

Vooradvies bodem bestemmingsplanprocedure

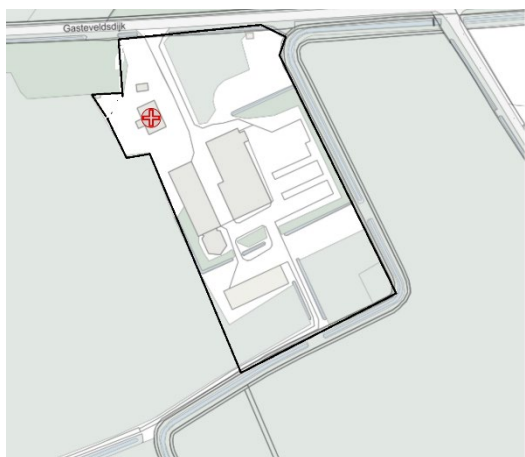
Aan : Gemeente Oost Gelre, t.a.v. [REDACTED]
Zaaknummer : 2021EA1088
Adres/onderwerp : Gastevelddijk 6 Lievelede
Behandeld door : [REDACTED]
Datum : 19 oktober 2021

Advies

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Er is wel sprake van enkele bodembedreigende activiteiten, maar deze hoeven in dit kader (RO) niet onderzocht te worden.

Inleiding

Voor Gastevelddijk 6 in Lievelede is een verzoek ingediend om op een al bestaand agrarisch perceel een Bed en Breakfast 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.



Geïntervieweerde locatie



Asbestdaken (roze vlak)

Voor deze herziening van het bestemmingsplan is een onderbouwing nodig. De gemeente Oost Gelre vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) om advies over het onderwerp bodem.

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 op de locatie mogelijk sprake is van een afwijkende bodemkwaliteit, heeft de ODA een inventarisatie uitgevoerd:

- Volgens het inrichtingenbestand / het historisch bodembestand (HBB) is melkveehouderij bedrijf aanwezig. Er is sprake van een bodembedreigende activiteit; opslag van brandstoffen.
- Op de locatie is, voor zover ons bekend, geen ondergrondse tank aanwezig geweest. Voor deze locatie / dit perceel is geen melding voor het toepassen of opslaan van grond bekend.
- Als gevolg van een mogelijk aanwezige erfverharding van puin of het (vml.) gebruik van asbesthoudend bouw materiaal heeft het perceel een hoge asbest(bodem)verdenking. Een bureau kan ter plaatse beoordelen of deze verdenking terecht is. Uit de beschikbare luchtfoto's en de asbestdakenkaart blijkt dat één of meerdere schuurtjes waarschijnlijk voorzien zijn van asbesthoudende dakbedekking. Door afwatering of erosie kan een asbestverontreiniging in de onderliggende bodem ontstaan zijn
- Op oude luchtfoto's (>2008) en historisch kaartmateriaal (<http://www.topotijdreis.nl/>) zijn geen bijzonderheden of bodemverstoringen zichtbaar.

Conclusie en advies

Uit de bodeminventarisatie blijkt dat ter plaatse sprake is (geweest) van de opslag van vloeibare brandstof (diesel) en dat er sprake is van enkele asbestdaken. Niet uitgesloten kan worden dat als gevolg hiervan bodemverontreiniging is ontstaan. Omdat er geen sprake is van bedrijfsbeëindiging gaan we er vanuit dat de opslag van brandstof blijft voortduren. Als de asbestdaken niet worden gesaneerd is het niet zinvol om de druppelzone te onderzoeken op asbest, de bron blijft immers bestaan. Wanneer er geen sprake is van grondingrepen of kritischer gebruik van de buitenruimte is het uitvoeren van bodemonderzoek niet nodig

Aandachtspunten

In algemene zin gelden de volgende aanbevelingen

- 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.

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