



Vooradvies bestemmingsplanprocedure

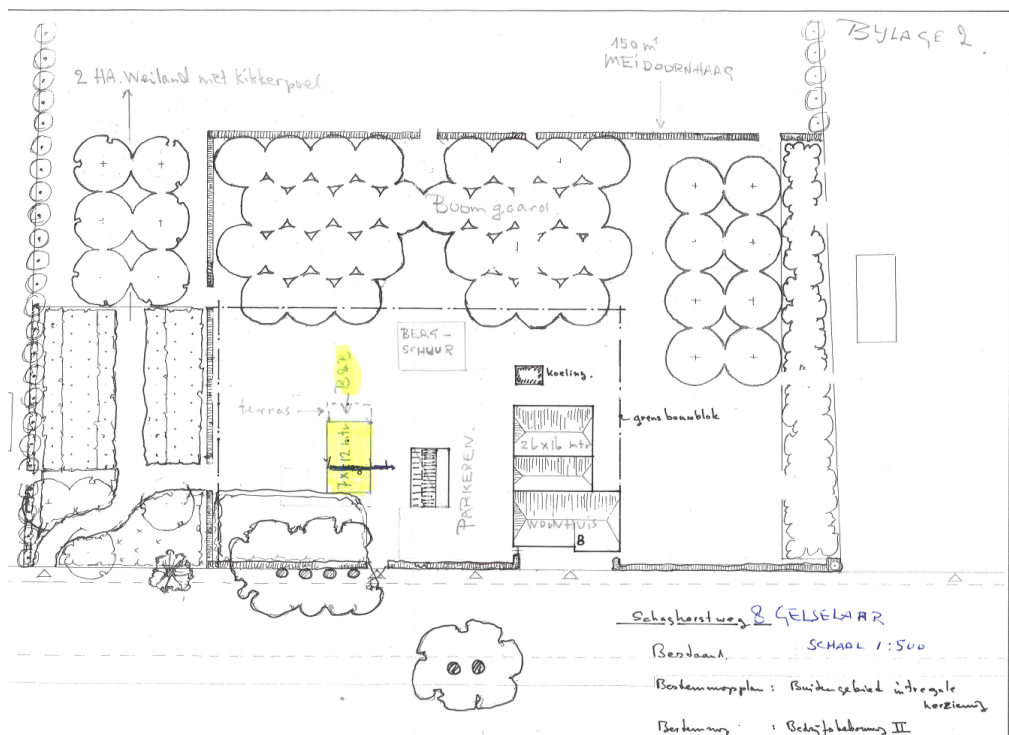
Aan : Gemeente Berkelland (Gerben Janssen)
Zaaknummer : 2018EA0014
Onderwerp : Schaghorstweg 8 Gelselaar
Specialisme : Bodem
Behandeld door : Roel de Ruiter
Datum : 15 Januari 2018

Samenvattend Advies

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor dit ruimtelijk initiatief. Het uitvoeren van bodemonderzoek is niet nodig.

Inleiding

Voor de Schaghorstweg 8 Gelselaar is een verzoek ingediend om een bestaande schuur in gebruik te nemen als Bed en Breakfast. 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.



Voor deze afwijking van het bestemmingsplan is een onderbouwing nodig. De gemeente Berkelland vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek om advies over het onderwerp bodem.

Beoordelingskader

Bij een afwijkingsprocedure wordt op grond van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening vastgesteld of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Aan de hand van beschikbare bodeminformatie wordt onderbouwd wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is en of er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik.



De advies aanvraag en het advies hebben alleen betrekking op de ruimtelijke ontwikkeling. Wanneer de ontwikkeling betrekking heeft op een woon- of verblijfsruimte¹ en sprake is van vergunningplicht op basis van de WABO moet op grond van de Bouwverordening/Woningwet (art 8) een bodemonderzoek worden verricht om uit te sluiten dat sprake is van gezondheidsrisico's voor de gebruikers van het bouwwerk.

Inventarisatie en Inhoudelijke beoordeling

Om in beeld te brengen of ter plaatse van Schaghorstweg 8 in Gelselaar mogelijk sprake is van bodemverontreiniging is een inventarisatie uitgevoerd:

- Op het perceel is een woonhuis aanwezig. Voor zover ons bekend hebben in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.
- Op de locatie is, voor zover ons bekend, geen ondergrondse tank aanwezig geweest.
- Op de locatie is, voor zover ons bekend, niet eerder bodemonderzoek verricht.
- Als gevolg van een mogelijk aanwezige erfverharding van puin of het (vml.) gebruik van asbesthoudend bouw materiaal heeft een deel perceel (woning en naastgelegen schuur/garage) op de provinciale bodematlas een hoge asbest(bodem)verdenking. Of deze asbestverdenking terecht is, kan ter plaatse beoordeeld worden. Uit de beschikbare luchtfoto's blijkt dat deze gebouwen voorzien zijn van een pannendak. Mogelijk heeft de asbestverdenking te maken met puinhoudende erfverharding. Bij een erfverharding of puinhoudende grond adviseren wij altijd alert te blijven op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal.
- De locatie is niet opgenomen op de lijst met sloopmeldingen of asbestinventarisaties van de gemeente (2014 t/m 2017).
- Op oude luchtfoto's (>2008) en historisch kaartmateriaal (<http://www.topotijdreis.nl/>) zijn geen bijzonderheden of bodemverstoringen zichtbaar.
- De milieu- en bodeminformatie van aangrenzende percelen geven geen aanleiding om op de locatie bodemverontreiniging te verwachten. Conclusies en Advies

Advies

De bodemkwaliteit ter plaatse van Schaghorstweg 8 in Gelselaar is niet eerder met bodemonderzoek vastgesteld. De uitgevoerde inventarisatie geeft geen aanleiding een noemenswaardige bodemverontreiniging te verwachten. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het uitvoeren van een bodemonderzoek strikt genomen dan ook niet noodzakelijk.

¹ Dat wil zeggen dat één en dezelfde persoon structureel > 2 uur per dag in het bouwwerk aanwezig is.