

Gemeente Nissewaard
T.a.v. mevrouw Mac-Intosch
c.mac-intosch@nissewaard.nl

Parallelweg 1
Postbus 843
3100 AV Schiedam
T 010 - 246 80 00
F 010 - 246 82 83
E info@dcmr.nl
W www.dcmr.nl

Ons kenmerk
9999209607_9999947311

Uw kenmerk
-

Datum
19 februari 2021

Contact
info@dcmr.nl

Afdeling
Reguleren Advies en Omgeving

Bijlagen
-

Onderwerp
Adviesbrief wijziging gebruik Aaldijk 3 in Spijkenisse

Geachte mevrouw Mac-Intosch,

Op 22 januari 2021 heeft u de DCMR Milieudienst Rijnmond gevraagd de ruimtelijke onderbouwing voor de wijziging van het gebruik van de bedrijfsbebouwing aan de Aaldijk 3 te Spijkenisse te beoordelen op de milieuaspecten. Als bijlage van deze onderbouwing is een bodemonderzoek toegevoegd.

De locatie Aaldijk 3 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Agrarisch. De locatie heeft een bouwvlak waar gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf mogen worden gebouwd. De agrarische bedrijfswoning met aangebouwde boerderijschuur die in dit bouwvlak aanwezig is, is thans niet meer in gebruik. De initiatiefnemer wil de bestemming van dit deel van het agrarische bouwvlak wijzigingen in een woonbestemming.

De DCMR heeft de gemeente over dit initiatief eerder geadviseerd. In het advies van 16 oktober 2018, kenmerk 999999765_9999510974 concludeerde de DCMR:

- Er kan geen uitspraak gedaan worden of de locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin) en of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor het in werking laten treden van een omgevingsvergunning, omdat de ingediende stukken niet helemaal voldoen aan de wettelijke eisen.
- Herbestemmen van de woning aan de Aaldijk 3 in Spijkenisse naar plattelandswoning is mogelijk, mits er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In een mailwisseling in maart/april 2020 kwam naar voren dat de initiatiefnemer niet van een plattelandswoning wil uitgaan maar van een burgerwoning.

De DCMR heeft toen per mail geadviseerd dat de werkelijk afstand tussen de woning en het restant van het agrarische bouwblok kleiner is dan de richtafstand. Omdat hierbij het aspect geluid bepalend is, is er hierdoor een akoestisch onderzoek nodig om te kunnen onderbouwen dat er geen geluidhinder kan optreden en/of dat het agrarische bedrijf aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit kan voldoen.

Kader

- Ruimtelijke onderbouwing Wijzigen gebruik bedrijfsbebouwing 'Aaldijk 3 te Spijkenisse' Gemeente Nissewaard, Juridisch Planologisch Adviesbureau R3, februari 2020;
- Rapport "Verkennd bodem- en asbest in grondonderzoek conform NEN5740 en NEN5707 – Aaldijk 3 te Spijkenisse" SGS Search Ingenieursbureau B.V., nummer 25.19.00725.1, 29 mei 2020;
- Activiteitenbesluit milieubeheer;
- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009;
- NEN 5740 (*) i.c.m. NEN 5725 (*);
- NEN 5707 (*);
- Nota bodembeheer Nissewaard (2019);
- Bouwverordening gemeente Nissewaard (2016);
- Besluit en Regeling bodemkwaliteit (Bbk en Rbk);
- Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie van 2 juli 2020.

Conclusie

Milieuzonering

In de onderbouwing is de mogelijke (geluid)hinder vanwege het naastgelegen bedrijf en/of de mogelijke beperking voor de bedrijfsvoering binnen het overgebleven agrarische bouwvlak niet op de juiste wijze onderzocht.

Bodem

Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (VO) voldoet aan de reguliere kaders. In het plangebied zijn met dit onderzoek slechts lichte verontreinigingen in grond vastgesteld. In een eerder in het plangebied uitgevoerd bodemonderzoek is een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood aangetoond. Voor het saneren van deze verontreiniging zal een BUS-melding bij het bevoegd gezag worden gedaan. Na uitvoeren van de sanering is de bodemkwaliteit van het plangebied geschikt voor het voorgenomen gebruik, dit is 'wonen met tuin'.

Beoordeling

Milieuzonering

Het huidige agrarische bouwvlak Aaldijk 3 te Spijkenisse omvat de percelen G-144, G-3344, een deel van G-3354 en een deel van G-3355. In dit bouwvlak mag een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Een agrarisch bedrijf is in het bestemmingsplan gedefinieerd als een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen bosbouw, sier- en fruitteelt. Deze definitie sluit een veehouderij uit. In deze beoordeling is daarom uitgegaan van een akkerbouwbedrijf.

Volgens het plan wordt het gebruik van de percelen G-144 en G-3344 gewijzigd in een woonbestemming. Volgens de onderbouwing wordt in de nieuwe situatie de huidige bebouwing op deze percelen geheel gerenoveerd en wordt deze alleen voor woondoeleinden gebruikt. Dit houdt dus in dat de agrarische bedrijfswoning met aangebouwde boerderijschuur als woning zal worden gebruikt.

Het andere deel van het bouwvlak houdt de agrarische bestemming. Dit deel van het bouwvlak blijft dus in gebruik voor een akkerbouwbedrijf. Op dit deel van het bouwvlak staat een agrarisch bedrijfsgebouw. Akkerbouwbedrijven vallen onder milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. De daarmee corresponderende richtafstand is 30 m. Volgens de ruimtelijke onderbouwing ligt het agrarische bedrijfsgebouw op een afstand van ruim 30 m van de woning Aaldijk 3 zodat er van uit kan worden gegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning. Dit is echter niet correct. Anders dan in de ruimtelijke onderbouwing is gesteld, moet bij toepassing van de VNG handreiking echter niet de afstand tussen de bedrijfsbebouwing en de woning worden beoordeeld maar de afstand tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de gevel van de woning. In de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering staat namelijk op pagina 77 de wijze van meten van de richtafstanden omschreven. Daar staat het volgende:

'De richtafstand geldt enerzijds tussen de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functie toelaat) en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is'.

In dit geval is de grens van de bedrijfsbestemming de grens tussen het resterende agrarische bouwvlak en de woonbestemming.

In de bijlage van dit advies heb ik een tekening opgenomen waar de afstand is te herleiden tussen het restant van het agrarische bouwvlak en de gevel van de toekomstige woning. Hieruit blijkt dat deze afstand ca 20 meter bedraagt. Dat is dus kleiner dan de richtafstand van 30 meter. Hierdoor is dus niet correct onderbouwd dat er van uit kan worden gegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning en/of dat het agrarische bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.

Aanvullende gegevens bodem

In het eerdere advies van de DCMR is geadviseerd om de initiatiefnemer te verzoeken om de volgende aanvullende gegevens in te dienen:

1. een historisch onderzoek over de periode 2014-2018);
2. het (beperkt) controleren van de uitkomsten van de voorgaande onderzoeken, aangevuld met boringen/peilbuizen ter plaatse van de niet onderzochte percelen G-145 en G-3344;
3. het uitvoeren van asbestonderzoek conform de NEN 5707, rekening houdend met de Handreiking m.b.t. onderzoek naar asbest in grond (definitief) van 7 november 2017;
4. inpandig onderzoek, alleen indien sprake is van bouwwerkzaamheden waarbij delen van de bebouwing worden gesloopt dan wel vloeren worden vervangen).

Ad 1

In het bij de adviesaanvraag gevoegde rapport van het VO is als bijlage 10 het rapport van het hier bedoelde historisch onderzoek (HO) opgenomen.

Het HO is uitgevoerd conform het hiervoor bedoelde kader, dit is de NEN 5725. Met het uitvoeren van het HO is de doelstelling behaald. Uit de resultaten van het HO blijkt dat de onderzochte locatie verdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Ad 2

Met het VO zijn de uitkomsten van voorgaande onderzoeken geverifieerd door het plaatsen van aanvullende boringen en het graven van inspectiegaten op de diverse verdachte deellocaties. De resultaten zijn in overeenstemming met eerder verkregen onderzoeksresultaten.

Op de percelen G-144 en G-3344 zijn verspreid over het perceel 20 boringen geplaatst ten behoeve van het onderzoek naar de algemene bodemkwaliteit (NEN-grond en –grondwater) en onderzoek naar PFAS. Aanvullend zijn 5 boringen geplaatst ter verificatie van het resultaat van de sanering van de verontreiniging met minerale olie op perceel G-144.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat op perceel G-3344 in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, PAK, PCB en minerale olie zijn aangetroffen. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen in ten opzichte van de achtergrondwaarden verhoogde gehalten vastgesteld. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen.

Op perceel G-144 is het resultaat van de gesaneerde verontreiniging met minerale olie gecontroleerd. Met dit controle-onderzoek is minerale olie niet aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde verhoogde gehalten.

In het grondwater zijn minerale olie en vluchtige aromaten niet vastgesteld ten opzichte van de streefwaarden verhoogde gehalten.

Uit de resultaten van het onderzoek naar PFAS op perceel G-144 blijkt dat de bodemkwaliteit indicatief voldoet aan landbouw/natuur en plaatselijk aan wonen/industrie.

Op het perceel G145 zijn geen boringen geplaatst. Perceel G-145 maakt geen deel uit van het plangebied waarvoor het voornemen bestaat om het gebruik te wijzigen.

Ad 3

Op de percelen G-144 en G-3344 is asbestonderzoek uitgevoerd. Hiervoor zijn op deze percelen twaalf proefgaten tot 0,5 m-mv en twee boringen in de ongeroerde ondergrond tot maximaal 2 m-mv geplaatst. Visueel is op het maaiveld en in de ontgraven/opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ook is in de onderzochte monsters in het laboratorium geen asbest aangetoond ten opzichte van de detectiegrens voor verhoogde gehalten.

Ad 4

Uit de bij de adviesaanvraag gevoegde stukken blijkt niet dat delen van de bestaande bebouwing worden gesloopt en/of dat vloeren worden vervangen. In het VO is inpassend geen bodemonderzoek verricht.

Beoordeling bodem voor de bestemmingswijziging

Op de locatie is met voorgaande onderzoeken een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood aangetoond (250 m^3). De omvang van de verontreiniging is in voldoende mate afgeperkt. Aanvullend onderzoek naar deze verontreiniging is in het VO niet uitgevoerd. In de Ruimtelijke onderbouwing is gesteld dat deze verontreiniging na het doen van een BUS-melding bij het bevoegd gezag wordt gesaneerd. Het voornemen om de met lood verontreinigde grond te saneren leidt in samenhang met de resultaten van het VO tot de conclusie dat de bodem daarna geschikt is voor het gebruik 'wonen met tuin'.

Realisatie

Milieuzonering

Omdat voor de richtafstand van 30 meter het aspect geluid bepalend is, is er een akoestisch onderzoek van het naastgelegen akkerbouwbedrijf nodig om te kunnen onderbouwen dat er geen geluidhinder kan optreden en/of dat het bedrijf aan de geluidnormen kan voldoen.

Bodem

Ik beveel u aan om aan de initiatiefnemer de volgende adviezen mee te geven:

- Het is niet bekend of (een gedeelte van de) bebouwing of vloeren worden gesloopt. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is geen bodemonderzoek uitgevoerd. In het kader van het in werking treden van een Omgevingsvergunning voorafgaand aan de (ver)bouwwerkzaamheden in het plangebied, moet initiatiefnemer zich realiseren dat het bevoegd gezag kan verzoeken om bodemkwaliteitsgegevens van dit niet onderzochte gedeelte. Het bevoegd gezag zal zich hierbij baseren op het te realiseren bouwvlak.
- Indien sprake is van vrijkomende grond die elders wordt toegepast, is analyse op PFAS noodzakelijk. Van een gedeelte van het plangebied is de grond op PFAS onderzocht. Vanuit de regelgeving kunnen aan het vaststellen van toepassingsmogelijkheden nog aanvullende eisen gelden. Met de resultaten van het VO kan de kwaliteit van eventuele vrijkomende grond alleen indicatief worden vastgesteld. Mogelijk is een partijkeuring conform het Bbk vereist. Ik adviseer u om eventuele extra onderzoeksinspanningen gecombineerd uit te voeren.

Nadere informatie

Ik verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer F.H. Jansen telefoonnummer 010 - 246 8331 of e-mailadres franz.jansen@dcmr.nl.

Hoogachtend,

namens de directeur DCMR Milieudienst Rijnmond,

G. Doezezan

teammanager afdeling Reguleren, Advies en Omgeving

Omdat we dit document digitaal vaststellen, staat er geen handtekening in.

Kopie verstuurd aan:

Gemeente Nissewaard t.a.v. mevrouw M. Zandstra, m.zandstra@nissewaard.nl

Afstand tussen restant agrarisch bouwvlak en toekomstige woning.

