

Teckop 17
3471 HG Kamerik

Kamerik, 30 augustus 2023

project: 35452, Teckop 17 te Kamerik
betreft: Bespreking saneringsplicht/kosten a.g.v. de bestemmingswijziging

Geachte

Hierbij sturen wij u een onderbouwing van eventuele kosten van een bodemsanering bij het geschikt maken van de locatie voor de woonfunctie. Een, van de opdrachtgever verkregen, overzichtstekening met daarop het gebied (geel gemarkeerd) waar de bestemming gaat worden gewijzigd is en als bijlage opgenomen. Dit document heeft alleen betrekking op het terrein binnen de contour van de nieuwe bestemming.

Locatiegegevens en verontreinigingssituatie

Op de locatie is door Grondslag recent een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodem- en asbestonderzoek Teckop 17, Kamerik d.d. 4 augustus 2023). Voor gedetailleerde informatie wordt naar deze rapportage verwezen. Het onderzoek behelst een groter deel van de locatie dan waar de bestemmingswijziging voor van toepassing is. Onderstaand zijn alleen de resultaten beschreven van het gebied binnen de contour of die (mogelijk) een raakvlak hebben met de contour.

Algemene bodemkwaliteit:

In de boven- en ondergrond worden naast lichte verhogingen (incl. OCB) ook matige verhogingen aan barium en/of nikkel aangetoond. In het grondwater worden alleen lichte verhogingen gemeten. Gezien de gemeten waarden overeen komen met de informatie uit de bodemkwaliteitskaart en voorheen op het perceel altijd een veehouderij heeft gezeten, was het te verwachten dat verhogingen aan nikkel en barium in het gebied voorkomen. Het is niet aannemelijk dat er sprake is van een geval van een ernstige bodemverontreiniging. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer.

Ter plaatse van de voormalige olieopslag en stalling van machines zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een verontreiniging met olieproducten. Zowel in de grond als in het grondwater zijn geen verhogingen aan brandstofproducten aangetroffen.

Er is een sterke verhoging aan koper aangetoond aan de noordkant van de locatie (boring 29). Het is onduidelijk wat de omvang is. Om vast te stellen of er al dan niet sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m³ sterk verontreinigde grond) en daarmee een wettelijke saneringsverplichting, is een nader onderzoek noodzakelijk. De verontreiniging is zeer waarschijnlijk ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. De zorgplicht is daarom niet van toepassing.

Kamerik
Heerhugowaard

Internet:

Gezien de overige boringen en analyses in de omgeving van boring 29 (waar geen sterke verhogingen zijn gemeten) is de kans niet groot dat de sterke verhoging binnen de contour van de bestemmingswijziging vallen. Aanvullend onderzoek kan hierover uitsluitsel geven.

Volledigheidshalve worden de saneringskosten van een fictieve omvang wel in de navolgende paragrafen besproken.

Gedempte sloten:

Op de locatie zijn er in het verleden sloten gedempt. Geconcludeerd wordt dat de dempingen onder andere zijn uitgevoerd met sterk asbesthoudend puin. Er is geen sprake van bodem en daarmee dus ook geen wettelijke saneringsnoodzaak (Wbb). Wel brengt het gebruiksbepalingen met zich mee. De omvang van de dempingen is niet exact bekend.

Druppelzone asbestdaken:

In de druppelzone van de noordwestelijke schuur (gat 30) is in de grove fractie asbest aangetoond, in de fijne fractie is geen asbest aangetoond. De interventiewaarde wordt overschreden. Er is saneringsverplichting. De sanering kan direct worden uitgevoerd bij de verwijdering van de asbestdaken (indien uitgevoerd door een daarvoor gecertificeerd bedrijf).

Saneringsnoodzaak:

Een noodzaak tot saneren ontstaat in situaties dat er risico's zijn door de aanwezigheid van een verontreiniging, gekoppeld aan een (nieuwe) bestemming. Het gebruik van de locatie moet niet leiden tot onaanvaardbare risico's. Met betrekking tot de sterke verhogingen op het achterterrein en ook bij graafwerkzaamheden in de gedempte sloten kan sprake zijn van risico's. De matige verhogingen aan nikkel en barium op de rest van het terrein voldoen niet aan de functie 'wonen' maar vormen geen risico's voor deze functie. Hiervoor worden wel maatregelen geadviseerd maar niet verplicht. Dit blijft echter ter beoordeling van het bevoegd gezag.

Saneringsmaatregelen

Gedempte sloten:

Om contactrisico's uit te sluiten wordt aanbevolen de slootdempingen af te dekken met verhardingen (bestrating of een open verharding) of een laag geschikte grond van ca. 0,5 meter. Geadviseerd wordt om deze aan te brengen op een gronddoek om vermenging met de onderlaag te voorkomen. De oppervlakte van de dempingen betreft naar schatting 1500 m². De verwachting is dat de kosten voor de realisatie circa € 25,- per m² excl. BTW zal bedragen. De kosten worden begroot op circa € 37.500,- excl. BTW.

Sanering op het achterterrein:

Als uit nader onderzoek blijkt dat er daadwerkelijk sprake is van een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet Bodembescherming (er is dan meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig en er zijn risico's voor mens of dier) kan deze het eenvoudigst worden gesaneerd middels het aanbrengen van een laag schone grond met een dikte van 1 meter op een gronddoek. Voor het realiseren van een leeflaag van 1 meter (incl. nader onderzoek, voorbereiding, verkrijgen toestemming, uitvoering door gecertificeerde aannemer etc.) moet rekening worden gehouden met circa € 75,- per m². Bij een omvang van 300 m² zouden de kosten globaal € 22.500,- excl. BTW bedragen.

Vanzelfsprekend moet een leeflaag van 1 meter plan-technisch wel mogelijk zijn. Bij een ander type sanering bijvoorbeeld door het ontgraven en afvoeren van de grond zullen de saneringskosten vele malen hoger zijn.

Sanering overig terrein:

De matige verhogingen aan nikkel en barium voldoen niet aan het criterium voor de functie 'wonen' maar leiden ook niet tot onaanvaardbare risico's. Wel wordt aanbevolen de grond af te dekken met een laag geschikte grond van minimaal 0,3 meter om een toplaag te realiseren, waarvan de milieuhygiënische kwaliteit aansluit bij de nieuwe bestemming. Ook hiervoor geldt dat moet worden gerekend met een tarief van € 20 à € 25,- per m².

Samenloopkosten:

Het maaiveld van het perceel ligt erg laag ten opzichte van de openbare weg en het woonhuis. Het is aannemelijk dat er sowieso al een ophoging van het maaiveld gepland stond voor de herinrichting. De hierboven genoemde saneringskosten stonden wellicht dan ook al (deels) op het programma en zijn in een eerder stadium al voor een ander doel begroot.

Aanbevelingen

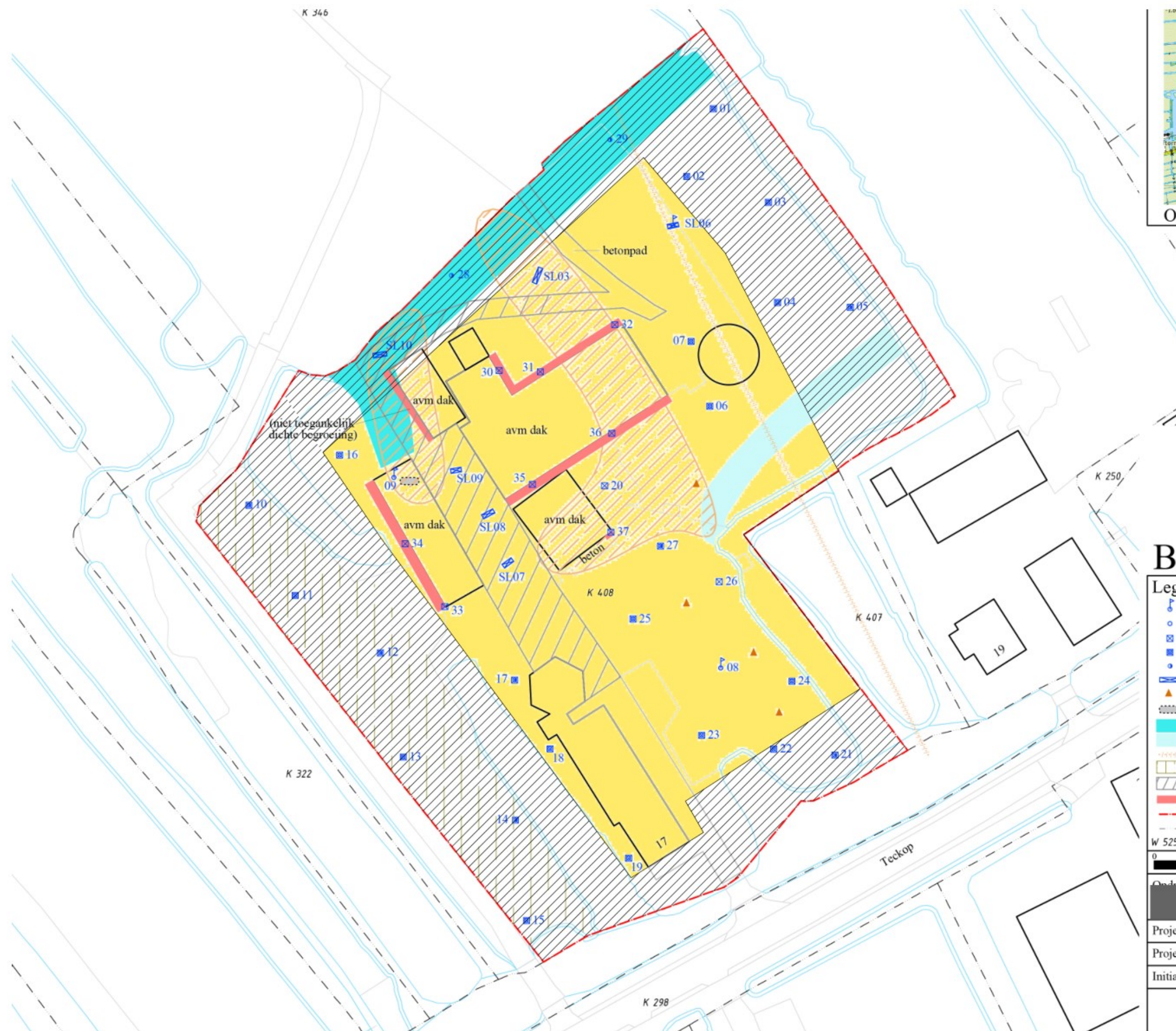
Er wordt geadviseerd om met de herinrichting van het terrein goed naar de resultaten van het bodemonderzoek te kijken. Graafwerkzaamheden in de gedempte sloten of ter plaatse van de sterk verontreinigde grond kunnen tot hoge kosten leiden.

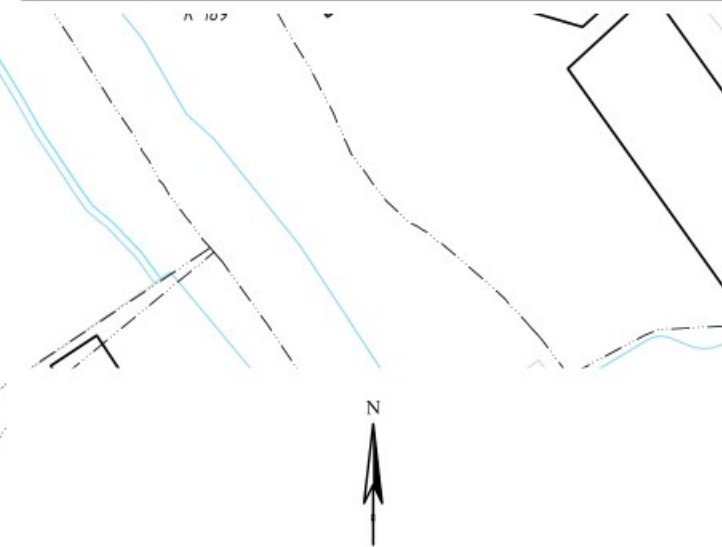
Wij vertrouwen erop u hiermee voorlopig voldoende van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
Grondslag BV



Bijlagen: - tekening contour bestemmingswijziging en tekening bodemonderzoek





Legenda

-  - boorpunt met peilbuis
-  - boorpunt
-  - inspectiegat
-  - inspectiegat met boorpunt
-  - boorpunt diep
-  - sleuf
-  - asbest verdacht materiaal op maaiveld
-  - vml. bovengrondse dieseltank 1.200L (gesaneerd in 2016)
-  - te graven watergang, boring tot 2,5 m-mv
-  - reeds gegraven watergang
-  - gedempte sloot
-  - opgehoogde grond 0,2 á 0,3m, (heterogeen avm op maaiveld)
-  - puinpad/toegangspad
-  - druppelzone
-  - onderzoekslocatie
-  - perceelsgrens

W 5259- kadastraal nummer

Opdrachtgever: XXXXXXXXXX

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

N	Project : Teckop 17 Kamerik
---	-----------------------------

Project nummer: 35452	Naam : 35452tek.dwg
-----------------------	---------------------

Initialen: JTE	Datum: 17-7-2023
----------------	------------------

arendslas

grondslag
bodemkwaliteitsbureau

Kamerik	Heerhugowaard	Steenwijk
---------	---------------	-----------

D:\10000\20000\25400\25400\25457\4 koostomatesign\25457rak.dwg

[illegible]