

MEMO BODEM



Aan : Dhr. E. G. Zijlstra, Gemeente Tynaarlo
Zaaknummer : Z2023-020521
Betreft : Beoogde bestemmingswijziging Peizerweg 107 in Winde
Behandelaar : Dhr. L. Jetten
Datum : 17-10-2023
Versie : 1.0

Geachte heer Zijlstra,

Naar aanleiding van ons gesprek van vrijdag 13 oktober j.l. stuur ik u deze memo. Uit het gesprek kwamen de volgende vragen naar voren:

- Op het perceel aan de Peizerweg 107 in Winde is een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest aangetoond. Is het mogelijk om het perceel te splitsen, waarbij het deel waarin het geval zich bevindt de huidige bestemming behoudt en het overig deel gewijzigd wordt naar wonen? En welke gevolgen heeft dit in relatie tot eventuele saneringsplicht van het geval?
- Is de aangetoonde bodemkwaliteit op delen van locatie (delen klasse industrie) een beperking voor de beoogde herbestemming tot 'wonen'?

Ik heb de casus intern met een jurist en projectleider besproken, en getracht met onderstaande memo antwoord te geven op deze vragen.

Bodemkwaliteit in het kader van de beoogde bestemmingswijziging

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied (artikel 3.1.6 van Bro). De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. In de Bro is echter geen rechtstreekse verplichting opgenomen voor het uitvoeren van bodemonderzoek of bodemsanering.

De kosten van het verwerken van de bij het voorgenomen bestemmingsplan vrijkomende (diffuus) verontreinigde grond en de kosten voor het nemen van eventuele sanerende maatregelen bij aanwezigheid van lokale verontreiniging dienen in de exploitatie van het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Er is voor de beoogde bestemmingswijziging naar wonen voor het hele plangebied in beginsel dus geen verplichting tot het saneren van de aangetoonde bodemverontreiniging. Ook is er geen verplichting tot het opschonen/verbeteren van de bodemkwaliteit daar waar deze niet voldoet aan de beoogde functie (nu klasse industrie). Wel dient gemotiveerd en/of getoetst te worden of het plan financieel haalbaar is.

Bepaling spoedeisendheid van het geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest

De bepaling of een geval van ernstige bodemverontreiniging met spoed gesaneerd dient te worden, wordt gedaan aan de hand van het (beoogde) gebruik van de locatie, niet de (beoogde) bestemming. Het maakt dus geen verschil of het deel van het terrein met de asbestverontreiniging wordt opgeknapt en bestemming 'agrarisch' behoudt of de bestemming 'wonen' krijgt met de rest van het perceel. De bepaling of de sanering met spoed uitgevoerd dient te worden staat los van eventuele bestemmingswijziging.

In de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 is de risicobeoordeling opgenomen waarmee kan worden bepaald of een sanering met spoed uitgevoerd dient te worden. De risicobeoordeling vindt plaats in drie stappen. Stap 1 en 2 dienen altijd te worden uitgevoerd. Deze stappen zijn door MUG ook uitgevoerd en beschreven in het rapport. Stap 3 is niet verplicht maar kan worden uitgevoerd als de initiatiefnemer of het bevoegd gezag Wbb (Provincie Drenthe) dit wenselijk acht.

Het doel van stap 3: voor het geval van ernstige verontreiniging, of voor het relevante deel ervan, toetsen of het resultaat van de standaard risicobeoordeling in stap 2 ('risico onaanvaardbaar') door een locatiespecifiek onderzoek tot een andere conclusie leidt, of dat het resultaat van stap 2 wordt bevestigd en nader wordt onderbouwd. Tevens kan het resultaat van stap 3 leiden tot een betere dimensionering van de saneringsmaatregelen.

Samenvattend houdt dit in dat:

- Op basis van de resultaten van het onderzoek van MUG is op basis van de standaard risicobeoordeling sprake van een onaanvaardbaar risico, en dient de verontreiniging met spoed gesaneerd te worden;
- Door de locatiespecifieke risicobeoordeling (stap drie) uit te voeren van de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 kan mogelijk aangetoond worden dat geen sprake is van een onaanvaardbaar risico, en dat de sanering niet met spoed uitgevoerd hoeft te worden;

- De huidige of beoogde bestemming heeft geen invloed op deze beoordeling. De beoordeling wordt gedaan op basis van het (beoogde) gebruik;
- De bepaling of de sanering met spoed uitgevoerd dient te worden en de bodemkwaliteit die niet voldoet aan de beoogde functie vormen geen directe beperking voor het herstemmen tot wonen. Wel dient gemotiveerd en/of getoetst te worden of het plan financieel haalbaar is.

Hopelijk biedt deze memo antwoord op uw vragen. Mocht u eventueel meer informatie willen dan kunnen we deze memo altijd mondeling toelichten.

Met vriendelijke groet,

Lars Jetten
RUD Drenthe