

Memo

Expertisecentrum
Leefomgeving en Erfgoed

Telefoon: 06 23662622

Aan Jan Kuik, Vastgoed
Peter van Drielen, Vastgoed

Van Ilse Vermeij

Datum 9 maart 2016

Onderwerp Bodemkwaliteit locatie Herfterlaan 2 te Zwolle
(ZLE-B-6834, 5827 en 5909)

	Naam	Datum
Opsteller	Ilse Vermeij	09-03-2016
Tegenlezer	Bas Brekelmans	09-03-2016

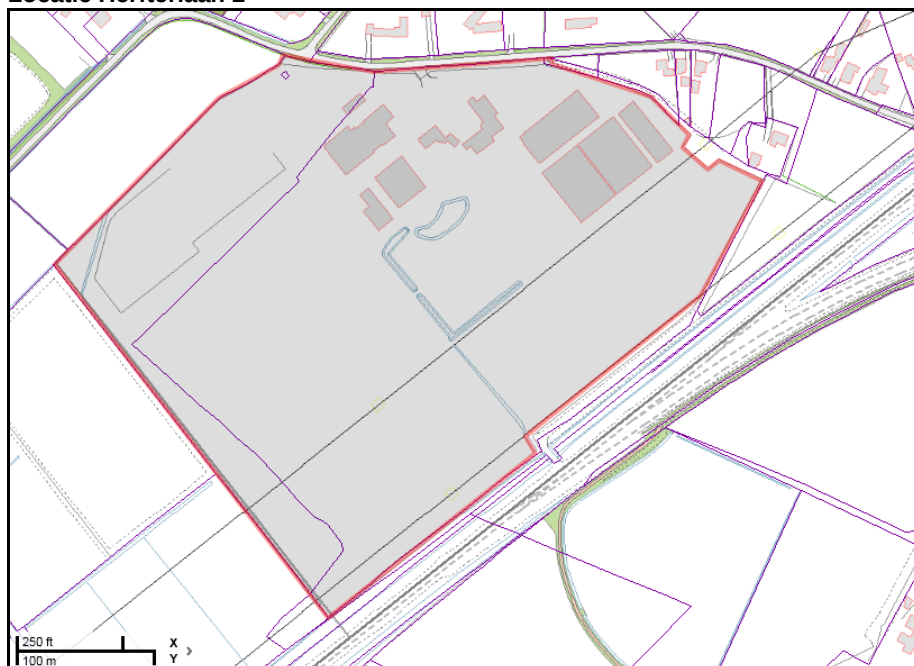
In verband met de voorgenomen verkoop van de locatie Herfterlaan 2 te Zwolle heeft de afdeling Leefomgeving en Erfgoed van het Expertisecentrum op verzoek van de afdeling Vastgoed een memo over de bodemkwaliteit van de locatie opgesteld.

In deze memo worden de locatiegegevens, de geohydrologie, de gebruikshistorie en de bodemkwaliteit behandeld. Op basis hiervan wordt beoordeeld of de bodemkwaliteit van de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik. Verder wordt aangegeven of er een nieuw bodemonderzoek moet worden ingediend bij een vergunningsaanvraag en welk kwaliteitsbewijs er nodig is bij het hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie.

Locatiegegevens

De locatie bevindt zich ter plaatse van de Herfterlaan 2 en is gelegen in het buitengebied van Zwolle. De locatie betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als Zwolle-B-6834, 5827 en 5909 en heeft een oppervlakte van circa 1,4 hectare (zie onderstaande locatiekaart). Genoemde kadastrale percelen hebben geen aantekening voor publiekrechtelijke beperkingen vanuit de Wet bodembescherming in het WKPB-register.

Locatie Herfterlaan 2



Datum

9 maart 2016

Geohydrologie

Volgens de Toelichting Geologische Opbouw Ondergrond Zwolle¹ is Zwolle gelegen op een begraven uitloper van de Veluwe stuwwal. Deze is in de voorlaatste ijstijd ontstaan door stuwing van afzettingen onder invloed van ijsdruk. De hydrologische basis bevindt zich op een diepte van 90 à 100 meter onder zeeniveau en bestaat uit een pakket van klei- en zandlagen, met aan de top een enkele meters dikke kleilaag.

Het bovenliggende watervoerende pakket bestaat uit grofzandige en grindhoudende afzettingen met plaatselijk een kleilaag. Aan het maaiveld is een enkele meters dikke deklaag aanwezig. Het freatisch grondwaterniveau bevindt zich rond zeeniveau. De regionale stromingsrichting van het grondwater is noordwestelijk gericht. Deze kan lokaal afwijken onder invloed van grondwateronttrekkingen en de drainerende of infiltrerende werking van oppervlaktewateren, afhankelijk van het jaargetijde.

Gebruikshistorie

De locatie (ZLE-B-6834, 5827 en 5909) bestaat grotendeels uit een kwekerij (volle grond). Verder zijn er meerdere gebouwen en kassen aanwezig en lokaal enkele opslagplekken voor bestrijdingsmiddelen. Het erf is grotendeels verhard met klinkers en de perceeldelen van de kwekerij en kassen zijn veelal bedekt met folie. Uit het gemeentelijk bodeminformatiesysteem blijkt dat ter plekke in het verleden bodemonderzoek is uitgevoerd. Daarnaast is in het kader van de voorgenomen transactie een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd.

Volgens de gemeentelijke Archeologische Waarderingskaart is de locatie niet gelegen in een archeologisch waardevol gebied. Conform de nota Archeologiebeleid Gemeente Zwolle² staat in het bestemmingsplan beschreven welke voorschriften en vrijstellingsregels er gelden bij grondverstorende activiteiten op de locatie.

Bij het Expertisecentrum is geen onderzoek bekend waaruit blijkt dat de bodem van de locatie verdacht is ten aanzien van de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog en er is geen directe aanleiding om dit te verwachten. Er hoeven dus op voorhand geen maatregelen te worden getroffen bij het uitvoeren van grondroerende werkzaamheden op de locatie.

¹ Syncera GeoData, zonder kenmerk, 13 maart 2005

² Gemeente Zwolle, zonder kenmerk, vastgesteld op 18 augustus 2008

Datum

9 maart 2016

Bodemkwaliteit

Bij de Gemeente Zwolle zijn de volgende bodemonderzoeken bekend:

- Verkennend bodemonderzoek gehele terrein, Oranjewoud, februari 1993, kenmerk 10078-09580;
- Verkennend bodemonderzoek nieuwbouw, Tauw, juli 1997, kenmerk R3514110;
- Verkennend bodemonderzoek nieuwbouw, Geomet, mei 1998, NA-03435;
- Verkennend bodemonderzoek nieuwbouw, Wiertsema & Partners, maart 2004, kenmerk VN-33022;
- Nulsituatie bodemonderzoek depotlocatie, Tauw, januari 2005, kenmerk 4374689;
- Nulsituatie bodemonderzoek depotlocatie, Tauw, juni 2009, kenmerk 4660348;
- Historisch vooronderzoek, Grondslag, januari 2016, kenmerk 24795;
- Verkennend bodem-, asbest- en waterbodemonderzoek op de locatie aan de Herfterlaan 2 te Zwolle, Hunneman Milieu-Advies, 4 maart 2016, kenmerk 160036/lvh/sh.

Op de locatie zijn diverse tanks huidige en voormalige (brandstoftanks) bekend. Deze zijn met de bovengenoemde verrichte bodemonderzoeken voldoende onderzocht.

In het meest recente bodemonderzoek (Hunneman Milieu-Advies, 4 maart 2016) is de hele locatie onderzocht. Hierbij is in de grond van het gemeentelijk gronddepot onder de aanwezige puinfundatie plaatselijk matig verhoogde gehalten aan kobalt aangetoond. Betreffende matig verhoogde gehalten worden zeer waarschijnlijk veroorzaakt door de aanwezige bovenliggende fundatielaag bestaande uit puin. Op het overige terrein zijn met uitzondering van enkele deellocaties maximaal licht verhoogde waarden aan componenten ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond in de bodem (grond en grondwater). Bij het asbestonderzoek is enkel op het erfperceel een gehalte aan asbest aangetoond (5 mg/kg d.s. gewogen). Betreffend gemeten gehalte blijft ruim onder de interventiewaarde norm waarbij sprake is van een verontreiniging met asbest (100 mg/kg d.s. gewogen). Op de overige deellocaties is er geen asbest aangetoond. Het op het erfperceel plaatselijk gemeten gehalte aan asbest (5 mg/kg d.s. gewogen) veroorzaakt geen humane, ecologische en/of verspreidingsrisico's.

Volgens de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart wordt verwacht dat de kwaliteit van de bovengrond zal voldoen aan kwaliteitsklasse Landbouw/natuur met als gebruiksklasse Landbouw/natuur.

Datum

9 maart 2016

Geschiktheid voor toekomstig gebruik

Bij vastgoedtransacties is bodemonderzoek niet verplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek is een koper verplicht om te informeren naar de toestand van het vastgoed. De verkoper heeft de verplichting om alle hem bekende informatie over de onroerende zaak te verstrekken. Om aan deze verplichting te voldoen heeft de Gemeente Zwolle in de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken³ opgenomen dat een in de koop-overeenkomst nader aangegeven verkennend bodemonderzoek wordt verricht en/of een adviesmemo door de gemeente wordt opgesteld op basis van de reeds bekende bodemrapporten en/of bodemkwaliteitskaart. In het adviesmemo wordt de toestand van de bodem omschreven en zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het bodemonderzoek of bodemkwaliteitskaart geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.

Op basis van verzamelde informatie blijkt dat de bodemkwaliteit van de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik, te weten: onderwijsdoeleinden, recreatie, dagbesteding, energieopwekking (zonnepanelen), (ambachtelijke) bedrijvigheid en eventueel begeleid wonen⁴.

Onderzoeksplicht bij vergunningsaanvraag

In de Woningwet wordt aan de gemeenten de opdracht gegeven om voorschriften in de bouwverordening⁵ op te nemen om bouwen op verontreinigde bodem tegen te gaan. Het doel van deze voorschriften is dat niet wordt gebouwd op een bodem die dusdanig verontreinigd is, dat gevaar voor de gezondheid van personen ontstaat. In de Regeling omgevingsrecht is bepaald dat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen een bodemonderzoek moet worden overgelegd. Met het in werking treden van het bodembeleidsplan⁶ en de bodemkwaliteitskaart⁷ van de Gemeente Zwolle zijn de voorschriften in de bouwverordening over de onderzoeksplicht bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen gewijzigd. Bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning geldt voortaan dat een vrijstelling van de onderzoeksplicht verleend kan worden wanneer reeds bruikbare onderzoeksgegevens aanwezig zijn óf wanneer de bodemkwaliteitskaart als bewijs kan worden opgevoerd. Bij een melding milieubeheer activiteitenbesluit of de aanvraag van een omgevingsvergunning voor milieu kan een aanvullend bodemonderzoek nodig zijn om de nulsituatie bodemkwaliteit ter plaatse van bepaalde bodembedreigende bedrijfsactiviteiten vast te leggen.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor (ver)bouw op- of (her)inrichting van de te verkopen locatie zal op basis van de huidige bekende bodeminformatie vrijstelling van de onderzoeksplicht worden verkregen.

³ Gemeente Zwolle, zonder kenmerk, vastgesteld op 3 april 2012

⁴ Mits er tussentijds geen bodembedreigende activiteiten op de locatie plaatsvinden.

⁵ Gemeente Zwolle, kenmerk gb 2012-03.19, vastgesteld op 19 maart 2012

⁶ Gemeente Zwolle, zonder kenmerk, vastgesteld op 11 januari 2010

⁷ Bodemkwaliteitskaart Gemeente Zwolle, Tauw, 1219261, 23-06-2015

Datum

9 maart 2016

Kwaliteitsbewijs bij grondtransport

Volgens het Besluit bodemkwaliteit moet de kwaliteit van toe te passen grond worden aangetoond met een milieuhygiënische verklaring. In veel gevallen kan hiervoor de bodemkwaliteitskaart worden gebruikt. Een bodemkwaliteitskaart geeft echter niet de bodemkwaliteit op perceelsniveau weer, maar alleen de gemiddelde bodemkwaliteit van een bepaald gebied. Bij partijkeuringen is wel sprake van exacte kwaliteitsbepaling. Een partijkeuring geeft daarom meer zekerheid over de kwaliteit van de toe te passen grond dan een bodemkwaliteitskaart. Van een locatie af te voeren grond mag volgens de Nota bodembeheer regio IJsselland⁸ als schoon (klasse AW) worden gekwalificeerd op basis van een bodemkwaliteitskaart, als de locatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging ten gevolge van het huidige dan wel historische gebruik en er geen (al dan niet gesaneerde) gevallen van bodemverontreiniging aanwezig zijn. Het is aan het lokale bevoegde gezag om een afweging te maken tussen het gebruik van de bodemkwaliteitskaart of de inzet van een partijkeuring als milieuhygiënische verklaring.

Bij opslag en hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie moet worden voldaan aan de bepalingen uit de Nota bodembeheer en/of het Besluit bodemkwaliteit.
--

⁸ Regio IJsselland, zonder kenmerk, versie van 7 november 2012