

VERZONDEN 24 AUG. 2020

Onderwerp: Transformatie recreatieparken Oostwoud en Twisk
Advies bestemmingsplan t.b.v. herbestemming naar Wonen

Aan: Gemeente Medemblik
Afdeling Ruimte
t.a.v. Walter Smak

Datum advies: 24 augustus 2020

Kenmerk OD NHN: OD.318358

Kenmerk gemeente: -

Contactpersoon: Klaas Verduin

Doorkiesnummer: 088-1021767 / 06-44760886

E-mail: kverduin@odnhn.nl

Bijlagen: -

Paraaf afdelingsmanager: 

Samenvatting advies bestemmingsplan	
Bedrijven en milieuzonering	Opgenomen tekst is akkoord.
Bodem	Tekst bestemmingsplan aanpassen conform deze nota. Vanuit preventief oogpunt de bewoners van recreatiepark "Kogge 3" schriftelijk op de hoogte stellen van het feit dat aanwezige loodverontreiniging risico's kan opleveren voor kleine kinderen tot 6 jaar.
Externe veiligheid	Geen belemmering.
Geluid (o.a. wegverkeerslawaal)	Geen belemmering.
Luchtkwaliteit (agv verkeer)	Geen belemmering.
Natuur	Geen belemmering.

1. Inleiding

Op 16 juli 2020 is aan de OD NHN om advies gevraagd over de milieu aspecten, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Transformatie Recreatieparken 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3'. (status: conceptontwerp). Het bestemmingsplan, opgesteld door Rho Adviseurs, d.d. 22 juni 2020 kenmerk: 20191876 is opgesteld om/vanwege de gewenste herbestemming van

de vakantieparken naar Wonen. De huidige bestemming is Recreatie met de functieaanduiding 'vakantiewoningen'. Onder deze bestemming is permanente bewoning strijdig. Het park 'De Kogge 1' krijgt de bestemming Recreatie - "WR-A2".

Bij de totstandkoming van ons advies hebben wij de volgende stukken betrokken:

- *Toekomstscenario "De Maar" (vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie) van ZKA d.d. 2018;*

2. Advies milieuaspecten

2.1 Bedrijven en milieuzonering / Geluid

Tekst is akkoord, als voor de Kogge 3 een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen en er alleen sprake kan zijn van een wijziging van recreatie woning naar permanente woonbestemming indien de bedrijfsactiviteiten op de Oosteinde 35 worden beëindigd of als uit akoestisch onderzoek blijkt dat er bij de (recreatie-)woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

2.2 Bodem

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. In de toelichting van een bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing, e.d. moeten de overwegingen hierover zijn opgenomen. Als blijkt dat de bodemkwaliteit niet direct geschikt is voor de gewenste bestemming dan moet hiervoor een nadere afweging worden gemaakt.

Als sprake is van een functiewijziging kan een bodemonderzoek worden geëist. De onderzoeksplicht is alleen redelijk als het de locatie een gevoeligere functie krijgt.

De Woningwet d.d. 13 juni 2018 (artikel 8, tweede lid) verplicht gemeenten in hun bouwverordening voorschriften op te nemen voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Of sprake is van verontreinigde grond kan met een bodemonderzoek worden aangetoond.

Resultaten

Het bestemmingsplan betreft 3 recreatieparken. Van deze recreatieparken is qua bodem het volgende bekend

"De Maar" nabij Dorpsweg 161 Twisk

Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de Regio West Friesland (2016) is dit recreatieterrein ingedeeld in deelgebied B3, "Wonen na 1980 en Industrie". De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Landbouw en Natuur. Deze kwaliteit is geschikt voor de beoogde functie.

Nabij deze locatie zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Tijdens die onderzoeken zijn in de bodem lichte verontreinigingen aangetroffen. Deze verontreinigingen vormen geen belemmering voor de beoogde functie.

In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van deze locatie geen meldingen opgenomen die een belemmering kunnen vorm voor de beoogde functie.

Op basis van deze beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit van recreatiepark "De Maar" naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

De Kogge 1 nabij Oosteinde 23 Oostwoud

Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de Regio West Friesland (2016) is dit recreatieterrein ingedeeld in deelgebied B2, "Wonen voor 1980". De kwaliteit van

de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Wonen. Deze kwaliteit is geschikt voor de beoogde functie.

Van deze locatie is ook een verkennend bodemonderzoek van Landview beschikbaar met kenmerk 295594 d.d. 1 november 1995. Tijdens dit onderzoek is zintuiglijk bij het toegangspad tot de woningen hoogovenslak en mijnsteen aangetroffen. Bij de woningen is zintuiglijk geen bijzonderheden in de bodem aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond lichtverontreinigd is met EOX, kwik en lood. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en arseen. Deze verontreinigingen vormen geen belemmering voor de beoogde functie.

In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van deze locatie geen meldingen opgenomen die een negatieve invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit.

Op basis van deze beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit van recreatiepart "De Kogge 1" naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

De Kogge 3 nabij Oosteinde 35 Oostwoud

Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de Regio West Friesland (2016) is dit recreatieterrein ingedeeld in deelgebied B2, "Wonen voor 1980". De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Wonen. Deze kwaliteit is geschikt voor de beoogde functie.

Van de locatie is ook een verkennend bodemonderzoek van Landview beschikbaar met kenmerk 2002421 d.d. 1 juli 2002. Tijdens dit onderzoek is boring 2 zintuiglijk in de ondergrond een lichte carbolineumgeur aangetroffen. Verder is zintuiglijk geen bijzonderheden in de bodem aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK, zink, cadmium, koper, kwik en lood. In de ondergrond is bij de carbolineumgeur een matige verontreiniging met PAK aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen en xylenen. Deze verontreinigingen, behoudens aanwezige loodverontreiniging, vormen geen belemmering voor de beoogde functie.

Uit recent onderzoek van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt namelijk dat de opname van lood in verhoogde concentraties in de bodem een nadelig effect kan hebben op het leervermogen van jonge kinderen in de leeftijd van nul tot zes jaar. Kinderen kunnen lood binnenkrijgen als ze tijdens het spelen grond in hun mond stoppen waar kleine deeltjes lood inzitten.

In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen meldingen opgenomen die een negatieve invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit.

Op basis van deze beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit van recreatiepark "Kogge 3", behoudens de loodverontreiniging, naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat de bodem bij de recreatieparken op basis van de beschikbare informatie grotendeels geschikt is voor het beoogd gebruik. Enkel op het recreatiepark "Kogge 3", zit een loodverontreiniging die risico's kunnen opleveren voor jonge kinderen.

Uit recent onderzoek van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt namelijk dat de opname van lood in verhoogde concentraties in de bodem een nadelig effect kan hebben op het leervermogen van jonge kinderen in de leeftijd van nul tot zes jaar. Kinderen kunnen lood binnenkrijgen als ze tijdens het spelen grond in hun mond stoppen waar kleine deeltjes lood inzitten.

Er is geen wettelijke verplichting om dergelijke verontreinigingen met lood te saneren.

Vanuit preventief oogpunt is het echter verstandig om de bewoners van recreatiepark "Kogge 3" op de hoogte te stellen over het feit dat de bodem is verontreinigd met lood en dat deze verontreiniging risico's kunnen opleveren voor jonge kinderen. Indien er jonge kinderen aanwezig zijn, is het verzoek om de grond zoveel mogelijk te bedekken met gras of tegels.

Tekst bestemmingsplan

In het bestemmingsplan staat vermeld dat er met betrekking tot de recreatieparken er geen sprake is van verdachte locaties. Dit is niet helemaal correct. Hierin dient namelijk nog te worden vermeld dat op basis van huidige gegevens de loodverontreiniging bij het recreatiepark Kogge 3 de eerder genoemde gezondheidsrisico's kan opleveren voor kleine kinderen tot 6 jaar.

Advies

Tekst bestemmingsplan aanpassen conform deze nota. Vanuit preventief oogpunt de bewoners van recreatiepark "Kogge 3" schriftelijk op de hoogte stellen van het feit dat aanwezige loodverontreiniging risico's kan opleveren voor kleine kinderen tot 6 jaar.

2.3 Externe veiligheid

De gebieden bevinden zich niet in een invloedsgebied van risicovolle activiteiten en de herbestemming maakt geen nieuwe risicovolle activiteiten mogelijk. Een nadere beoordeling is niet noodzakelijk. Geen opmerkingen.

2.4 Luchtkwaliteit

De herbestemming doet het aantal woningen of gebruiksmogelijkheden in relatie tot luchtkwaliteit niet toenemen. Een nadere beoordeling is niet noodzakelijk.

2.5 Natuur

Het plan bevat geen wijzigingen die invloed kunnen hebben op zowel het aspect soortenbescherming als het aspect gebiedsbescherming in de te herbestemmen gebieden. Geen bomenkap en geen sloop van objecten wordt in voorzien. Geen opmerkingen.

Disclaimer:

In dit advies wordt ingegaan op de aspecten, die onderdeel zijn van de Dienstverleningsovereenkomst tussen de gemeente en de OD NHN (oftewel: onderdeel zijn van door de gemeente overgedragen taken).