzorgingsbedrijf). Het bouwvlak zal flink verkleind worden. Het bedrijf gaat gebruik maken van een bestaand gebouw (geel omkaderd). Er wordt geen extra bebouwing toegestaan. De ontsierende bebouwing wordt gesloopt (blauw omkaderd).

Er is een bestemmingsplanherziening nodig om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente vraagt in dit kader om een 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.

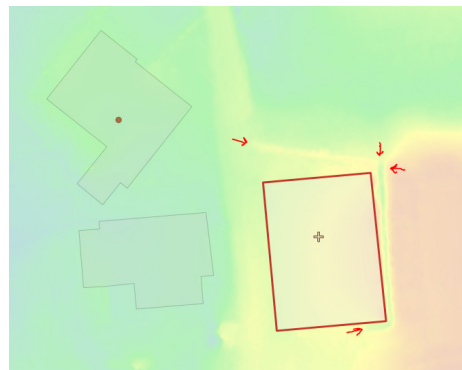
Wanneer de ontwikkeling betrekking heeft op een wijziging naar woon- of verblijfsruimte¹ moet op grond van de Bouwverordening/Woningwet een bodemonderzoek worden verricht. Dat lijkt in deze situatie niet aan de orde omdat het feitelijk gebruik van het pand niet wijzigt.

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 Harkelsweg 6 in Woold mogelijk sprake is van bodemverontreiniging is een inventarisatie uitgevoerd:

- Volgens het inrichtingenbestand en het historisch bodembestand (HBB) is ter plaatse een agrarisch bedrijf met mogelijk een timmerwerkplaats aanwezig geweest. Het (oude) milieudossier is niet ingezien, maar waarschijnlijk is binnen de inrichting sprake geweest van in ieder geval bovengrondse opslag van dieselolie.
- Ook zou sprake geweest zijn van ondergrondse HBOpslag. Wat de status van de tank is, is niet bekend.
- Op de locatie is, voor zover ons bekend, niet eerder bodemonderzoek verricht.
- Voor de locatie is geen Bbk-melding van grondtoepassing of -opslag bekend. Op de luchtfoto (zie boven) is ten noorden van het bedrijfspand overigens wel opslag van zand zichtbaar.
- Als gevolg van een mogelijk aanwezige erfverharding van puin of het (vml.) gebruik van asbesthoudend bouw materiaal (bv. dakbedekking) heeft het perceel op de provinciale bodematlas een hoge asbest(bodem)verdenking. Of deze asbestverdenking terecht is, kan alleen ter plaatse beoordeeld worden. Ook is de Harkelsweg zelf asbestverdacht. De weg is opgenomen op de overzichtskaart van de gemeente Winterswijk met (asbestverdachte) particulier onderhouden puinwegen.
- Voor de locatie is geen sloopmelding en/of asbestinventarisatie bekend.
- Op oude luchtfoto's (>2008) en historisch kaartmateriaal (<http://www.topotijdreis.nl/>) zijn verder geen bijzonderheden of bodemverstoringen zichtbaar.
- Op de AHN is zichtbaar dat op bepaalde plaatsen rondom de loods ten behoeve van de afwatering een geul is gegraven en dat ten noorden van het pand sprake is van een lijnvormige ophoging/demping.



Conclusies en Advies

Uit de bodeminventarisatie blijkt dat ter plaatse van Harkelsweg 6 in Woold sprake is van diverse bodemverdenkingen (asbest, boven-/ondergrondse brandstofopslag en mogelijke demping). Niet uitgesloten kan worden dat als gevolg hiervan bodemverontreiniging is ontstaan.

Omdat echter geen sprake is van een wijziging naar een kritischer gebruik en er geen grondwerkzaamheden worden verwacht is het uitvoeren van bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit vormt in dat geval geen belemmering voor dit ruimtelijk initiatief.

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.