



Memo bodemkwaliteit

onderwerp Bodemkwaliteit Klapstraat te Elden
bestemd voor Fam. H.G. Buurman
opgesteld door Juul Osinga

datum 30 augustus 2021
referentie 213960_M_JOA_1634
projectnummer 213960

Aanleiding

Op het perceel AB 1735 aan de Klapstraat te Elden is een bestemmingsplanwijziging in voorbereiding voor de realisatie van 3 woningen en een ontsluitingspad. Het bestemmingsplan dient een motivering te bevatten over de bodemkwaliteit in relatie tot de boogde bestemming (functie wonen). In onderhavige memo is deze motivering uitgewerkt ten behoeve van de bodemparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan

Wettelijk kader bodemparagraaf

Het is wettelijk geregeld dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Daarbij wordt rekening gehouden met de kosten van benodigde bodemsanering.

Indien de bodemkwaliteit in het plangebied voldoet aan de toekomstige functie die in het bestemmingsplan wordt opgenomen dan is er in principe geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen ten aanzien van het aspect bodem.

Indien de kwaliteit niet aan de functie voldoet dient de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling te worden vastgesteld.

Ander bodemonderzoek dan milieuhygienisch vooronderzoek is in principe (vanuit bodemhygiënisch oogpunt) niet nodig of gewenst voor een bestemmingsplan, met uitzondering van de volgende situaties:

- als sprake is van een vermoedelijk spoedeisende locatie welke onvoldoende is onderzocht. Dan kan een aanvullend bodemonderzoek nodig zijn om de aard en globale omvang van de verontreiniging te bepalen. Afhankelijk van de situatie kan een volledige afperking en saneringsonderzoek noodzakelijk zijn. Of sprake is van een vermoedelijke spoedeisende locatie blijkt uit het milieuhygienisch vooronderzoek. Alle spoedeisende verontreinigingen zijn namelijk al geregistreerd;
- als geen inzicht is in de globale kosten die met een evt. bodemsanering gepaard gaan.

Of een van bovenstaande situaties aan de orde is blijkt uit het milieuhygienisch vooronderzoek.



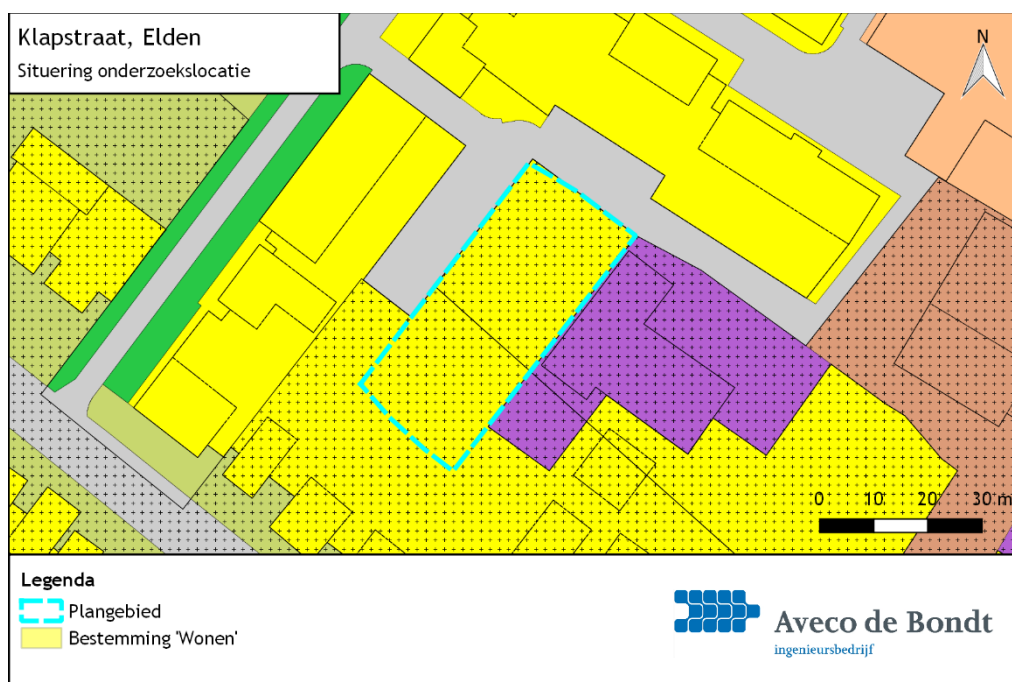
Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft een braakliggend stuk grond, weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied

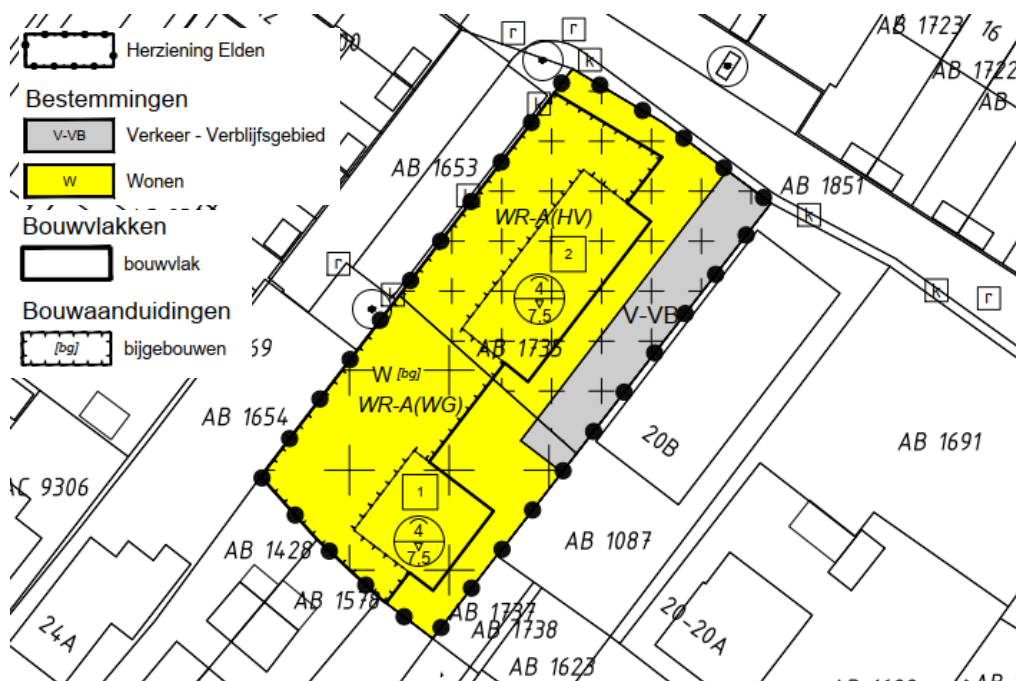
In het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Elden 2012', vastgesteld op 17 december 2012, is aan het plangebied locatie de enkelbestemming 'Wonen' toegekend, zoals weergegeven op onderstaande figuur.



Figuur 2: Geldende bestemmingsplan

Beoogde situatie

Het beoogde plan voor de locatie bestaat uit de realisatie van 3 woningen en een ontsluitingspad. In de onderstaande figuur is de beoogde verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 3: Verbeelding toekomstig bestemmingsplan

Beschikbare bodeminformatie

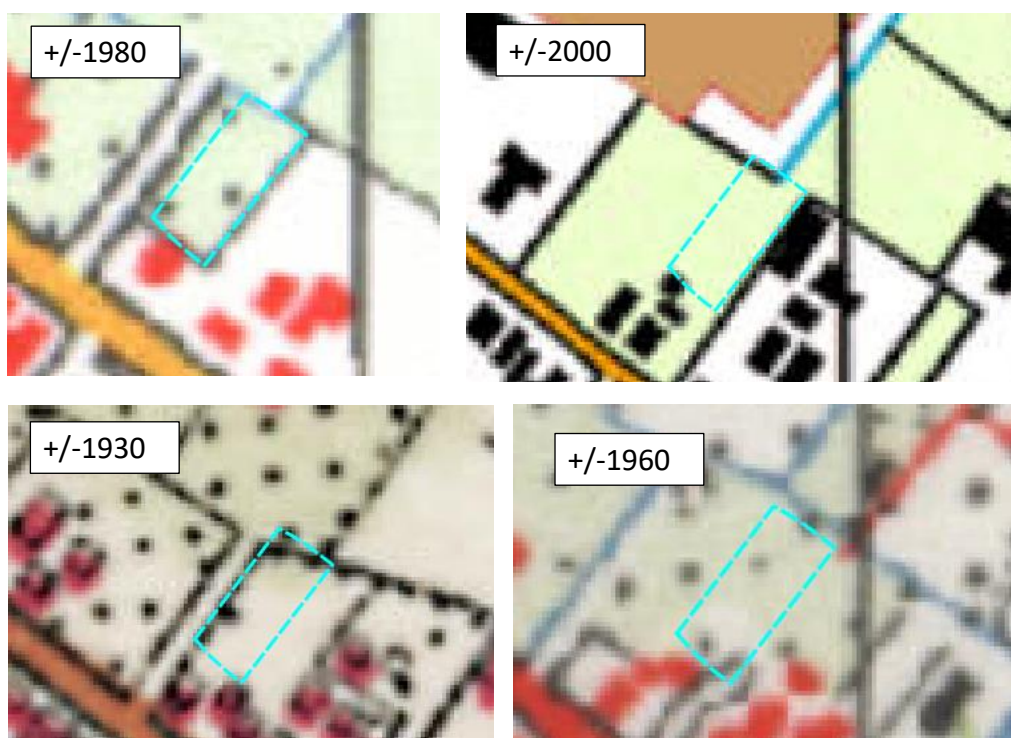
Ter plaatse en rondom het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken bekend en beschikbaar (via het bodeminformatiesysteem van de Gemeente Arnhem):

- Actualiserend bodemonderzoek Klapstraat 20-C te Elden, Aveco de Bondt, 2 april 2019, R-LBR-216-190744;
Dit bodemonderzoek betreft een kavel direct grenzend ten zuiden aan het plangebied. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor geen van de gemeten stoffen de interventiewaarde wordt overschreden; er is geen reden tot het vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Gegeven de in het rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (bouw woning).
- Evaluatierapport BUS sanering asbestverontreiniging Klapstraat 20B te Arnhem, Aveco de Bondt, 6 december 2017, R-GTA-991-171385;
Deze sanering van asbest verontreinigde grond heeft plaatsgevonden ten noordoosten en buiten onderhavig plangebied en bevat geen informatie over de bodemkwaliteit binnen onderhavig plangebied.
- Actualiserend bodemonderzoek De Tuin van Elden te Elden, Aveco de Bondt, 13 oktober 2016, R-PVE/302;
Dit bodemonderzoek betreft de gebiedsontwikkeling ten noorden van onderhavig plangebied, aan de overzijde van de erftoegangsweg. Uit dit onderzoek is gebleken dat de vastgestelde bodemkwaliteit niet afwijkt ten opzichte van de resultaten van eerder onderzoek uit 2010. Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de

volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor de voorgenomen nieuwbouw.

- Historisch onderzoek Klapstraat 20 en 20a te Arnhem, De Straat Milieu-adviseurs, 7 november 2003, B03B0219; en
Bodemonderzoek Autocenter de Kastanje V.O.F. te Arnhem, Grontmij, 9 maart 1999; *Deze twee bodemonderzoeken betreffen de kavels direct ten oosten van het plangebied.. Van 1991 tot 1993 heeft Scoda-dealer Gibbon op deze locatie een bedrijf gehad. Sinds 1993 is de onderzoeklocatie (...) aan Autocenter Kastanje verhuurt. Een ander deel wordt onderverhuurd aan autohandel Haisch occasions. Voorheen heeft dit gedeelte gediend als showroom voor keukens. In het verleden heeft er een ondergrondse opslagtank gelegen, de locatie daarvan is echter onbekend. Tevens is op het terrein een schietvereniging gevestigd geweest. Een oude sloot grenzend aan de noordzijde van de onderzoeklocatie is in het verleden vermoedelijk gedeeltelijk gedempt met grond (c.q. materiaal). Op de onderzoeklocatie hebben kortom activiteiten plaats gevonden die aanleiding geven om een bodemverontreiniging te verwachten.' In beide rapporten zijn geen resultaten van daadwerkelijk veld- en laboratoriumonderzoek opgenomen.*

Uit de informatie van www.topotijdreis.nl blijkt dat nooit bebouwd is geweest, zie onderstaande figuur.



Figuur 4: Plangebied



Uit de bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart van de Milieusamenwerking regio Arnhem uit 2020 blijkt dat de locatie is gelegen in gebied met als bodemfunctie 'Wonen'. De bodemkwaliteitsklasse (inclusief PFAS) volgens de ontgravingskaart is voor de bovengrond 'Wonen' en voor de ondergrond 'Wonen'. Uit de asbestkansenkaart van de gemeente Arnhem blijkt dat de locatie is gelegen in een gebied met lage kans op het voorkomen van asbest in de bodem.

Beoordeling bodemkwaliteit in relatie tot bestemmingsplanwijziging

Uit de beschikbare bodeminformatie en eerder uitgevoerd vooronderzoek (conform NEN5725) op aangrenzende percelen blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden. Vanuit de gebruikshistorie is dus niet te verwachten dat de bodem binnen het plangebied verontreinigd is. Overeenkomstig de bodemfunctie- en kwaliteitskaart kan dus veronderstelt worden dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie wonen.

Op het naastgelegen perceel (AB 1087) hebben echter wel verdachte activiteiten plaatsgevonden die aanleiding geven dat de bodem op die locatie is verontreinigd. De bodemkwaliteit op deze locatie is niet bekend. Mogelijk dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied negatief is beïnvloed door de verdachte activiteiten op het naastgelegen perceel. Van een spoedeisende locatie is op basis van de beschikbare informatie geen sprake.

De bestemming binnen het plangebied is overigens volgens het geldende bestemmingsplan reeds als 'wonen' bestemd. De enkelbestemming 'wonen' blijft grotendeels ongewijzigd van kracht binnen het plangebied. Middels de beoogde bestemmingsplanwijziging worden de bouw mogelijkheden binnen het plangebied gewijzigd, zodat de realisatie van 3 woningen mogelijk is. Langs het naastgelegen perceel (AB 1087) wordt de bestemming 'wonen' gewijzigd in 'verkeer – verblijfsgebied'. Dit is qua gebruik een minder gevoelige functie in relatie tot de aanwezige bodemkwaliteit. Eventuele negatieve beïnvloeding van de bodemkwaliteit als gevolg van de verdachte activiteiten op het naastgelegen perceel (AB 1087) betreft dus niet de gronden waarop de functie 'wonen' is voorzien.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen. De bodemkwaliteit is naar verwachting geschikt voor het beoogd gebruik. Ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouwen zal nog wél een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 moeten worden uitgevoerd, daarbij kan in het bijzonder aandacht worden besteed aan de eventuele beïnvloeding van de bodemkwaliteit door verdachte activiteiten op het naastgelegen perceel (AB 1087).