

Vooradvies bodem bestemmingsplanprocedure

Aan : Gemeente Oost Gelre, t.a.v. [REDACTED]
Zaaknummer : 2022EA0094
Adres/onderwerp : Gastevelddijk 6 Lieveelde, woningbouw
Behandeld door : [REDACTED]
Datum : 02-02-2022

Advies

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Het uitvoeren van bodemonderzoek is in deze fase niet nodig.

Bij de bouw van een woon- of verblijfsruimte schrijft de Bouwverordening/Woningwet voor dat bodemonderzoek verricht moet worden. Er moet dan verplicht getoetst worden of de bodemkwaliteit voldoet aan de wettelijke normen die gelden voor de gebruiksfunctie wonen.

Inleiding

Voor Gastevelddijk 6 te Lieveelde is een verzoek ingediend om een tweede bedrijfswoning te realiseren. 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.



luchtfoto 2021 Gastevelddijk 6 Lieveelde

Voor deze wijziging van het bestemmingsplan is een onderbouwing nodig. De gemeente Oost Gelre vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) om advies over het onderwerp bodem. Onze beoordeling heeft betrekking op het rood omlijnde gebied zoals op bovenstaande afbeelding is weergegeven.

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. De ODA geeft haar beoordeling/advies onafhankelijk van mogelijke specifieke voorwaarden en/of uitzonderingen, van het vigerende bestemmingsplan.



Bij de bouw van een woon- of verblijfsruimte¹ schrijft de Bouwverordening/Woningwet voor dat bodemonderzoek verricht moet worden. Er moet dan verplicht getoetst worden of de bodemkwaliteit voldoet aan de wettelijke normen die gelden voor de gebruiksfunctie wonen.

Inhoudelijke beoordeling

Om in beeld te brengen of ter plaatse van de voorgenomen woningbouw aan de Gastevelddijk 6 te Lieveelde mogelijk sprake is van een afwijkende bodemkwaliteit, heeft de ODA een inventarisatie uitgevoerd:

- De deellocatie is in gebruik als wei- akkerland. Voor zover ons bekend hebben in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.
- Op deze deellocatie is, voor zover ons bekend, niet eerder bodemonderzoek verricht.
- Voor deze deellocatie is geen melding voor het toepassen of opslaan van grond bekend.
- Op oude luchtfoto's (>2008) en historisch kaartmateriaal (<http://www.topotijdreis.nl/>) zijn geen bijzonderheden of bodemverstoringen zichtbaar.

Conclusie en advies

De bodemkwaliteit ter plaatse van Gastevelddijk 6 te Lieveelde is niet eerder met bodemonderzoek vastgesteld. De uitgevoerde inventarisatie ter plaatse van de voorgenomen woningbouw geeft geen aanleiding om 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 en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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.

¹ Dat wil zeggen dat één en dezelfde persoon vrijwel dagelijks meer dan 2 uur per dag in het bouwwerk aanwezig is.