

MEMO

Aan : **Gemeente Vaals**
Contactpersoon : **mw. I. van den Esschert**
Van : **Envita Nijmegen B.V.**
Ing. G.A.M. Peters
Betreft : **Sneeuwberglaan 20 in Vaals**
Volgnummer : **201862-11/ M03**
Datum : **25 januari 2013**
Aantal pagina's incl. voorblad : **5**

Inleiding

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging van de locatie Sneeuwberglaan 20 te Vaals is door Envita Nijmegen BV in opdracht van Lidl Nederland GmbH voorliggende memo opgesteld. Deze memo is bedoeld om voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan aan gemeente Vaals inzicht te verschaffen in de aanpak van de op het perceel aanwezige geval van ernstige bodemverontreiniging met koper.

Indien sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is tevens sprake van een provinciaal belang. Op basis hiervan wordt hieronder kort een doorkijk gegeven c.q. wordt afgestemd hoe de initiatiefnemer met het provinciale belang (Wet bodembescherming) in het spoor van de Wet Ruimtelijke ordening zal omgaan, zodat een goede afstemming tussen de sectorale wetten Wro en Wbb gewaarborgd is en voorkomen wordt dat tegenstrijdige besluiten worden genomen.

Beschrijving verontreinigingssituatie

Uit de op terrein uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper in de vaste bodem. De sterke verontreiniging is vastgesteld in de bodem onder het gehele pand alsmede ter plaatse van de stroken westelijk, zuidelijk en oostelijk van het pand. Naast de sterke bodemverontreiniging met koper zijn nevenverontreinigingen met een aantal andere metalen, PAK en minerale olie aangetoond. Bij het bepalen van de omvang van de verontreiniging is koper als gidsparameter gehanteerd. Het totale bodemvolume dat sterk is verontreinigd met koper binnen de grenzen van de saneringslocatie is geraamd op 1.640 m³.

In het grondwater zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met de onderzochte stoffen aangetroffen; de in de vaste bodem aanwezige verontreinigingen kunnen, gezien de relatief lage gehalten in het grondwater, als immobiel worden beschouwd.

Uit de resultaten van het vooronderzoek in combinatie met de resultaten van het op de locatie uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de verontreiniging met koper deel uitmaakt van een groter geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan reeds delen (functioneel) gesaneerd zijn. Voor wat betreft de uit te voeren bodemsanering betekent dit dat sprake is van een deelsanering zoals bedoeld in artikel 40 Wet bodembescherming.

Planvorming en bestemming

Lidl Nederland GmbH is voornemens de winkellocatie aan de Sneeuwberglaan 20 in Vaals te moderniseren. In principe bestaan hierbij 2 opties.

Optie 1 is renovatie van het bestaande pand waarbij de bestaande funderingen en constructies waar nodig worden vervangen of verzwakt en op beperkte schaal uitbreiding plaatsvindt aan de linker en rechterzijde. Het vloerpeil van de winkel zal hierbij niet worden gewijzigd.

Optie 2 is sloop van het bestaande pand waarbij op globaal dezelfde locatie een volledig nieuw pand wordt gerealiseerd. Het vloerpeil zal worden aangepast in die zin dat het met circa 1,3 m wordt verlaagd waardoor het hoogteverschil met de Sneeuwberglaan aanzienlijk kleiner zal worden.

Op dit moment is er nog geen definitieve keuze tussen beide opties gemaakt.

De actuele bestemming van de locatie conform het vigerende bestemmingsplan is 'bedrijventerrein'. Deze bestemming zal wijzigen in de bestemming 'detailhandel'.

Bodemsaneringsbeleid algemeen

Een algemene beschrijving van de bij een bodemsanering te hanteren doelstelling staat opgenomen in artikel 38 Wet bodembescherming (Wbb). Op basis van de beschreven doelstelling is sinds 1 januari 2006 het functiegericht en kosteneffectief saneren mogelijk.

Met de sanering moet de bodem ten minste geschikt worden gemaakt voor de functie die het na de sanering krijgt, waarbij het risico voor mens, plant of dier als gevolg van blootstelling aan de verontreiniging zoveel mogelijk wordt beperkt. Daarnaast moet het risico van de verspreiding van verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden beperkt alsook de noodzaak tot het nemen van maatregelen en beperkingen in het gebruik van de bodem (de nazorg). 'Zoveel mogelijk' betekent dat de kosten in goede relatie moeten staan tot het resultaat van de sanering.

Omdat voor onderhavig geval van bodemverontreiniging sprake is van een deelsanering, is tevens artikel 40 Wet bodembescherming van toepassing.

Sanering van bodemverontreinigingssituaties kan door middel van de volgende maatregelen plaatsvinden:

- a.het afgraven van de verontreinigde grond;
- b.het verwijderen van de verontreinigende stoffen uit de grond of het grondwater;
- c.het toepassen van technieken die biologische afbraak/omzetting of chemische omzetting tot niet schadelijke eindproducten tot gevolg hebben;
- d.het isoleren van de verontreinigings situatie door middel van het aanbrengen van een leeflaag of andere duurzame afdeklaag.

Vanuit de betekenis van de saneringsdoelstelling en –aanpak voor de praktijk, is een onderscheid naar immobiele en mobiele verontreinigingssituaties van belang. Bij immobiele verontreinigingen ligt de nadruk op het functiegericht saneren, terwijl bij mobiele verontreinigingen de kosteneffectiviteit van de sanering een centrale rol speelt.

Voor immobiele verontreinigingen volstaat in veel gevallen het aanbrengen van een leeflaag. Voor de bodemfuncties 'wonen met tuin', 'plaatsen waar kinderen spelen', 'groen met natuurwaarden', en 'ander groen' geldt als standaardaanpak het aanbrengen van een leeflaag. Indien, veelal in het geval van de bodemfuncties 'bebouwing, infrastructuur en industrie', sprake is van verharding en/of bebouwing, is de verontreinigings situatie automatisch geïsoleerd. Deze isolatie wordt dan gevormd door een afdeklaag, bestaande uit beton, asfalt, betonplaten of flinke oppervlakten aaneengesloten bestrating met klinkers en tegels. Indien dergelijke constructies duurzaam en aaneengesloten zijn uitgevoerd, kunnen daarmee blootstellingsrisico's in afdoende mate worden tegengegaan.

Beleidskader bodem provincie Limburg

In het 'Beleidskader Bodem 2010' van provincie Limburg is op onderdelen een verbijzondering c.q. verduidelijk van het nationale bodemsaneringsbeleid opgenomen, met name ten aanzien van de voor het provinciale grondgebied kenmerkende bodemproblematiek.

Specifiek voor onderhavige sanering zijn onder andere de paragrafen 4.8 (Besluit en Regeling Uniforme saneringen) en 4.10.1 (Deelsaneringen) relevant.

Gemeentelijk bodembeleid

Voor het grondgebied van gemeente Vaals is het generieke beleid zoals bedoeld in het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit van toepassing. De bodemkwaliteitskaart en de bijbehorende Nota bodembeheer zijn op 17 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals.

Saneringsvarianten

In onderhavige situatie hangen de daadwerkelijk te treffen saneringsmaatregelen nauw samen met de inrichtingsvariant die zal worden gekozen. Van de te nemen saneringsmaatregelen bij beide inrichtingsvarianten is hierna een korte beschrijving gegeven.

Voor deze notitie zijn 2 varianten in beschouwing genomen:

1. renovatie van het bestaande winkelpand waarbij aan weerszijden van het pand uitbreidingen plaatsvinden. Het vloer peil van de winkel blijft ongewijzigd om AP + 182,30 m;
2. sloop van de bestaande winkel waarna een nieuw winkelpand zal worden gerealiseerd op globaal dezelfde locatie als de huidige winkel. Het vloerpeil komt hierbij circa 1,3 m lager te liggen op NAP + 181,00 m.

Voor beide varianten geldt dat de aanpak van de sanering in overeenstemming moet zijn met de bepalingen in de artikelen 38 en 40 van de Wet bodembescherming dan wel het Besluit en de Regeling Uniforme Sanderings (BUS resp. RUS).

Variant 1 (renovatie bestaande winkelpand):

Bij deze variant is het vloerpeil van de huidige bebouwing (NAP + 182,30 m) maatgevend en zal niet of nauwelijks wijzigen. Bij deze variant is een uitbreiding voorzien aan de oost- en westzijde (linker en rechterzijde) van het pand. Deze uitbreidingen zullen eenzelfde aanleghoogte krijgen.

Bij deze inrichtingsvariant wordt gekozen voor een functiegerichte sanering waarbij de bestaande en nog aan te leggen vloer de duurzame isolatielaag vormt. Het uitvoeren van werkzaamheden in en afvoer van verontreinigde grond is bij deze variant alleen aan de orde bij werkzaamheden onder bouwpeil. Dit is bijvoorbeeld het geval bij vernieuwen of verzwaren van de fundering van het pand. Verder zal dit het geval zijn ter plaatse van de geplande uitbreidingen westelijk en oostelijk van het pand.

Om een min of meer vlak parkeerterrein te verkrijgen zal het huidige parkeerterrein zodanig opgehoogd worden dat het peil min of meer gelijk wordt aan het vloerpeil van de winkel. Het overbruggen van het hoogteverschil naar de Sneeuwberglaan vormt hierbij een extra aandachtspunt maar is vanuit het oogpunt van de sanering niet echt relevant.

De hoeveelheid vrijkomende matig tot sterk verontreinigde grond ter plaatse van de aan de oostzijde te realiseren uitbreiding is geraamd op circa 185 m³ (oppervlakte van 108 m² x 1,7 m). Verder wordt er bij verzwaring van de fundaties naar schatting nog circa 250 m³ ontgraven. Dit is exclusief eventueel te ontgraven grond ter plaatse van het oostelijk belendende perceel. Hiervoor wordt aangenomen dat, mocht hier noodzakelijkerwijs grond worden ontgraven, deze ter plaatse wordt herschikt.

Aan de westzijde van het winkelpand bevindt zich momenteel een laad- en loskuil. De grond die vrij zal komen ter plaatse van de aan te leggen funderingsstroken voor deze uitbreiding kan en mag binnen de verlaging van de laad- en loskuil worden verwerkt (herschikt) zodat daar naar verwachting geen grond hoeft te worden afgevoerd.

Bij deze variant bestaat de feitelijke saneringsmaatregel uit het isoleren van de verontreiniging door middel van het aanbrengen en in stand houden van een duurzame afdeklaag. Deze duurzame

afdeklaag wordt hierbij gevormd door de vloer in het bestaande pand en ter plaatse van de uitbreidingen. Alleen de grond die ten behoeve van de renovatiewerkzaamheden en uitbreidingen noodzakelijkerwijs moet worden ontgraven zal, voor zover deze niet kan worden herschikt, naar een verwerkingslocatie worden afgevoerd.

Variant 2: Sloop gevolgd door nieuwbouw

Kenmerkend voor deze variant is dat het vloerpeil van de nieuw te bouwen winkel ongeveer 1,3 m lager komt te liggen dan het vloerpeil van de bestaande winkel. De winkel zal op nagenoeg dezelfde locatie als de bestaande winkel worden herbouwd. Het parkeerterrein sluit aan op de nieuwe vloerhoogte en zal daardoor ook aanzienlijk lager komen te liggen.

Rekening houdend met een dikte van de nieuwe vloerconstructie (inclusief isolatie) van circa 0,4 m betekent dit dat ter plaatse van het (sterk) met koper verontreinigde terreindeel in totaal ongeveer 1,7 m ontgraven zal worden. De verontreinigde bodemlaag zal daardoor vrijwel volledig worden ontgraven, zowel ter plaatse van de nieuwbouw als ter plaatse van het parkeerterrein. Gezien de vergaande verwijdering van de verontreiniging bij deze variant zal, om zorgmaatregelen in de toekomst te vermijden, als terugsaneerwaarde de maximale waarde industrie (MWI) voor koper worden gehanteerd. Het hanteren van deze terugsaneerwaarde zal tot relatief weinig extra ontgraving leiden. De terugsaneerwaarde komt overeen met de te bereiken bodemkwaliteit die geldt voor de huidige bestemming 'bedrijventerrein' van de locatie volgens het vigerende bestemmingsplan. Daardoor hoeven bij een toekomstige wijziging van de inrichting van de locatie niet opnieuw saeringsmaatregelen te worden getroffen behalve als de locatie een woonbestemming zou krijgen hetgeen niet voor de hand ligt.

Na het bereiken van een bodemkwaliteit op het niveau van de maximale waarde industrie bij de sanering, kunnen de overige grondwerkzaamheden onder veiligheidsklasse 'basisklasse' plaatsvinden. Vanwege de permanente verlaging van het maaiveldniveau zullen aan de zuidzijde en zuidoostzijde van het terrein in de wanden/taluds op of iets buiten de perceelsgrenzen matig tot sterke verontreinigingen achterblijven. Deze zullen moeten worden afgedekt met een leeflaag/isolatielaag en/of geïsoleerd door middel van een grondkerende constructie (bijv. een damwand).

Kosten

De kosten van saneringsvariant 1 zijn begroot op € 80.000,00 exclusief BTW waarvan € 45.000,00 voor afvoer en afzet van de verontreinigde grond. Voor variant 2 zijn de kosten begroot op € 190.000,00 waarvan € 130.000,00 voor afvoer en afzet van de vrijkomende verontreinigde grond.

Procedure

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging echter de sanering hoeft niet met spoed te worden uitgevoerd. Dit betekent dat voordat handelingen mogen worden uitgevoerd waarbij de verontreiniging wordt verplaatst, verminderd of ongedaan gemaakt, dit voornemen gemeld moet worden bij bevoegd gezag Wet bodembescherming (Provincie Limburg) en dat Gedeputeerde Staten hiermee moeten instemmen voordat mag worden gestart. Hiervoor zijn in principe 2 vormen van procedures van toepassing, te weten:

- a) de aanpak via het reguliere spoor; indienen van een deelsaneringsplan dat via een procedure van de algemene Wet bestuursrecht (Awb) artikel 4.1 (15 weken procedure) en / of 3.4 Awb wordt afgehandeld, e.e.a. afhankelijk van o.a. het aantal belanghebbenden.
- b) een verkorte procedure via Besluit Uniforme Saneringen (BUS) kan worden doorlopen (5 wk procedure).

Op dit moment is door de initiatiefnemer nog geen keuze gemaakt voor de te volgen procedure. De uitvoering van de sanering vindt (vanzelfsprekend) plaats door marktpartijen die hiervoor door

AgentschapNL zijn erkend voor BRL 6000 (milieukundige begeleiding) respectievelijk BRL 7000 (uitvoering bodemsanering).

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKBP)

Bodembesluiten waaruit publiekrechtelijke beperkingen voortvloeien (zoals bijvoorbeeld een besluit ernst en spoed) vallen onder de Wkpb en moeten worden geregistreerd in de openbare registers van het Kadaster. Alleen verontreiniging in de vaste bodem boven de interventiewaarde moet worden geregistreerd (dus geen grondwaterverontreiniging). Dat gebeurt zodra een besluit is genomen. Als na saneren geen verontreiniging boven de interventiewaarde achterblijft, wordt de beperking verwijderd uit het openbaar register.