

Ruimtelijke onderbouwing Emmastraat 2a, Wellerlooi

13 juni 2017

Inleiding

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing staat het perceel Emmastraat 2a in Wellerlooi centraal. Het planvoornemen is om de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is dit planvoornemen niet mogelijk. Derhalve zal deze ontwikkeling worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Bergen. In het kader hiervan dient aangetoond te worden dat het planvoornemen passend is binnen de relevante beleidskaders en inpasbaar is als het gaat om de diverse omgevings-/milieuaspecten



Figuur 1. Luchtfoto plangebied



Figuur 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Beleidskaders

Provinciaal beleid	
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	Toets/afweging
De planlocatie is op grond van het POL aangeduid als buitengebied. Dit staat omschreven als: Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.	Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wijzigt. Het onderhavige plan leidt niet tot een verandering voor de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond of de milieubelasting.
Gemeentelijk beleid	
Bestemmingsplan	Toets/afweging
Het plan is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, 1e herziening op onderdelen'. Op basis hiervan geldt voor het plangebied de enkelbestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" met bijbehorend bouwvlak en de aanduidingen "bedrijfswoning" en "overige zone - cultuurhistorische waarden".	Het onderhavige plan is niet mogelijk binnen de vigerende planregels voor het plangebied.
Structuurvisie plus	Toets/afweging
Indien in het buitengebied van Bergen nieuwe initiatieven ontplooid worden, mogen die niet leiden tot een verslechtering van de omgevingskwaliteit en derhalve dient hier bij de planvorming aandacht aan te worden besteed zodat een integraal plan ontstaat dat bestaande waarden respecteert en waar mogelijk zelfs wordt versterkt.	Het plan betreft enkel een functieverandering van bedrijfswoning naar plattelandswoning. Hierbij wordt de omgevingskwaliteit en omgevingswaarden niet aangetast. Het plan is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

VOORONDERZOEK

Emmastraat 2a Wellerlooi

kenmerk HMB B.V.: 17260801H



opdrachtgever: de heer S. Theeuwen te Wellerlooi

datum rapport: 24 mei 2017

kenmerk: 17260801H

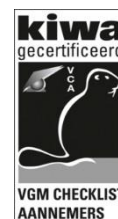
status: Definitief

uitgevoerd door: HMB B.V.

projectleider: Gido van Lier | g.vanlier@hmbgroep.nl

rapporteur: Gido van Lier

autorisatie: Wilfred van der Sterren



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
2	ONDERZOEKSLOCATIE	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Huidig gebruik (gebiedsinspectie)	4
2.3	Historisch gebruik (archiefonterzoek)	5
2.4	Toekomstig gebruik	5
3	VOORONDERZOEKSGBIED	6
3.1	Algemeen	6
3.2	Bodeminformatie.....	7
3.3	Achtergrondgehalten.....	8
4	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	9
5	CONCLUSIES.....	10

BIJLAGEN

- 1 | Verklarende woordenlijst
- 2 | Geraadpleegde bronnen
- 3 | Informatieformulier
- 4 | Foto's
- 5 | Uittreksel kadastrale kaart en omgevingskaart

1 INLEIDING

In opdracht van de heer S. Theeuwen te Wellerlooi is door HMB B.V. in mei 2017 een vooronderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie bevindt aan de van Emmastraat 2a te Wellerlooi.

Aanleiding

Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning. Het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een agrarische / landschappelijk woning.

Doelstelling

Het doel van het vooronderzoek is vast te stellen of er aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten binnen de beschouwde locatie.

Indeling rapport

In de rapportage worden de uitvoering en resultaten van het onderzoek besproken. In de hoofdstukken 2 en 3 wordt de verzamelde informatie van de onderzoekslocatie en het vooronderzoeksgebied (de omgeving) weergegeven. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de bodemopbouw en de geohydrologie. Tenslotte worden de conclusies in hoofdstuk 5 weergegeven.

Normering en verantwoording

De te hanteren werkwijze voor uitvoering van het vooronderzoek is gebaseerd op de NEN 5725¹. Het eventueel gegeven "op maat gesneden plan" voor bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740².

Dit onderzoek is uitgevoerd met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen. Opgemerkt wordt dat HMB B.V. geen financieel of zakelijk belang heeft bij de kwaliteit van de beschouwde locatie.

¹ NEN 5725, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, Delft 2009

² NEN 5740, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, Delft 2009

2 ONDERZOEKSLOCATIE

2.1 Algemeen

De in dit hoofdstuk genoemde informatie over de onderzoekslocatie (het geografische gebied waarover een besluit moet worden genomen) is gebaseerd op de resultaten van het raadplegen van diverse bronnen. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 2.

De onderzoekslocatie wordt gevormd door de woning en tuin ter plaatse van Emmastraat 2a te Wellerlooi. Enkele (topografische) gegevens omtrent de onderzoekslocatie zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Topografische en algemene gegevens locatie

Algemeen	
Adres onderzoekslocatie	Emmastraat 2a Wellerlooi
Gemeente	Bergen (L)
Kadastrale aanduiding	Gemeente Bergen, sectie N, nummers 624 en 781*
Oppervlakte perceel	1.560 m ²
Oppervlakte onderzoekslocatie	1.560 m ²
X-coördinaat	208.569
Y-coördinaat	395.412
Eigenaar	
Naam	De heer S. Theeuwen
Adres	Emmastraat 2a
Postcode en plaats	5856 CD Wellerlooi

* = ten aanzien van deze percelen zijn geen aantekeningen in het kader van het artikel 55 Wet bodembescherming opgenomen. Dit houdt in dat bij het Kadaster geen bodeminformatie geregistreerd is

Voor de regionale en lokale ligging wordt verwezen naar bijlage 5, uittreksel kadastrale kaart en omgevingskaart. Een luchtfoto van de locatie is weergegeven op de voorpagina van onderhavig rapport.

2.2 Huidig gebruik (gebiedsinspectie)

Inrichting gebied

Op 23 mei 2017 is de Emmastraat 2a geïnspecteerd met daarbij speciale aandacht voor de onderzoekslocatie. In bijlage 4 zijn de hierbij genomen foto's opgenomen. Het geheel maakt een verzorgde indruk.

Op de van Emmastraat 2a is een woning gesitueerd. De woning staat momenteel nog bekend als bedrijfspand. Gelet op de verkoop van de tuinbouwkassen en de losstaande woning wil de eigenaar de bedrijfswoning omzetten naar een woning.

Informatie opdrachtgever en gemeente

Door de opdrachtgever is een informatieformulier ingevuld welke is opgenomen in bijlage 3.

Bij de opdrachtgever zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

Asbest

Tijdens de inspectie van Emmastraat 2a is expliciet gelet op het voorkomen van asbestverdachte materialen op het maaiveld. Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. De bebouwing is aan de buitenzijde niet voorzien van asbestverdachte materialen. Er zijn verder geen aanwijzingen (bijvoorbeeld puinverhardingen) verkregen voor de aanwezigheid van asbest in de bodem van de locatie.

2.3 Historisch gebruik (archieffonderzoek)

Voor zover bekend is de locatie tot het jaar 1925 onderdeel geweest van een moerasgebied, bekend als het "Gemeente Ven". Omstreeks 1925 is gestart met de drooglegging van het moeras en is de locatie in gebruik genomen als agrarisch grondgebied. De locatie heeft tot en met 1998 de functie van agrarisch landschap gehad. Vanaf 1998 is het kassencomplex uitgebreid met de bestaande bedrijfswoning op de Emmastraat 2a.

Verleende vergunningen

Ten aanzien van de Emmastraat 2a is geen bouwvergunning bekend bij de Gemeente Bergen. De bouwvergunning van de Emmastraat 2a is destijds gecombineerd uitgevoerd met de uitbreiding van het kassencomplex. Door de gecombineerde vergunning heeft de woning een status als bedrijfspan. De betreffende vergunning is weergegeven in tabel 3.

Bodembedreigende activiteiten

Voor de onderzoekslocatie zijn bij de Gemeente Bergen geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen) welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

Bodem informatie

Van de locatie is geen bodeminformatie (bijvoorbeeld een voorgaand bodemonderzoek of een bodemsanering) bekend.

2.4 Toekomstig gebruik

Het voornemen is ter plaatse van de onderzoekslocatie het bestaande bedrijfspan om te zetten naar woonhuis.

3 VOORONDERZOEKSGBIED

3.1 Algemeen

De in dit hoofdstuk genoemde informatie over het vooronderzoeksgebied (kortweg omgeving) is gebaseerd op de resultaten van het raadplegen van diverse bronnen. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 2.

Definiëring omgeving

De omgeving wordt gedefinieerd als de onderzoekslocatie en een 'strook grond' hieromheen tot een afstand van maximaal 25 meter. In tabel 2 zijn de adressen (voor zover bekend) en / of een omschrijving van het gebruik ter plaatse weergegeven.

Tabel 2 Omliggende percelen

Windrichting	Adres	Gebruik
Noorden	Emmastraat	Openbare weg
Westen	Emmastraat 2	Woning met tuin
Oosten	Van Ophovenstraat 5	Kassencomplex
Zuiden	Van Ophovenstraat 5	Kassencomplex

Gebruik

De onderzoekslocatie is gelegen in een omgeving welke te karakteriseren is als agrarisch buitengebied. Voor zover bekend blijft dit gebruik ongewijzigd.

Verleende milieuvergunningen

Bij de Gemeente Bergen zijn de in tabel 3 weergegeven verleende vergunningen in het kader van de Hinderwet en / of Wet Milieubeheer bekend.

Tabel 3 Verleende vergunningen

Datum	Omschrijving vergunning
25 mei 1965	Bouwvergunning woning Van Ophovenstraat 5
15 februari 1970	Bouwvergunning garage
5 maart 1979	Bouwvergunning groentekas en bedrijfsruimte
7 mei 1991	Bouwvergunning tuinbouwkas
17 oktober 1996	Bouwvergunning warmtekrachtinstallatie
8 oktober 1996	Bouwvergunning tuinbouwkas
11 december 1996	Uitbreiding tuinbouwkas en overkapping warmtekrachtinstallatie
11 december 1998	Melding Milieubeheer, besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt
14 december 1998	Uitbreiding tuinbouwkas (inclusief bedrijfswoning Emmastraat 2a)
17 juli 2001	Sloop garage met asbesthoudende golfplaten
25 juli 2001	Vergroten woning en bouw nieuwe garage
18 februari 2002	Melding Milieubeheer, besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt
21 mei 2002	Bouwvergunning kantoor / dienstruimtes
24 januari 2003	Bouwvergunning vernieuwen (gedeelte) tuinbouwkas
28 mei 2003	Sloopvergunning gedeeltelijke tuinbouwkas
7 juli 2003	Vergroten buffertank
6 november 2007	Melding Milieubeheer, besluit voorzieningen en installaties

Bodembedreigende activiteiten

Voor de genoemde adressen / percelen zijn de volgende gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

Tabel 4 Bodembedreigende activiteiten

Activiteit	Situering	Bijzonderheden	Verwachte verontreinigende stof
Voormalige en huidige bovengrondse HBO-opslag	Nabij loods op beton	Destijds geen bodembescherming aanwezig	Minerale olie
Opslag bestrijdingsmiddelen	In loods in metalen kast op betonverharding	Betonnen vloer*	Divers
Voormalige en huidige aanmaak en opslag meststoffen	In loods op betonverharding	Eerder onderzoek verricht*	Divers

* Tijdens het nulsituatie onderzoek (1998) wordt geconcludeerd dat in verband met de aangebrachte betonnen vloer, in pandig ter plekke van de opslag bestrijdingsmiddelen, alsook de voormalige en huidige aanmaak en opslag van de meststoffen geen onderzoek wordt verricht.

3.2 Bodeminformatie

Van de omgeving zijn enkele bodemonderzoeken bekend. In tabel 5 zijn gegevens uit deze rapporten beknopt weergegeven.

Tabel 5 Voorgaande bodemonderzoeken

Van Ophovenstraat 5	
Type onderzoek	Verkennend bodemonderzoek
Onderzoeksbureau	Het Milieuburo
Datum rapport	8 maart 1996
Kenmerk rapport	96-099-10
Aanleiding	Het oprichten van een wamtekrachtinstallatie
Resultaten grond	Geen van de onderzochte parameters zijn verhoogd aangetoond
Resultaten grondwater	Licht verhoogde gehalten met koper, chroom en zink
Conclusies	De licht verhoogde in het grondwater worden toegeschreven aan regionaal verhoogde waarden
Van Ophovenstraat 5	
Type onderzoek	Verkennend bodemonderzoek
Onderzoeksbureau	Het Milieuburo
Datum rapport	13 augustus 1996
Kenmerk rapport	96-462-32
Aanleiding	Het bepalen van de kwaliteit (nulsituatie) van de bodem voorafgaand aan de bouw van het kassencomplex.
Resultaten grond	Geen van de onderzochte parameters zijn verhoogd aangetoond
Resultaten grondwater	Licht verhoogde gehalten met koper, chroom, nikkel en zink
Conclusies	De licht verhoogde in het grondwater worden toegeschreven aan regionaal verhoogde waarden

Tabel 5 Voorgaande bodemonderzoeken (vervolg)

Van Ophovenstraat 5	
Type onderzoek	Nulsituatie onderzoek
Onderzoeksbureau	Het Milieuburo
Datum rapport	December 1998
Kenmerk rapport	98-819-49
Aanleiding	Het bepalen van de kwaliteit (nulsituatie) van de bodem voorafgaand aan de bouw van het kassencomplex.
Resultaten grond	Ter plaatse van de bovengrondse HBO-opslag zijn licht verhoogde gehalten met minerale olie aangetoond. Op de overige locatie zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond.
Resultaten grondwater	Licht verhoogde gehalten met arseen en chroom
Conclusies	De resultaten hebben de kwaliteit van de grond en het grondwater in voldoende mate vastgelegd.

Gelet op de resultaten van de bodemonderzoeken en de afstand tussen de HBO-opslag en de huidige onderzoekslocatie wordt er als gevolg van de opslag van HBO geen bodemverontreiniging verwacht ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie.

3.3 Achtergrondgehalten

Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Bergen kan de boven- en ondergrond ter plaatse van de onderzoekslocatie worden ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse "altijd toepasbaar / achtergrondwaarde".

4 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

De locatie ligt globaal op 19 m+NAP.

Voor het bepalen van de bodemopbouw en geohydrologische situatie zijn gegevens uit de Grondwaterkaart van Nederland geraadpleegd en / of het DINOloket geïnterpreteerd en verwerkt.

In tabel 6 is de geohydrologische indeling van de bodem weergegeven.

Tabel 6 Bodemopbouw en geohydrologische situatie

Pakket	Samenstelling	Diepte (m-mv)	Formatie
Deklaag	Zand, zeer fijn	0-10	Formatie van Boxtel en Beegden
1 ^e WVP	Zand, grof	10-30	Kiezeloöliet Formatie
1 ^e SL	Zand, zeer fijn	30-100	Formatie van Breda

1^e WVP = eerste watervoerende pakket
 1^e SL = eerste scheidende laag

Het freatisch grondwater bevindt zich globaal op 1,8 m-mv.

Uit het isohypsenpatroon van de grondwaterkaart (52 Oost) wordt aangenomen dat de stromingsrichting van het freatisch grondwater westelijk gericht is (richting de Maas).

De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwingebied.

5 CONCLUSIES

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek in verband met de verlening van een omgevingsvergunning niet noodzakelijk geacht.

Bijlage | 1

Verklarende woordenlijst

VERKLARENDE WOORDENLIJST¹

achtergrondwaarden

voor grond en baggerspecie bij regeling vastgestelde gehalten aan chemische stoffen voor een goede bodemkwaliteit, waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen. Deze waarden zijn (door gemeenten) vastgesteld in het project 'achtergrondwaarden 2000 (AW 2000)'. De achtergrondwaarden vervangen met ingang van 1 oktober 2008 de streefwaarden voor grond.

asbestverdacht materiaal

materiaal waarvan op basis van voorkennis en/of een beoordeling met het blote oog wordt verwacht een zodanige hoeveelheid asbest te bevatten dat de vigerende norm mogelijk wordt overschreden. Laboratoriumonderzoek zal moeten uitwijzen of het materiaal daadwerkelijk asbest bevat.

bodem

vast deel van de aarde met de zich daarin bevindende vloeibare en gasvormige bestanddelen en organismen.

deellocatie

voor het onderzoek afgekaderd gedeelte van de totale onderzoekslocatie, waarop een afzonderlijke onderzoekshypothese en onderzoeksstrategie van toepassing zijn.

diffuse bodembelasting

in relatie tot de onderzoeksschaal, gelijkmatige belasting van de bodem over een groter gebied. Bij een diffuse bodembelasting is over het algemeen geen duidelijke verontreinigingskern aanwezig.

grond

vast materiaal en bestaande uit minerale delen met een maximale korrelgrootte van 2 mm en organische stof in een verhouding en met een structuur zoals deze in de bodem van nature wordt aangetroffen, alsmede van nature in de bodem voorkomende schelpen en grind met een korrelgrootte van 2 mm tot 63 mm, met uitzondering van baggerspecie

Indien er sprake is van een bijmenging van meer dan 50 gewichtsprocent bodemvreemd materiaal is er geen sprake meer van grond maar van een bouwstof, verhardingsmateriaal of een verhardingslaag.

grootschalige onverdachte locatie

onverdachte locatie groter dan 1,0 ha, die altijd eenzelfde, extensief gebruik heeft gehad. Dit betreft bijvoorbeeld een natuurgebied of een landbouwgebied met één gebruiksvorm en weinig tot geen bebouwing.

heterogeen verdeelde verontreinigende stof

verontreinigende stof die wordt gekenmerkt door matig tot veel variatie op de schaal van monsterneming.

homogeen verdeelde verontreinigende stof

verontreinigende stof die wordt gekenmerkt door geen of weinig variatie op de schaal van monsterneming.

hypothese

veronderstelling over de aard en verdeling van (een) verontreinigende stof(fen) in het bodemonderzoekgebied die wordt gebruikt voor het bepalen van de onderzoeksstrategie.

interventiewaarde

waarde waarmee voor verontreinigende stoffen in grond en grondwater het concentratieniveau wordt aangegeven waarboven sprake is van ernstige vermindering of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

lijnvormig element

langwerpige strook landbodem met een lengte die minimaal 100 maal groter is dan de maximale breedte.

mengmonster

monster verkregen door het in het laboratorium mengen van in het veld verkregen afzonderlijke grondmonsters.

¹ Bron: NEN 5740

nader onderzoek

onderzoek in het kader van de saneringsparagraaf Wet bodembescherming, volgend op een verkennend of oriënterend bodemonderzoek, waarbij het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging is ontstaan. Het doel van het nader onderzoek is het vaststellen van de aard en concentratie van de verontreinigende stoffen en de omvang van de bodemverontreiniging om, in het licht van blootstellings- en verspreidingsrisico's, te bepalen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en om de spoedeisendheid van sanering vast te stellen.

ondergrond

bodemlaag die zich bevindt onder de actuele contactzone en die normaal niet wordt beroerd door bewerkingen, zoals ploegen, omspitten en harken. Voor de actuele contactzone/de bovengrond wordt in het kader van deze norm een standaarddikte van 50 cm gehanteerd. Derhalve bevindt de ondergrond zich op een diepte vanaf 50 cm van het maaiveld.

onderzoeklocatie

grondgebied dat wordt onderzocht op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen. Per locatie kunnen meer onderzoekshypothesen en daarop gebaseerde onderzoeksstrategieën van toepassing zijn. Een locatie kan in die situatie worden opgesplitst in deellocaties waarbij per deellocatie één eenduidige onderzoekshypothese en daarop gebaseerde onderzoeksstrategie van toepassing is. Verschillende deellocaties kunnen elkaar overlappen.

onderzoeksstrategie

opzet van het verkennend bodemonderzoek waarin het aantal te nemen monsters, de plaatsen op de locatie waar deze behoren te worden genomen en de stoffen die in deze monsters behoren te worden bepaald, is vastgelegd.

onverdachte locatie

locatie waarvan uit het vooronderzoek geen concrete aanwijzingen zijn voortgekomen dat de bodem van die locatie of een deel daarvan is verontreinigd met één of meer stoffen.

NEN 5740

algemeen toegepaste Nederlandse norm voor verkennende bodemonderzoeken op verdachte en niet-verdachte locaties.

nulsituatie-onderzoek

met dit onderzoek wordt een referentiekader vastgelegd voor eventueel toekomstige bodemverontreinigingen ter plaatse van zogenaamde 'potentieel bodembedreigende activiteiten'. Dergelijk onderzoek kan in het kader van de Wet Milieubeheer opgelegd worden. Verontreinigingen die optreden na het nulsituatie-onderzoek moeten terstond worden opgeruimd. Het bevoegd gezag is veelal de gemeente.

potentieel verontreinigende activiteiten

activiteiten die kunnen leiden tot bodembelasting, met als mogelijk gevolg bodemverontreiniging.

somparameter

parameter die wordt berekend als de som van de concentraties van een aantal gespecificeerde stoffen. Een voorbeeld is de som van een aantal polycyclische aromatische koolwaterstoffen ('som-PAK's').

streefwaarden grondwater

aanduiding van het ijkpunt voor de milieukwaliteit voor de lange termijn, uitgaande van verwaarloosbare risico's voor het ecosysteem waarbij voor metalen onderscheid wordt gemaakt tussen diep en ondiep grondwater.

tussenwaarde

Voor grond: het rekenkundig gemiddelde van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde van een verontreinigende stof.

Voor grondwater: het rekenkundig gemiddelde van de streefwaarde en de interventiewaarde van een verontreinigende stof.

De tussenwaarde is de concentratiegrens waarboven in beginsel nader onderzoek wordt uitgevoerd, omdat het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat.

verdachte locatie

locatie waarvoor op grond van het vooronderzoek concrete aanwijzingen bestaan dat die locatie, of een deel ervan is verontreinigd met een of meer stoffen.

verkennend (bodem)onderzoek

bodemonderzoek dat ten doel heeft met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op een bepaalde locatie bodemverontreiniging aanwezig is.

verontreinigingskern

(vermoedelijke) centrum van het (als gevolg van een plaatselijke bodembelasting) verontreinigde deel van de bodem.

vooronderzoek

het op basis van de NEN 5725 verzamelen en interpreteren van informatie over het voormalige, huidige en (eventueel) het toekomstige gebruik, bodemopbouw en geohydrologie en financieel-juridische aspecten in een bepaald geografisch gebied.

Op basis van de verzamelde gegevens wordt een totaalbeeld gevormd en worden conclusies getrokken over de afbakening van de locatie voor het bodemonderzoek, de eventuele onderverdeling van de onderzoekslocatie in deellocaties en de te hanteren onderzoekshypothese per deellocatie.

vooronderzoeksgebied

het gebied waarop het vooronderzoek betrekking heeft.

Bijlage | 2

Geraadpleegde bronnen

Informatiebron	Geraadpleegd (ja, omschrijving bron/nee)	Motivatie niet geraadpleegd	Datum raadpleging
Historische en huidig gebruik locatie en omgeving			
Archief bouwvergunningen	Ja	-	16-5-2017
Archief Hinderwet	Ja	-	16-5-2017
Archief ondergrondse tanks	Ja	-	16-5-2017
Archief Wet Milieubeheer	Ja	-	16-5-2017
Historische topografische kaart	Ja	-	16-5-2017
Informatie eigenaar/bewoner	Ja	-	23-5-2017
Informatie gemeente/omgevingsdienst	Ja	-	23-5-2017
Internet (bodemloket, Kadaster, provinciale site)	Ja	-	16-5-2017
Luchtfoto	Ja	-	16-5-2017
Inspectie	Ja	-	23-5-2017
Toekomstig gebruik	Ja	-	23-5-2017
Overige, namelijk:	Nee	-	-
Bodeminformatie, calamiteiten, verhardingen e.d. locatie en omgeving			
Inspectie	Ja	-	23-5-2017
Informatie eigenaar/bewoner	Ja	-	23-5-2017
Informatie gemeente/milieudienst	Ja	-	16-5-2017
Verhardingen/kabels en leidingen	Nee	Privéterrein	-
Bodemopbouw en geohydrologie			
Grondwaterkaart Nederland	Ja, TNO, DGV	-	16-5-2017
DINOloket	Ja	-	16-5-2017

Bijlage | 3

Informatieformulier

INFORMATIEFORMULIER ten behoeve van een historisch vooronderzoek (in te vullen door de opdrachtgever)

Om het historisch vooronderzoek conform de thans geldende richtlijnen te doen plaatsvinden, wordt u verzocht de onderstaande informatie aan te vullen, dan wel de ons reeds bekende informatie te controleren en eventueel te corrigeren. (* = aankruisen wat van toepassing is/doorhalen wat niet van toepassing is)

Opdrachtgever tot onderzoek:

Naam: de heer S. Theeuwen
Contactpersoon: _____
Adres: Van Ophovenstraat 5
PC + Woonplaats: Wellerlooi
Telefoonnummer: 0478-502151 E-mail : sjengtruustheeuwen@planet.nl

Te onderzoeken locatie:

Adres: Van Ophovenstraat 5
Plaats: Wellerlooi
Contactpersoon: de heer S. Theeuwen
Telefoonnummer: 0478-502151 E-mail: sjengtruustheeuwen@planet.nl

Doel onderzoek:*

- Aanvraag omgevingsvergunning
- Onroerende zaak transactie [aankoop]
- Onroerende zaak transactie [verkoop]
- Anders, nl: _____

Locatiespecifieke gegevens:

Oppervlakte te onderzoeken locatie: 2.200 m²
Kadastrale aanduiding: Gemeente: Bergen (L) Sectie: N Nr(s): 626
Grondwaterstand: 2,5 m-mv

De locatie is gedeeltelijk/l* bebouwd.

Het bebouwde gedeelte is * (gedeeltelijk) verhard met /klinkers/anders*, nl:tuin _____

Het onbebouwde gedeelte is * (gedeeltelijk) verhard met /klinkers/anders*, nl:tuin _____

Activiteiten op de te onderzoeken locatie (bijvoorbeeld: agrarisch bedrijf 1960-1985):

Activiteit te onderzoeken locatie:	Jaar:1998-2017
Verleden: landbouwgrond	_____
Huidig: Woonhuis met tuin	_____
Toekomstig: onbekend	_____

Zijn er op de te onderzoeken locatie plaatsen bekend, waar vermoedelijk bodemverontreiniging heeft plaatsgevonden, b.v. als gevolg van een calamiteit (bv: lekkende tanks, leidingen of afleverzuilen, brand, e.d.)?*

Onbekend

* Nee

Ja, nl: _____

(vervolg op de volgende pagina)

Is de samenstelling van de bodem op de locatie, bijvoorbeeld door het dempen van sloten, het ophogen van het maaiveld, het deponeren van afval (puin, sintels, slakken) of grondverzet ingrijpend gewijzigd?*

Onbekend

* Nee

Ja, nl:

.....
.....
(specificeer aard van het materiaal, aangebrachte dikte en plaats)

Zijn er aanwijzingen dat er in bovenstaande dempingen en/of ophooglagen of elders op de locatie asbesthoudende materialen voorkomen?*

Onbekend

* Nee

Ja, nl:

.....
.....
(specificeer aard van het materiaal, aangebrachte dikte en plaats)

Geef aan of op de te onderzoeken locatie één of meerdere van de volgende (verdachte) onderdelen aanwezig zijn of zijn geweest. Zo ja, specificeren en op de tekening aangeven.

Werkplaats/garage*

Werkzaamheden:

Wasplaats

Vloeistofdicht: nee*

Opslag oliën / chemicaliën / brandstof

Stoffen:

Wijze van opslag (boven-/ondergronds)

tank vaten

Aanwezig */nee

Verbranden afval

Overige

nl:

Zijn er op de te onderzoeken locatie kabels en leidingen aanwezig?*

* KPN * Gas * Water * Stroom Overige, nl:

(zo ja, situering aangeven op tekening of aanwijzen tijdens uitvoering veldwerk)

Zijn er op de te onderzoeken locatie reeds bodemonderzoeken verricht?*

Nee

* Ja, kopie van bodemonderzoeksrapport(en) is bijgevoegd

Zijn op de aanliggende percelen plaatsen bekend, waar vermoedelijk bodemverontreiniging heeft plaatsgevonden?*

Onbekend

* Nee

Ja, nl:

Liggen er op de aanliggende percelen tanks of andere verdachte onderdelen in of op de grond?*

Onbekend

* Nee

Ja, nl:

Bovenstaande gegevens worden strikt vertrouwelijk behandeld. HMB B.V. is niet verantwoordelijk voor eventuele gevolgen, voortvloeiend uit onjuistheden in de door u verstrekte gegevens.

Bijlage | 4

Foto's



Foto 1: Noordoostzijde Emmastraat 2a (23 mei 2017)



Foto 2: Zuidoostzijde Emmastraat 2a (23 mei 2017)



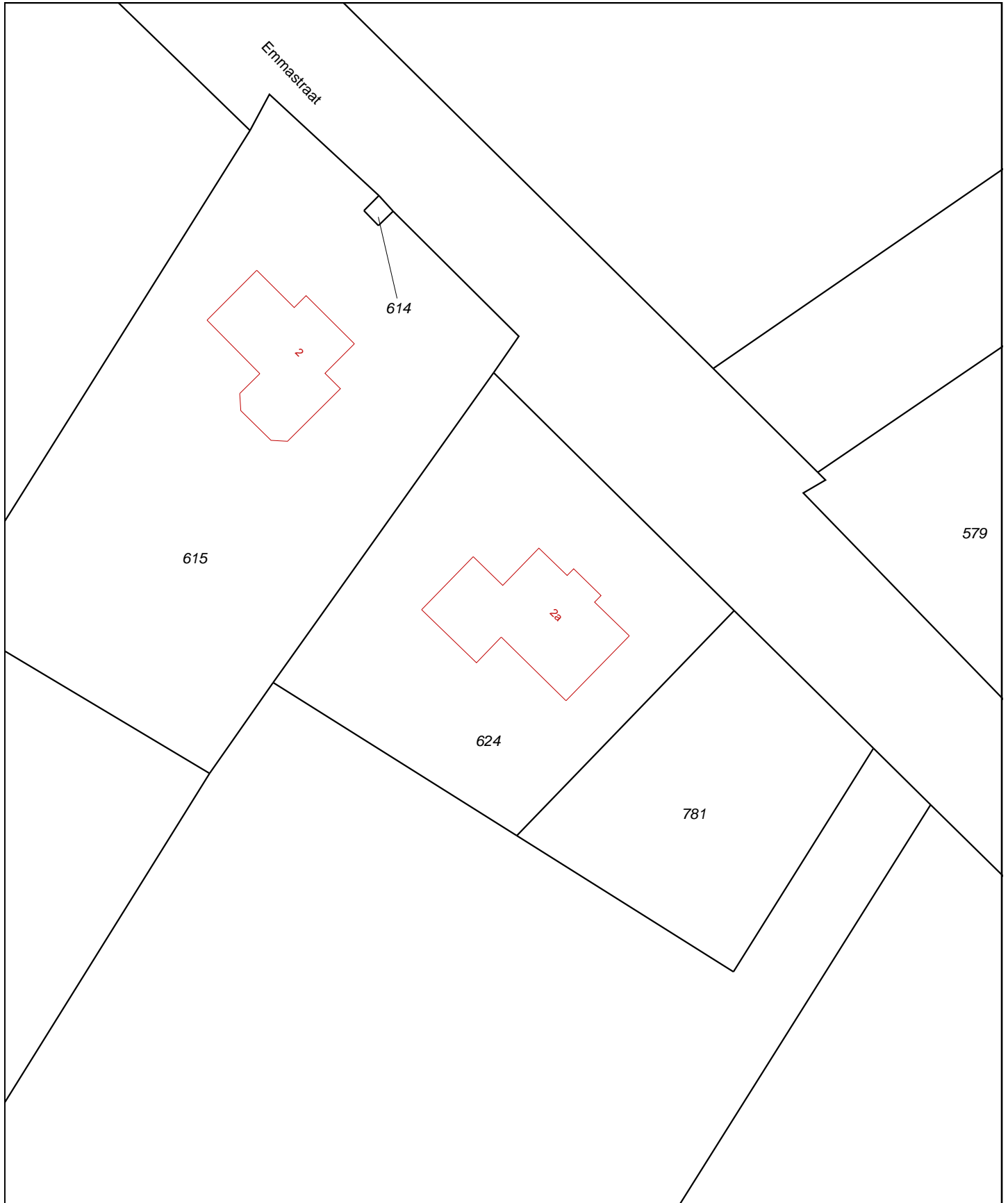
Foto 3: Zuidwestzijde Emmastraat 2a (23 mei 2017)



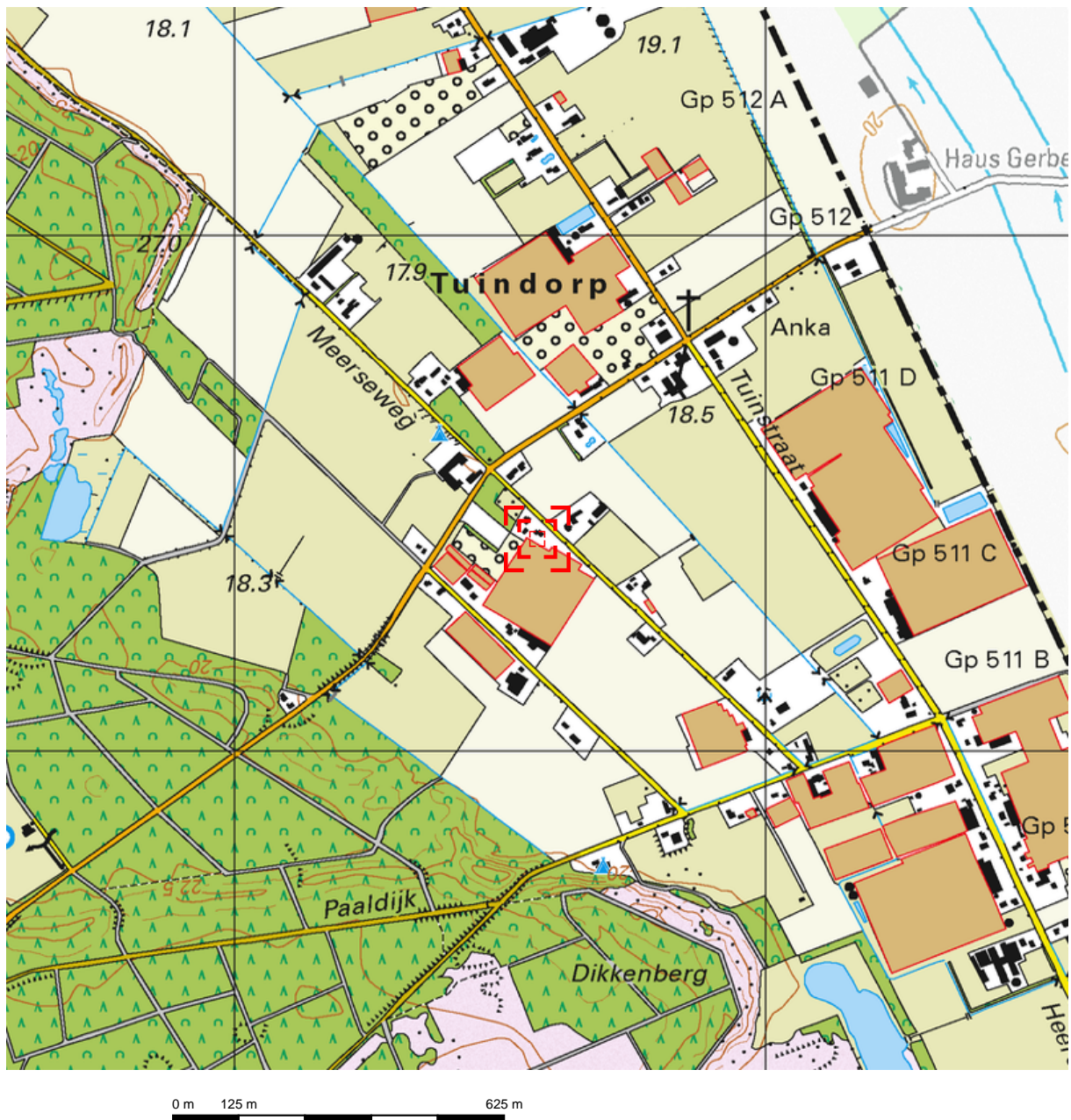
Foto 4: Zuidwestzijde Emmastraat 2a met aangrenzend kassencomplex (23 mei 2017)

Bijlage | 5

Uittreksel kadastrale kaart en omgevingskaart




<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p>	<p>Schaal 1:500</p>	<p>Kadastrale gemeente BERGEN (L) Sectie N Perceel 624</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 23 mei 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object BERGEN (L) N 624
Emmastraat 2A, 5856 CD WELLERLOOI
CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepompijninstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a Pl b Gp c . a . b Gp c . schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	--	---

Inpasbaarheid

Onderstaand wordt per thema het planvoornemen getoetst aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Milieu- en omgevingsaspecten	
Bodem- en grondwaterkwaliteit	
Bodem- en grondwaterkwaliteit dienen geschikt te zijn voor de beoogde ontwikkeling/functie.	Door HMB B.V. is in mei 2017 een vooronderzoek uitgevoerd voor de locatie Emmastraat 2a. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.
Geluid	Toets/afweging
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is nodig indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer geldt.	Voor de onderhavige situatie is geen sprake van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor geluidgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek naar geluidbelasting vanwege wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk.
Luchtkwaliteit	Toets/afweging
Luchtkwaliteitseisen volgens de Wet milieubeheer vormen in beginsel geen belemmering voor vaststelling bestemmingplan/omgevingsvergunning als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Bepaald dient te worden of de achtergrondwaarden goed genoeg zijn voor realisering van het project.	Er is geen sprake van een toename van fijnstof (PM ₁₀) of Stikstofdioxide (NO ₂), aangezien sprake is van een bestaande bedrijfswoning die in een plattelandswoning wijzigt. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden gecreëerd is een vervolg onderzoek naar de luchtkwaliteit niet uitgevoerd.
Milieuzonering	Toets/afweging
Aangegeven dient te worden of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoerings- en ontwikkelingsmogelijkheden.	De Wet 'Plattelandswoningen' maakt het mogelijk om een voormalige agrarische bedrijfswoning af te splitsen van het bedrijf, ook als de woning op (te) korte afstand van het bedrijf is gelegen. Een uitspraak van de Raad van State bepaalt dat de afsplitsing ook mogelijk is in glastuinbouwgebied. Zo'n woning blijft, voor wat betreft milieueisen, kort gezegd behandeld worden alsof hij bij het bedrijf hoort. Dat betekent dus voor deze woning geen bescherming tegen de geur, geluid en gevaar van de eigen inrichting. Daarnaast is het meest nabijgelegen bedrijf gelegen op voldoende afstand, namelijk 120 m (tuinbouw, Van Ophovenstraat 1). Tevens liggen op kortere afstand van deze bedrijven al burgerwoningen.
Externe veiligheid	Toets/afweging
In ruimtelijke plannen dient te worden ingegaan op risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.	Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen een andere vorm van gebruik krijgt (plattelandswoning). Er is dan ook geen sprake van toename van het plaatsgebonden risico en/of van het groepsrisico.
Water	Toets/afweging
Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de uitvoering van een watertoets verplicht.	Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in nieuwe verharding of een andere wijziging van bebouwde of verharde oppervlakte.
Natuur	Toets/afweging
Het plan dient getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming (soorten- en gebiedsbescherming).	De omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning heeft geen negatieve effecten op de beschermde gebieden. Daarnaast gaat de omzetting niet gepaard met uitbreiding van het bebouwde oppervlakte en worden eventueel aanwezige beschermde soorten dan ook niet verstoord.

Archeologie en cultuurhistorie	Toets/afweging
<p>Bij bouwplannen/verandering van bestemming is het noodzakelijk de gevolgen door de plannen op de archeologische waarden te onderzoeken afhankelijk van gemeentelijkbeleid, oppervlakte en verstoringsdiepte.</p>	<p>Er is met onderhavige ontwikkeling enkel sprake van een functiewijziging, van bedrijfswoning naar plattelandswoning. Er vinden hierbij geen (grond)werkzaamheden plaats die afbreuk doen aan archeologische of cultuurhistorische waarden.</p>
Verkeer en parkeren	Toets/afweging
<p>Onderzocht moet worden of het initiatief invloed heeft op de verkeer- en infrastructuur.</p>	<p>Doordat er geen fysieke veranderingen optreden is er geen vervolgonderzoek uitgevoerd naar dit thema.</p>