



GELDROPSEWEG 18-22 TE HELMOND

VOORONDERZOEK CONFORM NEN 5725

Opdrachtgever:
Projectnummer:
Datum:

Interesting Vastgoed
HEL110
22 december 2022

GELDROPSEWEG 18-22 TE HELMOND

VOORONDERZOEK CONFORM NEN 5725

Opdrachtgever: Interesting Vastgoed
Projectnummer: HEL110
Rapportnummer: MIL22.070
Status: Definitief
Datum: 22 december 2022

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2022 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
RMe

Verificatie:
PKaa

Validatie:
HVG

kragten

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	VOORONDERZOEK CONFORM NEN 5725.....	5
2.1	Algemeen.....	5
2.2	Locatiebeschrijving.....	5
2.3	Bodemkundige gegevens.....	6
2.3.1	Bodemkaart van Nederland.....	6
2.3.2	Geologie en geohydrologie.....	6
2.4	Bodembeleid.....	7
2.4.1	Milieubeschermingsgebieden.....	7
2.4.2	Bodemfunctieklasse.....	7
2.5	Historisch en huidig grondgebruik.....	7
2.6	Bodemkwaliteitsgegevens.....	8
2.6.1	Bodemkwaliteitskaart (BKK).....	8
2.6.2	Bodemloket.....	8
2.6.3	Regionale verontreinigingen.....	9
2.6.3.1	Grond- en grondwaterverontreiniging met zware metalen in de Kempen-regio.....	9
2.6.3.2	Grondwaterverontreiniging met zware metalen door verzuring.....	9
2.6.3.3	Verhoogde nikkelgehalten grondwater.....	10
2.6.3.4	PFAS (per- en polyfluoralkylstoffen).....	10
2.6.4	Bodembedreigende activiteiten.....	10
2.6.5	Voormalige stortplaatsen.....	11
2.6.6	Opslagtanks.....	11
2.7	Eerdere onderzoeksresultaten.....	11
2.8	Informatie gemeente Helmond.....	12
2.8.1	Bodemkwaliteit.....	12
2.8.2	Uitgevoerd bodemonderzoek.....	13
2.9	Veldinspectie.....	14
3	CONCLUSIES VOORONDERZOEK.....	15
4	AANBEVELINGEN.....	16

BIJLAGEN

B1	TOPOGRAFISCHE LIGGING
B2	OUDE TOPOGRAFISCHE KAARTEN
B3	KADASTRALE SITUATIE
B4	LUCHTFOTO'S
B5	QUICKSCAN MILIEU (GEMEENTE HELMOND)
B6	FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE

1 INLEIDING

In opdracht van Interesting Vastgoed, gevestigd te Eindhoven heeft Kragten een bodem-vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd voor een locatie gelegen aan de Geldropseweg 18-22 en het aangrenzend perceel Houtsestraat 67 te Helmond. De aanleiding voor het uitvoeren van het vooronderzoek zijn de plannen voor de bouw van 17 woningen op de locatie (Gelderopseweg 18-22) en omzetting van de bedrijfsbestemming naar woonbestemming op Houtsestraat 67. Het doel van het vooronderzoek is om na te gaan of op de locatie bodemverontreiniging kan worden verwacht. De locatie is momenteel nog deels bebouwd met tuinderskassen en voor het overige deel verhard en in gebruik als parkeer- en opslagterrein. Op het perceel aan de Houtsestraat 67 is een woning met tuin aanwezig. Ten behoeve van de woningbouw zal de bestaande bedrijfsbebouwing en verharding van Geldropseweg 18-22 worden gesloopt. De locaties Geldropseweg 18-22 en de Houtsestraat 67 hebben momenteel nog een bedrijvenbestemming. Het woonhuis aan de Houtsestraat 67 met tuin blijft gehandhaafd, doch de bestemming wordt gewijzigd van bedrijven- naar woonbestemming.

Voor het toekomstige gebruik voor wonen zal de bestemming moeten worden gewijzigd. Ten behoeve van de bestemmingswijziging zal door middel van bodemonderzoek voldoende aannemelijk moeten worden gemaakt dat de kwaliteit van de bodem voldoet (of met redelijke inspanning kan worden gemaakt) aan het gebruik voor wonen. Hiertoe volstaat het onderhavige bodem-vooronderzoek.

Het vooronderzoek betreft een bureaustudie waarin allerlei informatie wordt verzameld die relevant is of kan zijn voor de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater), zoals bodemopbouw, grondwaterdiepte en -stromingsrichting, het historisch en huidig grondgebruik en eventuele eerder uitgevoerde onderzoeken op de locatie en/of in de directe omgeving.

De te onderzoeken aspecten en de diepgang van het vooronderzoek is afhankelijk van het doel waarvoor het bodemonderzoek wordt uitgevoerd en de mate van verdachtheid voor bodemverontreiniging. Door middel van een veldinspectie wordt een beeld verkregen van de actuele situatie op de onderzoekslocatie, worden de verzamelde gegevens getoetst en wordt bereikbaarheid van de onderzoekslocatie voor monsterneming vastgesteld. Met het vooronderzoek worden geen boringen verricht of analyses uitgevoerd. Op basis van de bevindingen van het vooronderzoek worden hypothesen geformuleerd over de verwachte bodemverontreinigingen op de onderzoekslocatie en de ruimtelijke verdeling daarvan.

Voor de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal echter ná de sloop van de bebouwing en verharding een verkennend landbodemonderzoek conform NEN5740 moeten worden uitgevoerd. De te volgen onderzoeksstrategie moet hierbij gebaseerd zijn op de resultaten van het vooronderzoek en de gestelde hypothesen moeten aan de hand van de analyseresultaten worden getoetst.

Vrijwaring:

Het vooronderzoek is door Kragten met alle noodzakelijke zorgvuldigheid uitgevoerd. De verzamelde informatie is voor een groot deel afkomstig van externe bronnen. Kragten is niet verantwoordelijk voor de juistheid of volledigheid van de externe informatie. De verzamelde informatie is evenwel door een milieupert beoordeeld waardoor onjuiste of onwaarschijnlijke informatie is uitgefilterd.

2 VOORONDERZOEK CONFORM NEN 5725

2.1 Algemeen

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725:2017nl. In deze norm wordt de werkwijze beschreven voor het uitvoeren van vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen in en de verwachte milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem (grond en grondwater). Het vooronderzoek is bedoeld als basis voor het uit te voeren veld- en laboratoriumonderzoek van verkennend en/of nader bodemonderzoek.

De diepgang van het vooronderzoek is afhankelijk van de aanleiding voor het bodemonderzoek. Het onderhavige vooronderzoek is uitgevoerd voor het "opstellen hypothese over de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek" (aanleiding A uit de NEN 5725).

2.2 Locatiebeschrijving

De onderzoekslocatie betreft een bedrijfsterrein gelegen aan de Geldropseweg 18-22 en de naast gelegen woning aan de Houtsestraat 67 te Helmond. De locatie is gelegen in een woonomgeving (Mierlo-Hout) ten zuidwesten van de oude kern van Helmond. De locatie grenst in westelijke richting aan de Geldropseweg en in oostelijke richting aan de Houtsestraat. In noordelijke richting grenst de locatie aan een woning met tuin (Houtsestraat 65) en in zuidelijke richting aan een bedrijfsterrein (Geldropseweg 14-16a) en aan een woning met tuin (Houtsestraat 57).

Kadastraal bestaat de onderzoekslocatie uit drie, aaneengrenzende percelen, te weten Helmond (HMD00), sectie U, perceelsnummer 5059 (oppervlakte 4.145 m²), 5060 (oppervlakte 1.572 m²) en 1967 (oppervlakte 1.385 m²). De totale oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt aldus 7.102 m². De topografische situatie is weergegeven in bijlage B1, terwijl de kadastrale situatie is weergegeven in bijlage B3.

De onderzoekslocatie is deels bebouwd met tuinderskassen (voormalig tuincentrum; oppervlakte circa 1.750 m²), een garage en een kleine winkelruimte (totaal circa 135 m²). Het overige deel van het terrein is verhard met betonstraatstenen (circa 3.325 m²) of met grind (totaal circa 510 m²). Op het perceel Houtsestraat 67 bevindt zich een woonhuis met tuin (totaal 1.385 m²).

Direct ten westen en ten oosten van de locatie (tussen het bedrijfsterrein en de openbare weg) bevindt zich een bermsloot. De tuinderskassen en het parkeer- en opslagterrein zijn momenteel in gebruik door een verandabouwer (Verasol). Een klein gedeelte van de kassen is nog in gebruik als bloemisterij (Bloemsierkunst Rens van Dijk). Een deel van het terrein ligt braak.

Het aandachtsgebied voor het vooronderzoek betreft de onderzoekslocatie (Geldropseweg 18-22 en Houtsestraat 67), alsmede de directe omgeving daarvan tot een afstand van minimaal 25 meter.

Op de luchtfoto in afbeelding 1 is de onderzoekslocatie vermeld.

Bronnen:

- Topografische kaart 2015 (Esri Nederland)
- Kadaster (Esri Nederland)
- Google Earth

Afbeelding 1: Luchtfoto onderzoekslocatie



2.3 Bodemkundige gegevens

2.3.1 Bodemkaart van Nederland

Op de Bodemkaart is de bodemopbouw tot een diepte van 1,2 m –mv (de ‘bewortelbare zone’) ingedeeld naar de wijze van ontstaan van het bodemprofiel (de geogenetische bodemclassificatie volgens StiBoKa). Volgens de Bodemkaart wordt de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie te Helmond gerekend tot de (hoge zwarte) enkeerdgronden. Enkeerdgronden zijn oude bouwlandgronden met een humusrijke bovengrond, ontstaan als gevolg van eeuwenlange ophoging met humusrijk materiaal. De textuur van deze gronden bestaat uit lemig, fijn zand. Verwacht wordt evenwel dat de oorspronkelijke bodemopbouw op de onderzoekslocatie door grondverzet is verstoord.

Bron: Bodemkaart van Nederland (bron: Esri Nederland)

2.3.2 Geologie en geohydrologie

De onderzoekslocatie te Helmond is geologisch gezien gelegen in de Centrale Slenk. Dit is een relatief lager gelegen (verzakt) gebied tussen de verder oostelijk gelegen Peelhorst (gescheiden door de Peelrandbreuk) en het zuidwestelijk gelegen Gilzenrij-storing. De geologische bodemopbouw van de Centrale Slenk ter hoogte van Helmond tot een diepte van circa 30 m –mv is vermeld in tabel 1.

De geohydrologie hangt nauw samen met de samenstelling en opbouw van de diverse geologische bodemlagen. De stijghoogte van het freatisch grondwater volgens de Grondwaterkaart (anno 1973) bedraagt ter plaatse van de onderzoekslocatie circa 18 m +NAP. De stromingsrichting van het freatische grondwater is noord-noordwest. De maaiveldhoogte op de onderzoekslocatie bedraagt circa 18,5 m +NAP. Bijgevolg kan het grondwater op de onderzoekslocatie worden verwacht vanaf een diepte van circa 0,5 m –mv.

Tabel 1: Geologische bodemopbouw en geohydrologie

Diepte: (in m -mv)	Geologische formatie:	Lithostratigrafie:	Geohydrologie:
0 tot -20	Boxtel	midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind	deklaag
-20 tot -32	Beegden	grof zand, grind en midden zand, met weinig zandige klei en fijn zand, een spoor klei en kans op stenen, keien en blokken	1 ^e watervoerend pakket

Bronnen:

- BRO Regis II v2.2 (www.dinoloket.nl)
- Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN)
- Grondwaterkaart van Nederland, kaartblad 51 Oost - Eindhoven (DGV TNO, Delft 1973)

2.4 Bodembeleid

2.4.1 Milieubeschermingsgebieden

De onderzoekslocatie te Helmond is niet gelegen in een boringsvrije zone en ook niet in een grondwater-beschermingsgebied of waterwingebied.

Bron: Kaartbank provincie Noord-Brabant

2.4.2 Bodemfunctieklaas

Krachts het Besluit bodemkwaliteit is iedere gemeente verplicht om voor haar grondgebied een bodemfunctie-klassenkaart op te stellen. Op de kaart moet een indeling worden gemaakt in de functieklassen 'wonen', 'industrie' of overig (landbouw/natuur). De gebruiksfunctie geeft aan welke (bijbehorende) bodemkwaliteit bij grondverzet moet worden nagestreefd. De onderzoekslocatie heeft op de bodemfunctieklassenkaart van de gemeente Helmond de klasse 'wonen'. De overeenkomstige bodemkwaliteitsklasse is 'wonen' (WON). De bodemfunctieklaas geeft echter geen informatie over de aanwezige bodemkwaliteit, maar is uitsluitend van belang bij de toepassing van grond afkomstig van elders.

Bron: Nota bodembeheer gemeente Helmond 2017-2027

2.5 Historisch en huidig grondgebruik

Het historisch gebruik van de onderzoekslocatie is nagegaan door middel van een interview met de eigenaar (voormalige gebruiker, de heer R. van Dijk), oude topografische kaarten (vanaf 1905) en aanvullende informatie van het internet. De oude topografische kaarten zijn opgenomen in bijlage B2.

De onderzoekslocatie was nog tot omstreeks 2000 gelegen in een landelijk gebied tussen de kernen Helmond en Mierlo (Hout of Mierlo-Hout). De Geldropseweg en de Houtsestraat zijn historische verbindingswegen van en naar de kern Helmond. De gronden langs deze wegen waren van ouds her in gebruik als akkerland.

Op de oudste topografische kaart (van 1905) staat ter plaatse van de huidige naburige woning aan de Houtsestraat 57 al bebouwing aangegeven (voormalige naaimachinehandel, later garage met werkplaats).

De woning aan de Houtsestraat 67 betreft de ouderlijke woning van de eigenaar en dateert uit 1959.

De grond ter plaatse van de onderzoekslocatie was vanaf circa 1970 door de vader van de eigenaar hobbymatisch in gebruik voor de teelt van sierconiferen. In 1980 is ter plaatse door beide zonen een tuincentrum opgericht. Omstreeks 2000 zijn ten oosten van de Houtsestraat (Van Meyerlestraat en Hendrik de Swaefstraat) woningen gebouwd en is de Houtsestraat verkeersluw gemaakt door afsluiting van het verkeer uit zuidelijke richting.

In maart 2004 heeft in de afdeling met houten tuinmeubelen van het tuincentrum brand gewoed. Het is onbekend of bij de bluswerkzaamheden blusschuim is toegepast. Door teruglopende klandizie zijn de activiteiten van het tuincentrum in 2005-2006 beëindigd. Sindsdien zijn de tuinderskassen verhuurd en in gebruik als showroom door een verandabouwer (Verasol, Geldropseweg 22).

Omstreeks 2000 is de bebouwing van de kernen Helmond en Mierlo-Hout (gemeente Helmond) met elkaar versmolten en wordt de onderzoekslocatie omgeven door woningen. Direct zuidelijk van de onderzoekslocatie ligt evenwel een autohandel (AB-cars, Geldropseweg 14) en een autoservicestation (Willy's, Geldropseweg 16a). Op korte afstand ten noorden van de onderzoekslocatie bevindt zich een kantoorgebouw van de woningstichting Compaen (Houtsestraat 69).

Bronnen:

- Historische kaarten 1905 tot heden
- Interview de heer R. van Dijk d.d. 12 augustus 2022
- diverse internetsites

2.6 Bodemkwaliteitsgegevens

2.6.1 Bodemkwaliteitskaart (BKK)

Het doel van de BKK is om een praktische invulling te geven aan de omgang met grond in het kader van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en overige bodemwetgeving zoals de Wet bodembescherming (Wvbb). De 'Ontgravingskaarten' uit de BKK geven een indicatie over de verwachte (diffuse) kwaliteit van vrijkomende boven- en ondergrond binnen een deelgebied of kwaliteitszone. Verdachte locaties zijn uitgesloten van de BKK. Op basis van de BKK kan vrijgekomen grond binnen een zone van vergelijkbare kwaliteit worden hergebruikt zonder dat milieukundig onderzoek (door middel van partijkeuringen) nodig is.

Wat betreft verontreinigende stoffen conform het Standaard NEN-pakket is de boven- en ondergrond op de onderzoekslocatie ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse AW2000 (landbouw/natuur). Voor PFAS is de locatie gelegen in zone 2. De bovengrond voldoet voor PFAS aan de kwaliteit 'Wonen' en de ondergrond aan 'Landbouw/natuur' (lees: Achtergrondwaarde of AWV).

Bronnen:

- Nota bodembeheer gemeente Helmond 2017-2027
- Bodemkwaliteitskaart PFAS Helmond
- Quicksan Milieu Houtsestraat 67 (gemeente Helmond)

2.6.2 Bodemloket

De beschikbare bodeminformatie van de gemeente Helmond opgevraagd via het 'Bodemloket'. Dit betreft een interactieve kaart die inzicht geeft in bodeminformatie voor zover die bij de overheid bekend is, zoals eerder uitgevoerd bodemonderzoek, bodemsanering, overheidsbesluiten en bodembedreigende (bedrijfs-) activiteiten. De bodeminformatie van de gemeente Helmond wordt op het Bodemloket aangegeven op perceelsniveau. Navolgend is de informatie van de onderzoekslocatie en de omliggende percelen samengevat.

Houtsestraat 67 (kas)

Als verontreinigende activiteit wordt glastuinbouw vermeld. In 2004 is ter plaatse verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (rapport De Bondt-Zuid d.d. 16 juni 2004). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de locatie als 'voldoende onderzocht' beoordeeld.

Houtsestraat 67 (woonhuis)

Verontreinigende activiteiten worden niet vermeld. Onderzoeksresultaten zijn niet bekend. De locatie wordt als 'voldoende onderzocht' beoordeeld.

Houtsestraat 57 (naburige, zuidelijke woning)

Verontreinigende activiteiten worden niet vermeld. Op de locatie is in 1997 verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (rapport Van Limborch d.d. 1 december 1997) en in 1999 verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (rapport SRE Milieudienst d.d. 31 oktober 1999). De locatie wordt als 'voldoende onderzocht' beoordeeld.

Houtsestraat (openbare weg)

Verontreinigende activiteiten worden niet vermeld. Op de locatie is in 2019 verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (rapport Milon d.d. 25 maart 2019) en in 2021 nader bodem- en asbest-onderzoek uitgevoerd (rapport Milon d.d. 21 juni 2021). De locatie wordt als 'voldoende onderzocht' beoordeeld.

Geldropseweg 16 (naburig, zuidelijk bedrijf)

Verontreinigende activiteiten worden niet vermeld. Op de locatie is in 1992 verkennend bodemonderzoek conform NVN 5740 uitgevoerd (rapport gemeente Helmond d.d. 24 december 1992). De locatie wordt als 'voldoende onderzocht' beoordeeld.

Geldropseweg (openbare weg)

Verontreinigende activiteiten worden niet vermeld. Op de locatie is in 1992 verkennend bodemonderzoek conform NVN 5740 uitgevoerd (rapport gemeente Helmond d.d. 9 december 1992) en in 1999 verkennend bodemonderzoek conform NVN 5740 uitgevoerd (rapport SRE Milieudienst d.d. 1 april 1998). De locatie wordt als 'voldoende onderzocht' beoordeeld.

Bron: www.bodemloket.nl

2.6.3 Regionale verontreinigingen

2.6.3.1 Grond- en grondwaterverontreiniging met zware metalen in de Kempen-regio

Door historische activiteiten van een aantal zinkverwerkende industrieën in de Belgische en Nederlandse Kempen is de bodem in deze regio op grote schaal verontreinigd geraakt met zware metalen (vooral met zink, cadmium en lood) als gevolg van de atmosferische uitstoot van fijnstof, door de lozing van verontreinigd proceswater op oppervlaktewater en door het wijd verspreide gebruik van zinkassen als verhardingsmateriaal. De atmosferische verspreiding heeft geleid tot een diffuse verontreiniging van de bovengrond van een gebied van ruim 1.600 km². De lozing van proceswater heeft geleid tot verontreiniging van het oppervlaktewater, de waterbodem en het overstromingsgebied van beken in het gebied zelf en in de benedenstroomse watergangen. Voor de verharding van wegen, opritten en erven zijn zinkassen gebruikt zowel door gemeenten, bedrijven alsook door particulieren tot in de wijde omgeving. De gemeente Helmond is gelegen binnen het diffuus (atmosferisch) verontreinigd gebied). In de bovengrond kunnen derhalve verhoogde gehalten aan zware metalen (vooral zink, cadmium en lood) worden verwacht.

Bron: www.zinkassenhelppdesk.nl

2.6.3.2 Grondwaterverontreiniging met zware metalen door verzuring

Door verzuring van het regenwater kunnen van nature in de grond aanwezige zware metalen en arseen, versneld oplossen en in verhoogde gehalten in het grondwater geraken. Dit proces vindt vooral plaats in voor verzuring gevoelige zandgronden met weinig buffercapaciteit, met name ter plaatse van heide en bos. Ook op landbouwgronden waar verzuring actief wordt tegengegaan door bekalking, worden in het grondwater vaak verhoogde gehalten aan zink, cadmium en koper aangetroffen, die hier echter niet van natuurlijke oorsprong zijn doch vooral afkomstig zijn door het toedienen van (zowel dierlijke als kunst-) meststoffen.

Vanwege de aanwezige zandige bodem en het agrarisch gebruik van de gronden in de directe omgeving, kunnen in het grondwater van de onderzoekslocatie verhoogde gehalten aan zware metalen worden verwacht.

Bron: Expertise Kragten

2.6.3.3 Verhoogde nikkelgehalten grondwater

Ter plaatse van de Brabantse zandgronden kunnen in het grondwater diffuse, regionaal verhoogde gehalten aan nikkel worden aangetroffen als gevolg van lokaal aanwezige, natuurlijke afzettingen van pyriet in de bodem. De gehalten aan nikkel kunnen zelfs de Interventiewaarde overschrijden. Omdat de verhoogde nikkelgehalten van natuurlijke oorsprong zijn, is hier feitelijk geen sprake van bodemverontreiniging (verontreinigingen zijn van antropogene aard).

Bron: Omgaan met verhoogde concentraties van zware metalen in het grondwater in Noord-Brabant (rapport Platform bodembeheer Brabant d.d. 1 november 2011)

2.6.3.4 PFAS (per- en polyfluoralkylstoffen)

Sinds medio 2019 zijn per- en polyfluoralkylstoffen (PFAS) als bodemverontreiniging in de belangstelling geraakt. PFAS zijn een zeer omvangrijke groep van synthetische fluorverbindingen, die in tal van producten en industriële processen zijn toegepast en die inmiddels via diverse wegen in het milieu zijn beland. PFAS zijn nauwelijks afbreekbaar en worden verdacht reeds in zeer lage concentraties schadelijk te zijn.

Om verspreiding van met PFAS-verontreinigde grond tegen te gaan, is in 2019 het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' (afgekort als THK) opgesteld. Het THK is in december 2021 vrijwel onveranderd vervangen door het definitieve Handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie (HK). Aangezien voor PFAS nog geen Achtergrondwaarden (AW2000) of Interventiewaarden (Iw) zijn vastgesteld, wordt in het HK voor de diverse bodemgebruiksvormen uitgegaan van voorlopige toepassingswaarden (let wel: het gaat hier om de toepassing van grond; niet om de beoordeling van de bestaande bodemkwaliteit).

Als aanvulling op de Bodemkwaliteitskaart (voor verontreinigende stoffen exclusief PFAS) heeft de gemeente Helmond een bodemkwaliteitskaart voor PFAS vastgesteld. De onderzoekslocatie is gelegen in zone 2.

De kwaliteit van de bovengrond van deze zone voldoet voor wat betreft PFAS aan het (her-) gebruik voor wonen en de ondergrond voldoet aan de kwaliteit 'landbouw/natuur'.

Bronnen:

- Handelingskader voor hergebruik PFAS-houdende grond en baggerspecie (versie december 2021)
- Bodemkwaliteitskaart PFAS Helmond

2.6.4 Bodembedreigende activiteiten

De grond ter plaatse van de onderzoekslocatie is van ouds her (waarschijnlijk al vele eeuwen) in gebruik geweest als akkerland. Vanaf circa 1970 is (een deel van) de grond in gebruik geweest voor de teelt van sierconiferen. Volgens informatie van de perceelseigenaar zijn bij deze boomteelt geen of weinig chemische bestrijdingsmiddelen gebruikt. In 1980 is op de onderzoekslocatie een tuincentrum gebouwd. In het tuincentrum werden alleen planten en bloemen verhandeld en vond geen eigen teelt (of gebruik van bestrijdingsmiddelen) plaats. Onder- of bovengrondse opslagtanks voor stookolie waren niet aanwezig. In 2000 heeft brand gewoed in de afdeling met houten tuinmeubelen. De activiteiten van het tuincentrum zijn omstreeks 2006 gestaakt. Sindsdien zijn de kassen in gebruik als showroom en als werkplaats van een verandabouwer. In de werkplaats vinden echter geen bodembedreigende activiteiten plaats. Het buitenterrein wordt momenteel gebruikt als parkeerplaats voor rijdend materieel en als opslagterrein voor (veranda-) bouwmaterialen. In de directe omgeving zijn geen PFAS-verdachte bedrijven gevestigd.

Bronnen:

- Verkennend bodemonderzoek Dr. Deelenlaan 6a, Tilburg (rapport Bakker Milieuvadvisen d.d. oktober 2003)
- Informatie eerdere bodemonderzoeken (zie paragraaf 2.7)
- Interne memo (quickscan Milieu) gemeente Helmond (geen datum)

2.6.5 Voormalige stortplaatsen

In de nabije omgeving van de onderzoekslocatie te Helmond zijn geen voormalige stortplaatsen bekend. De meest dichtbij gelegen stortplaats (NB3500007: Diepenbroek) is gelegen op circa 1,7 km afstand ten west-noordwesten van de onderzoekslocatie.

Bron: Stortplaatsenkaart provincie Noord-Brabant

2.6.6 Opslagtanks

Op de onderzoekslocatie aan de Geldropseweg 18-22 (Houtsestraat 65) of bij de naburige woning aan de Houtsestraat 67 zijn nooit boven- of ondergrondse opslagtanks voor stookolie of motorbrandstof aanwezig geweest.

Bron: Informatie eigenaar (interview d.d. 12 augustus 2022)

2.7 Eerdere onderzoeksresultaten

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zelf (Geldropseweg 18-22) en op enkele aangrenzende percelen is eerder milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgend zijn de resultaten van de eerdere onderzoeken per locatie samengevat.

Verkennd bodemonderzoek Houtsestraat 67 (Geldropseweg 18-22)

Ten behoeve van de aanvraag van een vergunning voor de nieuwbouw van een tuinderskas is in 2004 een verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van de voormalige afgebrande kas. De voormalige tuinderskas is kort na de brand (in maart 2004) gesloopt. De onderzoekslocatie had een oppervlakte van circa 1.500 m² en is onderzocht volgens de strategie voor onverdachte locaties (ONV) door middel van acht grondboringen.

De textuur van de grond bestond tot een diepte van minimaal 2,5 m -mv (einddiepte boring peilbuis) uit matig fijn, zwak siltig zand. Plaatselijk zijn in de grond (van 0,5 tot 0,6 m -mv) brokjes kalk aangetroffen. Asbestverdachte materialen zijn in de grond niet aangetroffen. Analytisch zijn in de mengmonsters van de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aangetoond. Het grondwater is aangetroffen vanaf 1,1 à 1,3 m -mv. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom (1,7 µg/l) en benzeen (0,77 µg/l) aangetoond.

Bron: Verkennd bodemonderzoek nieuwbouw locatie Houtsestraat 67 te Helmond (rapport De Bondt Rijssen b.v. d.d. 16 juni 2004)

Verkennd bodemonderzoek Houtsestraat 51-57 (1997)

De locatie Houtsestraat 51-57 is gelegen direct ten zuiden van de onderhavige onderzoekslocatie. In 1997 is ter plaatse een verkennd bodemonderzoek conform NVN5740 (strategie onverdacht) uitgevoerd ten behoeve van de aanvraag van een bouwvergunning. Ten tijde van het onderzoek was ter plaatse van de huidige woning aan de Houtsestraat 51 een garage met werkplaats aanwezig (voorheen naaimachinehandel). In de werkplaats waren twee dubbelwandige (bovengrondse) opslagtanks aanwezig. De onderzoekslocatie had een oppervlakte van circa 3.500 m². De grond is bemonsterd door middel van in totaal 18 grondboringen tot 0,5 à 2 m -mv. Drie boringen zijn uitgevoerd door de vloer van de werkplaats (beton of klinkers). De textuur van de grond bestond tot een diepte van circa 2,5 m -mv uit matig fijn zand en de diepere grond uit leem. Plaatselijk zijn in de bovengrond (tot 0,5 m -mv) lichte tot sterke bijmengingen met baksteen- en betonpuin aangetroffen. Analytisch zijn in de mengmonsters van de bovengrond (tot 0,5 m -mv) lichte verontreinigingen aangetoond met minerale olie (130 mg/kg*) en/of met PAK (3,3 mg/kg* resp. 2,2 mg/kg*). In het mengmonster van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Een boring is doorgezet tot in het grondwater (aangetroffen vanaf 1,3 m -mv) en afgewerkt met een peilbuis. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten met cadmium (0,73 µg/l), chroom (2,1 µg/l) en toluen (0,37 µg/l) aangetoond. Aanvullend of nader grond- of grondwateronderzoek werd niet nodig geacht.

* met analyse gemeten gehalten (gehalten niet omgerekend voor een Standaard-bodem)

Bron: Verkennd bodemonderzoek naar bodemverontreiniging ter plaatse van de Houtsestraat 51-57 te Helmond (rapport Ingenieursbureau Van Limborgh Zuid B.V. Helmond d.d. 1 december 1997)

Verkennd bodemonderzoek Houtsestraat 57 (1999)

De locatie Houtsestraat 57 is gelegen direct ten zuiden van de onderhavige onderzoekslocatie. In verband met de aankoop van het perceel door de gemeente Helmond is in 1999 een verkennend bodemonderzoek conform NVN5740 (strategie verdacht) uitgevoerd ter plaatse van de toenmalige garage en werkplaats op het perceel. De onderzoekslocatie had een oppervlakte van circa 105 m² en is bemonsterd door middel van vijf boringen tot aan grondwaterpeil (circa 1,0 à 1,1 m -mv). De textuur van de grond tot een diepte van circa 1,7 m -mv bestond uit zwak tot matig siltig, fijn zand. In de bovengrond en plaatselijk ook de ondergrond zijn lichte tot zeer sterke bijmengingen aangetroffen met puin. Twee boringen zijn op een diepte van 0,2 m -mv gestagneerd op puin. Analytisch zijn in de mengmonsters van de boven- en ondergrond lichte verontreinigingen aangetoond met minerale olie (20 mg/kg* resp. 30 mg/kg*) en met PAK (3,2 mg/kg* resp. 15 mg/kg*). Daarnaast werd in beide mengmonsters een verhoogd gehalte aan EOX (index) aangetoond. Tevens is een mengmonster van het puin onderzocht op minerale olie. In het puin werd een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond (290 mg/kg*). Het grondwater is aangetroffen vanaf 1,2 m -mv. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten (hoger dan de Streefwaarden) aangetoond. Nader grond- of grondwateronderzoek werd niet nodig geacht.

* met analyse gemeten gehalten (gehalten niet omgerekend voor een Standaard-bodem)

Bron: Onderzoek naar bodemverontreiniging terrein (517) "Houtsestraat 57" Gemeente Helmond (rapport Milieudienst Regio Eindhoven d.d. augustus 1999)

2.8 Informatie gemeente Helmond

2.8.1 Bodemkwaliteit

Door de gemeente is een interne memo (quickscan Milieu) opgesteld voor de locatie Houtsestraat 67 (Gelderopseweg 18-22). Omdat de geplande woningbouw niet past in het geldende bestemmingsplan moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen. In de memo worden onder ander de externe veiligheid, geluidshinder, luchtkwaliteit/trillingen, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit en ecologie beschreven. Voor onderhavige rapportage is uitsluitend de informatie over de bodemkwaliteit van belang. De interne memo is integraal opgenomen in bijlage B5.

Onderstaand zijn de bevindingen zoals vermeld in de memo vermeld:

Op basis van de resultaten van bodemonderzoek op de locatie, in de directe omgeving en de bodemkwaliteitskaart wordt verwacht dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Wel worden de volgende aandachtspunten benoemd voor het vervolgtraject waaronder de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen:

- In verband met de brand in maart 2004 kunnen verontreinigingen met PFAS aanwezig zijn. Hier is voor zover bij ons bekend niet eerder bodemonderzoek naar gedaan.
- Er is slechts van een deel van de planlocatie bodeminformatie bij ons bekend.
- Binnen het plangebied moet nog worden gesloopt voorafgaand aan de nieuwbouw. Na de sloop moet nog bodemonderzoek worden verricht. Dit om na te gaan of de sloop tot additionele bodemverontreiniging heeft geleid.

Daarom zal de initiatiefnemer nog een bodemonderzoek binnen de gehele projectlocatie moeten laten uitvoeren. Daarbij moet ook onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van PFAS en GenX in de grond en het grondwater.

Tot slot wordt nog vermeld dat in het kader van de bedrijfsbeëindiging (inrichtingsnummer i30765) in het kader van de Wet milieubeheer mogelijk nog een onderzoek naar de eindsituatie van de bodemkwaliteit moet worden uitgevoerd. Indien daarbij bodemverontreiniging wordt aangetoond die te relateren is aan de voormalige bedrijfsvoering, moet de bodem door de houder van de milieuvergunning worden gesaneerd. Daarbij gelden dan de achtergrondwaarden als terugsaneerwaarden, tenzij de houder van de vergunning kan aantonen dat deze verontreinigingen (deels) reeds aanwezig waren bij aanvang van de bedrijfsactiviteiten. In dat laatste geval geldt die nulsituatie als terugsaneerwaarde.

2.8.2 Uitgevoerd bodemonderzoek

Van de locatie (AA079400815) is het volgende bodemonderzoek bij de gemeente bekend:

- Verkennend bodemonderzoek nieuwbouw, locatie Houtsestraat 67 te Helmond, De Bondt Rijsen BV, 16 juni 2004, 043.130.02.

Onderstaand zijn de bevindingen zoals vermeld in de memo vermeld:

Dit onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen aanvraag voor een bouwvergunning voor het oprichten van een kas. Ter plaatse was een kas aanwezig geweest, maar die is kort voor het onderzoek (maart 2004) afgebrand en gesloopt. De onderzoeksstrategie is die van een onverdachte locatie. Af te vragen is of dat de juiste onderzoeksstrategie was gezien de brand. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en benzeen.

Dit bodemonderzoek is uitgevoerd ter plaatse van de nieuw te bouwen kas. De uiteindelijk gerealiseerde kas is groter dan gepland in het bodemonderzoek. Van een gedeelte van de huidige projectlocatie is geen bodemkwaliteit bekend.

Vanuit de Wm-vergunning was niets bekend over de aanwezige producten in de afgebrande kas. Volgens de eigenaar van de kas bevonden zich tijdens de brand hoofdzakelijk houten tuinmeubelen in de kas (mondelinge mededeling van de heer Rens van Dijk, 7 juli 2004). Daarnaast zijn er houten stellingen met daarop potten en andere soorten aardewerk afgebrand. In de kas waren geen verven, beitsen of andere schadelijke stoffen opgeslagen. In één hoekje waren enkele flaconnetjes met daarin olie t.b.v. het teakhout (minimale hoeveelheid). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er zintuiglijk zeer plaatselijk kalkbrokjes zijn aangetoond.

In de directe omgeving zijn verschillende bodemonderzoeken bekend. De locatiennaam en -code, waaronder deze bodemonderzoeken zijn geregistreerd, zijn hieronder weergegeven:

- AA079409132, Houtsestraat
- AA079400087, Houtsestraat 38
- AA079403483, Houtsestraat 56
- AA079400510, Houtsestraat 57
- AA079403484, Houtsestraat 67 (woonhuis)
- AA079401852, Kromme Haagdijk (Houtse Akker)
- AA079402039, St. Antoniusweg en Geldropseweg

Uit deze bodemonderzoeken blijkt dat in de omgeving hoofdzakelijke lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater worden aangetoond. In het onderzoek ter plaatse van de Houtsestraat (AA079409132) worden zeer plaatselijk ter hoogte van nummers 24 en 64 in de berm sterke verontreinigingen met PAK of zink in de grond gemeten. Ter plaatse van nieuwbouwlocatie Houtse Akker zijn plaatselijk eveneens sterke verontreinigingen aangetoond. Deze zijn of worden in het kader van de ontwikkeling van de wijk verwijderd. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ter plaatse van Houtsestraat 38 worden sterke verontreinigingen gemeten met zware metalen in het grondwater.

Conclusie

De bodemkwaliteit op de locatie is vermoedelijk geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming. In het kader van de bedrijfsbeëindiging (Wm) en/of de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen (Wabo/bouwverordening) zal er nog nieuw bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Daarbij moet ook gekeken worden naar PFAS in grond en grondwater.

2.9 Veldinspectie

De veldinspectie is uitgevoerd op 13 augustus 2022 door dhr. B. Clerx van Kragten (ervaren milieu- en bodemkundige). De onderzoekslocatie betreft een bedrijventerrein van een voormalig tuincentrum. Het terrein is momenteel verhuurd aan een veranda-bouwer (Verasol). Een klein gedeelte van de kasruimte is nog in gebruik als bloemisterij ('Bloemsierkunst Rens van Dijk'). Het buitenterrein is vrijwel volledig verhard met betonstraatstenen en in gebruik als parkeerplaats voor rijdend materieel (bedrijfswagens, aanhangwagens) en als opslagterrein voor veranda-materialen en bestratingsmaterialen. Een klein gedeelte van het terrein (nabij de Geldropseweg) is half verhard met grind (voormalige opslag buitenplanten van het tuincentrum). Het terrein heeft zowel een ingang aan de Houtsestraat als aan de Geldropseweg. Beide ingangen zijn buiten werktijd afgesloten met een poort. De tuinbouwkassen van het voormalige tuincentrum zijn vrijwel geheel verhard met betonstraatstenen en sinds 2009 in gebruik als showroom en als werkplaats van de veranda-bouwer. In de werkplaats vinden geen bodembedreigende werkzaamheden plaats en er worden geen bodembedreigende stoffen opgeslagen.

Tijdens de veldinspectie is een interview gevoerd met de terreineigenaar (de heer R. van Dijk). Het tuincentrum is omstreeks 1980 opgericht. Voorheen was de grond door de vader van de eigenaar in gebruik voor de teelt van bijzondere sierconiferen. Bestrijdingsmiddelen werden bij deze boomteelt niet of nauwelijks toegepast. In het tuincentrum werden alleen bloemen en planten verhandeld. Eigen teelt vond nauwelijks plaats. Bestrijdingsmiddelen zijn derhalve zeer beperkt gebruikt. In 2004 heeft brand gewoed in de afdeling met teakhouten tuinmeubelen, waarna de oude kas is afgebroken en de huidige kassen zijn gebouwd. De kassen waren grotendeels onverwarmd. Opslag van stookolie heeft nooit plaatsgevonden. De activiteiten van het tuincentrum zijn in 2005-2006 gestaakt, waarna het terrein is verhuurd aan de veranda-bouwer.

Tijdens de veldinspectie zijn geen aanwijzingen gevonden voor chemische bodemverontreiniging of voor asbest in de grond van het terrein. In bijlage B6 zijn foto's van het onderzoeksterrein opgenomen.

3 CONCLUSIES VOORONDERZOEK

Op basis van de verzamelde gegevens, zijn wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater op het terrein aan de Geldropseweg 18-22 en Houtsestraat 67 te Helmond, de navolgende hypothesen opgesteld:

Hypothese 1: Historisch gebruik als akkerland

Van het historisch gebruik als akkerland (tot omstreeks 1970) wordt geen noemenswaardige verontreiniging verwacht. Als gevolg van het agrarisch gebruik kunnen in de bovengrond evenwel licht verhoogde gehalten aan zware metalen worden verwacht.

Hypothese 2: Voormalige boomteelt

De voormalige, hobbymatige teelt van sierconiferen op de onderzoekslocatie, wordt vanwege de kleinschalige omvang en de beperkte duur (van omstreeks 1970 tot 1980) als onverdacht beschouwd ten aanzien van het veroorzaken van noemenswaardige bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen.

Hypothese 3: Voormalig tuincentrum (vanaf 1980 tot 2005-2006)

Het gebruik van de onderzoekslocatie door het tuincentrum heeft naar verwachting niet geleid tot noemenswaardige bodemverontreiniging. Teelt van bloemen of planten heeft nauwelijks plaatsgevonden. Bestrijdingsmiddelen zijn slechts zeer beperkt gebruikt. Van het gebruik van het buitenterrein als parkeerplaats of als opslagterrein van het tuincentrum, wordt eveneens geen bodemverontreiniging verwacht.

Hypothese 4: Brand (2004)

Van de brand met houten tuinmeubelen zelf wordt geen noemenswaardige bodemverontreiniging verwacht. Het is echter onbekend of er bij de bluswerkzaamheden PFAS-houdend blusschuim is gebruikt. Blusschuim is verdacht ten aanzien van het veroorzaken van bodemverontreiniging met PFAS.

Hypothese 5: Huidig gebruik door veranda-bouwer (vanaf 2005-2006)

Van het gebruik van de onderzoekslocatie door de veranda-bouwer wordt geen bodemverontreiniging verwacht. Bodembedreigende activiteiten of -opslag vinden niet plaats.

Hypothese 6: Grondwater

In het grondwater kunnen regionaal verhoogde gehalten met zware metalen worden aangetroffen als gevolg van verzuring, de ligging in de Kempen-regio en natuurlijke afzettingen in de bodem. De gehalten aan zware metalen kunnen zowel in de tijd alsook ruimte sterk variëren en kunnen incidenteel zelfs de Interventiewaarden overschrijden. Daarnaast kunnen in het grondwater licht verhoogde gehalten aan vluchtige aromaten (zoals naftaleen en toluen) worden verwacht. De oorzaak van deze diffuse verontreinigingen is onduidelijk.

4 AANBEVELINGEN

Met het vooronderzoek zijn geen aanwijzingen verkregen voor de mogelijke aanwezigheid van chemische verontreiniging of asbest in de grond in een mate welke een belemmering kan vormen voor het toekomstig gebruik voor wonen. Op basis van het vooronderzoek is het voldoende aannemelijk dat de milieukwaliteit van de bodem voldoet (of met redelijke inspanning voldoende kan worden gemaakt) aan het toekomstig gebruik voor wonen met tuin.

Ten behoeve van de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor bouwen dient echter ná de sloop van de bebouwing en de verwijdering van de verharding (en funderingen) een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 volgens de strategie voor onverdachte locaties (ONV) te worden uitgevoerd.

Vanwege een voormalige brand moet in ieder geval onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van PFAS en GenX in zowel de boven- als ondergrond en in het grondwater. Het woonperceel Houtsestraat 67 blijft gehandhaafd, waardoor hier geen verkennend bodemonderzoek benodigd is.

In verband met de bedrijfsbeëindiging dient in het kader van de Wet milieubeheer nog een onderzoek naar de eindsituatie van de bodemkwaliteit te worden uitgevoerd. Omdat met het vooronderzoek is vastgesteld dat er geen aanwijzingen zijn voor een chemische verontreiniging of een verontreiniging met asbest, wordt geadviseerd om het eindsituatie onderzoek te combineren met het verkennend bodemonderzoek ná sloop.

Vooralsnog wordt de locatie als onverdacht beschouwd ten aanzien van asbest in de grond. Voor onverdachte locaties is onderzoek naar asbest niet noodzakelijk. Ingeval echter tijdens het veldwerk voor het verkennend chemisch onderzoek (conform NEN 5740) onverhoopt puin in de grond of funderingslagen worden aangetroffen, dan moet bodemonderzoek naar de aanwezigheid van asbest worden uitgevoerd conform NEN5707/ NEN 5897.

BIJLAGEN

B1 TOPOGRAFISCHE LIGGING



B2 OUDE TOPOGRAFISCHE KAARTEN



Situatie 2010



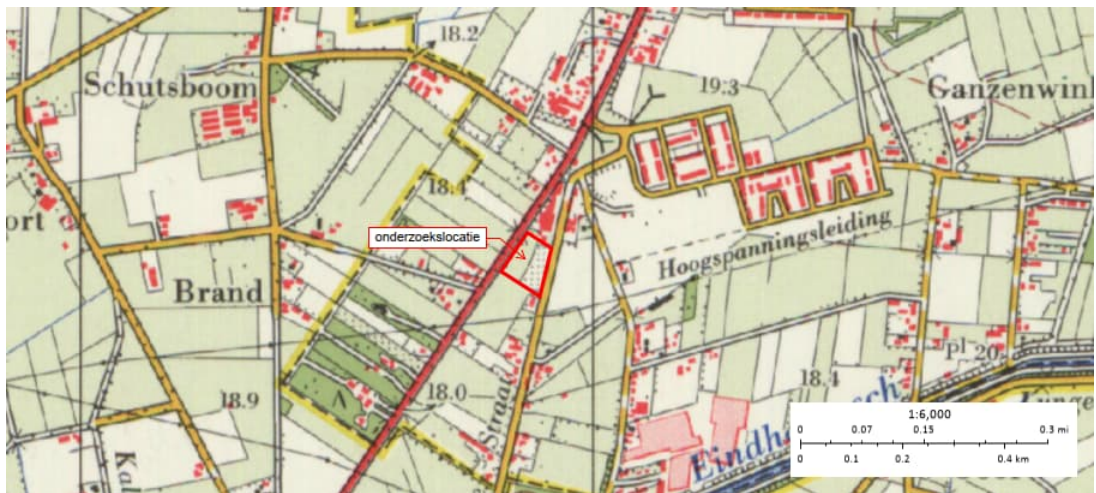
Situatie 2005



Situatie 1995



Situatie 1985



Situatie 1975



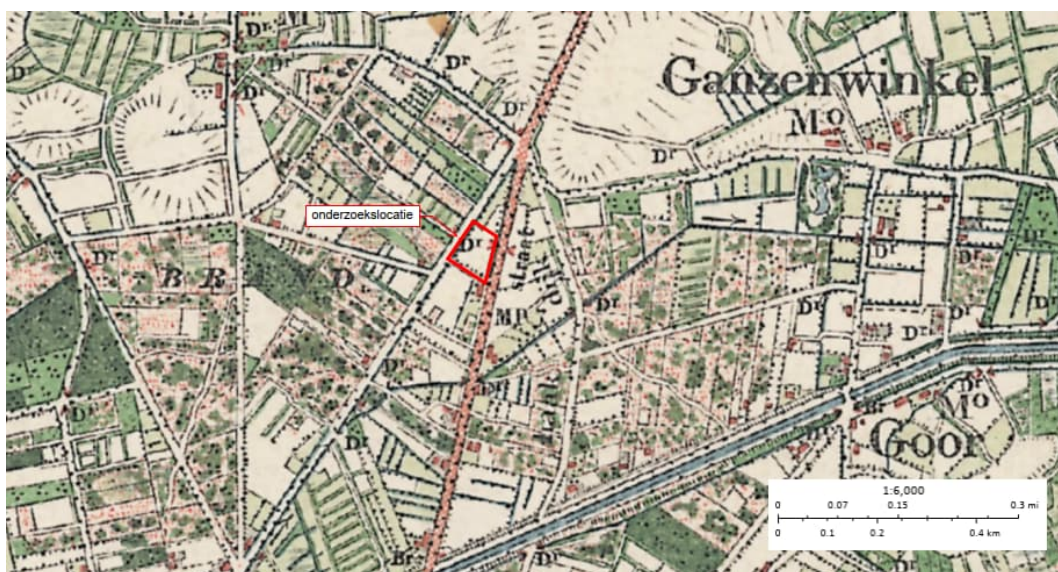
Situatie 1965



Situatie 1955



Situatie 1935



Situatie 1905

B3 KADASTRALE SITUATIE



Bron: Esri Nederland Kadaster

Schaal: zie inzet tekening

Kaart is noord gericht

B4 LUCHTFOTO'S



Onderzoekslocatie-3, 2022-09-08
X: 171944, Y: 385533
220421SLA1_11330_5, 2022-04-21

B5 QUICKSCAN MILIEU (GEMEENTE HELMOND)

Bron:

- Interne memo gemeente Helmond (quicksan Milieu Houtsestraat 67) datum niet vermeld

Interne Memo

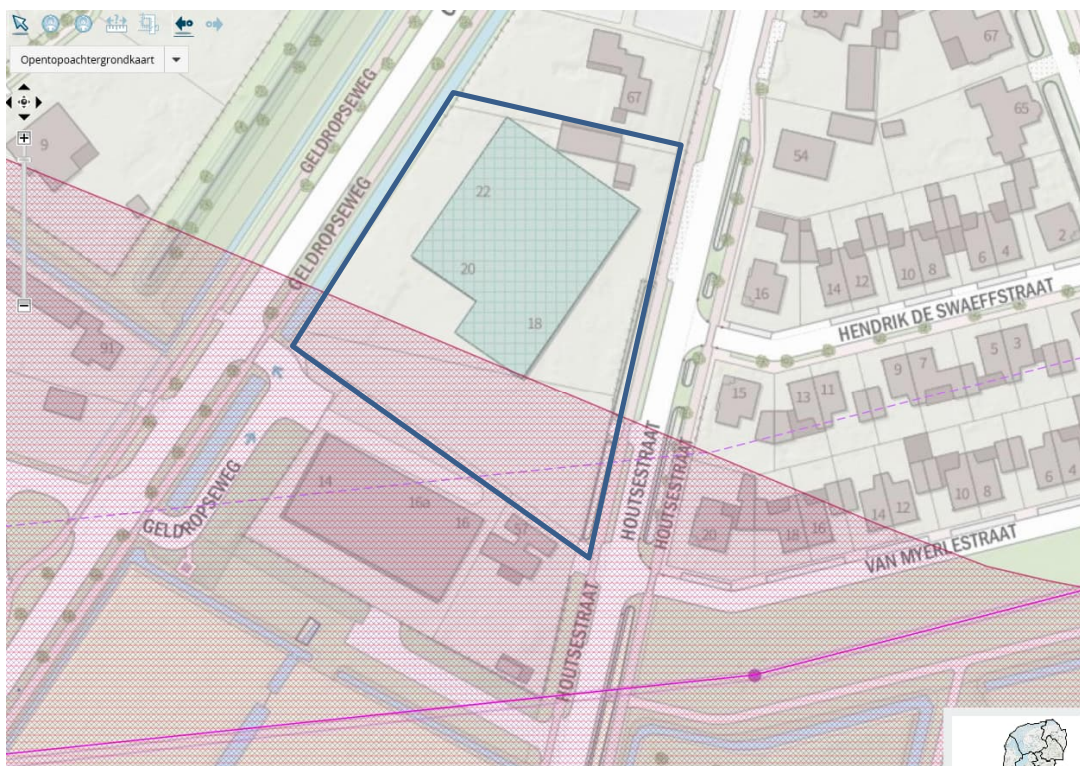
Onderwerp

Quickscan Milieu – Houtsestraat 67

Milieu

Externe veiligheid

In het kader van het onderzoek naar de ruimtelijke inpassing van het woningbouwplan Houtsestraat 67 – Geldropseweg nrs. 18-22 (percelen kadastraal bekend sectie U nummers 5059 en 5060) dienen de externe veiligheidsrisico's, door activiteiten in de directe omgeving, te worden geïnventariseerd. Omdat het woningbouwplan niet past in het geldende bestemmingsplan moet een ruimtelijke procedure doorlopen worden. De ontwikkeling is formeel aan te merken als een kwetsbaar object.



Inventarisatie risicobronnen

Nabij de planlocatie ligt een ondergrondse hogedruk aardgasleiding (A-521) van de Gasunie. Een gedeelte van de planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van deze aardgasleiding. Om te bepalen of voldaan wordt aan de risiconormen zoals die zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is onderzoek nodig. Het voorgeschreven rekenpakket voor het berekenen van de omgevingsveiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen is Computer Applicatie voor Risicoberekeningen aan Ondergrondse Leidingen met Aardgas (CAROLA).

Op voorhand kan worden uitgesloten dat de planlocatie in de grenswaarde-contour van het plaatsgebonden risico ligt. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Hoogspanningslijn

Ook is nabij de planlocatie een 150 kilovolt (kV) hoogspanningslijn van netbeheerder Tennet aanwezig. De 'indicatieve magneetveldzone' voor deze hoogspanningslijn bedraagt 2 x 55 meter en ligt voor een klein deel over de planlocatie. Als binnen de 'indicatieve magneetveldzone' nieuwe bestemmingsplannen worden gemaakt, wordt aangeraden om voor die specifieke locatie de zone nauwkeuriger te bepalen.

Conclusie:

- Er moet een CAROLA-berekening worden uitgevoerd om te bepalen of voldaan wordt aan de risiconormen zoals die zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient het groepsrisico van de buisleiding (beperkt) te worden verantwoord.
- Er is onderzoek nodig om de breedte van de 'specifieke magneetveldzone' te berekenen. Het RIVM heeft hiervoor een handreiking ontwikkeld. Ook beheert het RIVM een lijst met adviesbureaus waarvan bekend is dat deze ervaring hebben met zoneberekeningen volgens de handreiking (aanvragen via hoogspanningslijnen@rivm.nl).

Geluidhinder (Wet geluidhinder)

Deze quick scan is gebaseerd op het schetsontwerp van Kragten, d.d. 14-01-2021, nr. 2020-2397, projectnr. HEL 110. In dit plan worden 17 woningen mogelijk gemaakt. De locatie heeft nu als bestemming "bedrijf" en is niet als geluidgevoelig aan te merken. De geplande woningen moeten daarom beschouwd worden als een nieuwe geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder.

Deze locatie aan de Geldropseweg en Houtsestraat is gelegen binnen de 200 meter brede zones van wegen, de Geldropseweg en de Houtsestraat. De overige wegen nabij het plangebied zijn 30 km/uur wegen (o.a. Hendrik de Swaefstraat, Van Myerlestraat en de Brand) en volgens de Wet geluidhinder uitgezonderd van zonering.

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van de spoorweg en niet binnen de zone van een industrieterrein.

Omdat het plangebied binnen de zone van een weg ligt, is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai vereist.

De geluidbelasting vanwege de Geldropseweg en Houtsestraat moeten worden getoetst aan de normstelling volgens de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege het niet gezoneerde wegverkeer hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder, maar moet wel worden getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Voor wegverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Wanneer deze waarde wordt overschreden is het, onder voorwaarden, mogelijk een hogere waarde vast te stellen, in deze situatie tot maximaal 63 dB. Uit een indicatief akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Geldropseweg de geluidbelasting ten gevolge van deze weg bedraagt maximaal ca. 55 à 57 dB. De verwachte geluidbelasting t.g.v. de Houtsestraat bedraagt maximaal ca. 50 dB.

In het kader van een bestemmingswijziging zal bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van een lawaaisoort (hier wegverkeer) onderzocht moeten worden met welke maatregelen de geluidbelasting gereduceerd kan worden. Hierbij moet eerst worden gekeken naar mogelijke maatregelen aan de bron en vervolgens in de overdracht (b.v. afschermingen). Wanneer niet onvoldoende effect heeft, of niet mogelijk is, kunnen hogere waarde worden vastgesteld voor het wegverkeerslawaai.

De geluidbelasting van het niet gezoneerde wegverkeer bedraagt maximaal ca. 35 dB en is hier niet relevant. Vanwege het niet gezoneerde wegverkeer is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bij het ontwerp van het plan moet rekening worden gehouden met het aanwezig zijn van een geluidluwe gevel per woning waar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai hoger is dan 53 dB. Dit is te verwachten aan de zijde van de Geldropseweg. Door woningen in een rij evenwijdig aan de Geldropseweg te situeren, in plaats van zoals op het schetsontwerp is aangegeven, loodrecht op de weg, hebben deze woningen aan de van de Geldropseweg af gekeerde gevel, een geluidluwe buitengevel. Aan deze geluidluwe gevel moet een zo groot mogelijk deel van het verblijfsgebied grenzen en ook moet in deze gevel een te openen geveldeel bevinden. Deze woningen fungeren dan ook als afscherming naar de hierachter gelegen woningen. Verder moet gedacht worden aan de aanwezigheid van een geluidluwe buitenruimte per woning dat kan worden gerealiseerd door een juiste situering van de tuinen ten opzichte van woning en weg.

In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning is het Bouwbesluit van kracht. Op basis van het Bouwbesluit (art. 3.1-3.3) zijn in deze situatie eisen te stellen aan de geluidwering van de gevels.

Conclusie

De locatie is gelegen binnen de zones van wegen (Geldropseweg en Houtsestraat). Omdat op de bestemming "bedrijf" nu een geluidgevoelige bestemming (wonen) mogelijk wordt gemaakt is een akoestisch onderzoek noodzakelijk in het kader van Wet geluidhinder.

Uit een indicatief akoestisch onderzoek blijkt dat de te verwachten geluidbelasting vanwege de Geldropseweg maximaal ca. 55 à 57 dB bedraagt en van de Houtsestraat maximaal ca. 50 dB. Onderzocht moet worden met welke maatregelen de geluidbelasting gereduceerd kan worden. Is dit onvoldoende mogelijk dan kunnen hogere waarde voor de geluidbelasting t.g.v. de Geldropseweg en/of Houtsestraat vastgesteld worden.

De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur wegen (niet gezoneerd wegverkeer) bedraagt maximaal ca. 35 dB. Hierdoor is ten gevolge van het niet-gezoneerde wegverkeer sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid (wegverkeerslawaai Wet geluidhinder) vormt geen belemmering voor het ontwikkelen van het bouwplan van 17 woningen. M.b.t. het aspect geluid is het wel van belang hoe het plangebied wordt ingericht.

Luchtkwaliteit en trillingen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen wordt het nieuwe plan getoetst aan de eisen voor de luchtkwaliteit zoals opgenomen in de Wet Milieubeheer. De eerste stap hierbij is het toetsen van het plangebied aan het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de regeling NIBM.

Het plan betreft de realisatie van een school met ca. 560 leerlingen, een wijkhuis, 2 gymzalen en een kinderopvang. Een drietal locaties zijn hierbij voorgesteld.

NIBM project

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen wordt het nieuwe plan getoetst aan de eisen voor de luchtkwaliteit zoals opgenomen in de Wet Milieubeheer. De eerste stap hierbij is het toetsen van het bouwplan aan de Regeling "Niet In Betekende Mate bijdragen". Projecten die 'niet in betekende mate' van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de hiervoor geldende grenswaarden.

Dit besluit geeft categorieën van gevallen aan die aangemerkt kunnen worden als niet in Betekende Mate bijdragen (NIBM) project. De realisatie van dit project is niet als zodanig aangewezen als een NIBM project. Dit betekent dat bepaald dient te worden of met de beoogde ontwikkeling voldaan wordt aan het criterium van een NIBM project. Dit kan plaatsvinden via een berekening met de NIBM rekentool.

In het "Besluit niet in betekende mate bijdragen" is opgenomen dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Conclusie

Via een berekening met de NIBM rekentool dient bepaald te worden of de nieuwe activiteiten inderdaad vallen onder een niet relevante toename van de luchtkwaliteit. Naar alle waarschijnlijkheid valt het project onder een NIBM project en daarmee is het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het project op de drie voorgestelde locaties.

Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Het plan betreft het realiseren van woningen op een nabij Houtsestraat 67, gelegen tussen Geldropseweg en Houtsestraat.

Omgeving

Het plangebied grenst aan de zuidkant aan een gebied met bedrijfsbestemming, waar momenteel een tweetal garagebedrijven zijn gevestigd.

De noordkant van het plangebied grenst aan een gebied waarop eveneens een bedrijfsbestemming ligt, met functieaanduiding tuincentrum. Het tuincentrum bestaat niet meer.

(De percelen met functieaanduiding tuincentrum omvatten het plangebied en het perceel met de voormalige bedrijfswoning Houtsestraat 67, behorend bij het niet meer bestaande tuincentrum.) Momenteel is hier Bloemsierkunst Rens van Dijk gevestigd (detailhandel?).

Verder naar het noorden bevinden zich een kantoor en een horecagelegenheid. Verder zijn in de directe omgeving voornamelijk woningen gelegen.

Mede gelet op de (drukke) Geldropseweg is geen sprake van een rustige woonwijk. De omgeving kan worden getypeerd als gemengd gebied.

Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt gebruik gemaakt van milieuzonering, dat wil zeggen een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, en anderzijds gevoelige bestemmingen, zoals woningen.

Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', waarin per bedrijfsactiviteit een richtafstand wordt gegeven die in beginsel moet worden aangehouden om hinder en schade binnen aanvaardbare normen te houden. De richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk. In een gemengde omgeving kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd.

Het perceel met garagebedrijven grenst direct aan het plangebied. De voor deze bedrijven in deze omgeving geldende richtafstand van 10 meter ligt deels over het plangebied. Bij het bepalen van de exacte locatie van de woningen dient rekening te worden gehouden met genoemde richtafstand.

Indien de bestemming van de voormalige bedrijfswoning aan de Houtsestraat 67 in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijke gebruik, dan voldoen de afstanden van alle overige bedrijven tot het plangebied aan de in de VNG-uitgave opgenomen (gereduceerde) richtafstanden.

Conclusie

Wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor de realisatie van woningen op deze locatie.

Aandachtspunt is de bestemming van het naastgelegen perceel (sectie U nummer 1967, Houtsestraat 67).

Bodemkwaliteit

Vraag

Aan Cluster Milieu is gevraagd te adviseren over de bodemkwaliteit op de locatie Houtsestraat 67. Deze locatie is in het bodeminformatiesysteem bekend als *Houtsestraat 67 (kas)* met locatiecode AA079400815. Aanleiding is de voorgenomen bestemmingswijziging van deze locatie zoals weergegeven in de adviesaanvraag (e-mail Cindy Vermeulen, 18 november 2021).

Antwoord

Op basis van de resultaten van bodemonderzoek op de locatie, in de directe omgeving en de bodemkwaliteitskaart wordt verwacht dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Wel worden de volgende aandachtspunten benoemd voor het vervolgtraject waaronder de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen:

- In verband met de brand in maart 2004 kunnen verontreinigingen met PFAS aanwezig zijn. Hier is voor zover bij ons bekend niet eerder bodemonderzoek naar gedaan.
- Er is slechts van een deel van de planlocatie bodeminformatie bij ons bekend.
- Binnen het plangebied moet nog worden gesloopt voorafgaand aan de nieuwbouw. Na de sloop moet nog bodemonderzoek worden verricht. Dit om na te gaan of de sloop tot additionele bodemverontreiniging heeft geleid.

Daarom zal de initiatiefnemer nog een bodemonderzoek binnen de gehele projectlocatie moeten laten uitvoeren. Daarbij moet ook onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van PFAS en GenX in de grond en het grondwater.

Tot slot wordt nog vermeld dat in het kader van de bedrijfsbeëindiging (inrichtingsnummer i30765) in het kader van de Wet milieubeheer mogelijk nog een onderzoek naar de eindsituatie van de bodemkwaliteit moet worden uitgevoerd. Indien daarbij bodemverontreiniging wordt aangetoond die te relateren is aan de voormalige bedrijfsvoering, moet de bodem door de houder van de milieuvergunning worden gesaneerd. Daarbij gelden dan de achtergrondwaarden als terugsaneerwaarden, tenzij de houder van de vergunning kan aantonen dat deze verontreinigingen (deels) reeds aanwezig waren bij aanvang van de bedrijfsactiviteiten. In dat laatste geval geldt die nulsituatie als terugsaneerwaarde.

Toelichting

Situatiebeschrijving

De locatie is momenteel in gebruik als bedrijfslocatie met kas van Tuincentrum Collse Waterlelie (inrichtingsnummer i30765). De toekomstige bestemming is woningbouw. Het geplande bouwplan voorziet in 17 grondgebonden woningen (rijwoningen en twee-onder een kapwoningen). In figuur 1 is het plan weergegeven.



Figuur 1: Situering nieuwbouwplan

De locatie ligt in een gebied met:

- bodemfunctieklasse: Wonen
- bodemkwaliteitsklasse: AW2000
- bodemkwaliteit PFAS: Zone 2

De locatie ligt nabij de rand van een gebied dat verdacht is verklaard op de (mogelijke) aanwezigheid van explosieven of restanten daarvan. Er liggen geen PFAS-verdachte bedrijven in de directe omgeving.

Uitgevoerd bodemonderzoek

Van de locatie (AA079400815) is het volgende bodemonderzoek bij de gemeente bekend:

- Verkennend bodemonderzoek nieuwbouw, locatie Houtsestraat 67 te Helmond, De Bondt Rijsen BV, 16 juni 2004, 043.130.02

Dit onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen aanvraag voor een bouwvergunning voor het oprichten van een kas. Ter plaatse was een kas aanwezig geweest, maar die is kort voor het onderzoek (maart 2004) afgebrand en gesloopt. De onderzoeksstrategie is die van een onverdachte locatie. Af te vragen is of dat de juiste onderzoeksstrategie was gezien de brand. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en benzeen.

Dit bodemonderzoek is uitgevoerd ter plaatse van de nieuw te bouwen kas. De uiteindelijk gerealiseerde kas is groter dan gepland in het bodemonderzoek. Van een gedeelte van de huidige projectlocatie is geen bodemkwaliteit bekend.

Vanuit de Wm-vergunning was niets bekend over de aanwezige producten in de afgebrande kas. Volgens de eigenaar van de kas bevonden zich tijdens de brand hoofdzakelijk houten tuinmeubelen in de kas (mondelinge mededeling van de heer Rens van Dijk, 7 juli 2004). Daarnaast zijn er houten stellingen met daarop potten en andere soorten aardewerk afgebrand. In de kas waren geen verven, beitsen of andere schadelijke stoffen opgeslagen. In één hoekje waren enkele flaconnetjes met daarin olie t.b.v. het teakhout (minimale hoeveelheid). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er zintuiglijk zeer plaatselijk kalkbrokjes zijn aangetoond.

In de directe omgeving zijn verschillende bodemonderzoeken bekend. De locatienaam en -code, waaronder deze bodemonderzoeken zijn geregistreerd, zijn hieronder weergegeven:

- AA079409132, Houtsestraat
- AA079400087, Houtsestraat 38
- AA079403483, Houtsestraat 56
- AA079400510, Houtsestraat 57 (vml.)
- AA079403484, Houtsestraat 67 (woonhuis)
- AA079401852, Kromme Haagdijk (Houtse Akker)
- AA079402039, St. Antoniusweg en Geldropseweg

Uit deze bodemonderzoeken blijkt dat in de omgeving hoofdzakelijke lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater worden aangetoond. In het onderzoek ter plaatse van de Houtsestraat (AA079409132) worden zeer plaatselijk ter hoogte van nummers 24 en 64 in de berm sterke verontreinigingen met PAK of zink in de grond gemeten. Ter plaatse van nieuwbouwlocatie Houtse Akker zijn plaatselijk eveneens sterke verontreinigingen aangetoond. Deze zijn of worden in het kader van de ontwikkeling van de wijk verwijderd. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ter plaatse van Houtsestraat 38 worden sterke verontreinigingen gemeten met zware metalen in het grondwater.

Conclusie

De bodemkwaliteit op de locatie is vermoedelijk geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

In het kader van de bedrijfsbeëindiging (Wm) en/of de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen (Wabo/bouwverordening) zal er nog nieuw bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Daarbij moet ook gekeken worden naar PFAS in grond en grondwater.

Ecologie

Ik heb de documenten mbt Houtsestraat 67 bekeken en heb de volgende bevindingen.

- op de locatie moet worden gesloopt en enkele bomen en hagen worden gekapt. Gezien de situatie verwacht ik geen bijzonderheden, maar gezien de omvang van de ontwikkeling is een quickscan natuur wel op zijn plaats.
- een stikstofonderzoek is formeel wel nodig, maar verwacht hier geen problemen.
- NNB is niet van toepassing, want die ligt op afstand.
- bij de kap van houtopstanden is Wnb nvt omdat de locatie binnen de bebouwde kom Wnb ligt. Er staan binnen/rondom het plangebied geen APV-bomen, dus dit is nvt. Het bestemmingsplan kent voor de Waarde Archeologie een omgevingsvergunningplicht voor het rooien van diep wortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd. Maar dit zal geen belemmering zijn gezien de aard van de te verwijderen beplanting.

Aandachtspunten nog:

- nieuwbouw natuurinclusief ontwerpen en openbaar terrein natuurinclusief inrichting. Er wordt geschreven over een landschappelijke inpassing en klimaatadaptief groen. Dit dient dan ook te worden uitgewerkt en de realisatie dient met een voorwaardelijke verplichting te worden geborgd.
- in het nieuwe bestemmingsplan een vangnetregeling opnemen = omgevingsvergunningplicht werken en werkzaamheden voor het rooien van houtgewas en andere vegetatie. Dit ter bescherming van voornoemde landschappelijke inpassing.

B6 FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE



Foto 1

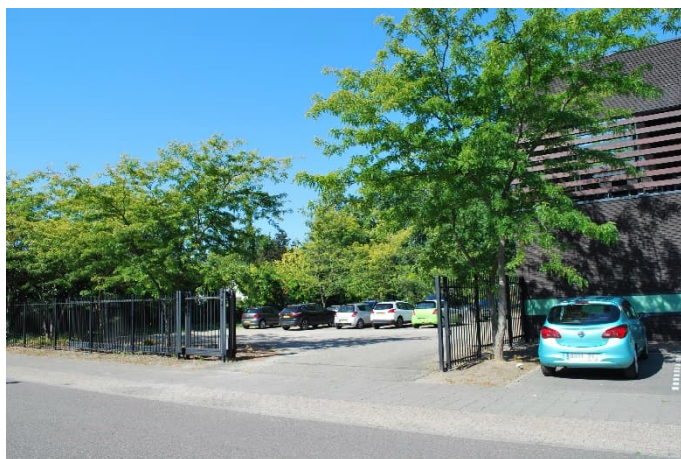


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15