

Datum:
15 juni 2022

Betreft:
Bodemverontreiniging de Hoefkens 5 te Helmond

Uw referentie:

Project:
De Hoefkens 5 te Helmond

Onze referentie:
2201828.BRF01

Behandeld door:
Jeroen van Heel

LL Vastgoed B.V.
t.a.v. dhr. D. Swinkels
Burgemeester Krollaan 87
5707 BB Helmond

Geachte heer Swinkels,

Naar aanleiding van de conceptnota Randvoorwaarden en Uitgangspunten (d.d. 21 december 2021) betreffende de herontwikkeling van de locatie de Hoefkens 5 te Helmond, is gevraagd om een uitspraak te doen over de inhoud van paragraaf 5.1.6 "bodemkwaliteit".

Bodemverontreiniging zware metalen

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een bodemverontreiniging met zware metalen, welke vrijwel zeker te relateren is aan het gebruik van zinkassen op de locatie. De sterk verhoogde gehalten aan zware metalen worden aangetroffen in de matig tot sterk puinhoudende bovengrond tot een diepte van maximaal 1,1 m-mv. De omvang van deze bodemverontreiniging is in beeld en vastgelegd in een beschikking (kenmerk 1199000321 Mi/PB, d.d. 10 augustus 2011) door de gemeente Helmond.

Overige verontreinigingen

Door de gemeente Helmond (Cluster Milieu) is in de betreffende conceptnota vastgesteld dat sprake is van de volgende overige verontreinigingen:

- Er is geen nul- en/of eindsituatie onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de verdachte bedrijfsactiviteiten;
- Er is geen onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van PFAS en/of GenX (locatie is opgenomen in lijst met verdachte bedrijven);
- Er is mogelijk sprake van de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven en/of de restanten hiervan (locatie ligt aan de rand van verdachte gebieden);
- Na afloop van de sloopactiviteiten dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om na te gaan of de sloopactiviteiten niet geleidt hebben tot een additionele bodemverontreiniging.

Subsidiemogelijkheden bodemsanering

Aangezien de locatie in het verleden is aangemeld voor de bedrijvenregeling, kan voor (een deel van) de saneringskosten mogelijk subsidie worden verkregen. Met de uitvoering mag in dat geval pas worden gestart na goedkeuring van de subsidieaanvraag.

Afspraken openbaar gebied bij eigendomsoverdracht

Bij overdracht van terreindelen aan de gemeente Helmond dienen afspraken te worden gemaakt over toekomstige onderhouds- en beheerkosten. Deze afspraken dient men vast te leggen in een eventuele overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente. Gestreefd moet worden naar zo minimaal mogelijke meerkosten met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Saneringskosten

Door twee partijen is een kostenraming gemaakt met betrekking tot de aanwezige bodemverontreiniging met zware metalen. Uitgangspunt is hierbij dat alle verontreiniging zal worden weggenomen tot aan de bodemkwaliteitswaarde "wonen". Dit betekent in dit geval dat er géén sprake is van meerkosten ten aanzien van toekomstig beheer en onderhoud.

Vanwege de ligging van de planlocatie kan er ook voor gekozen worden om aan te sluiten bij de gebiedsspecifieke aanpak voor Actief Bodembeheer de Kempen. Hierbij zal worden uitgegaan van de bodemgebruikswaarden voor "wonen met siertuin" welke gelijk zijn aan de interventiewaarden (met uitzondering

van lood). Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het verkrijgen van subsidie in het kader van de bedrijvenregeling. In beide gevallen is sprake van een positieve invloed op de uiteindelijke saneringskosten.

Financiële risico's

De financiële risico's welke verbonden zijn aan de aanwezigheid van de bodemverontreiniging met zware metalen en de daarmee samenhangende saneringskosten, plus de mogelijke overige verontreinigingen maken onderdeel uit van de herontwikkelingskosten.

Door de opdrachtgever is aangegeven dat deze kosten gedragen kunnen worden door de verwachte revenuen van de herontwikkeling. De financiële risico's zijn hiermee verdisconteerd en de herontwikkelingskosten en derhalve als zodanig niet meer aanwezig.

Conclusie

Op basis van de beschikbare informatie kan voldaan worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in de conceptnota (overeenkomst ontwikkelaar en gemeente) en is er feitelijk geen sprake meer van een financieel risico.

Naar onze mening kan worden voldaan aan de gemeentelijke eisen waaraan het bouwplan dient te voldoen.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijf ik.

Hoogachtend,
Lankelma Geotechniek Zuid B.V.



J.W.A.J. van Heel
Adviseur