

ABO-Milieuconsult B.V.
Amundsenweg 29
4462 GP Goes

Lafoma Projectontwikkeling
T.a.v. de heer A. Lindenberg
Meester F.J. Haarmanweg 16
4538 AR Terneuzen

Datum	: 27 januari 2022	Behandeld door	: Dhr. T. Hoogerheide
Ons kenmerk	: ANL21-6307	Telefoon	: 0113 - 362281
Betreft	: Memo t.b.v. bijlage Bestemmingsplan, Project: Absdaalseweg te Hulst (versie 1)	Email	: Thierry.Hoogerheide@abo-group.eu

Geachte heer Lindenberg,

In overleg met Lafoma Projectontwikkeling en Juust BV is besloten onderhavige memo op te stellen. Deze memo zal in eerste instantie worden toegevoegd als bijlage tijdens de voorgenomen bestemmingsplanprocedure (ontwerpfase).

1. Achtergrond informatie

Het projectgebied is kadastraal bekend als; Gemeente Hulst, sectie D, nummers 1039, 747 (ged.), 700 (ged.), 1448 (ged.), 447, 933, 932, 1379, 1040 (ged.), 644 (ged.), 751 (ged.), 644 (ged.), 1041, 690, 464, (ged.) en 1711 (ged.). Het projectgebied heeft een totaaloppervlak van ca. 24.566 m² en bestaat uit een deels verhard en deels braakliggend perceel waar tevens een sloot en (brand)vijver aanwezig zijn. Binnen het projectgebied is herontwikkeling voorzien. De toekomstige herinrichting bestaat uit een drietal (bedrijfs)percelen, een toegangsweg, een waterberging, meerdere garageboxen en een winkelpand met parkeerterrein.

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het terrein zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- 1) Gecombineerd bodemonderzoek, Absdaalseweg 19 e.o. te Hulst, ABO-Milieuconsult BV, kenmerk: ANL21-6030, d.d. 30 september 2021 (*versie 2*);
- 2) Aanvullend bodemonderzoek minerale olie spots, Absdaalseweg 19 e.o. te Hulst, ABO-Milieuconsult BV, kenmerk: ANL21-6183, d.d. 29 september 2021 (*versie 1*);
- 3) Oriënterend bodemonderzoek, Tussengebied Absdaalseweg te Hulst, Colsen BV Adviesburo voor milieutechniek, kenmerk: 002130, d.d. 9 juli 2021.

Op basis van bovengenoemde onderzoeken blijkt dat binnen delen van het projectgebied sprake is van sterke bodemverontreinigingen met zware metalen, PAK, minerale olie en asbest (grond/puin).

Voor een uitgebreidere samenvatting van de verontreinigingssituatie wordt verwezen naar de genoemde bodemonderzoeken. In bijlage 2 is een overzicht van de verontreinigingscontouren in een gehalte boven de interventiewaarde opgenomen.

2. Conclusie en omvang verontreinigingen in grond en grondwater

Op basis van de resultaten uit eerder uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat binnen het projectgebied een dertien verontreinigingssspots (A t/m M) in een mate van boven de interventiewaarde in de grond en het grondwater aanwezig zijn.

Hieronder staan in tabel 1 (grond) en 2 (grondwater) per verontreinigingssspot, het oppervlak, de omvang (> industrie en > interventiewaarde), dikte traject > interventiewaarde en bijbehorende parameter(s) vermeld;

Tabel 1: Samenvatting verontreinigingssspots grond

Spot:	Parameter(s)	Dikte traject >i-waarde	Oppervlakte >i-waarde (geraamd)	Omvang in m ³ / ton >i-waarde (geraamd)	Omvang in m ³ / ton >industrie (geraamd)
A nabij meetpunt P103 ¹⁾	Minerale olie	Ca. 1,5 meter	Ca. 170 m ²	Ca. 255 m ³ / ca. 435 ton	Ca. 330 m ³ / ca. 560 ton
B nabij meetpunt P407/SL27 ¹⁾	Minerale olie	Ca. 0,5 meter	Ca. 55 m ²	Ca. 28 m ³ / ca. 50 ton	Ca. 34 m ³ / ca. 58 ton
C nabij meetpunten 108/SL22 en 112/SL23 ¹⁾	Lood en PAK	Ca. 1,0 meter	Ca. 820 m ²	Ca. 820 m ³ / ca. 1.400 ton ³⁾	Ca. 980 m ³ / ca. 1.670 ton ^{3) 4)}
D nabij meetpunt 119/SL26 ¹⁾	Lood en PAK	Ca. 0,5 meter	Ca. 120 m ²	Ca. 60 m ³ / ca. 100 ton ³⁾	Ca. 72 m ³ / ca. 125 ton ^{3) 4)}
E nabij meetpunten 121 en 423 ¹⁾	Koper, zink en lood	Ca. 0,5 meter	Ca. 280 m ²	Ca. 140 m ³ / ca. 240 ton ³⁾	Ca. 240 m ³ / ca. 410 ton ^{3) 4)}
F nabij meetpunten 123/SL39 en 418/SL41 ¹⁾	Zink en PAK	Ca. 0,7 meter	Ca. 110 m ²	Ca. 80 m ³ / ca. 130 ton ³⁾	Ca. 100 m ³ / ca. 170 ton ^{3) 4)}
	Asbest grond	Ca. 0,3 meter	Ca. 910 m ²	Ca. 275 m ³ / ca. 610 ton ³⁾	-
	Asbest puin	Ca. 0,4 meter	Ca. 600 m ²	Ca. 240 m ³ / ca. 410 ton ³⁾	-
G nabij meetpunt 412/SL35 ¹⁾	PAK	Ca. 0,5 meter	Ca. 70 m ²	Ca. 35 m ³ / ca. 60 ton ³⁾	Ca. 45 m ³ / ca. 77 ton ^{3) 4)}
H nabij meetpunt 414 ¹⁾	PAK	Ca. 0,5 meter	Ca. 70 m ²	Ca. 35 m ³ / ca. 60 ton ³⁾	Ca. 45 m ³ / ca. 77 ton ^{3) 4)}
I nabij meetpunten SL415/SL201, SL202 t/m SL204 ¹⁾	Zink en PAK	Ca. 0,7 meter	Ca. 275 m ²	Ca. 195 m ³ / ca. 330 ton ³⁾	Ca. 210 m ³ / ca. 360 ton ^{3) 4)}
	Asbest grond	Ca. 1,3 meter	Ca. 410 m ²	Ca. 535 m ³ / ca. 910 ton	-
J nabij meetpunten SL4 en 107/SL6 ¹⁾	Asbest puin	Ca. 1,2 meter	Ca. 410 m ²	Ca. 500 m ³ / ca. 1.100 ton	-
K nabij meetpunten 115/SL14 en 116/SL13	Asbest grond	Ca. 0,3 meter	Ca. 470 m ²	Ca. 140 m ³ / ca. 310 ton	-
M nabij meetpunten 201 t/m 203 ²⁾	PAK	Ca. 1,0 meter	Ca. 500 m ²	Ca. 500 m ³ / ca. 850 ton ³⁾	Ca. 600 m ³ / ca. 1.020 ton ^{3) 4)}
	Lood	Ca. 0,5 meter	Ca. 800 m ²	Ca. 400 m ³ / ca. 680 ton ³⁾	Ca. 480 m ³ / ca. 820 ton ^{3) 4)}
L nabij meetpunt 101 ²⁾	Lood, zink en barium	Ca. 1,7 meter	Ca. 182 m ²	Ca. 80 m ³ / ca. 130 ton ³⁾	Ca. 100 m ³ / ca. 170 ton ^{3) 4)}

¹⁾ Meetpunt(en) afkomstig uit onderzoeken uitgevoerd door ABO-Milieueconsult BV (kenmerken: ANL21-6030 en/of ANL21-6183).

²⁾ Meetpunt(en) afkomstig uit onderzoek uitgevoerd door Colsen BV Adviesburo voor milieutechniek, kenmerk: 002130.

³⁾ Verontreiniging is horizontaal en/of verticaal onvoldoende afgeperkt tot de interventiewaarde en/of bodemkwaliteitsklasse industrie. Berekening oppervlakte en omvang is uitgevoerd op basis van de beschikbare resultaten.

⁴⁾ Inschatting oppervlakte en omvang >industrie is gebaseerd op 20% meer dan de interventiewaarde-contour.

Tabel 2: Samenvatting verontreinigingssspots grondwater

Spot:	Parameter(s)	Bodemtraject >i-waarde	Oppervlakte in m ² >i-waarde (geraamd)	Omvang in m ³ >i-waarde (geraamd)
A nabij peilbuis P103 ¹⁾	Minerale olie	1,5 – 5,0 m -mv	Ca. 80 m ²	Ca. 280 m ³
L nabij peilbuis 101 ²⁾	Zink	1,5 – 4,0 m -mv ³⁾	Ca. 700 m ^{2 3)}	Ca. 1.750 m ^{3 3)}

¹⁾ Meetpunt(en) afkomstig uit onderzoeken uitgevoerd door ABO-Milieueconsult BV (kenmerken: ANL21-6030 en/of ANL21-6183).

²⁾ Meetpunt(en) afkomstig uit onderzoek uitgevoerd door Colsen BV Adviesburo voor milieutechniek, kenmerk: 002130.

³⁾ Verticaal is grondwaterverontreiniging onvoldoende afgebakend.

Voor meer informatie wordt doorverwezen naar de rapportages van eerder uitgevoerde onderzoeken.

3. Doelstelling aanpak bodemsanering en herontwikkeling projectgebied

De definitieve saneringsaanpak zal in overleg met beoogd koper, Lafoma Projectontwikkeling, Gemeente Hulst en Juust BV worden vastgesteld. Deze aanpak zal in een saneringsplan worden opgenomen dat ter goedkeuring wordt ingediend bij het bevoegd gezag (in deze de RUD Zeeland namens de Provincie Zeeland). Het bevoegd gezag zal toetsen of dit saneringsplan voldoet aan de wettelijke eisen.

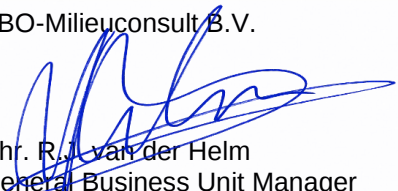
Doelstelling van de bodemsanering zal zijn:

- Verwijdering van de aanwezige bodemverontreinigingen, zodanig dat na afloop een terrein wordt opgeleverd waarvan de bodemkwaliteit;
 - Minimaal voldoet aan de eisen die wettelijk worden gesteld aan het verkrijgen van een Omgevingsvergunning voor het toekomst gebruik;
 - In overeenstemming is met de in het nog vast te stellen bestemmingsplan beoogde functies (supermarkt, grootschalige detailhandel, bedrijvigheid);
 - Voldoet aan de eisen die de beoogd eigenaar stelt aan de oplevering van het terrein. Ook indien geen overeenstemming wordt bereikt met de beoogd toekomstig eigenaar, zal de bodemkwaliteit geschikt zijn voor een andere invulling (bijv. grootschalige detailhandel).
- De aanpak van de bodemsanering minimaal voldoet aan de eisen van een historische bodemverontreiniging in de Wet bodembescherming.

Projectadviseur: Dhr. T. Hoogerheide

Hoogachtend,

ABO-Milieuconsult B.V.



Dhr. R. van der Helm
General Business Unit Manager

Zonder toestemming van de opdrachtgever of ABO-Milieuconsult B.V. mag deze uitgave niet anders dan in zijn geheel worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook. Alle opdrachten worden uitgevoerd volgens onze Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK Zuidwest-Nederland te Middelburg onder nr. 22065838. Op verzoek kunnen de Algemene Voorwaarden naar u worden toegestuurd

B