

Notitie

Contactpersoon ing. E. (Elroy) Houthuijzen

Datum 18 april 2011

Kenmerk N001-4781639EHT-mye-V01-NL

Herontwikkeling locatie Achter de Poort te Culemborg

Ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Achter de Poort te Culemborg heeft op 22 maart 2011 een overleg plaatsgevonden tussen Bloei Advies & Ontwikkeling, gemeente Culemborg en Tauw bv. Tijdens dit overleg is de stand van zaken wat betreft de huidige bodeminformatie besproken. De gemeente Culemborg heeft diverse opmerkingen op de rapportage van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek¹ van 8 januari 2010:

1. Het bodemonderzoek heeft alleen plaatsgevonden op percelen in eigendom van Kleurrijk Wonen. Kan het uitgevoerde bodemonderzoek als representatief voor het gehele plangebied Achter de Poort worden beschouwd
2. Er ontbreken conclusies van de onderzochte deellocaties benzineservicestation (CRUM) en de voormalige garage aan de Wethouder Schoutenweg 1-5
3. Ter plaatse van de deellocatie benzineservicestation (CRUM) is geen onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van MTBE in het grondwater

In onderhavige notitie wordt ingegaan op de opmerkingen van de gemeente Culemborg.

In hoofdstuk 1 van deze notitie wordt door Tauw toegelicht dat het uitgevoerde bodemonderzoek als representatief kan worden beschouwd voor het doorlopen van de Ruimtelijk Procedure (wijziging bestemmingsplan). In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de nog uit te voeren onderzoeken in de toekomst ten behoeve van de Omgevingsvergunning voor het aspect slopen en bouwen.

1 Ruimtelijke procedure plangebied

Door Tauw is in 2010 een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740. Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden is een vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er twee verdachte deellocaties aanwezig zijn binnen het plangebied, te weten het benzineservicestation (CRUM) en een garagebedrijf aan de H. de Goyerstraat 1. Ter plaatse van deze deellocaties is de onderzoeksintensiteit verhoogd. Ter plaatse van het overige onverdachte terrein binnen het plangebied zijn de benodigde boringen en peilbuizen ruimtelijk verdeeld binnen de percelen in eigendom van Kleurrijk Wonen. Uit de resultaten is gebleken dat er, afgezien van enkele achtergrondwaarde- (grond) en streefwaardeoverschrijdingen (grondwater), geen verontreinigingen op de locatie aanwezig zijn. Uitzondering hierop wordt gevormd door een minerale olie verontreiniging centraal op de kruising Brenkmanweg en Wijsenbeekweg.

¹ Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Achter de Poort met kenm. R003-4662347JPI-agv-V01; TAUW bv; 08-01-2010

Deze verontreiniging (géén geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wbb) zal echter op korte termijn worden weggenomen. Er dient hiervoor een Plan van Aanpak te worden opgesteld welke getoetst dient te worden door het bevoegd gezag, de gemeente Culemborg. Naar verwachting zal de verontreiniging voor de bouwvak 2011 zijn weggenomen.

1.1 Conclusie benzineservicestation (CRUM) en garagebedrijf voldoende onderzocht

Ten noordoosten van de onderzoekslocatie aan de Wethouder Schoutenweg 1-5 is het pompstation CRUM gelegen. Uit de rapportage van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek is af te leiden dat er op de onderzoekslocatie geen verontreinigingen zijn aangetroffen welke mogelijk vanaf het terrein van CRUM afkomstig zijn. De gemeente Culemborg heeft tijdens het overleg op 22 maart 2011 aangegeven dat er nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijke aanwezigheid van MTBE in het grondwater. Gezien de locatie intensief onderzocht is en er reeds een deelsanering heeft plaatsgevonden, welke is goedgekeurd door het bevoegd gezag (Instemmen uitgevoerde sanering 2002-10-25; MW2000.42141) is de kans klein dat er in het plangebied een sterke verontreiniging met MTBE in het grondwater aanwezig is. Om dit uit te sluiten wordt geadviseerd het grondwater voor het indienen van de omgevingsvergunning te bemonsteren en te analyseren op MTBE. Momenteel vindt op de locatie van CRUM monitoring plaats (laatste monitoringsrapportage: UDM Adviesbureau bv udm 05 01 0499 2005-06-23).

Voorts blijkt uit de rapportage van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek dat er in zowel de grond als het grondwater ter plaatse van de H. de Goyerstraat 1 (garagebedrijf) geen verhoogde waarden (ten opzichte van de detectiegrens) voor minerale olie of vluchtige aromaten zijn gemeten. Het onderzoek heeft zich gericht op de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater op deze deellocatie en geeft derhalve een volledig beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse.

1.2 Conclusie ten behoeve van Ruimtelijke Procedure

Voor het doorlopen van de Ruimtelijk Procedure (wijziging bestemmingsplan) wordt het uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek als voldoende geacht.

Voor het indienen van de omgevingsvergunning wordt geadviseerd aanvullend bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van wegen, riooltracés en percelen onder de huidige bebouwing. De aanpak voor de aanvullende onderzoeken wordt beschreven in hoofdstuk 2 van onderhavige notitie.

2 Overzicht aanvullende onderzoeken per planfase

In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen en bouwen dienen in overleg met de gemeente Culemborg nog een aantal deelonderzoeken plaats te vinden. Alvorens dieper in te gaan op de aanpak van de nog uit te voeren deelonderzoeken, worden deze in de tabel 1 gekoppeld aan de tijdsplanning (fasering) van het project.

Tabel 1: fasering Achter de Poort

Programma	Werkzaamheden
Voorbereiding sloop Fase 1, medio 2012	Voorafgaand aan de sloop van de bebouwing dienen de volgende onderzoeken uitgevoerd te worden: • een onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de te slopen bebouwing in alle bouwblokken (A t/m H); • een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem (gehele plangebied).
Voorbereiding bouwrijp maken Fase 1, ca eind 2012	Zodra de bebouwing van blokken A en B is gesloopt dienen de volgende onderzoeken uitgevoerd te worden: • een asfaltonderzoek (gehele onderzoekslocatie); • onderzoek naar eventueel aanwezige verhardings- en funderingslagen ter plaatse van alle bouwblokken (A t/m H).
Voorbereiding bouw fase 1, begin 2013	Zodra de bebouwing én verharding van blokken A en B is verwijderd dient het volgende onderzoek uitgevoerd te worden: • onderzoek naar de herbruikbaarheid van de te ontgraven grond ter plaatse van bouwblokken A en B en de riolering. • Nulsituatieonderzoek fase 1.
Voorbereiding bouw fase 2, 2015	Zodra de bebouwing én verharding van blokken C t/m F is verwijderd: • onderzoek naar de herbruikbaarheid van de te ontgraven grond ter plaatse van bouwblokken C t/m F en de riolering. • Nulsituatieonderzoek fase 2.
Voorbereiding bouw fase 3, 2017	Zodra de bebouwing én verharding van blokken G en H is verwijderd: • onderzoek naar de herbruikbaarheid van de te ontgraven grond ter plaatse van bouwblokken G en H en de riolering. • Nulsituatieonderzoek fase 3.

Onderstaand worden de verschillende onderzoeken die in de toekomst plaats moeten vinden nader toegelicht:

Onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de te slopen bebouwing

Het onderzoek wordt uitgevoerd conform de SC540. Uit kostentechnische overwegingen wordt aanbevolen de bouwblokken tegelijk te onderzoeken voorafgaande aan de sloopwerkzaamheden van fase 1.

Verkenkend onderzoek naar asbest in bodem

Het verkennend asbestonderzoek wordt uitgevoerd op basis van de NEN 5707. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dient voor het gehele plangebied een maaiveldinspectie en een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd.

Nulsituatie onderzoek gehele plangebied

De gemeente adviseert om na het slopen, puinvrij maken en bouwrijp maken een nulsituatieonderzoek in het gehele plangebied uit te voeren op te percelen in eigendom van Kleurrijk Wonen en de gemeente Culemborg. Dit onderzoek kan per fase plaatsvinden. Het nulsituatieonderzoek dient als basis voor de omgevingsvergunning en de geplande gronduitgifte respectievelijk grondtransacties.

Asfaltonderzoek en onderzoek naar eventueel aanwezige verhardings- en funderingslagen

Dit onderzoek wordt uitgevoerd conform de CROW 210 "Richtlijn omgaan met vrijkomend asfalt", waarbij tevens van de eventueel onderliggende funderings- (puin) laag de milieuhygiënische kwaliteit wordt bepaald (indicatief). Op basis van de waarnemingen van het sloopbedrijf worden eventuele achtergebleven funderingslagen beschreven. Deze resultaten (ter plaatse van de bouwblokken van fase 1) worden representatief geacht voor het terrein op alle bouwblokken. Het onderzoek kan in één keer op het gehele projectgebied worden uitgevoerd na afloop van de sloopwerkzaamheden van de bouwblokken van fase 1. Alle resterende verhardingslagen worden in kaart gebracht.

Onderzoek naar de herbruikbaarheid van de vrijkomende grond

De milieuhygiënische kwaliteit van de grond ter plaatse van de gesloopte bouwblokken, de riolering en ter plaatse waar grond vrijkomt wordt indicatief bepaald. Op basis van deze resultaten én de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de riolering, wordt de (indicatieve) kwaliteitsklasse van de her te schikken en/of af te voeren grond per fase bepaald. De uitvoering vindt plaats voorafgaande aan de bouw van fase 1, fase 2 en fase 3.