



Beoordeling bodemrapport bestemmingsplan

Aan : Gemeente Oude IJsselstreek, t.a.v. Tanya van Eck
Zaaknummer : 2022EA1292
Adres/onderwerp : Advies Bodem Leeuweriklaan 25-31 te Varsseveld
Behandeld door : Jeroen van Meijgaarden
Datum : 27-10-2022
Opsteller rapport : Buro Ontwerp & Omgeving
Rapportnummer : 3605.01
Rapportdatum : 9-8-2022 *
Titel : Verkennend Bodemonderzoek Leeuwerikstraat tussen 25 en 31 te Varsseveld **

* Op rapport staat ook datum van 15 juni en wordt aangegeven dat het een concept betreft. Het onderzoek is beoordeeld als zijnde definitief.

** Rapport heeft als titel Verkennend bodemonderzoek maar heeft ook betrekking op het aansluitend uitgevoerde Nader Onderzoek.

Advies

Het bodemonderzoek voldoet grotendeels aan de gestelde kwaliteitseisen. De in het rapport beschreven conclusies en aanbevelingen zijn naar het oordeel van de ODA niet afdoende.

Met het onderzoek zijn licht tot sterk verhoogde gehalte aan PAK vastgesteld waardoor de bodemkwaliteit niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Niet het gehele terrein is voldoende onderzocht, aanvullend onderzoek op een deel van de locatie is nog noodzakelijk.

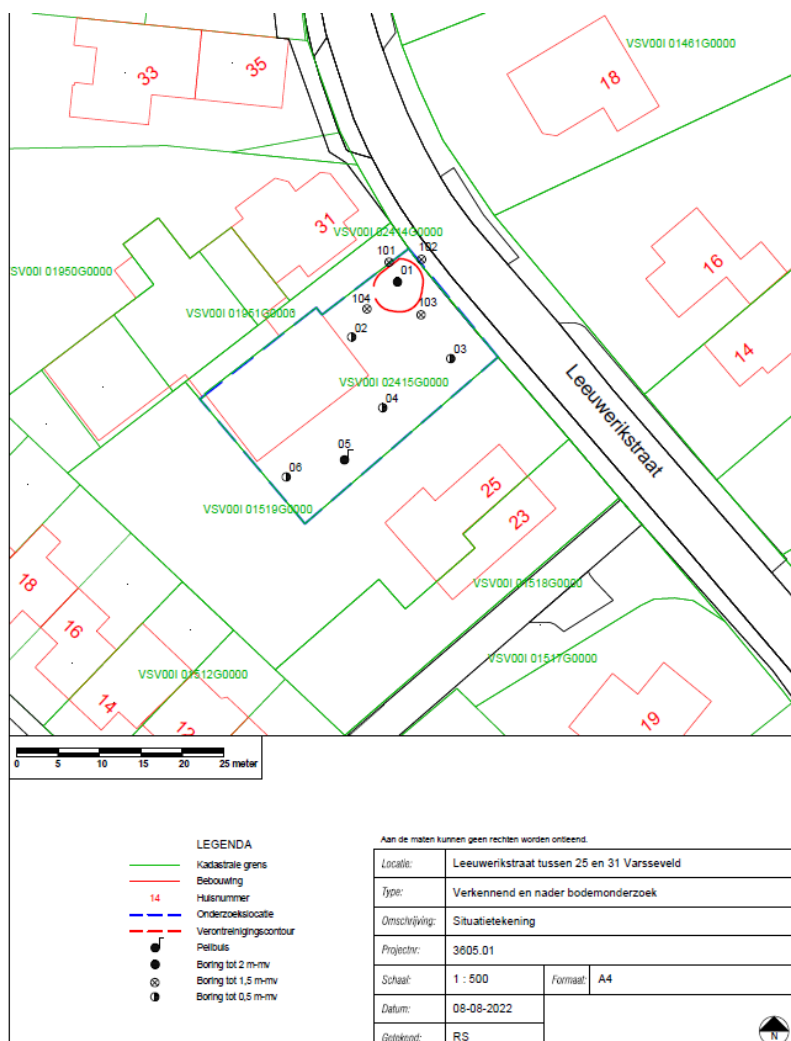
De ODA adviseert om aan bestemmingsplanprocedure de volgende voorwaarden te verbinden:

- Verwijderen van de sterke PAK verontreiniging in de grond tot aan de functieklassse wonen. Voor deze werkzaamheden (locatie zoals aangegeven op bijgevoegde tekening) dient een Plan van Aanpak te worden opgesteld dat goedgekeurd moet worden door de ODA. In ieder geval dient deze verontreiniging binnen de perceelsgrens te worden verwijderd, echter wordt aangeraden ook op het naastgelegen perceel te saneren indien ook daar verontreiniging aanwezig is.
- Verwijderen van de overige PAK verontreiniging tot aan de functieklassse wonen. De omvang van deze verontreiniging (licht verontreinigd, boven de functieklassse wonen) kan eventueel nog door middel van aanvullend onderzoek nader worden vastgesteld. Op basis van het nu beoordeelde onderzoek is naar ons oordeel mogelijk sprake van een overschatting van het verontreinigde gebied.
- Uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek onder en direct naast de bestaande bebouwing. Het aanvullende onderzoek kan eventueel ook worden uitgevoerd na sloop van de bebouwing (maar voor het opstellen van het PvA en de nieuwbouw).

Inleiding

De initiatiefnemer wil op de locatie het bestaand bedrijfsgebouw en bijbehorende parkeerplaatsen verwijderen en vervangen door een tweetal woningen. Hiervoor dient de bestemming te wijzigingen van bedrijfs- naar een woonfunctie. In dat kader is een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. De gemeente Oude IJsselstreek vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) het rapport te beoordelen.

De beoordeling heeft betrekking op de onderzoekslocatie zoals hieronder en in bijlage 1.2 van het bodemrapport, weergegeven.



situatietekening met boorpunten en weergave verontreiniging

Beoordeling

Het uitgevoerde bodemonderzoek is inhoudelijk beoordeeld door de ODA. Er is getoetst aan de uitvoeringsnormen voor bodemonderzoek, namelijk de NEN5725 en NEN5740. De uitkomsten zijn getoetst aan de normkaders van de Wet bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). In bijlage 1 is een uitgebreide beoordeling van de getoetste onderdelen van de bodemrapportage opgenomen.

Aandachtspunten

In algemene zin worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Wij adviseren om al het aanwezige asbesthoudend materiaal (dakbedekking ter plaatse van de fietsenschuur) voorafgaand aan een bodemsanering, door een erkend bureau te laten verwijderen om besmetting van de omliggende bodem te voorkomen.
- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, anders dan vastgesteld in de beoordeelde rapportage, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd.
- Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.



BIJLAGE: Beoordeling/toetsing van rapportonderdelen

Algemeen

Is de rapportage compleet? : ja
Beoordelingskader bodemonderzoek : Bestemmingsplanprocedure

Is de onderzoekslocatie juist? : ja
Oppervlakte locatie : 580 m²
BRL2000 (boormeester) : akkoord

Motivering:

Het rapport voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen en is volledig. Het onderzoek is in de periode mei '22 uitgevoerd. Voor zover bekend hebben daarna geen activiteiten plaatsgevonden die tot een (noemenswaardige) verandering in bodemkwaliteit hebben geleid. Het onderzoek is voldoende actueel.

Vooronderzoek en hypothesestelling/onderzoeksstrategie (NEN5740/NEN5725 en NEN5707/NEN5897, incl. bijlage E)

Verwijzing naar NEN5725 (versie 2017) : ja
Verwijzing naar NEN5707/NEN5897, incl. bijlage E : ja
Afbakening vooronderzoeksg gebied : akkoord
Beschikbare informatie opgevraagd / ingezien : ja
Zijn asbestinventarisaties geraadpleegd? : onbekend
Bronvermelding : ja
Is sprake van (mogelijke) asbestdaken?
(asbestdakenkaart en lufo interpretatie) : nee
Is sprake van asbestverdacht materiaal?
(verweerd/gebroken bouw materiaal of objecten,
maar ook bv. kassencomplex/beschoeiing/volkstuinen) : nee
Is sprake van asbestverdacht puinverharding of
puinbijmenging? : nee
(hoeveelheid/type/ouderdom/certificering cf bijlage E)
Gaaf de ODA akkoord met het vooronderzoek : ja
Gekozen onderzoeksopzet : NEN5740 ONV
NTA5755
Gaaf de ODA akkoord met de gekozen opzet? : ja

Motivering:

Het vooronderzoek is van voldoende kwaliteit. Binnen de locatie lijken in het verleden geen bodembedreigende activiteiten te hebben plaatsgevonden. Het adviesbureau heeft in grote lijnen een juiste onderzoekshypothese gesteld en een juiste onderzoeksstrategie gekozen.

Hierbij de volgende opmerkingen:

- Er is geen sprake van asbestverdachte afwateringzones en bij de veldwerkzaamheden is geen puinverharding of puinhoudende grond aangetroffen. In eerder onderzoek is echter wel puinhoudende grond vastgesteld die destijds niet is onderzocht op asbest.
- Op basis van het eerder uitgevoerd bodemonderzoek uit 1995, deellocatie B is langs de randen van de bebouwing mogelijk sprake van verhoogde gehalten PAK waarbij de waarde voor wonen wordt overschreden. In het onderzoek is hier met het plaatsen van de boringen niet specifiek rekening mee gehouden.

Uitvoering veldonderzoek

Aantal boringen en peilbuizen : akkoord
Diepte boringen en peilbuizen : akkoord
Plaatsing boringen en peilbuizen : niet akkoord
Filterdiepte : freatisch
Wachttijd peilbuis (1 week) : akkoord
Wijze van bemonstering akkoord : ja
(let op bij vluchtig; steekbus)
Positie en diepte proefsleuven/-gaten : niet van toepassing



Motivering:

Het veldwerk is uitgevoerd volgens het onderzoeksprotocol en hiervoor geldende richtlijnen.

Er zijn geen boringen geplaatst ter plaatse van het huidige gebouw (uit 1987). Dit terwijl hier (op basis van het voorgaande onderzoek) wel mogelijk verhoogde waarden aanwezig kunnen zijn, met name PAK. Het adviesbureau heeft dit niet gemotiveerd. Hiermee wordt niet op het gehele terrein een representatief beeld van de bodemkwaliteit verkregen. Een beperkt aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit onder en direct langs het bestaande bedrijfsgebouw wordt noodzakelijk geacht.

Naast de sterke PAK verontreiniging (> I) ter plaatse van boring 1 voldoet de bodemkwaliteit op vrijwel het gehele perceel niet aan de functieklassering wonen op basis van het gehalte aan PAK (mengmonster MM1). Met een RTB-berekening is vastgesteld dat hierbij ook sprake is van een humaan risico. Deze berekening is opgeslagen in de zaakmap van deze locatie.

Los van de vastgestelde locatie waar sprake is van sterk tot matig verhoogde gehalten PAK (zoals ook aangegeven op de tekening) is de bodemkwaliteit in het nu beoordeelde onderzoek alleen door middel van een mengmonster vastgesteld. Hierbij zijn de deelmonsters niet ook los geanalyseerd. Hierdoor is er mogelijk sprake van een overschatting van het verontreinigde gebied.

De verontreiniging dient in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen te worden verwijderd tot onder de klasse wonen dan wel te worden voorzien van een duurzame afdeklaag. Mogelijk kan op basis van aanvullend onderzoek de omvang van het te saneren gebied worden ingeperkt. In ieder geval op het betreffende perceel dient de verontreiniging te worden verwijderd tot onder de functieklassering wonen. Op het naastgelegen perceel is deze verontreiniging mogelijk ook nog aanwezig. Er is geen verplichting de verontreiniging op het naastgelegen perceel te verwijderen, echter wordt wel aangeraden de verontreiniging in het geheel te verwijderen, ook indien de perceelsgrens wordt overschreden.

Uitvoering chemisch onderzoek

Aantal (meng)monsters	: akkoord
Geanalyseerde bodemlagen	: akkoord
Samenstelling (meng)monsters	: akkoord
Uitgevoerde uitsplitsing	: akkoord
Gekozen stoffenpakket	: akkoord

Motivering:

Het chemisch onderzoek is uitgevoerd volgens het onderzoeksprotocol en hiervoor geldende richtlijnen.

Toetsing en interpretatie onderzoeksresultaten

Toetsing Wet bodembescherming	: akkoord
Toetsing Besluit bodemkwaliteit	: akkoord
Samenvatting Grond	: Boring 01: Co, Cu, Pb, Zi, minerale olie en PCB > AW < T, PAK > I MM01: Co, PAK > AW (Industrie)
Samenvatting Grondwater	: Ba, Cu, Ni, Xylenen > Streefwaarde, overige stoffen < S
Samenvatting Asbest	: niet verdacht en visueel geen asbestverdacht materiaal In voorgaand onderzoek mogelijk wel asbestverdacht puin aangetroffen.

Gaat de ODA akkoord met de conclusies en aanbevelingen van het rapport : nee

Uitvoering NO

Het nader onderzoek is uitgevoerd met als doel de sterke PAK verontreiniging af te perken. Aan de noordzijde is nog sprake van een T-waarde overschrijding (klasse industrie). De verontreiniging is daar nog niet voldoende afgeperkt. Er kan ook voor worden gekozen dit tijdens de sanering direct af te kaderen (controlebemonstering).



Motivering en bodemadvies:

De toetsing van de analyseresultaten is op een juiste manier uitgevoerd. Het bureau heeft zowel aan de normen van het Besluit bodemkwaliteit als de normen van de Wet bodembescherming getoetst. De hieruit getrokken conclusies zijn echter niet correct.

Verder is er onvoldoende onderzoek uitgevoerd ter plaatse van en rondom de bestaande bedrijfsbebouwing hoewel daar op basis van het vooronderzoek wel aanleiding voor is.

Uit de toetsing blijkt dat de gehalten in de bodem niet voldoen aan de (toekomstige) gebruiksfunctie wonen. In de grond zijn lokaal sterk verhoogde gehalten PAK gemeten. Met uitzondering van de spot met sterke PAK verontreiniging is in de grond en het grondwater hooguit licht verhoogde gehalten gemeten met de onderzochte stoffen. Op basis van de parameter PAK voldoet de grondkwaliteit echter niet aan de functieklasse wonen.

Conclusie:

De bodemkwaliteit is niet geschikt voor het beoogde gebruik. De PAK verontreiniging dient te worden verwijderd voorafgaand aan de nieuwbouw. Met aanvullend onderzoek kan de hoeveelheid te verwijderen grond mogelijk worden beperkt, dit ter keuze initiatiefnemer.

Op het terreingedeelte dat nog niet voldoende is onderzocht (het gedeelte onder en direct langs de bestaande bebouwing) dient alsnog een bodemonderzoek plaats te vinden. Eventueel kan het onderzoek worden uitgevoerd na sloop van de bebouwing. De sanering kan ook worden uitgevoerd op het moment de ontwikkelingen daadwerkelijk worden uitgevoerd (b.v. tijdens bouwrijp maken).

De ODA adviseert om aan bestemmingsplanprocedure de volgende bodemspecifieke voorwaarden te verbinden om te zorgen dat de bodemsituatie geschikt wordt gemaakt de functie wonen:

- Verwijderen van de sterke PAK verontreiniging in de grond tot aan de functieklasse wonen. Voor deze werkzaamheden dient een Plan van Aanpak te worden opgesteld dat goedgekeurd moet worden door de ODA. In ieder geval dient deze verontreiniging binnen de perceelsgrens te worden verwijderd, echter wordt aangeraden ook op het naastgelegen perceel te saneren indien ook daar verontreiniging aanwezig is.
- Verwijderen van de PAK verontreiniging op het overige terreindeel tot aan de functieklasse wonen. De omvang van deze verontreiniging (licht verontreinigd, boven de functieklasse wonen) kan eventueel nog door middel van aanvullend onderzoek nader worden vastgesteld. Op basis van het nu beoordeelde onderzoek is naar ons oordeel mogelijk sprake van een overschatting van het verontreinigde gebied.
- Uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek onder en direct naast de bestaande bebouwing. Het aanvullende onderzoek kan eventueel ook worden uitgevoerd na sloop van de bebouwing (maar voor het opstellen van het PvA en de nieuwbouw).
- In bovengenoemde onderzoek dient ook nogmaals te worden beoordeeld of er asbestonderzoek noodzakelijk is. Dat kan het geval zijn als er puinhoudende grond wordt aangetroffen.

Geadviseerd wordt de onderzoeksopzet vooraf te bespreken met de ODA.



BIS samenvatting

Aanleiding: VO bouw woning

Type: Onderzoek cf. NEN5740

Asbest: Niet verdacht, nog niet gehele gebied onderzocht

Deellocaties: Nieuwbouwlocatie

Zintuiglijk: In de grond geen asbestverdacht materiaal

Zintuiglijk geen bijzonderheden

Analyses:

Samenvatting Grond

: Boring 01:

Co, Cu, Pb, Zi, minerale olie en PCB > AW < T, PAK > I

MM01: Co, PAK > AW (Industrie)

Samenvatting Grondwater

: Ba, Cu, Ni, Xylenen > Streefwaarde, overige stoffen < S

Conclusie/beoordeling:

sanering nodig