



Bevoegd gezag : Gemeente Tubbergen
Zaaknummer :
OLO nummer : 7186971
Van : Datum : 15 maart 2023
Collegiale toets :
Aan :
Onderwerp/Locatie : Advies op de milieuaspecten uit de ruimtelijke onderbouwing bij de bestemmingsplanprocedure voor de Gravendijk 6 in Albergen

Conclusie

- De milieuaspecten soortenbescherming, gebiedsbescherming, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, bodem en milieuzonering zijn voldoende onderzocht en vormen geen belemmering voor de ruimtelijke procedure.

Advies

- Wij adviseren medewerking te verlenen aan het plan.
- Voor bodem adviseren wij rekening te houden met de aanbevelingen, zoals verwoord in het deeladvies bodem dat hierna is opgenomen.

BEOORDELING

Aanvraag

De gemeente Tubbergen heeft de OD Twente gevraagd te adviseren over een tijdelijke bestemmingsplanafwijking voor de locatie Gravendijk 6 te Albergen. De initiatiefnemer is voornemens een opvanglocatie voor asielzoekers op te richten in een voormalig hotel pand. In dit advies zijn de milieuaspecten soortenbescherming, gebiedsbescherming, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, bodem en milieuzonering beoordeeld.

Documenten behorend en gebruikt bij de aanvraag

- Aeries Projectberekening verbouwing
- Ruimtelijke onderbouwing
- Aeries Projectberekening verbouwing en gebruiksfase cumulatief
- Aeries Projectberekening gebruiksfase
- Aanvraagformulier
- Machtigingsformulier

Beoordeling milieuaspecten

De OD Twente heeft de beoordeling uitgevoerd en per milieuaspect een deeladvies opgesteld. Hieronder de deelconclusies en adviezen. Het volledige advies voor soortenbescherming, bodem en milieuzonering is in de bijlagen opgenomen.

Soortenbescherming

Conclusie: Het uitvoeren van een Quicksan flora en fauna is niet nodig.

Advies: Ruimtelijke procedure voortzetten.

OD Twente
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo
Postbus 499
7600 AL Almelo

KVK 71101241
BTW NL858579509B01
IBAN 416
BIC

Gebiedsbescherming

Conclusie: Het voorgenomen plan heeft geen negatief effect op Natura-2000 gebieden.

Advies: Ruimtelijke procedure voortzetten.

Externe veiligheid

Conclusie: Externe veiligheid is geen relevant aspect bij deze ontwikkeling. Nader aandacht voor externe veiligheid is niet nodig.

Advies: Medewerking verlenen aan het plan.

Geluid

Conclusie: Geluid vormt geen belemmering voor de ruimtelijke procedure.

Advies: Medewerking verlenen aan het plan.

Luchtkwaliteit

Conclusie: Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ruimtelijke procedure.

Advies: Medewerking verlenen aan het plan.

Bodem

Conclusie:

- Op basis van de gegeven onderbouwing en heroverweging kunnen wij er in dit geval mee instemmen dat voor de genoemde verdachte locaties een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk is voor deze bestemmingswijziging.
- Desondanks wordt aanbevolen in kader van de zorgvuldigheid (humane en financiële aspecten) de bodemkwaliteit binnen de locatie te bepalen.
- Indien er grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd en/of contactmogelijkheden met de verdachte locaties worden gerealiseerd of de inrichting wordt beëindigd, dient alsnog een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Advies:

- Medewerking verlenen aan het plan, rekening houdend met bovengenoemde aandachtspunten

Milieuzonering

Conclusie: Het plan is inpasbaar voor zowel de interne als externe milieuzonering.

Advies: Medewerking verlenen aan het plan.

Milieuwetgeving

Ons advies richt zich op de ruimtelijke procedure. Het kan zijn dat voor dit plan de milieuwetgeving ook van toepassing is en dat eventueel nog een melding Activiteitenbesluit moet worden gedaan of een aanvraag milieuvergunning (eventueel met mer-beoordeling). Zou u de initiatiefnemer hier op willen wijzen? Als er vragen zijn over het wel of niet van toepassing zijn van de milieuwetgeving, dan kan hiervoor een nieuwe adviesaanvraag worden ingediend.

Bijlage 1: Soortenbescherming

Voor de locatie aan de Gravendijk 6 in Albergen is een plan ontwikkeld. Het COA wil het voormalig hotel-restaurant 't Elshuys in Albergen (gemeente Tubbergen) inrichten als tijdelijke opvanglocatie voor 150 asielzoekers. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, de opvang kan planologisch mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van de zogenaamde kruimelgevallenregeling.

De ontwikkeling betreft een functiewijziging in het bestaande gebouw. Er worden geen aanpassingen aan de buitenzijde van de bestaande bebouwing voorzien, alleen in pandige wijzigingen. Er worden geen bomen of houtopstanden gekapt. Gezien de huidige inrichting en gebruik en de voorgenomen ontwikkeling, is het niet te verwachten dat er door de wijziging van gebruik er soorten en/of beschermde rust- en voortplantingsplaatsen worden gedood, beschadigd of vernield. Het uitvoeren van een Quicksan flora en fauna is niet nodig.



Bijlage 2: Bodem

In zaak 5.1.2e is eerder bodemadvies gegeven. Hieronder volgt een samenvatting.

Voor de bestemmingsplanwijziging is voor de locatie een vooronderzoek uitgevoerd. De rapportage vooronderzoek bodem Gravendijk 6 te Albergen opgesteld door Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. van 9 september 2022 met projectcode 5.1.2e is door ons beoordeeld. Het bodemadvies is in zaak 5.1.2e opgesteld en onze conclusie is hieronder weergegeven:

Conclusie

Het vooronderzoek voldoet niet geheel aan de geldende normen en richtlijnen. In tegenstelling tot de conclusie in het vooronderzoek, zijn er wel verdachte locaties aanwezig ten aanzien van bodemverontreiniging. Het vooronderzoek zal moeten worden aangepast.

Op basis van de huidige gegevens is de bodemkwaliteit op dit moment mogelijk een belemmering voor de afwijking van het bestemmingsplan binnen het plangebied.

Omdat de bodem als asbestverdacht moet worden beschouwd en dat ter plaatse van de vetafscheider de bodem als verdachte locatie wordt gezien, zal een verkennend asbest- en bodemonderzoek volgens de NEN5740+A1 en NEN5707+C2 moeten worden uitgevoerd.

Ten aanzien van de verdachte locaties (vetafscheider en asbestverdacht) heeft Witteveen en Bos hierop een reactie/onderbouwing gegeven. Onze beoordeling hierop is middels een bodemadvies in zaak 5.1.2e weergegeven en hieronder kort samengevat.

Conclusie

Op basis van de gegeven onderbouwing en heroverweging kunnen wij in dit geval mee instemmen dat voor de genoemde verdachte locaties een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk is voor deze bestemmingswijziging. Desondanks wordt aanbevolen in kader van de zorgvuldigheid (humane en financiële aspecten) de bodemkwaliteit binnen de locatie te bepalen.

Indien er grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd en/of contactmogelijkheden met de verdachte locaties worden gerealiseerd of de inrichting wordt beëindigd, dient alsnog een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

De tekst voor het milieuaspect bodem in paragraaf 4.6 uit de Ruimtelijke onderbouwing Tijdelijke opvanglocatie Albergen, opgesteld door Witteveen en Bos van 10 februari 2023 met referentie 5.1.2e is ten opzichte van de eerdere versies niet gewijzigd. Hiermee blijft de conclusie en het advies voor het aspect bodem, zoals is weergegeven in het 'Concept advies omtrent milieuaspecten voor de locatie Gravendijk 6 te Albergen' in zaaknummer 5.1.2e hetzelfde. Voor de volledigheid is tekst hieronder weergegeven.

Bodem*Conclusie*

- *Op basis van de gegeven onderbouwing en heroverweging kunnen wij er in dit geval mee instemmen dat voor de genoemde verdachte locaties een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk is voor deze bestemmingswijziging.*
- *Desondanks wordt aanbevolen in kader van de zorgvuldigheid (humane en financiële aspecten) de bodemkwaliteit binnen de locatie te bepalen.*
- *Indien er grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd en/of contactmogelijkheden met de verdachte locaties worden gerealiseerd of de inrichting wordt beëindigd, dient alsnog een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.*

Advies

- *Medewerking verlenen aan het plan, rekening houdend met bovengenoemde aandachtspunten.*

Bijlage 3: Milieuzonering

Conclusie

Het plan is inpasbaar voor zowel de interne als externe milieuzonering.

Advies

Medewerking verlenen aan het plan.

BEOORDELING

Adviesaanvraag

De gemeente Tubbergen heeft de OD Twente gevraagd te adviseren over een tijdelijke bestemmingsplanafwijking voor de locatie Gravendijk 6 te Albergen. De initiatiefnemer is voornemens een opvanglocatie voor asielzoekers op te richten in een voormalig hotelpand. Om aan te tonen of het voorgenomen plan inpasbaar is in de omgeving is hieronder het milieuaspect milieuzonering beoordeeld.

Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat normaliter uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

De standaard die gebruikt wordt voor het bepalen van de afstanden is "bedrijven en milieuzonering", een VNG-uitgave uit 2009. Hierin worden milieubelastende activiteiten (gerangschikt naar SBI-code) van richtafstanden voorzien voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste toegekende richtafstand bepaalt de milieucategorie van een milieubelastende activiteit en daarmee ook de uiteindelijke richtafstand.

Bij de beoordeling aan de hand van richtafstanden wordt altijd in twee richtingen op geredeneerd. Enerzijds of de nieuwe functie in de omgeving past (externe werking), anderzijds of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Externe werking

De bestemming "Tijdelijke opvanglocatie voor asielzoekers" is niet opgenomen in de VNG lijst met richtafstanden. Kijkend naar het voorgenomen gebruik is wonen de meest vergelijkbare functie.

Omdat een woonfunctie geen milieubelastende bestemming is zal de oprichting van de opvanglocatie geen belemmering opleveren voor de omliggende woningen. Het plan is inpasbaar qua externe werking.

Interne werking

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende functies gelegen. Er zijn twee bedrijven gelegen dichtbij het plangebied. Het dichtstbijzijnde bedrijf aan de Braakvenweg 8 betreft een zand- en grindhandel met een milieucategorie van 3.2. Daarbij hoort een richtafstand van 100 meter voor geluid. Daarnaast geldt er voor stof een richtafstand van 30 meter.

De werkelijke afstand tussen de zand- en grindhandel en opvang voor asielzoekers bedraagt circa 14 meter gemeten vanaf de grens van de bedrijfsfunctie tot het dichtstbijzijnde gebouw op de planlocatie. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geluid en stof.

De richtafstand van 100 meter voor geluid geldt wanneer er wordt uitgegaan van een rustig buitengebied. Als men uitgaat van een gemengd gebied mag de richtafstand met een stap verlaagd worden. Dit betekent dat de richtafstand voor geluid dan 50 meter wordt en voor stof 10 meter. Het milieuaspect stof is dan inpasbaar als men uitgaat van een gemengd gebied. Wanneer men uitgaat van een rustig buitengebied kan de verlaging niet worden toegepast en is stof niet inpasbaar tenzij er gemotiveerd van wordt afgeweken. Of een gebied als rustig buitengebied of als gemengd gebied wordt gezien is aan de gemeente.

In de ruimtelijke onderbouwing is reeds gemotiveerd afgeweken van een richtafstand van 30 meter voor stof. Het milieuaspect stof zal daarom niet tot hinder leiden op de planlocatie.

Voor geluid geldt dat het plan, ongeacht of het gebied als rustig buitengebied of als gemengd gebied wordt gezien, niet aan de richtafstand voldoet. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven geeft bijbehorend geluidsonderzoek aan dat er ondanks de te geringe afstand geen geluidshinder zal worden ondervonden. Hiermee volstaat de motivatie om af te wijken van de richtafstand

Het andere bedrijf is een groothandel in hout en bouwmaterialen met een milieucategorie van 3.1. Bij een dergelijk bedrijf hoort een richtafstand van 50 meter, voor het aspect geluid. De onderlinge afstand tussen het bedrijf en de planlocatie betreft circa 60 meter gemeten van de grens van de bedrijfsfunctie tot de gevel van het dichtstbijzijnde gebouw op de planlocatie. Omdat de werkelijke afstand groter is dan de richtafstand zal het voorgenomen plan geen hinder opleveren voor zowel de groothandel in hout en bouwmaterialen als de planlocatie.

Voor de andere omliggende functies geldt dat er wordt voldaan aan de richtafstanden. Die functies zullen geen gevaar vormen voor het woon/leefklimaat in de opvanglocatie. Het voorgenomen plan is inpasbaar qua interne werking.