

Onderwerp: Spangerweg 23 en Molenbuurt 5 te De Waal
Advies bestemmingsplan t.b.v. wijzigen functie
en nieuwbouwwoning

Aan: Gemeente Texel
Afdeling VTH

Datum advies: 30 december 2021

Kenmerk OD NHN: OD.356697

Kenmerk gemeente: -

Contactpersoon:

Doorkiesnummer:

E-mail

Bijlagen: -

Paraaf afdelingsmanager:

Samenvatting advies bestemmingsplan	
Wet milieubeheer	Een melding Activiteitenbesluit is niet noodzakelijk.
Externe veiligheid	Tekst is akkoord.
Bodem	Aangezien er geen betrouwbare uitspraak gedaan kan worden omtrent de bodemkwaliteit bij de Molenbuurt 5 wordt geadviseerd om de initiatiefnemer te verzoeken om een onderzoek naar asbest bij bebouwing te laten uitvoeren. Afhankelijk van dat onderzoek dient mogelijk vervolgens ook een bodemonderzoek naar asbest te worden uitgevoerd. Verder dient de tekst in het bestemmingsplan conform deze nota te worden aangepast.
Geluid / Bedrijven en milieuzonering	Geluid van andere bronnen dan het eigen bedrijf zijn niet beschouwd bij de plattelandswoning. Wanneer wettelijke normen niet gelden zal nog steeds voldaan

	moeten worden aan een goede ruimtelijke ordening.
Gewasbeschermingsmiddelen en biociden	Voor beide locaties ontbreekt de onderbouwing op dit aspect.
Lucht	Tekst is akkoord.

1. Inleiding

Op 19 november 2021 is aan de OD NHN om advies gevraagd over de milieu aspecten, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Spangerweg 23 – Molenbuurt 5 in De Waal (status: conceptontwerp). Het bestemmingsplan, opgesteld door Buro SRO, d.d. 22 april 2021, kenmerk: SR200389 is opgesteld om recreatief gebruik van de bestaande woning aan de Spangerweg 23 mogelijk te maken door de bestemming naar Recreatie te veranderen samen met een bestemming Agrarisch, en om de recreatiewoning aan de Molenbuurt 5 de bestemming Agrarisch – Plattelandswoning te geven om permanente bewoning door derden mogelijk te maken. De bestemming van Spangerweg 23 is nu Wonen.

Bij de totstandkoming van ons advies hebben wij de volgende stukken betrokken:

- De bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Advies milieuaspecten

2.1 Bodem

Wij kregen van u een verzoek om advies uit te brengen voor het aspect bodem voor de locatie Spangerweg 23 / Molenbuurt 5, De Waal. U vraagt ons te beoordelen of de bodem bij deze locatie in het kader van een functiewijziging geschikt is voor het beoogd gebruik.

Bij de aanvraag is een Bestemmingsplan Spangerweg 23 - Molenbuurt 5, De Waal van Buro SRO, SR200389, d.d. 22 april 2021 toegevoegd. U vraagt ons dit document inhoudelijk te beoordelen.

Wettelijk kader

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. In de toelichting van een bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing, e.d. moeten de overwegingen hierover zijn opgenomen. Als blijkt dat de bodemkwaliteit niet direct geschikt is voor de gewenste bestemming dan moet hiervoor een nadere afweging worden gemaakt.

Als sprake is van een functiewijziging kan een bodemonderzoek worden geëist. De onderzoeksplicht is alleen redelijk als het de locatie een gevoeligere functie krijgt.

Resultaten

Bodemkwaliteit

Van de locatie zelf en in de directe omgeving is geen bodemonderzoek beschikbaar. In dit stadium is derhalve alleen globaal iets aan te geven over de geschiktheid van de bodem voor het voorgenomen gebruik, op basis van de bodemkwaliteitskaart, en eventuele historisch verdachte activiteiten op of in de omgeving van de locatie.

Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Texel (2016) is de locatie ingedeeld in deelgebied "Buitengebied". De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Landbouw en Natuur (niet verontreinigd).

In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen meldingen opgenomen.

Uit bestudering van (historisch) kaartmateriaal blijkt dat nabij Molenbuurt 5 diverse agrarisch bebouwing aanwezig is.

Het is onbekend of deze bebouwing is afgedekt met asbestverdacht plaatmateriaal. Indien de bebouwing is/was afgedekt met asbestverdacht plaatmateriaal dient ook de grond te worden aangemerkt als asbestverdacht.

Tekst bestemmingsplan

De opgenomen tekst voor het aspect bodem in de Bestemmingsplan Spangerweg 23 - Molenbuurt 5, De Waal is niet akkoord. In het plan is vermeld dat bodemonderzoek niet noodzakelijk is omdat bij beide plangebieden geen in grepen in de grond worden gedaan. Er dient echter wel te worden aangetoond dat de bodem bij beide plangebieden geen belemmering vormt voor de gewijzigde bestemming. In dat geval blijkt dat op basis van huidige informatie voor plangebied Molenbuurt 5, geen betrouwbare uitspraak kan worden gedaan over de geschiktheid van de bodem omdat de grond door omliggende bebouwing mogelijk verontreinigd kan zijn asbest.

Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat er op basis van de beschikbare informatie voor plangebied Molenbuurt 5 geen betrouwbare uitspraak gedaan kan worden of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik.

Advies

Aangezien er geen betrouwbare uitspraak gedaan kan worden omtrent de bodemkwaliteit bij de Molenbuurt 5 wordt geadviseerd om de initiatiefnemer te verzoeken om te onderzoeken of bij de omliggende bebouwing bij Molenbuurt 5 asbest is toegepast. Afhankelijk van dat onderzoek dient dan mogelijk nog een onderzoek naar asbest conform de NEN 5707 te worden uitgevoerd. Verder dient de tekst in het bestemmingsplan conform deze nota te worden aangepast.

2.2 Geluid

De gemeente maakt een afweging of een plattelandswoning wenselijk is. Zij bepaalt of er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor geluid gelden geen wettelijke eisen bij de beoordeling. De gemeente geeft op basis van haar beleid aan wat zij acceptabel vindt en wat niet. In de praktijk worden de normen soepeler gehanteerd dan bij een burgerwoning het geval is. Met het oog op de gezondheidseffecten is het wel aan te raden hierover een standpunt te bepalen en eventueel in beleid vast te leggen.

Volgens Wgh is deze plattelandswoning geluidgevoelig voor de invloeden van andere bronnen dan van het eigen agrarische bedrijf. Voor de Molenweg 5 zijn deze invloeden zijn niet onderzocht en adviseer om dit te onderzoeken.

Het aspect geluid is voor de Spangerweg 23 voldoende onderbouwd.

2.3 Externe veiligheid

De ontwikkelingen bevinden zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteiten. De bestemmingswijzigingen maken geen nieuwe risicovolle activiteiten mogelijk. Tekst is akkoord.

2.4 Lucht

De ontwikkeling is een klein project waardoor het valt onder 'niet in betekende mate'. In de tekst wordt gesproken over projecten die qua grote wel invloed hebben. In de onderbouwing wordt alleen vermelding gemaakt van bedrijventerreinen en wegen. Er zijn ook veel grote agrarische projecten die van invloed kunnen zijn. De conclusie wordt wel gedeeld.

2.5 Natuur

De gemeente wordt niet geadviseerd op dit aspect.

2.6 Spuitzonering

Het fruitkweekbedrijf aan de Molenbuurt 3 zal tot dezelfde inrichting behoren als de plattelandswoning aan de Molenbuurt 5. Er zal echter wel onderbouwd moeten worden dat er sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

3. Omgevingsvergunning Milieu of melding Activiteitenbesluit

Bedrijfsmatige activiteiten, of activiteiten in een omvang alsof deze bedrijfsmatig zijn, kunnen onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen.

Er is een inrichting bekend op de locatie (Molenbuurt 3), namelijk Fruitteeltbedrijf Keijser, een type B-bedrijf. Type B-bedrijven zijn meldingsplichtig. Een wijziging aan een bedrijfswoning is niet meldingsplichtig. Er hoeft geen melding te worden ingediend.

Disclaimer:

In dit advies wordt ingegaan op de aspecten, die onderdeel zijn van de Dienstverleningsovereenkomst tussen de gemeente en de OD NHN (oftewel: onderdeel zijn van door de gemeente overgedragen taken).