

Milieuadvies RUD



Datum advies	14 november 2022
Bevoegd gezag	Gemeente Tynaarlo
Zaaknummer BG	WABO-20221025
Zaaknummer RUD	Z2022-012902
Datum binnenkomst RUD	22 september 2022
Type advieszaak	☐ Advies vooroverleg ☒ Milieuadvies ☐ Advies toezicht ☐ Overig advies
Advies bedoeld voor	☐ Alleen voor intern gebruik (opdrachtgever & RUD) ☒ Advies mag extern worden gedeeld (aanvrager)
Onderwerp	Bestemmingswijziging naar wonen, Peizerweg 107 te Winde

Aanleiding:

Door stormschade is aan de Peizerweg 107 te Winde het achterhuis van de bedrijfswoning beschadigd. Dit beschadigde deel is afgebroken en de eigenaar wil het binnen de bestaande contouren weer opbouwen. Daarbij wordt ook de bestemming aangepast van “agrarisch” (met bedrijfswoning) naar “wonen”. In de nieuwe situatie blijft sprake van één woning.

In dit advies komen de (belangrijkste / meest voor de hand liggende) aspecten aan de orde, te weten “Geluid” en “Bodem”.

Conclusie:

1. Geluid

Het omzetten van de agrarische bestemming naar woonbestemming inclusief het betrekken van het achterhuis bij de woning kan voor het aspect “Geluid” doorgaan. Onderzoek naar wegverkeerslawaaï is niet nodig en het agrarisch bedrijf aan de Peizerweg 109 te Winde ondervindt geen nadelige gevolgen.

2. Bodem

Om de bodemkwaliteit vast te stellen dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 (verkenkend bodemonderzoek) gecombineerd met de NEN 5707 (asbest in bodem) te worden verricht.

Dit bodemonderzoek dient te worden verricht door een daartoe erkend bureau.

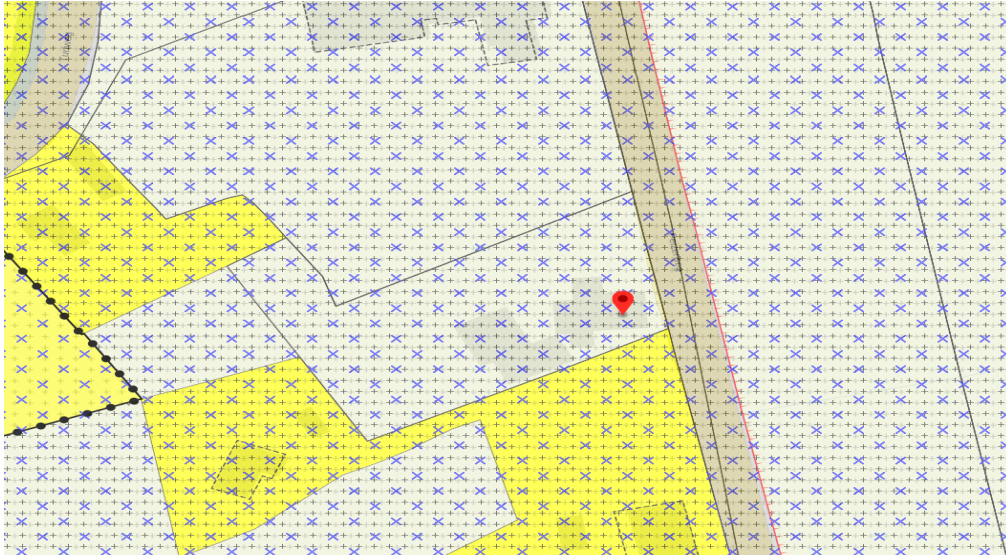
In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen dient eveneens een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Het bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanwijziging kan hier ook voor dienen, indien het onderzoek ook wordt verricht ter hoogte van de toekomstige verblijfsruimten.

Beoordeling / Advies:

Geluid

Wettelijk kader

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo”, vastgesteld op 29 oktober 2014. Het bouwvlak beslaat de volledige L-vormige kavel.



Afbeelding 1: uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Tynaarlo"

Wegverkeerslawaaï

Er is en blijft sprake van één woning. Deze komt niet dicht naar de Peizerweg te staan. In dit geval is geen onderzoek naar wegverkeerslawaaï verplicht.

Milieuzonering

Het agrarisch bedrijf aan de noordzijde heeft in de bestaande situatie reeds te maken met Peizerweg 107 te Winde als gevoelige bestemming. Het omzetten brengt dan ook akoestisch geen nadelige gevolgen met zich mee. De omzetting van bedrijfswoning naar woning kan voor dit onderdeel doorgaan.

2. Bodem

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan.

(In het Bro is echter geen rechtstreekse verplichting opgenomen voor het uitvoeren van bodemonderzoek of bodemsanering)

Historische bodeminformatie

Er zijn op het perceel Peizerweg 107 te Winde geen eerdere bodemonderzoeken bekend.

Wel zijn specifieke bodembedreigende activiteiten en verdachte locaties bekend, te weten:

- Er is een bovengrondse dieseltank aanwezig geweest die niet op een vloeistofkerende vloer was aangebracht. Deze dieseltank is in 2015 gesaneerd.
- Er is asbesthoudende dakbedekking aanwezig geweest op de bebouwing. Deze asbestdaken zijn in 2021 gesaneerd en een deel van de bebouwing is gesloopt. De druppelzones onder asbestdaken waar geen dakgoot aanwezig is geweest zijn verdacht voor asbestverontreiniging. Daarnaast was er verweerd en beschadigd asbesthoudend golfplaatmateriaal op het maaiveld aanwezig. Op luchtfoto's uit 2021 is te zien dat het gehele achterterrein achter de woning vergraven is. Daarmee kan eventuele asbestverontreiniging door de boven- en ondergrond verspreid zijn geraakt.
- Verdere specifieke verdachte locaties betreffen een vulplaats voor bestrijdingsmiddelen, een wasplaats, een werkplaats, een opslagplaats van bestrijdingsmiddelen/chemicaliën en puinpaden in zoverre van toepassing op de locatie Peizerweg 107 te Winde.

In hoeverre de bodemkwaliteit op de locatie Peizerweg 107 te Winde een probleem gaat opleveren voor de beoogde functie en financiële haalbaarheid van het plan is onduidelijk. Er zijn verdachte activiteiten bekend en is asbest aanwezig geweest op de bebouwing en op het maaiveld.