

MEMO

aan : Sandu Niessen
van : Wolfgang Boom
datum : 6 november 2019

onderwerp : Beoordelen bodem wijzigingsplan De Dijk 6 te Gastel

Het verzoek is gekomen het nader bodemonderzoek te beoordelen welke ingediend is ten behoeve van het vaststellen van het wijzigingsplan 'De Dijk 6' te Gastel.

De beoordeling heeft betrekking op volgende stukken:

- Wijzigingsplan De Dijk 6 te Gastel (Crijns Rentmeesters bv, kenmerk: NL.IMRO.1706.WPGST4006-ONT1, d.d.: juni 2019)
- Formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' ingevuld door C. van Meijl, d.d. 06-08-2019
- De Dijk 6 te Gastel, historisch onderzoek en eindsituatie, Bodeminzicht, rapportnummer B2323, d.d. 02-09-2019
- De Dijk 6 te Gastel, nader bodemonderzoek, Bodeminzicht, rapportnummer B2358, d.d. 01-11-2019.

Uit het wijzigingsplan blijkt dat het voornemen is om de bestemming 'bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'wonen'. Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige bedrijfsbestemming herbestemd naar een woonbestemming met mogelijkheden voor een 'bedrijf aan huis'. Het te vestigen bedrijf aan huis betreft een mobiel cateringbedrijf (eenmanszaak). De bedrijfsactiviteiten zijn daarmee beperkt van omvang. Voorliggend plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe bebouwing. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 796. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.517 m². Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: plangebied



Figuur 2: Uitgevoerd nader bodemonderzoek

Formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek De Dijk 6 Gastel

Door de heer C. van Meijl is het 'Formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' ingevuld. Daarin is aangegeven dat niet bekend is dat zich op de locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging bevindt en dat zich op de locatie géén ondergrondse tank bevindt of bevond.

Historisch onderzoek en eindsituatie onderzoek

Uit het historisch onderzoek blijkt dat zich op de locatie in de jaren '60 wel een bovengrondse huisbrandolietank bevond. Verder is aangegeven dat op het naastgelegen perceel "De Dijk 8" de bodem sterk verontreinigd was en dat daar een bodemsanering heeft plaatsgevonden. Mogelijk is de zinkverontreiniging ook aanwezig binnen de huidige onderzoekslocatie, gezien de resultaten van metingen en analyses van meetpunten 102 tegen de perceelsgrens van De Dijk 8 met De Dijk 6. De locatie De Dijk 6 is dus verdacht in verband met mogelijke zinkverontreiniging in de grond.

Bij het eindonderzoek is de bodem bij de voormalige een bovengrondse huisbrandolietank onderzocht op minerale olie. Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond en het grondwater niet verontreinigd zijn met minerale olie.

Nader bodemonderzoek

Bij het nader bodemonderzoek is onderzoek uitgevoerd naar mogelijke verontreinigingen in de grond met zink. Tevens is indicatief één mengmonster onderzocht op PFAS,

In de bodem zijn zintuiglijk plaatselijk bijmengingen met baksteen en kolengruis aangetroffen. Met een XRF zijn in het veld bij de verrichte boringen indicatief de gehalten aan zink bepaald. Op basis daarvan zijn analyses op zink verricht. Uit de analyseresultaten en de indicatieve XRF-metingen blijkt dat op twee delen van de locatie de grond tot maximaal 1,2 m-mv sterk verontreinigd is met zink. De totale omvang bedraagt circa 65 m³ (zie bovenstaand figuur 2). Er is dus potentieel sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd). In principe zal een bodemsanering moeten worden verricht. Gezien de concentraties aan zink valt niet te verwachten dat een sanering spoedeisend is mits er géén grondverzet of gebruiksverandering ter plaatse van de sterke verontreiniging plaatsvindt.

Uit de analyseresultaten op PFAS blijkt dat een verhoogd gehalte aan perfluorooctaanzuur is aangetoond (0,27 µg/kg Ds) en dat de overige parameters PFAS zich onder de detectielimiet van 0,1 µg/kg Ds bevinden. Op basis van het huidige beleid met betrekking tot PFAS kan de grond van dit perceel dus niet zondermeer elders worden hergebruikt.

Conclusie beoordeling bodemonderzoeken

Op basis van onderzoeken kan met betrekking tot de bodem **ingestemd** worden met het wijzigingsplan 'De Dijk 6' te Gastel mede gezien het gegeven dat het gebruik van de locatie niet zal veranderen en dat in het wijzigingsplan is aangegeven dat er geen sloop of nieuwbouw zal plaatsvinden.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt het volgende:

De grond en het grondwater zijn ter plaatse van de voormalige brandstoftank niet verontreinigd met minerale olie.

Op het noordelijke terreindeel is circa 65 m³ grond (tot maximaal 1,2 m-mv) sterk verontreinigd met zink. Er is potentieel sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de concentraties aan zink zal naar alle waarschijnlijkheid de verontreiniging geen saneringsurgentie hebben mits er géén

grondverzet of gebruiksverandering ter plaatse van de sterke verontreiniging plaatsvindt. Bij het huidige gebruik worden geen onaanvaardbare humane risico's verwacht.

Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat er niet op het gehele plangebied een bodemonderzoek is uitgevoerd omdat de locatie in principe onverdacht is met uitzondering van mogelijke verontreinigingen met zink op het noordelijke deel van het perceel en met minerale olie bij de voormalige brandstoftank.

Indien tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning (categorie bouwen) blijkt dat hier alsnog bebouwing wordt gerealiseerd, zal het niet onderzochte gedeelte van het terrein alsnog onderzocht dienen te worden.

Graafwerkzaamheden binnen de interventiewaarde-contour zijn in het kader van de Wet bodembescherming niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag.

Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. bij het bouwrijp maken van het terrein en het graven van een kelder) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van grond (>50 m³) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat het gehalte aan PFAS verhoogd is en dat op basis van het huidige beleid de grond niet zonder meer elders hergebruikt mag worden.