

Advies

Onderwerp:	Integraal advies - Dorpsstraat 8 Noord-Sleen
Opsteller:	de heer W.M. Masselink
Datum:	05-10-2020
zaaknummer:	Z2020-00007553
bevoegd gezag:	Gemeente Coevorden
zaaknummer BG	zaaknummer 7535-2019

Inleiding

Bij de gemeente Coevorden is in het kader van de 'ruimte voor ruimte regeling' een verzoek ingediend voor drie nieuw te bouwen woningen aan de Dorpsstraat 8 te Noord-Sleen. Ter compensatie wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (kippenschuren en andere opstallen) gesloopt. Het pluimvee bedrijf en de bijbehorende winkel zullen worden beëindigd.

Onderstaand advies bevat de onderdelen Geluid, externe Veiligheid en Bodem.

Geluid

Het agrarisch bedrijf aan Dorpsstraat 8 in Noord-Sleen is beëindigd. Wegens sloop van stallen en verplaatsing naar het buitengebied mogen vanwege de Ruimte-voor-Ruimte regeling drie nieuwe woningen worden teruggebouwd. In het verleden (2015) is op Dorpsstraat 2 ook de mogelijkheid twee nieuwe woningen op te richten geboden. Die twee woningen zijn nog niet opgericht, de ontsluiting van die twee woningen wijzigt (niet meer op de N376) waardoor samen met onderhavige drie nieuwe woningen één geheel van vijf woningen ontstaat. Dit advies heeft alleen betrekking op de drie woningen. Hieronder zijn ze binnen het rode kader afgebeeld.



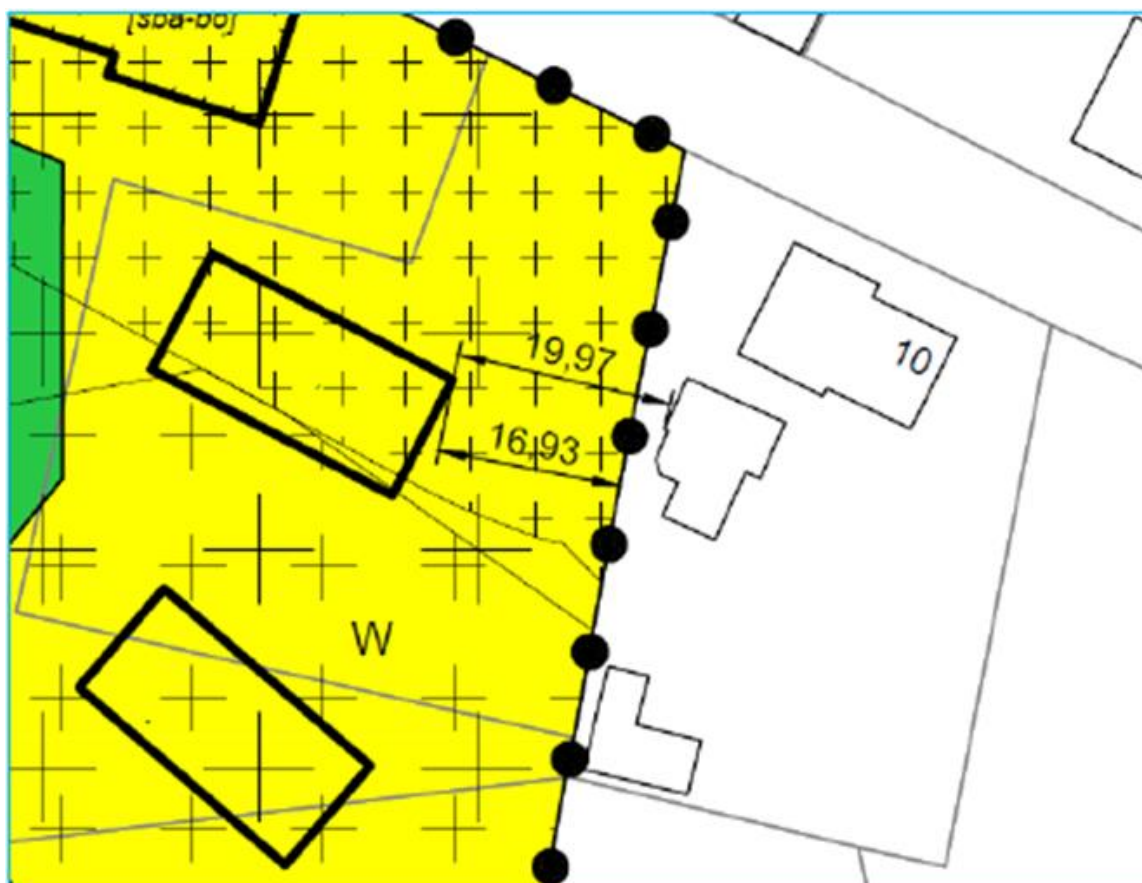
Voor de wijziging is een Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld door Roobeek Advies in juli 2020, kenmerk RB 10.456. Het onderdeel geluid, beschreven in § 4.6, is getoetst. De nieuwe woningen komen binnen de geluidzone van de N376 te liggen. Voor beoordeling van het wegverkeerslawaai is aansluiting gezocht bij het geluidsonderzoek dat destijds voor beide woningen bij Dorpsstraat 2 is uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat de 48 dB contour van de N376 buiten het rode plangebied ligt en zich op minimaal 20 m afstand van de dichtstbijzijnde (zuidelijke) van de drie nieuwe woningen bevindt. Geconcludeerd wordt dat de voorkeursgrenswaarde bij de drie nieuwe woningen niet wordt overschreden. Het verkeerslawaai van de Dorpsstraat (30 km/u) is berekend op 45 dB(A). Vanuit het kader van een goede Ruimtelijke Ordening kan dit geluidsniveau als aanvaardbaar worden beschouwd.

Provinciale weg Beilen-Emmen

De woningen liggen buiten de geluidzone van de N381, hier is geen onderzoek nodig.

Milieuozonering

Op Dorpsstraat 10 is een Bed & Breakfast gevestigd. Er geldt (bestemmingsplan Kernen, ontwerp 8 jan. 2020) een centrumbestemming met functieaanduiding horeca. In de Ruimtelijke Onderbouwing is hierover aangegeven dat deze een richtafstand van 10 m voor geluid heeft en gezien de werkelijke, grotere afstand daarom niet tot problemen leidt. Echter de afstand is niet gemeten vanaf de rand van het gele bestemmingsvlak, waar ook de woonbestemming geldt. Binnen de functieaanduiding horeca is behalve een B&B bovendien ook een café of bar toegestaan. De nieuw te bouwen woning wordt maatgevend voor de mogelijkheden op Dorpsstraat 10. Hier moet nader onderzoek plaatsvinden indien de bestemming met aanduiding horeca conform het geldende plan maximaal benut wordt. Bij dat onderzoek moet ook de tuin van de nieuwe woning worden betrokken.



Conclusie:

Op Dorpsstraat 10 geldt een centrumbestemming met aanduiding horeca. Één van de nieuw te bouwen woningen wordt hier maatgevend voor geluid. Voor deze nieuwe woning met tuin moet inzichtelijk gemaakt worden in hoeverre Dorpsstraat 10 wordt beperkt, ook indien hier conform de huidige bestemming een café of bar gevestigd wordt. Voor het onderdeel wegverkeerslawaai kunnen de drie woningen worden opgericht.

Externe veiligheid

De ontwikkellocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. Hierdoor is externe veiligheid niet relevant voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

Bodem

Historische informatie Dorpsstraat 8 te Noord-Sleen

Uit de historische informatie blijkt dat de locatie onderdeel uitmaakt van de dorpskern van Noord-Sleen welke in de 19^e eeuw al aanwezig was. De locatie is altijd in gebruik geweest voor agrarische doeleinden waarvoor de aanwezige bebouwing die ook destijds al aanwezig was werd gebruikt.

Van locaties die van oudsher agrarisch in gebruik zijn geweest, is bekend dat deze vaak puinpaden bevatten. Deze puinpaden zijn verdacht op het voorkomen van asbest en dus een bodemverontreiniging. Ook in/aan gebouwen die op dergelijke locaties aanwezig zijn is vaak asbest verwerkt. Daarnaast kunnen er ook in andere verdachte locaties bodemverontreinigingen aanwezig zijn (zoals bijvoorbeeld boven- of ondergrondse tanks, gedempte sloten, een werkplaats en dergelijke). Ter plaatse zijn voor zover bekend geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Ter plaatse van het naastgelegen perceel de Dorpsstraat 2 hebben bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden in de vorm van een bovengrondse dieseltank en de opslag van chemicaliën. Ter plaatse van de Dorpsstraat 10 hebben bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden in de vorm van een benzinepompijnstallatie, een smederij en een rijwielenreparatie bedrijf. Ter plaatse van de huidige locatie en de naastgelegen locaties zijn voor zover bekend geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

Bestemmingswijziging

De bestemming van het terrein zal gewijzigd worden naar wonen met tuin. In verband met de financiële haalbaarheid van het plan zal hierop in moeten worden gegaan in relatie tot de bodem. Mocht blijken dat er een geval van bodemverontreiniging op de locatie aanwezig is die de bestemming in de weg staat en die moet worden gesaneerd, dan moeten hiervoor de financiële middelen beschikbaar zijn. De bodembedreigende activiteiten die zich in het verleden ter plaatse van de locatie en de naastgelegen percelen hebben voorgedaan kunnen mogelijk een negatieve invloed hebben gehad op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Er wordt derhalve geadviseerd om in het kader van de bestemmingsplanwijziging een milieuhygiënisch bodemonderzoek volgens NEN 5740 en eventueel de NEN 5707/5897 (asbest in bodem/puin) uit te laten voeren op de locatie.

Advies voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouwen

In het kader van de Wabo-bouwaanvraag is voor nieuw te bouwen verblijfsruimten (Woonruimten, werkplaatsen, kantoorruimtes, etc.) een bodemonderzoek noodzakelijk. In artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht is bepaald dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een bodemonderzoek moet worden toegevoegd. Conform artikel 2.1.5 van de Bouwverordening betreft dit een recent (niet ouder dan 5 jaar) milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740 en eventueel de NEN 5707/5897 (asbest in bodem/puin). Het onderzoek dient te worden verricht ter plaatse van de verblijfsruimten en dient uitgevoerd te worden door een daartoe erkend bureau.

Advies in het kader van de voorgenomen of te beëindigen activiteiten

In het kader van het activiteitenbesluit dient er bij beëindiging van bodembedreigende activiteiten ter plaatse van de projectlocatie een eindsituatie onderzoek uitgevoerd te worden. Daarnaast dient er bij bodembedreigende activiteiten die ter plaatse van de projectlocatie uitgevoerd gaan worden een nulsituatie onderzoek uitgevoerd te worden.

De geplande woningen worden niet gezien als bodembedreigende activiteiten. Derhalve hoeft er in het kader van de woningbouw geen nulsituatie onderzoek uitgevoerd te worden.

Er wordt een bedrijf beëindigd (pluimveebedrijf met winkel) hiervoor worden de kippenschuren en andere opstallen gesloopt. Indien er ter plaatse van de te slopen opstallen of het overige deel van de te ontwikkelen locatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (tanks, opslag van chemicaliën, werkplaatsen, puinverhardingen, slootdempingen, etc) moet hier een eindsituatie onderzoek uitgevoerd worden. Indien de te slopen gebouwen asbestdaken zonder goten bevatten wordt dit ook gezien als een bodembedreigende activiteit (met name de druppelzones van de daken) en zal er naar aanleiding hiervan ook een eindsituatie onderzoek uitgevoerd moeten worden. De regels van het Activiteitenbesluit eisen dat een eindsituatie onderzoek plaatsvindt om te bepalen of de activiteiten ter plaatse invloed hebben gehad op de bodem.

Conclusie

Indien er ter plaatse van de te slopen opstallen of het overige deel van de te ontwikkelen locatie bodembedreigende activiteiten worden beëindigd, moet hier in het kader van het activiteitenbesluit een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd worden. Onder bodembedreigende activiteiten vallen bijvoorbeeld: tanks, opslag van chemicaliën, werkplaatsen, puinverhardingen, slootdempingen, asbestdaken zonder goot, etc. In het kader van de bouwaanvraag moet er ter plaatse van de geplande woningen (verblijfsruimten) een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Om de financiële haalbaarheid van het plan te beoordelen wordt ook in het kader van de bestemmingswijziging aanbevolen om een bodemonderzoek uit te voeren. Deze onderzoeken kunnen wellicht gecombineerd uitgevoerd worden. Het onderzoek moet uitgevoerd worden conform NEN5740 en eventueel de NEN 5707/5897 (asbest in bodem/puin) en dient te worden verricht door een daartoe erkent bureau.

Algemeen

Indien bij eventuele graafwerkzaamheden ter plaatse van de bouwlocatie afwijkingen worden geconstateerd of het vermoeden van een bodemverontreiniging bestaat, dient contact te worden opgenomen met de gemeente Coevorden. Indien sprake is vrijkomende grond van de bouwlocatie en deze kan niet op de eigen locatie worden verwerkt kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart. Indien dit niet mogelijk is dan dient in dat geval de hergebruiksmogelijkheid, ten behoeve van toepassing elders, vastgesteld te worden.

Vanaf 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht waarbij alle toepassingen van grond en baggerspecie voorafgaand aan de toepassing moeten worden gemeld (hierop zijn enkele uitzonderingen) via het landelijk meldpunt.

Melden

Alle toepassingen van grond en baggerspecie (dus ook schone) dienen gemeld te worden, met uitzondering van:

- Schone grond < 50 m³
- particulieren (werk zonder aannemer)
- landbouwbedrijf, mits binnen bij bedrijf behorende perceel en vergelijkbaar gewas
- verspreiden van baggerspecie op aangrenzend perceel

Deze dienen minimaal 5 werkdagen voor toepassing gemeld te worden bij het landelijke meldpunt:

www.meldgrond.nl

www.meldbagger.nl

www.meldbouwstoffen.nl

www.meldpuntbodemkwaliteit.nl

www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl