

Betreft: Memo bodemverontreiniging Bernhardstraat 8 te Boven-Leeuwen
Van: [REDACTED] (NLVO)
Aan: De Brug Taxaties
Datum: 11 maart 2024

Algemeen

De locatie Bernhardstraat 8 te Boven Leeuwen is momenteel in gebruik als woonperceel, in het verleden had de onderzoekslocatie een agrarische bestemming. Naast de woning met aangebouwde schuur zijn twee (voormalige) stallen/ schuren aanwezig. Deze twee opstallen zijn mogelijk bedekt (geweest) met asbestdaken.

De locatie is kadastraal bekend als Wamel sectie N, nummer 236. De oppervlakte bedraagt in totaal 2.300 m².

De locatie heeft momenteel een bestemming agrarisch en dient te worden gewijzigd naar wonen. De Brug Taxaties heeft NLVO gevraagd de bodemkwaliteit van de locatie te beoordelen. De vraag is of aan de bodem nog risico's zijn verbonden met het oog op de voorgenomen bestemmingswijziging van de gronden naar wonen en daarvoor een onderbouwing op te stellen.

Voor dit advies heeft NLVO zich gebaseerd op de volgende aangeleverde stukken:

- Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest, Bernardstraat 8 te Boven-Leeuwen, opgesteld door Aelmans, kenmerk rapportage N230478.005 d.d. 1 februari 2024

Bodemkwaliteit

Over het algemeen is de bodem licht verontreinigd met verschillende parameters aan zware metalen, PAK en OCB.

Tijdens het bodemonderzoek zijn zintuiglijk asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen. Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse van de inspectiegaten G01, G02, G03, G05, G06, G07 en G10 asbestverontreiniging aanwezig is. De interventiewaarden van 100 mg/kg d.s. wordt ruim overschreden, waardoor een saneringsnoodzaak nodig is.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Licht verhoogde gehalten aan barium kunnen van nature in het grondwater voorkomen en duiden niet op een noemenswaardige verontreiniging.

Saneringsplicht

Bij de bestemmingswijziging van het perceel van agrarisch naar wonen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een asbestverontreiniging in gehalten boven de interventiewaarden.

Bij een bestemmingswijziging dient gesaneerd te worden voor het beoogde gebruik (grond moet aan wonen voldoen) om de bestemmingswijziging mogelijk te maken. Dit betekent dat het asbest tot beneden de interventiewaarden gesaneerd moet worden.

Ontwikkeling van de locatie

Wanneer het gebruik en de bestemming niet wordt gewijzigd veroorzaakt de verontreiniging in de grond geen directe kosten. Dit gaat wel spelen bij een bestemmingswijziging of ontwikkeling waarbij verontreiniging vrijkomt en gesaneerd dient te worden.

Bij een bestemmingswijziging moet de bodem worden gesaneerd en dient de asbestverontreiniging te worden gesaneerd tot klasse Wonen. De noodzaak en de mate worden uiteraard bepaald door de plannen. Een sanering moet worden afgestemd met de Gemeente. Het kader hiervoor is vanaf 1 januari 2024 de Omgevingswet (zie bijlage 2).

In dit geval kan bij een sanering gedacht worden aan:

- Het saneren en afvoeren van verontreinigd materiaal. Vrijkomende grond dat niet toepasbaar of sterk verontreinigd is moet worden afgevoerd naar een erkend verwerker;

Deze werkzaamheden moeten door erkende BRL-gecertificeerde partijen worden uitgevoerd. De verontreiniging veroorzaakt enorme meerkosten voor onder andere advies, begeleiding, uitvoeren BRL-saneringswerkzaamheden, eventuele aanvullende onderzoeken onder de bestaande opstallen en afvoeren grond naar erkend verwerker.

Op basis van de bekende gegevens wordt aangenomen dat uitpandig ca. 1.600m² verontreinigd is met asbest tot gemiddeld 40cm-mv. Dit betekent dat ca. 640m³ (vaste kuubs) grond sterk verontreinigd is en sowieso moet worden afgevoerd naar een erkend verwerker. Gezien de grond vrij kleiachtig is bestaat de kans dat de grond met asbest niet-reinigbaar is en gestort zal moeten worden wat invloed heeft op de saneringskosten.

Conclusie

Indien de huidige situatie voorlopig gehandhaafd blijft is er voor de omgeving geen sprake van contactmogelijkheden met het asbest, ook zijn er tijdens het onderzoek geen losse respirabele vezels aangetoond. Hierdoor zijn er geen gezondheidsrisico's voor de omgeving.

Bij een bodemsanering van het asbest, voorafgaand aan de bestemmingswijziging zal de verontreiniging aanzienlijke meerkosten met zich meebrengen. Ook gezien er nog onderzoek moet plaats vinden onder de opstallen, dit kan pas plaats vinden op het moment dat de opstallen gesloopt zijn. Mocht blijken dat er ook asbest onder de opstallen aanwezig is dan kan de verontreiniging met asbest in I fase plaats vinden en kan er "werk met werk" gemaakt worden.

Wij adviseren wat vaker gebeurt bij een bestemmingswijziging om een voorwaarde te stellen, waarbij wordt vastgesteld dat de bodemsanering wordt uitgevoerd nadat de bestemmingswijziging definitief is en er gesloopt zal gaan worden.

Mochten er vragen zijn dan kunt u contact met ons opnemen.

NLVO Arbo en Milieu BV


Hoger Veiligheidskundige
Arbeidshygiënist