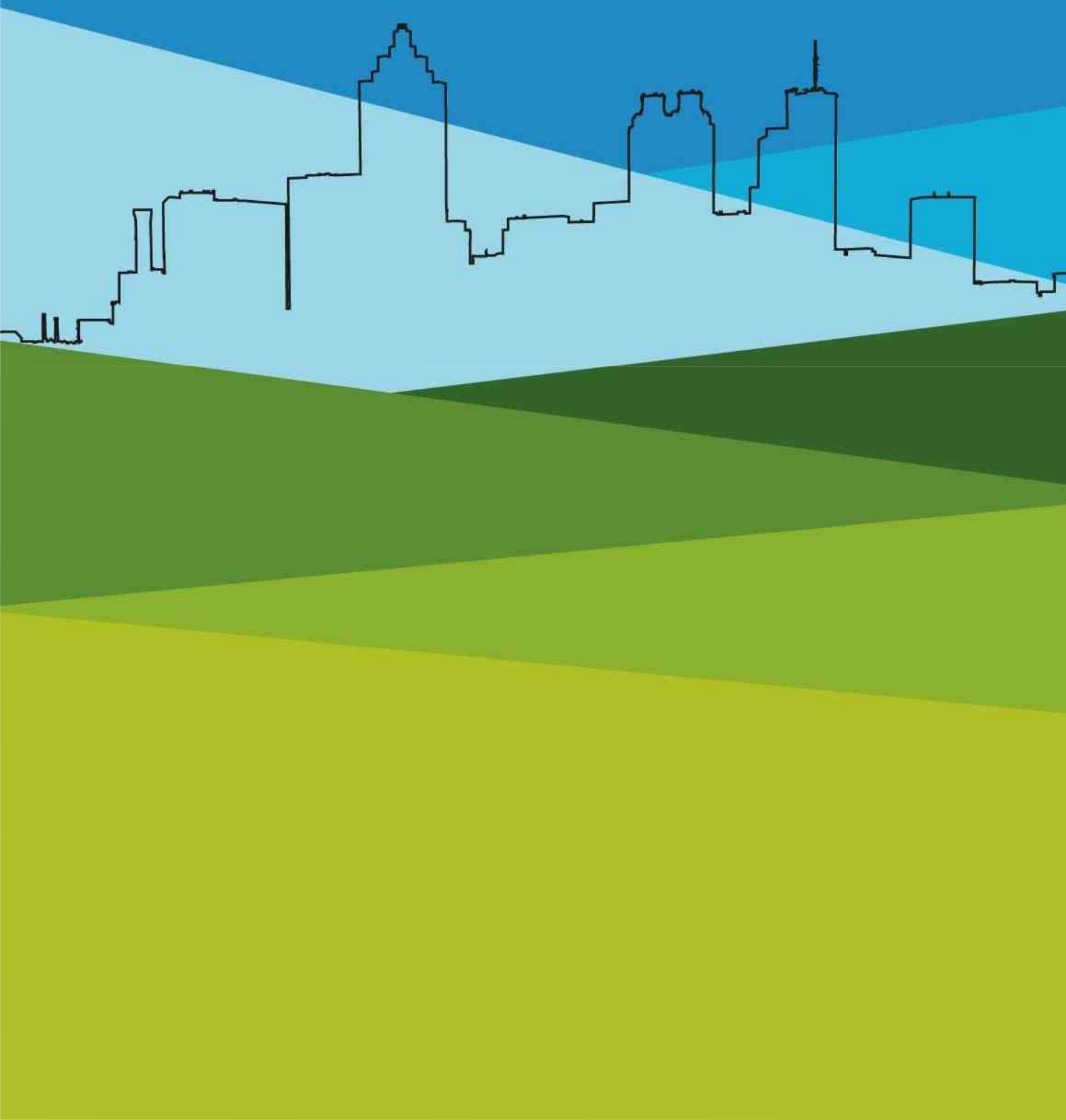


Toelichting

Wijzigingsplan Oude Kleverskerkseweg 2 Arnhemuiden



Toelichting

Identificatiecode:

NL.IMRO.0687.BPWBGMOUDKLEVVWEG2-VG01

Planstatus:

Vastgesteld

Datum:

Versie:

-

B&RO Advies

Arnoud de Looff

B&RO Advies || Etty Hillesumstraat 39 || 4335 SB Middelburg || Tel: +31 (0)620505282

|| E-mail: info@benroadvies.nl

Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel.....	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende plannen	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Bestaande en gewenste situatie	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Gewenste situatie.....	8
3. Beleidskader	9
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten	10
4.1 Inleiding.....	10
4.2 Archeologie	10
4.3 Cultuur.....	10
4.4 Bedrijven en Milieuzonering.....	10
4.5 Bodemkwaliteit	12
4.6 Externe veiligheid	12
4.7 Flora en Fauna.....	13
4.8 Geluid wegverkeerslawaa.....	14
4.9 Luchtkwaliteit/stikstofuitstoot	15
4.10 Water.....	16
4.11 Kabels en Leidingen.....	18
5. Juridisch kader	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden	19
5.3 Verbeelding	19
5.4 Planregels	19
6. Regels wijzigingsplan	21
7. Uitvoerbaarheid.....	22
7.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	22
7.2 Participatie	22
8. Procedure	23
8.1 De te volgen procedure.....	23
8.2 Het vooroverleg met instanties.....	23
8.3 Uitkomsten vooroverleg.....	23
8.4 Ontwerp	23

8.5 Vaststelling wijzigingsplan	23
Bijlagen	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaren en tevens bewoners van het perceel Oude Kleverskerkeseweg 2 te Arnemuiden hebben in 2021 een principeverzoek bij de gemeente ingediend met het verzoek de agrarische bestemming te wijziging naar de bestemming 'wonen'. Dit omdat er geen sprake meer is van agrarische bedrijfsactiviteiten. Het college heeft op 16 november 2021 onder voorwaarden besloten medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming. De voorwaarden waaraan moet worden voldaan is de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Middelburg Buitengebied' en aan een goede ruimtelijke ordening. In deze toelichting wordt gemotiveerd dat aan de voorwaarden wordt voldaan en de gemeente het wijzigingsplan zonder belemmeringen voor naburige percelen en activiteiten kan vaststellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

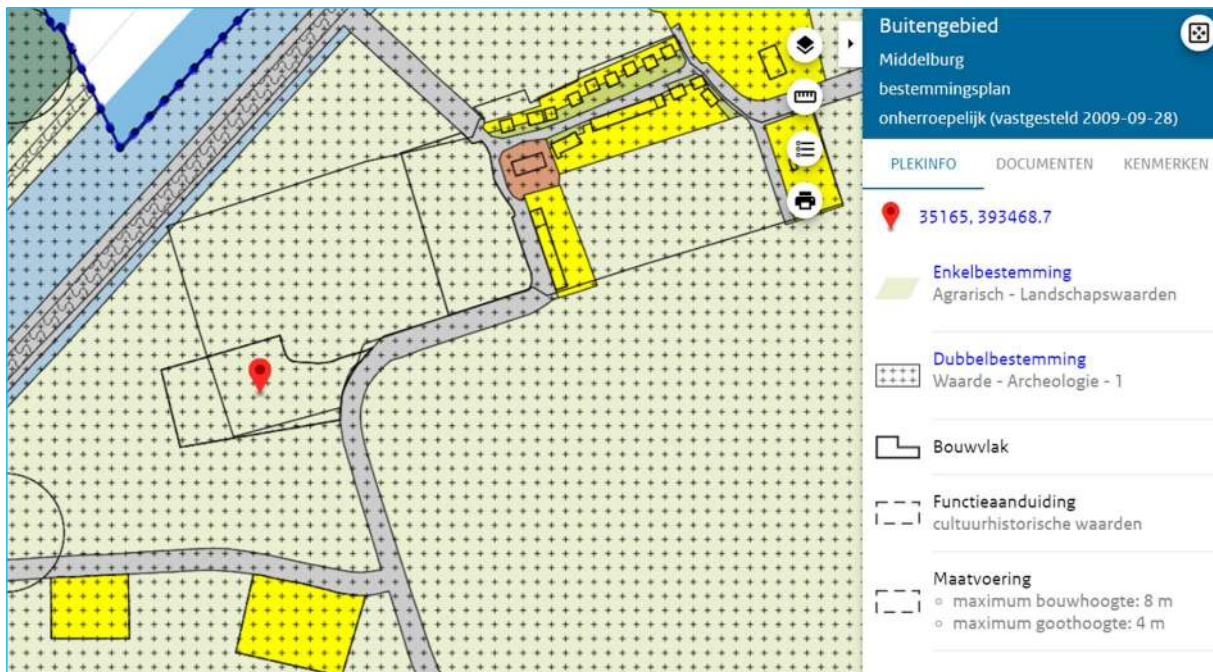
De locatie ligt aan de westkant van het dorpje Kleverskerke. Het perceel grenst aan alle zijden aan akkerland. De bereikbaarheid van het perceel is goed en heeft een eigen toegang tot het nog herkenbare boeren erf. Zie afbeelding 1 voor de locatie op Walcheren.



Afbeelding 1, locatie (bron: Provincie Zeeland)

1.3 Vigerende plannen

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Middelburg Buitengebied' met planidentificatiecode 'NL.IMRO.0687.BPBGM-VG99'. Dit plan vormt dan ook het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden. De locatie heeft de enkel bestemming 'Agrarisch-Landschapswaarden'. Daarnaast is nog een dubbelbestemming van toepassing en meerdere aanduidingen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging de bestemming onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Zie afbeelding 2 voor een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Afbeelding 2, locatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van het wijzigingsplan worden de bestaande situatie en gewenste situatie omschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de ruimtelijke omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 5 komt het juridische besluitvormingstraject aanbod. In hoofdstuk 6 wordt in gegaan op de regels van het wijzigingsplan. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid en het plan wordt afgesloten met hoofdstuk 8 waarin de procedure aan bod komt.

2. Bestaande en gewenste situatie

2.1 Bestaande situatie

Het perceel ligt aan de doorgaande B-weg, de Oude Kleverskerkseweg. Het bouwvlak is 1 ha groot. Op het perceel zijn aanwezig een woning(1), een grote cultuurhistorische waardevolle schuur(2) en varkenskot(3), mantelzorgwoning (4) en aan grote stalendamwand loods(5). Het perceel is met een oprijlaan te bereiken. Het boerenhof heeft een cultuurhistorische waarde aanduiding. De voormalige bedrijfswoning is wel 'aangetast' echter de grote schuur en varkenskot bestaan in hoofdzaak uit de oorspronkelijke materialen en vormen. Voor het varkenskot is zelfs in het verleden nog een subsidie verstrekt om deze in oude glorie te restaureren. Dit is ook uitgevoerd.

Het perceel is groten deels landschappelijk ingepast door de aanwezige groengordel die rondom het perceel ligt.



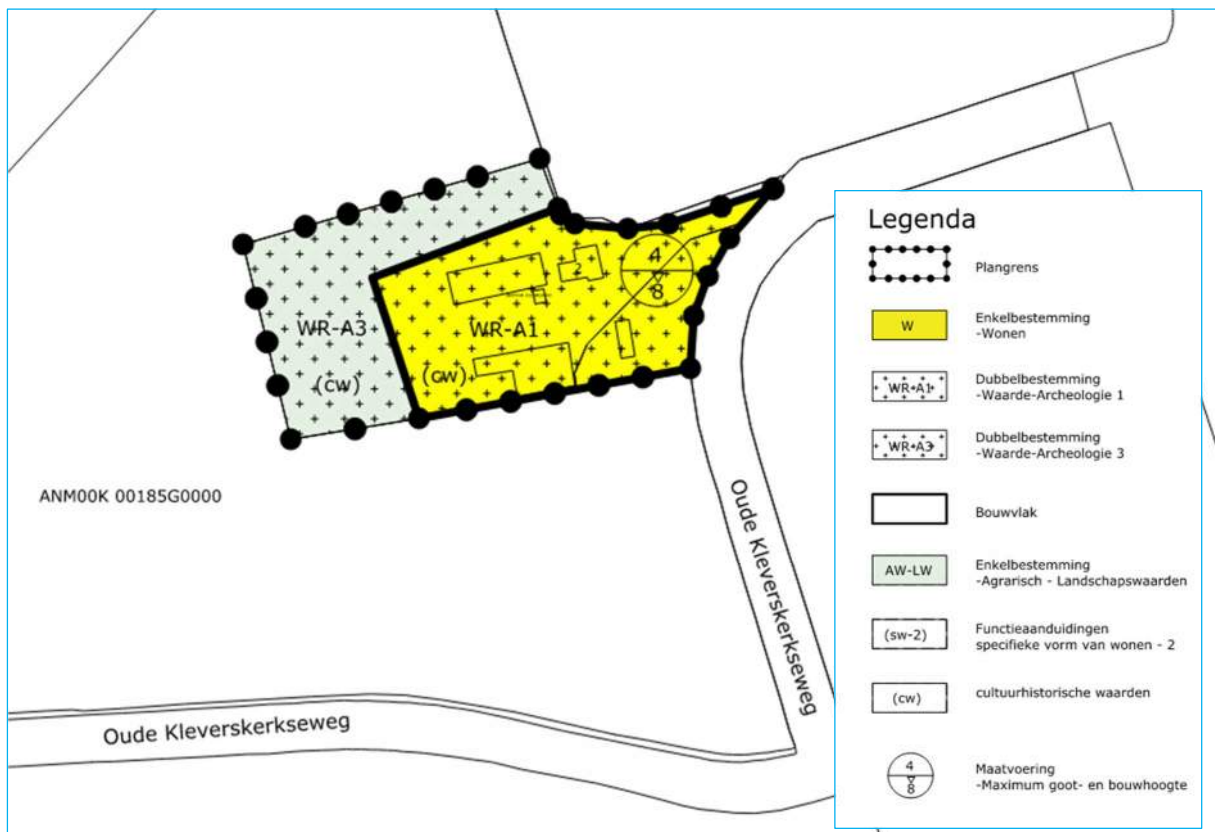
Afbeelding 3 locatie, (bron: Provincie Zeeland)



Afbeelding 4 t/m 11 bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

In de huidige situatie is sprake van een achterhaalde bestemming. Hierdoor is het gebruik van de gebouwen en gronden in strijd met het huidige bestemmingsplan. Planologisch gezien is dit niet wenselijk. Door de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' en in de bestemming 'Agrarisch met waarden Landschapswaarden' zonder bouwvlak. Hieronder is een weergave van de verbeelding weergegeven. De dubbelbestemming en functies uit het moederplan worden 1 op 1 overgenomen. Zie ook bijlage 1 voor de verbeelding.



Afbeelding 12 verbeelding

3. Beleidskader

In het bestemmingsplan is onder artikel 5.7.4 de Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch ter plaatse van de aanduiding bouwvlak wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' en / of Tuin en / of in de bestemming 'Agrarisch' zonder aanduiding of bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het agrarisch bedrijf is beëindigd;
- b. het gebruik van een bestaande NED mag worden voortgezet;
- c. het gebruik van een bestaande minicamping mag worden voortgezet;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven in de omgeving;
- e. bij toepassing van deze regels volgen burgemeester en wethouders de procedure zoals omschreven in artikel 39 lid 2.

Enkele jaren is er geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering. Er is geen sprake van een NED of aanwezige minicamping. Aan aanhef a wordt voldaan.

Aan de hand van het volgende hoofdstuk wordt gemotiveerd dat ook wordt voldaan aan aanhef d en er geen belemmeringen zijn om de wijzigingsprocedure op te starten.

4. Ruimtelijke omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor het plangebied. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, watertoets, de ligging van planologisch relevante leidingen en duurzaamheid.

4.2 Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' en 'Waarde-Archeologie-3'. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' is gedeeltelijk van toepassing. De voormalige bedrijfsactiviteiten en bebouwing ligt binnen deze dubbelbestemming. De overige gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3'. De wijziging betreft geen feitelijke bouw- of sloopactiviteiten. Toetsing aan de regels is dan ook niet nodig. De dubbelbestemmingen blijven na wijziging gehandhaafd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt voor de wijziging van de bestemming geen belemmering.

4.3 Cultuur

De locatie heeft geen cultuurhistorische aanduiding in het vigerende bestemmingsplan. De huidige gebouwen hebben geen beschermde status zoals bijvoorbeeld een MIP-status. Wel is het perceel met bebouwing opgenomen in het provinciaal beleid als een 'Historische boerderij'. Vanuit provinciaal beleid kan bij ruimtelijke ingrepen voorwaarden worden gesteld indien deze afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuur vormt voor de wijziging van de bestemming geen belemmering.

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

Bij een wijziging van de bestemming of nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Het besluit geluidhinder (Bgh) wijst volgens art. 1 Wgh een 'woning' aan als geluidsgevoelig gebouw.

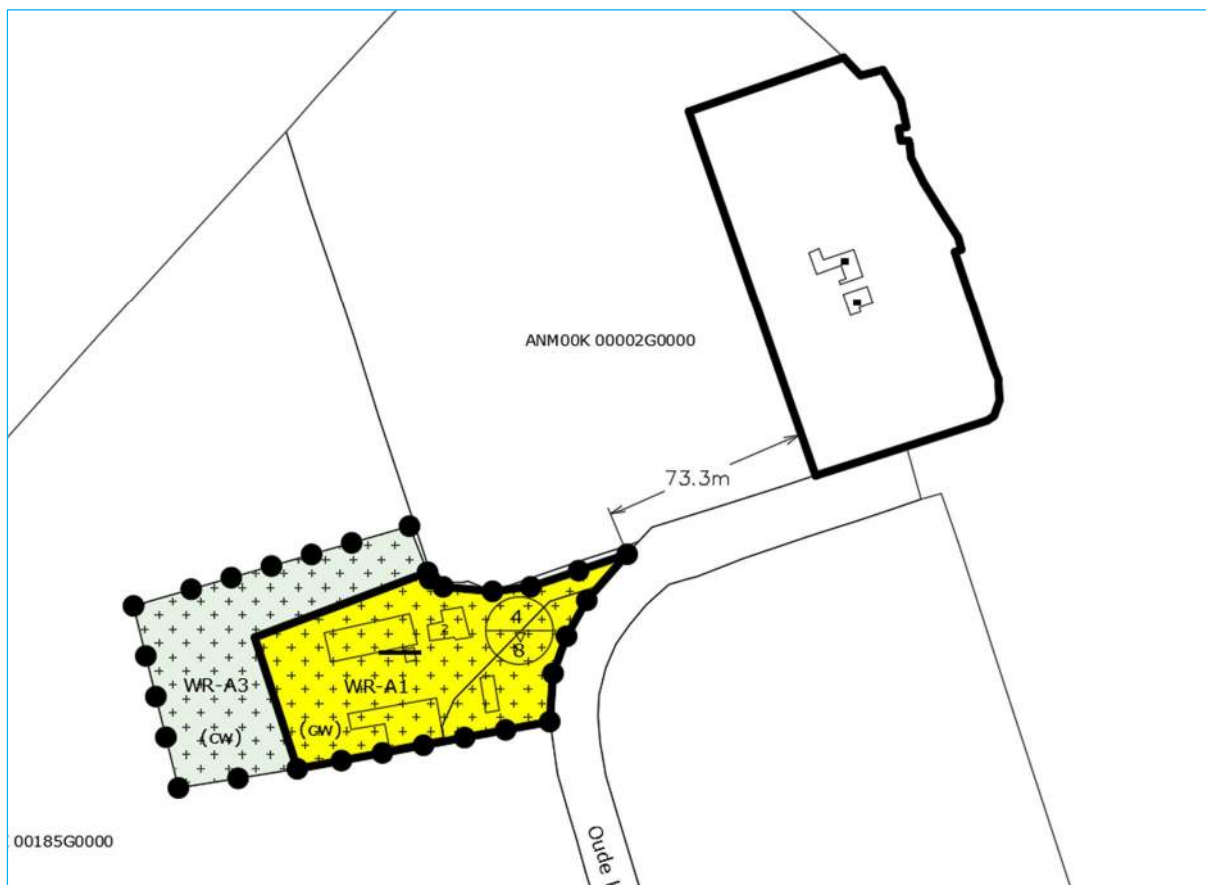
In de nabijheid van het plangebied ligt aan de oostzijde een akkerbedrijf. De onderlinge afstand tussen de bouwvlakken betreft 73m. Uitgaande van de nieuwe situatie. Zie afbeelding 13 op de volgende pagina voor de locatie en afstand.

De richtafstanden t.o.v. van het agrarische bedrijf(SBI-Code 2008- 011,012,013) zijn:

- 1) geur = 10m
- 2) stof = 10m
- 3) geluid = 30m
- 4) gevaar = 10m

Conclusie

Op basis van het voorgaande, kan geconcludeerd worden dat de bestemmingswijziging, van het perceel Oude Kleverskerkseweg 2 te Arнемuiden, ten opzichte van de naastgelegen gelegen akkerlandbouwbedrijf, geen negatieve invloed heeft. Dit is ook andersom. Er wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- werk en leefklimaat.



Afbeelding 13 afstand tot Dorpsstraat 24 en 26 Kleverskerke

4.5 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet immers geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieu hygiënische kwaliteit van de locatie inzichtelijk worden gemaakt.

Conclusie

Door MCG Zuidwest is een bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie. Uit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de druppelzone in enige mate sprake is van een verontreiniging met asbest. Gezien de geringe hoeveelheid asbest zeer gering is, mag de grond daarom worden beschouwd als asbestvrij. Aanbevolen wordt om vrijkomende grond te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen.

Het onderzoek kan niet gebruikt worden om grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, elders toe te passen. Hiervoor dienen de toepassingseisen van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden. Zie bijlage 2 voor het bodemrapport.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

4.6.2 Inrichtingen

Er zijn in of nabij het plangebied geen Bevi of Brzo bedrijven aanwezig en leidt daarom niet tot ruimtelijke beperkingen voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.6.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen

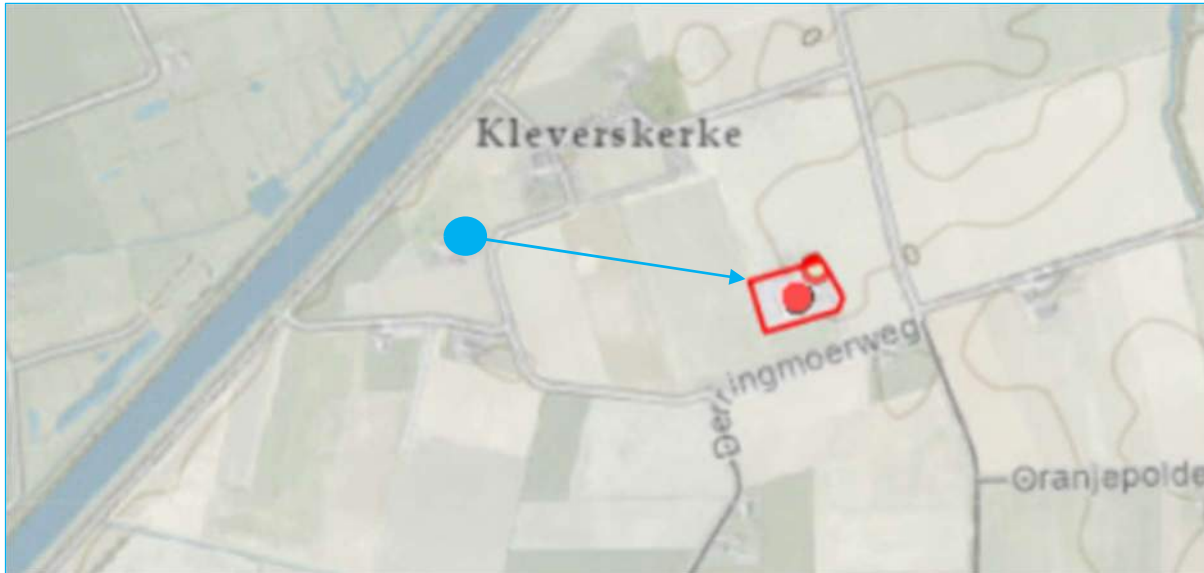
Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van bijvoorbeeld de Westerschelde waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.6.4 Buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen leidingen voor bijvoorbeeld gastransport e.d. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6.5 Risicokaart

Een ander instrument bij het onderzoeken naar de externe veiligheid is de risicokaart van Nederland. De Risicokaart geeft informatie over risicosituaties, zoals die zijn vastgelegd in de Regeling provinciale Risicokaart. Uit onderzoek blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jr) van een inrichting. Zuidoostelijk gelegen is een gastank aanwezig van 8m³. Een veilige afstand is 25m. De afstand is ruim 550m.



Afbeelding 14 Plaatsgebonden risicocontouren(bron:www.risicokaart.nl)

Conclusie

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via het spoor, de weg, het water of een buisleiding). Het plangebied ligt niet binnen een PR-contouren. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de wijziging van de bestemming.

4.7 Flora en Fauna

De wijziging van het bestemmingsplan betreft een puur juridische wijziging van het bestemmingsplan naar het feitelijke gebruik van het perceel. Met de wijziging van het bestemmingsplan krijgt het perceel de bestemming 'Wonen'. De voormalige bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning en de opstallen staan ten dienste van de woonbestemming. De locatie is ook niet gelegen in of nabij een beschermd natuurgebied, zoals de EHS of Natura 2000.

Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan zal geen invloed hebben op de natuur. De wijziging zal juist een versterking van de flora en fauna teweegbrengen. Het land wordt niet meer agrarische bewerkt en bespoten. Het perceel is reeds ingericht als tuin met aanplant van bomen en struiken. De beoogde wijziging zal niet leiden tot nadelige gevolgen voor de Flora en Fauna.

4.8 Geluid wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidhinder zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet onder meer langs wegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In dit geval gaat het om een wijziging van het bestemmingsplan met als doel de bestemming in 'Wonen' te wijzigen.

Conclusie

De Oude Kleverskerkseweg is een 60km/h weg. De Oude Kleverskerkseweg is een rustige B-weg die hoofdzakelijk als bestemmingsverkeersweg wordt gebruikt. De verkeersintensiteit is dan ook erg laag. De afstand van de gevel van de woning tot aan het hart van de Oude Kleverskerkseweg is 44m. Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat het aspect geluid geen invloed zal hebben om de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken. De bestemmingswijziging zal niet leiden tot een onaanvaardbaar akoestisch klimaat.

4.9 Luchtkwaliteit/stikstofuitstoot

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van toepassing, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen” is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate” er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van “niet in betekenende mate”. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Conclusie

Met de bestemmingswijziging van het perceel ontstaat er geen stikstof uitstoot. Deze zal feitelijk alleen maar afnemen omdat er ter plaatse geen agrarische activiteiten meer mogen worden uitgevoerd. Daarnaast is de wijziging van het bestemmingsplan te scharen onder het begrip ‘niet in betekenende mate’. De bestemmingswijziging zal niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.10 Water

Omdat de rol van het waterschap in het voorliggende plangebied zeer beperkt is, wordt hieronder kort ingegaan op het Waterbeheerplan 2016-2021 (d.d. 19 november 2015) van Waterschap Scheldestromen. In dit waterbeheerplan staat hoe het Waterschap Scheldestromen het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. In het Waterbeheerplan zijn de hoofdlijnen van beleid op het gebied van watersystemen en afval waterketen kort en bondig beschreven. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Beleidsnota Watersystemen en de Beleidsnota Afvalwaterketen.

Waterschap Scheldestromen beschermt het gebied tegen overstroming en wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert waterkeringen, wegen en wegbeplanting en draagt actief bij aan de ruimtelijke invulling van het gebied, waardoor burgers en andere gebruikers veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en recreëren. Het doel van het Waterschap is om het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied in 2027 op orde te hebben, voor nu en voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht in 2050.

Om duidelijkheid te verschaffen is hieronder de Watertoetstabel ingevuld weergegeven.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of secundaire waterkering. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de waterveiligheid ter plaatse.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	Er is geen sprake van een bouwactiviteit. Watercompenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	Aansluitingen e.d. blijven na wijziging gehandhaafd.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	Er vinden geen wijzigingen plaats.
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het hemelwater is aangesloten op de bestaande riolering die uitloopt op de sloot.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Geen consequenties voor de volksgezondheid
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied is niet onderhevig aan zettingen. In de toekomst zijn geen bodemdalingen te verwachten.
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er zijn geen problemen te verwachten. Er vinden geen wijzigen plaats.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Het grondwater gaat niet achteruit in kwaliteit. Er wijzigt namelijk niets.
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang	Er is geen sprake van verdroging omdat de situatie niet wijzigt.

in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De wijziging zorgt niet voor (negatieve) effecten op eventuele in de nabije omgeving aanwezige natte natuur.
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	Niet van toepassing.
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	De bestaande inrit blijft gehandhaafd.

Conclusie

De feitelijke situatie wijzigt met een bestemmingswijziging niet en vormt daarom geen belemmering voor de eigendommen van de waterbeheerder.

4.11 Kabels en Leidingen

In de bestaande situatie is de voormalige bedrijfswoning en zijn andere gebouwen aangesloten op gas, water en elektra. Ten aanzien van planologische relevante leidingen blijkt dat er geen leidingen in de buurt liggen. De wijziging van het bestemmingsplan vormt dan ook geen belemmering voor kabels en leidingen.

5. Juridisch kader

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen de juridische aspecten van het plan aan bod. Omdat de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende plan het vertrekpunt zijn voor het opstellen van dit wijzigingsplan, worden deze eerst getoetst. Vervolgens wordt toegelicht op welke wijze de bestemming wordt vastgelegd en hoe daarbij de relatie met de regels uit het vigerende plan wordt gelegd.

5.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

In het bestemmingsplan is onder artikel 5.7.4 de Wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' na bedrijfsbeëindiging opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch ter plaatse van de aanduiding bouwvlak wijzigen in de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' en / of Tuin en / of in de bestemming Agrarisch zonder aanduiding of bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het agrarisch bedrijf is beëindigd;
- b. het gebruik van een bestaande NED mag worden voortgezet;
- c. het gebruik van een bestaande minicamping mag worden voortgezet;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven in de omgeving;
- e. bij toepassing van deze regels volgen burgemeester en wethouders de procedure zoals omschreven in artikel 39 lid 2.

Er is enkele jaren geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering. Er is geen sprake van een NED of aanwezige minicamping. Aan aanhef a wordt voldaan.

Aanhef b en c zijn niet van toepassing.

Aan de hand van de voorgaande hoofdstukken is gemotiveerd dat ook wordt voldaan aan aanhef d en er geen belemmeringen zijn om de wijzigingsprocedure op te starten.

5.3 Verbeelding

In het voorliggende plan is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Middelburg'. Daarnaast voldoen het voorliggende plan en de verbeelding aan SVBP2012, de geldende wettelijke standaard. Het wijzigingsgebied wordt bestemd als Wonen' aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2'. De verbeelding is in bijlage 1 weergegeven. Daarnaast zijn de overige bestemmingen en aanduidingen uit het moederplan van toepassing.

5.4 Planregels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Middelburg Buitengebied' zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Oude Kleverskerkeseweg 2 Arnemuiden.

Met artikel 2 van dit wijzigingsplan wordt het wijzigingsplan toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Middelburg Buitengebied'. Aanvullend worden algemene regels toegevoegd die wettelijk verplicht zijn volgens SVBP2012.

6. Regels wijzigingsplan

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Bestemmingsplan:

het bestemmingsplan 'Middelburg Buitengebied', door de raad vastgesteld op 28 september 2009.

Wijzigingsplan:

het 'Wijzigingsplan Oude Kleverskerkseweg Arnemuiden'.

Verbeelding:

de van het wijzigingsplan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding (plankaart).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsplanbepalingen alsmede bebouwings- en gebruiksvoorschriften

Artikel 2 Bebouwings- en gebruiksvoorschriften

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Middelburg Buitengebied' onverkort van toepassing met dien verstande dat wanneer wordt verwezen naar de plankaart, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

Hoofdstuk 3 Slotbepaling

Artikel 3 Titel van het plan

Dit wijzigingsplan wordt aangehaald als 'Wijzigingsplan Oude Kleverskerkseweg 2 Arnemuiden'.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

7.1.1 Procedurele kosten

De wijziging wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de wijziging zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening of met een anterieure overeenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

7.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De eigenaren van het perceel zijn financieel draagkrachtig genoeg om te voorzien in de kosten. De beoogde wijziging is dan ook economisch uitvoerbaar.

Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een exploitatieovereenkomst gesloten.

7.2 Participatie

Richting de Omgevingswet wordt het onderdeel participatie steeds belangrijker bij ruimtelijke ingrepen. Vooruitlopend op de Omgevingswet is met directe burens het plan besproken. Hieronder is een korte opsomming opgesteld van de reacties van de burens.

- 1) De eigenaar van Oude Kleverskerkseweg 3 heeft aangegeven dat er op zijn woonboerderij destijds zonder inbreng van hemzelf, de bestemming agrarisch is gewijzigd naar de bestemming 'wonen' en het absoluut geen probleem vindt dat deze wijziging plaats gaat vinden. Hij is blij dat er al zoveel aan de boerderij en het erf is opgeknapt en dat het niet in verval gaat raken. Het overleg heeft de 3^{de} week van september 2022 plaatsgevonden.
- 2) De eigenaren van Oude Kleverskerkseweg 1 hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de wijziging van het bestemmingsplan. Het overleg heeft de laatste week van augustus 2022 plaatsgevonden.
- 3) De agrariër en zoon van Dorpsstraat 24 hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de wijziging van het bestemmingsplan. Het overleg heeft in maart 2022 plaatsgevonden.

De beoogde wijziging van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar ten opzichten van de omliggende woningen, bedrijven en wegbeheerder. Desalniettemin bestaat de mogelijkheid dat tegen het planvoornemen bezwaren bestaan.

8. Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^{ste} ter inzage legging (ontwerpwijzigingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door burgemeester en wethouders
 - 2^{de} ter inzage legging (vastgesteld wijzigingsplan)
- d. Beroep:
 - Beroep bij Raad van State
 - Onherroepelijk wijzigingsplan

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

8.2 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit wijzigingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmings- of wijzigingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

8.3 Uitkomsten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn er twee reacties ontvangen, namelijk van de Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. De reacties geven geen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerp.

8.4 Ontwerp

Van 2 maart t/m 12 april 2023 heeft het ontwerp wijzigingsplan 'NL.IMRO.0687.BPWBGMOUDKLEVVWEG2-ON01' met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend over het ontwerpwijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8.5 Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan 'NL.IMRO.0687.BPWBGMOUDKLEVVWEG2-VG01' is door burgemeester en wethouders vastgesteld PM 2023.

Bijlagen

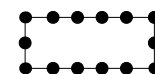
Bijlage 1 Verbeelding

Bijlage 2 Bodemonderzoek

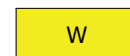
Bijlage 1 Verbeelding



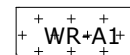
Legenda



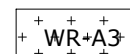
Plangrens



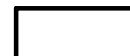
Enkelbestemming
-Wonen



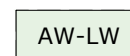
Dubbelbestemming
-Waarde-Archeologie 1



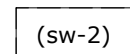
Dubbelbestemming
-Waarde-Archeologie 3



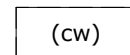
Bouwvlak



Enkelbestemming
-Agrarisch - Landschapswaarden



Functieaanduidingen
specifieke vorm van wonen - 2



cultuurhistorische waarden



Maatvoering
-Maximum goot- en bouwhoogte



Advies in Bouw &
Ruimtelijke Ontwikkeling

Wijzigingsplan	Oude Kleverskerkweg 2 Arnemuiden	schaal	nvt
Locatie	Oude Kleverskerkweg 2 Arnemuiden	formaat	A4
Getekend	A. de Looff	datum	26 mei 2023
IMRO-code	NL.IMRO.0687.BPWBGMOUDKLEVVWEG2-VG01	gewijzigd	

Bijlage 2 Bodemonderzoek

VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK



Oude Kleverskerkseweg 2 Arnemuiden

Opdrachtgever

De heer A. Witte
Jazzroute 60
4337 XB Middelburg

Projectnummer

21MCG495.10

Status

Definitief

Versie

02

Datum

18 januari 2022

Projectleider

Dhr. J.A. Booij

(Mede)auteur

Dhr. M. Kwast

MCG Zuidwest B.V.
Schouwersweg 9
4451 HS Heinkenszand
T: 0113 567 926
I: www.mcgzuidwest.nl
E: info@mcgzuidwest.nl



MILIEU CONSULTANCY GROUP

INHOUD

SAMENVATTING	3
1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Kwaliteit	4
1.3 Betrouwbaarheid	4
2 VOORONDERZOEK	5
2.1 Bodemgebruik	5
2.2 Terreinverkenning	5
2.3 Boomgaardenkaart	5
2.4 Bodemkwaliteitskaart	5
2.5 Eerdere onderzoeken	6
2.6 Conclusie vooronderzoek	6
2.7 Onderzoeksstrategie	6
3 VERRICHTE WERKZAAMHEDEN	7
3.1 Veldwerkzaamheden	7
3.2 Zintuiglijke waarnemingen en metingen grondwater	7
3.3 Laboratoriumonderzoek	8
4 RESULTATEN	9
4.1 Toetsingskader bodem	9
4.2 Toetsing grond en grondwater	10
4.3 Toetsing asbest in grond onderzoek	10
5 CONCLUSIES EN ADVIES	11
5.1 Conclusies	11
5.2 Advies	11

BIJLAGEN

- 1: Kadastrale situatie
- 2: Situatietekening
- 3: Foto's
- 4: Profielbeschrijvingen
- 5: Analyseresultaten
- 6: Toetsingsresultaten

SAMENVATTING

<i>Onderzoekslocatie</i>	Oude Kleverskerkseweg 2 te Arnemuiden Kadastraal perceel K 184 (volledig) en 185 (gedeeltelijk)
<i>Soort onderzoek</i>	Verkennd bodemonderzoek cf. NEN 5740
<i>Aanleiding</i>	Voorgenomen bestemmingswijziging
<i>Doel</i>	Verkennd onderzoek: bepalen bodemkwaliteit
<i>Conclusie vooronderzoek</i>	- Op basis van het vooronderzoek dient de locatie van de bovengrondse dieseltank als verdacht op een verontreiniging met minerale olie te worden beschouwd. - De zogenoemde 'druppelzone' aan de zuidkant van de meest zuidwestelijk gelegen schuur is verdacht op een verontreiniging met asbest en PCB's. - Ter plaatse van het overig terrein is geen bodemverontreiniging te verwachten. De locatie is daarom wat betreft het bodemonderzoek beschouwd als onverdacht.
<i>Onderzoeksstrategie</i>	Bovengrondse dieseltank; verdachte locatie (VEP): 1 peilbuis; Analyses: minerale olie grond en minerale olie/aromaten grondwater. Druppelzone; NEN 5707, nader asbest in grondonderzoek: 2 inspectiegaten, 2 boringen tot 1,0 m-mv; Analyses: asbest in grond en PCB's. Overig terrein; onverdacht niet lijnvormig (ONV-NL): 12 boringen tot 0,5 m-mv, 3 boringen tot 2,0 m-mv, 1 peilbuis; Analyses: NEN pakket grond en grondwater.
<i>Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen</i>	De bovengrond bestaat afwisselend uit siltige en zandige klei, onder de verschillende verhardingen is een laag zand aanwezig. De ondergrond bestaat grotendeels uit siltige klei, vanaf circa 1,5 m-mv is plaatselijk veen aanwezig. In de bodem zijn geringe tot sterke bijmengingen van o.a. baksteen aangetroffen. De druppelzone bleek ten tijde van het veldwerk niet bereikbaar door de aanwezige dichte begroeiing. Het veldwerk ter plaatse is derhalve niet uitgevoerd.
<i>Resultaten</i>	Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten koper, zink, lood, kwik en PAK zijn aangetoond. In de ondergrond met sterke bijmengingen zijn eveneens licht verhoogde concentraties koper, zink, lood, kwik en PAK aangetroffen. In de zintuiglijk schone ondergrond blijkt geen sprake van verhoogde gehalten. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank zijn geen verhoogde gehalten minerale olie in de bovengrond aangetroffen. In het grondwater zijn slechts licht verhoogde concentraties nikkel en molybdeen aangetroffen. Ter plaatse van de druppelzone is in de toplaag een totaalgehalte asbest aangetoond van 22 mg/kg ds. Het berekende asbestgehalte is kleiner dan de interventiewaarde en de toetswaarde voor naderonderzoek. De gehalten PCB's zijn kleiner dan de achtergrondwaarde.
<i>Conclusie en advies</i>	Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de druppelzone in enige mate sprake is van een verontreiniging met asbest. Voor asbest in grond geldt geen achtergrondwaarde. De interventiewaarde voor asbest ligt op het niveau van verwaarloosbaar risico. Het aangetoonde asbestgehalte is kleiner dan de interventiewaarde, de grond kan daarom worden beschouwd als "asbestvrij". Gezien het bouwjaar van de schuur (omstreeks 1970) is sprake van een historische verontreiniging (ontstaan voor 1993) waarop de zorgplicht niet van toepassing. Aangezien verder alleen licht verhoogde gehalten zijn aangetoond, is een nader onderzoek in het kader van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Aanbevolen wordt om vrijkomende grond te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Dit onderzoek kan niet gebruikt worden om grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, elders toe te passen. Hiervoor dienen de toepassingseisen van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In opdracht van de heer A. Witte heeft MCG Zuidwest B.V. in december 2021 een verkennend bodem volgens de NEN 5740 en verkennend asbest in grond onderzoek volgens de NEN 5707 uitgevoerd ter plaatse van de Oude Kleverskerkseweg 2 te Arnhem. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Arnhem, sectie K 184 (volledig) en 185 (gedeeltelijk), zie Bijlage 1.

Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de bestemmingswijziging.

1.2 Kwaliteit

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de BRL SIKB 2000: veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek. De volgende onderliggende protocollen zijn van toepassing:

- Protocol 2001: plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen;
- Protocol 2002: het nemen van grondwatermonsters.

Het procescertificaat van MCG Zuidwest B.V. en het daarbij behorende keurmerk zijn uitsluitend van toepassing op de activiteiten inzake de monsterneming en de overdracht van de monsters, inclusief de daarbij behorende veldwerkregistratie aan een erkend laboratorium of de opdrachtgever.

De analyses zijn uitgevoerd door een geaccrediteerd laboratorium. De analyseresultaten zijn getoetst aan de Circulaire bodemsanering d.d. 2013.

De onderzochte locatie is niet in eigendom van MCG Zuidwest B.V. of gerelateerde zusterbedrijven. Hierdoor is de wettelijk voorgeschreven functiescheiding geborgd.

1.3 Betrouwbaarheid

Het onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. MCG Zuidwest B.V. streeft bij elk onderzoek naar een optimale representativiteit. Het onderzoek is echter gebaseerd op een beperkt aantal boringen/gaten en monsters. Hierdoor blijft het mogelijk dat plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van de bodem en/of puinlaag aanwezig zijn welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen. MCG Zuidwest B.V. is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook.

Ondanks dit onderzoek kan achteraf aanvullende verontreiniging worden geconstateerd (restrisico). Daarom dient bij sloop- en bouwactiviteiten en bij grondwerkzaamheden steeds aandacht gegeven te worden aan afwijkende kenmerken van de bodem zoals een afwijkende kleur, geur, bijmenging en onbekende obstakels zoals leidingwerken, putten en puinlagen.

Tevens wordt erop gewezen dat dit onderzoek een momentopname is. De bodem en/of puinlaag kan na het onderzoek van kwaliteit veranderen door bijvoorbeeld een calamiteit of aanvoer van grond. Om de aanvoer van verontreinigde grond te voorkomen, dient de leverancier van de grond en/of het ophoogzand een certificaat te overleggen van de herkomst en van de chemische kwaliteit van het materiaal.

In algemene zin wordt gesteld dat ongedefinieerd puin en funderingspuin waarvan de herkomst en tijdstip van productie en toepassing niet bekend is, verdacht zijn voor asbest, tenzij het materiaal is toegepast voor of nadat grootschalig met asbest werd gewerkt, of een asbestonderzoek conform de NEN 5707 en/of NEN 5897 is uitgevoerd.

2 VOORONDERZOEK

Voor het vooronderzoek volgens de NEN 5725 is gebruik gemaakt van gegevens verkregen uit:

- kadastrale, topografische en historische kaarten;
- een terreinverkenning;
- Geoloket Zeeuws Bodemvenster;
- Bodemloket;
- nazca-i provincie Zeeland;
- informatie van het bevoegd gezag (gemeente Middelburg, d.d. 6-12-2021);
- eerder onderzoek;
- informatie van de opdrachtgever.

2.1 Bodemgebruik

De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied tussen Arnemuiden en Kleverskerke. De locatie betreft een (voormalig) agrarisch bedrijf. Op de kaart van 1920 is bebouwing zichtbaar. Uit kaartmateriaal van toptijdreis.nl blijken verder geen aanwijzingen dat in het verleden veranderingen op de locatie hebben plaatsgevonden die invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit. Tevens zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen slootdempingen bekend.

In de loods bevindt zich een bovengrondse dieseltank. Uit bodeminformatie (Nazca-i) blijkt dat op het terrein in het verleden tevens een bovengrondse (HBO) tank aanwezig is geweest, verdere informatie over deze tank ontbreekt. Verder blijkt uit een BOOT inspectie (d.d. 26-3-1993) dat er een ondergrondse dieseltank op de locatie aanwezig is geweest. Uit het document blijkt dat de tank destijds reeds was schoongemaakt en verschoot volgens de geldende milieueisen, tevens was er geen verontreiniging aangetoond.

2.2 Terreinverkenning

Uit de terreinverkenning die is uitgevoerd voorafgaand aan het veldwerk blijkt dat een aantal landbouwschuren, opstallen en een mestplaat aanwezig zijn. Het woonhuis bevindt zich aan de oostzijde van het perceel. Het terrein is verhard met asfalt en betonplaten, in de schuren is een gesloten betonvloer aanwezig.

Er zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen op het maaiveld waargenomen. Op de meest zuidwestelijk gelegen schuur liggen asbestverdachte golfplaten, deze schuur heeft betonnen wanden en is gebouwd omstreeks 1970. Aan de achterzijde ontbreekt een dakgoot. Tegen deze schuur is in 1985 een loods gebouwd, deze loods heeft damwandprofiel wanden en ook een asbesthoudend dak. Dit dak heeft wel dakgoten.

De dieseltank bevindt zich in de zuidelijke schuur, van de voormalige bovengrondse HBO tank zijn geen aanwijzingen waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen waargenomen die duiden op ondergrondse tanks.

Verder zijn geen verdachte deellocaties of bodembedreigende activiteiten zoals illegale lozingen of stortingen aangetroffen.

De foto's van de locatie zijn opgenomen in Bijlage 3.

2.3 Boomgaardenkaart

Op basis van de boomgaardenkaart, geraadpleegd op het Geoloket Zeeuws Bodemvenster, is de onderzoekslocatie niet gelegen in een voormalig fruitteeltgebied. Daarom is de locatie niet verdacht voor bestrijdingsmiddelen.

2.4 Bodemkwaliteitskaart

Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Middelburg is de onderzoekslocatie gelegen in zone A 'Buitengebied' en heeft de locatie de bodemfunctie 'Overig'. Zowel de boven- als ondergrond zijn te classificeren als bodemkwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'.

2.5 Eerdere onderzoeken

Op de onderzoekslocatie en de nabije omgeving zijn zover bekend in het verleden geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

2.6 Conclusie vooronderzoek

Op basis van het vooronderzoek dient de locatie van de bovengrondse dieseltank als verdacht op een verontreiniging met minerale olie te worden beschouwd.

De druppelzone onder het dak van de meest zuidwestelijk gelegen schuur, met asbestverdachte golfplaten, is verdacht op een verontreiniging met asbest en PCB's.

Ter plaatse van de overige terreindelen is geen bodemverontreiniging te verwachten. De overige terreindelen zijn derhalve beschouwd als onverdacht.

2.7 Onderzoeksstrategie

Bovengrondse dieseltank

In het kader van de NEN 5740 zal ter plaatse van de bovengrondse dieseltank worden uitgegaan van de strategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting (VEP). De locatie van de andere tank is niet bekend.

Asbestverdachte dakbedekking (onderzoek niet uitgevoerd i.v.m. begroeiing)

In het kader van het onderzoek op asbest zal ter plaatse van de druppelzone worden uitgegaan van de strategie voor een nader onderzoek van de NEN 5707 en zullen twee inspectiegaten worden gegraven. Het materiaal uit de inspectiegaten wordt visueel geïnspecteerd op asbestverdacht materiaal (>20 mm). Per gat wordt de verhouding grof (materiaal >2 cm) / fijn (materiaal <2 cm) bepaald. Per gat wordt indien er asbestverdacht materiaal in de grove fractie aanwezig is een asbestverzamelmonster (avm) samengesteld. Hierna worden mengmonsters samengesteld voor analyse van de fijne fractie.

Tevens zullen er twee boringen worden geplaatst in de druppelzone ten behoeve van een analyse op PCB's.

Overige terreindelen

Voor de overige terreindelen wordt uitgegaan van de strategie voor een onverdachte locatie (ONV-NL). De oppervlakte bedraagt circa 6.250 m².

In Tabel 1 is de onderzoeksstrategie samengevat weergegeven. In eerste instantie zal één peilbuis worden geplaatst bij de bovengrondse tank, in combinatie met de peilbuis van de overige terreindelen.

Tabel 1: Onderzoeksstrategie

Opp.	Strategie	Aantal boringen			Analyses	
		0,5 m-mv	2,0 m-mv	Peilbuis	Grond	Grondwater
5000 - 7000 m ²	ONV-NL	12	3	1*	2 NEN bovengrond 2 NEN ondergrond	1 NEN*
< 10 m ² Bovengrondse dieseltank	VEP	-	-	1*	1 minerale olie	1 minerale olie en aromaten*
14 m ² Druppelzone	Nader - NEN 5707	2 boringen tot 1,0 m-mv 2 inspectiegaten (0,3x0,6x0,1 m)			1 PCB 1 asbest in grond	-

* gecombineerd

3 VERRICHTE WERKZAAMHEDEN

3.1 Veldwerkzaamheden

Het veldwerk is uitgevoerd op 7 december 2021 door dhr. S.P. Rijk en dhr. A.P. de Jonge, gecertificeerde en erkende veldwerkers van MCG Zuidwest B.V. De grondboringen 01 t/m 16 zijn verricht conform de onderzoeksstrategie; boring 01 is uitgevoerd met een peilbuis. Op 15 december 2021 is het grondwater uit de peilbuis bemonsterd.

De 'druppelzone' bleek ten tijde van het veldwerk in eerste instantie niet bereikbaar door de aanwezige dichte begroeiing. Nadat de locatie door de opdrachtgever toegankelijk is gemaakt is op 10 januari 2022 het onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de druppelzone.

De bodemprofielen van de uitgevoerde grondboringen zijn beschreven en de opgeboorde grond is zintuiglijk beoordeeld. De bovengrond bestaat afwisselend uit siltige en zandige klei, onder de verschillende verhardingen is een laag zand aanwezig. De ondergrond bestaat grotendeels uit siltige klei, vanaf circa 1,5 m-mv is plaatselijk veen aanwezig. De bodemprofielen zijn opgenomen in Bijlage 4, de situatietekening is bijgevoegd in Bijlage 2.

De grond is bemonsterd per traject van maximaal 0,5 m, of gerelateerd aan de bodemsamenstelling.

3.2 Zintuiglijke waarnemingen en metingen grondwater

Bij de uitgevoerde grondboringen zijn zintuiglijk bijzonderheden waargenomen, zie Tabel 2.

Tabel 2: Zintuiglijk waargenomen bijzonderheden

Boring	Diepte boring (m-mv)	Traject (m-mv)	Grondsoort	Waargenomen bijzonderheden
01	2,20	0,30 - 0,50	Klei	sporen baksteen
02	0,30	0,00 - 0,30	Klei	Gestaakt ondoordringbare laag
03	0,80	0,30 - 0,80	Klei	Boring gestaakt, ondoordringbare laag
04	2,00	0,00 - 0,50	Zand	sporen baksteen
05	1,00	0,10 - 0,50	Klei	sporen baksteen
06	0,70	0,30 - 0,40		volledig baksteen
07	0,90	0,15 - 0,30	Zand	sporen baksteen
		0,30 - 0,40		volledig baksteen
08	1,00	0,00 - 1,00	Klei	sporen baksteen, sporen kalk, Boring gestaakt, ondoordringbare laag
09	2,00	0,50 - 1,00	Klei	uiterst baksteenhoudend
		1,00 - 1,50	Klei	uiterst baksteenhoudend
11	0,90	0,05 - 0,07		volledig slakken
		0,07 - 0,40		baksteenpuin, uiterst baksteenhoudend
		0,40 - 0,90	Klei	sporen baksteen
12	0,50	0,00 - 0,50	Klei	sporen baksteen
13	2,00	0,30 - 0,50	Klei	sporen baksteen
15	0,50	0,00 - 0,50	Klei	sporen baksteen
17	1,00	0,00 - 0,50	Klei	30x60 Gf 2%
18	1,00	0,00 - 0,50	Klei	30x60 Gf 2%

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk is aandacht geschonken aan de aanwezigheid van asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de opgeboorde grond. Dit materiaal is zintuiglijk niet waargenomen.

In Tabel 3 zijn de meetgegevens tijdens de peilbuisbemonstering weergegeven.

Tabel 3: Metingen grondwater

Watermonster	Filterdiepte (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH	EC (µS/cm)	Troebelheid (NTU)
01-1-1	1,20 - 2,20	0,54	7,1	940	23,2

3.3 Laboratoriumonderzoek

De grond- en grondwatermonsters zijn zo spoedig mogelijk na monsterneming aangeboden aan een door de Raad van Accreditatie erkend milieulaboratorium. Vooraf heeft door MCG Zuidwest B.V. conservering van de monsters plaatsgevonden.

Het laboratorium is verzocht de grond(meng)monsters en het grondwatermonster te analyseren volgens Tabel 4 en Tabel 5. De analysecertificaten zijn opgenomen in Bijlage 5.

Tabel 4: Analyses grond

Analysemonster	Deelmonsters	Analysepakket	Motivatie
MM1	03 (0,05 - 0,30) 04 (0,00 - 0,50) 06 (0,10 - 0,30) 07 (0,15 - 0,30) 13 (0,10 - 0,30)	Standaardpakket	Bepalen kwaliteit bovengrond zand
MM2	05 (0,10 - 0,50) 08 (0,00 - 0,50) 09 (0,00 - 0,50) 12 (0,00 - 0,50) 13 (0,30 - 0,50) 15 (0,00 - 0,50)	Standaardpakket	Bepalen kwaliteit bovengrond klei
MM3	08 (0,50 - 1,00) 09 (0,50 - 1,00) 09 (1,00 - 1,50)	Standaardpakket	Bepalen kwaliteit ondergrond met bijmenging
MM4	01 (0,50 - 1,00) 03 (0,30 - 0,80) 04 (0,50 - 1,00) 07 (0,40 - 0,90) 11 (0,40 - 0,90) 13 (0,50 - 1,00)	Standaardpakket	Bepalen kwaliteit ondergrond
MM5	17 (0,00 - 0,50) 18 (0,00 - 0,50)	PCB's (7 verb.)	Ter plaatse van de druppelzone
ASB1	17 (0,00 - 0,10) 18 (0,00 - 0,10)	Asbest in grond	Ter plaatse van de druppelzone
01-2	01 (0,30 - 0,50)	Minerale olie	Bepalen gehalten minerale olie bovengrond t.p.v. bovengrondse dieseltank

Tabel 5: Analyses grondwater

Analysemonster	Filterstelling (m-mv)	Analysepakket	Motivatie
01-1-1	1,20 - 2,20	Standaardpakket	Peilbuis bij bovengrondse tank en centraal gelegen

4 RESULTATEN

4.1 Toetsingskader bodem

De analysesresultaten worden beoordeeld aan de hand van de achtergrond/streef- en interventiewaarden uit de Wet bodembescherming en de Circulaire bodemsanering 2013. Voor grondwater wordt in plaats van achtergrondwaarde de term streefwaarde gebruikt.

De betekenis van de richtwaarden is als volgt.

- Achtergrond-/streef-waarden (AW / S): de gehalten zoals die op dit moment voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen.
- Interventiewaarden (I): geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig dreigen te worden verminderd.

Bij de toetsing aan de achtergrond/streef- en interventiewaarden wordt uitgegaan van een gestandaardiseerde meetwaarde (GSSD); bij grond worden de analysesresultaten hierbij omgerekend aan de hand van het organische stof- en/of lutumgehalte. Bij het toetsingsresultaat is de zogeheten bodemindex van toepassing:

- index grond: $(GSSD - AW) / (I - AW)$
- index grondwater: $(GSSD - S) / (I - S)$

Bij de beoordeling van de gehalten wordt de volgende terminologie aangehouden:

- index = 0: gehalte < AW / S / detectiegrens
- $0 \leq \text{index} < 0,5$: gehalte $\geq$ AW / S (licht verhoogd gehalte)
- $0,5 \leq \text{index} < 1,0$: gehalte $\geq$ tussenwaarde T (matig verhoogd gehalte)
- Index $\geq 1,0$: gehalte $\geq$ I (sterk verhoogd gehalte)

Bij gehalten groter dan de tussenwaarde worden grondmengmonsters indien nodig uitgesplitst en de separate deelmonsters geanalyseerd om een eventuele (sterke) verontreiniging te kunnen lokaliseren.

Toetsing asbest

Voor asbest geldt een gewogen interventiewaarde van 100 mg/kg ds, zoals opgenomen in bijlage 3 van de 'Circulaire Bodemsanering per 1 juli 2013'. Gewogen betekent dat de toetswaarde op de volgende manier wordt berekend:

$$\text{toetswaarde} = \text{gehalte serpentijn (chrysotiel)} + 10 \times \text{gehalte amfibool (crocidoliet, amosiet, etc)}$$

Voor een bodemverontreiniging met asbest is het volumecriterium voor het vaststellen van de ernst van het geval niet van toepassing.

Wanneer de interventiewaarde voor asbest in de bodem wordt overschreden, dient conform de Wet bodembescherming een uitspraak te worden gedaan over de risico's van de verontreiniging bij het huidige en toekomstig gebruik.

Grond en puin met een asbestgehalte kleiner dan de interventiewaarde kan worden beschouwd als "asbestvrij". Voor asbest in grond geldt geen achtergrondwaarde. De interventiewaarde voor asbest ligt op het niveau van verwaarloosbaar risico.

Verhardingslagen waarin asbest wordt aangetroffen in een gehalte groter dan de interventiewaarde c.q. hergebruikswaarde worden beschouwd als een 'asbestweg' en vallen daarmee onder het Besluit asbestwegen. Het bevoegd gezag is in dat geval de Inspectie van Leefomgeving en Transport. Volgens dit besluit dient een asbestweg te worden afgedekt of te worden verwijderd om het risico van blootstelling aan asbest te voorkomen.

4.2 Toetsing grond en grondwater

In Tabel 6 zijn de toetsingsresultaten voor de grond samengevat weergegeven. De volledige toetsingsresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.

Tabel 6: Toetsingsresultaten grond

Analyse-monster	Deelmonsters (m-mv)	Visuele waarneming	Analyse pakket	> AW (+index)	> I (+index)	Bbk conclusie indicatief
MM1	03 (0,05 - 0,30) 04 (0,00 - 0,50) 06 (0,10 - 0,30) 07 (0,15 - 0,30) 13 (0,10 - 0,30)	sporen baksteen	Standaardpakket	Koper (0,26) Zink (0,09) Lood (0,05) PAK 10 VROM (0,01)	-	Klasse industrie
MM2	05 (0,10 - 0,50) 08 (0,00 - 0,50) 09 (0,00 - 0,50) 12 (0,00 - 0,50) 13 (0,30 - 0,50) 15 (0,00 - 0,50)	sporen baksteen, sporen kalk	Standaardpakket	Kwik (-) Lood (0,2) PAK 10 VROM (0,03)	-	Klasse wonen
MM3	08 (0,50 - 1,00) 09 (0,50 - 1,00) 09 (1,00 - 1,50)	sporen baksteen, sporen kalk, uiterst baksteenhoudend, sterk baksteenhoudend	Standaardpakket	Koper (0,09) Zink (-) Kwik (0,01) Lood (0,19) PAK 10 VROM (0,07)	-	Klasse wonen
MM4	01 (0,50 - 1,00) 03 (0,30 - 0,80) 04 (0,50 - 1,00) 07 (0,40 - 0,90) 11 (0,40 - 0,90) 13 (0,50 - 1,00)	sporen baksteen	Standaardpakket	-	-	Altijd toepasbaar
MM5	17 (0,00 - 0,50) 18 (0,00 - 0,50)		PCB's (7 verb.)	-	-	Altijd toepasbaar
01-2	01 (0,30 - 0,50)	sporen baksteen	Minerale olie	-	-	Altijd toepasbaar

In Tabel 7 zijn de toetsingsresultaten van het grondwater samengevat weergegeven. De volledige toetsingsresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.

Tabel 7: Toetsingsresultaten grondwater

Watermonster	Filterdiepte (m-mv)	> S (+index)	> I (+index)
01-1-1	1,20 - 2,20	Nikkel (0,03) Molybdeen (0,04)	-

4.3 Toetsing asbest in grond onderzoek

Tijdens de uitvoering van het veldwerk is visueel geen asbest > 2cm waargenomen in de toplaag van de druppelzone. Uit het analysecertificaat van het geanalyseerde mengmonster van de fractie < 2 cm blijkt dat analytisch asbest is aangetoond, dit gehalte betreft deels reparabele vezels. Het analysecertificaat is opgenomen in Bijlage 5. In Tabel 8 zijn de voor de toetsing relevante analyseresultaten van het asbestonderzoek weergegeven. Het analysecertificaat is opgenomen in Bijlage 6.

Tabel 8: Toetsingsresultaten asbest in mg/kg d.s.

(meng) monster	Inspectiegat (monster m-mv)	Mengmonster (< 2 cm)		Verzamelmmonster (> 2 cm)		Totaalgehalte, Gewogen* (afgerond)
		Serpentijn asbest	Amfibool asbest	Serpentijn asbest	Amfibool asbest	
ASB1	17 (0,00 - 0,10) 18 (0,00 - 0,10)	22	-	-	-	22

(Meng)monster referentie op analysecertificaat
 - niet aangetroffen
 blanco niet geanalyseerd
 (h) / (nh) hechtgebonden asbest / niet-hechtgebonden asbest
 * gewogen toetswaarde = serpentijn + 10 x amfibool
 ^ het gehalte overschrijdt de toetswaarde voor nader onderzoek, bij verkennend onderzoek (50 mg/kg ds)

5 CONCLUSIES EN ADVIES

5.1 Conclusies

De hypothese dat de bodem ter plaatsen van de bovengrondse tank verdacht is op een verontreiniging met minerale olie is niet bevestigd; er zijn geen verhoogde gehalten aangetoond welke te relateren zijn aan de aanwezigheid van de bovengrondse dieseltank.

De hypothese dat de druppelzone aan de zuidzijde van de meest zuidwestelijk gelegen schuur verdacht is op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest en PCB's is deels bevestigd. Ter plaatse van de druppelzone is in de toplaag een totaalgehalte asbest aangetoond van 22 mg/kg ds. Het berekende asbestgehalte is kleiner dan de interventiewaarde en de toetswaarde voor naderonderzoek. De gehalten PCB's zijn kleiner dan de achtergrondwaarde.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt verder dat in de bovengrond van de overige terreindelen (mengmonsters MM1 en MM2) licht verhoogde gehalten koper, zink, lood, kwik en PAK zijn aangetoond. In de ondergrond met sterke bijmengingen (MM3) zijn eveneens licht verhoogde concentraties koper, zink, lood, kwik en PAK aangetroffen. In het zintuiglijk schone mengmonster MM4 blijkt geen sprake van verhoogde gehalten.

In het grondwater zijn slechts licht verhoogde concentraties nikkel en molybdeen aangetroffen.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "onverdachte locatie" formeel te worden verworpen, er zijn echter slechts licht verhoogde gehalten aangetoond. Deze zijn te relateren aan de aanwezige bodemvreemde bijmengingen en het langdurige menselijk gebruik van de locatie.

5.2 Advies

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de druppelzone in enige mate sprake is van een verontreiniging met asbest. Voor asbest in grond geldt geen achtergrondwaarde. De interventiewaarde voor asbest ligt op het niveau van verwaarloosbaar risico. Het aangetoonde asbestgehalte is kleiner dan de interventiewaarde, de grond kan daarom worden beschouwd als "asbestvrij". Gezien het bouwjaar van de schuur (omstreeks 1970) is sprake van een historische verontreiniging (ontstaan voor 1993) waarop de zorgplicht niet van toepassing.

Aangezien verder alleen licht verhoogde gehalten zijn aangetoond, is een nader onderzoek in het kader van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Aanbevolen wordt om vrijkomende grond te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen.

Dit onderzoek kan niet gebruikt worden om grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, elders toe te passen. Hiervoor dienen de toepassingseisen van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden.