

Gemeente Goeree-Overflakkee
T.a.v. de heer G. Nieuwland
g.nieuwland@goeree-overflakkee.nl

Parallelweg 1
Postbus 843
3100 AV Schiedam
T 010 – 246 80 00
E info@dcmr.nl
W www.dcmr.nl

Ons kenmerk
2237557_5131989

Uw kenmerk

Datum
18 september 2023

Contact
info@dcmr.nl

Afdeling
Reguleren Advies en Omgeving

Bijlagen
-

Onderwerp
Adviesbrief Capelleweg 70 in Oude-Tonge



Geachte heer Nieuwland,

Op 12 juli 2023 heeft u DCMR gevraagd voor het project Capelleweg/Mercuriuslaan in Oude-Tonge te beoordelen of de in het verleden (vanaf 2016 tot 2019) uitgevoerde bodemonderzoeken voldoende zijn. Het betreft de realisatie van een kleine woonwijk.

Kader

De beschikbare bodeminformatie is binnen de volgende kaders beoordeeld:

- NEN 5740(*): Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond;
- de eisen die voortvloeien uit de Woningwet;
- de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo);
- het 'Toetsingskader actuele gezondheidsrisico's bij bodemverontreiniging' van 20 februari 2020 (GGD Rotterdam-Rijnmond), het Besluit omgevingsrecht;
- de bouwverordening van de gemeente.

Voor het advies zijn de volgende documenten beoordeeld:

- het rapport 'Indicatief bodem- grondwateronderzoek terrein "Capelleweg" te Oude-Tonge' van juli 1986 met nummer 0069b, opgesteld door Grontmij n.v.;
- het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Albeda Collega Mercuriuslaan 16 te Oude-Tonge' van 25 juli 2016 met nummer 160207-B, opgesteld door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv;
- het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Capelleweg 70 in Oude-Tonge' van 20 augustus 2023 met nummer 1704762A02-R18-563, opgesteld door RPS advies- en ingenieursbureau bv;
- het rapport 'Bodemonderzoek Capelleweg 70 te Oude-Tonge' van 3 december 2018 met nummer 20180547-D-VO-1, opgesteld door ADCIM B.V.;

- de notitie 'Asbestinventarisatie Agrarisch bedrijfsgebouw Projectomvang: Het gehele gebouw Capelle aan den IJssel 3255 LB Oude-Tonge' van 23 juli 2018 met nummer RPS/1804511A00, opgesteld door RPS advies- en ingenieursbureau bv;
- de notitie 'Kostenraming sanering AVK terrein te Oude-Tonge' van 27 november 2018 met nummer 20180547-C -TR-2 (concept), opgesteld door ADCIM B.V.;
- een notitie betreffende de voorgenomen gebiedsontwikkeling (zonder titel en datum) met nummer Z-16-67882/98725 , opgesteld door de gemeente Goeree-Overflakkee.

Conclusie/Advies

Op basis van de ingediende informatie kan nog geen uitspraak worden gedaan over de bodemkwaliteit van het gehele plangebied. Voor een deel van het plangebied (deelgebieden B, C en D) moet nog onderzoek plaatsvinden. Deelgebieden B en C moeten nog geheel worden onderzocht conform de NEN 5740, eventueel aangevuld met de NEN 5707 in geval van asbestverdachtheid.

De zandige sterk puinhoudende bovenlaag van geheel deelgebied D is licht tot plaatselijk sterk verontreinigd met diverse verontreinigingen uit het standaard pakket bodem. Voor het geschikt maken van de locatie voor het toekomstige gebruik 'wonen met tuin' moet deze laag worden verwijderd. Vanuit het Wet milieubeheer (Wm) moet nog aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Dit moet formeel worden uitgevoerd door de drijver van de inrichting, maar wordt omwille van de voortgang van de planontwikkeling soms opgepakt door de initiatiefnemer.

Deelgebied A, het voormalige Albeda college, is voldoende in beeld gebracht voor de bestemmingsplanprocedure. Voor het toekomstige bouwplan moet in het kader van de gemeentelijke bouwverordening nog wel bodemonderzoek plaatsvinden ter plaatse van de bestaande bebouwing, bij voorkeur na de sloop of anders inpandig door het doorboren van de vloeren.

In zijn algemeenheid dient te worden opgemerkt dat met het in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 wijzigingen kunnen optreden ten aanzien van de gestelde eisen.

Beoordeling

De aanleiding van de adviesaanvraag is een voorgenomen herbestemming/herinrichting, van het huidige gebruik 'bedrijven/kantoren' naar 'wonen met/zonder tuin'. Daarnaast wordt de openbare ruimte heringericht. De plannen worden nog nader uitgewerkt in bouwplannen.

Het plangebied bestaat uit de volgende deelgebieden: voormalig Albedacollege (A), ontwikkellocatie 3a, 3b en 3c gedeeltelijk (B), ontwikkellocatie 2a en 2b (C) en voormalig AVK-terrein (D).

Voor de onderbouwing van de bodemkwaliteit zijn verschillende bodemonderzoeken ingediend. Uit de onderzoeken blijkt onder andere het volgende:

- een deel van de ingediende informatie is niet relevant/buikbaar voor de huidige beoordeling, waaronder het bodemonderzoek van 1986 (te oud) en een kostenraming (niet relevant voor een bodemgerelateerde beoordeling);
- voor een deel van het plangebied, deelgebieden B en C, heeft (nog) geen bodemonderzoek plaatsgevonden of is geen bodemonderzoek bekend. Op basis hiervan kan geen uitspraak worden gedaan over deze deelgebieden;
- uit de ingediende (bruikbare) bodemonderzoeken blijkt onder andere het volgende:

- o deelgebied A: de locatie van het voormalige Albeda College aan de Mercuriuslaan 16 is op basis van beide bodemonderzoeken voldoende onderzocht voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. Uit de onderzoeken blijkt onder andere dat er geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen in de boven- en ondergrond en het grondwater hooguit lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Uit de bebouwing zou eerder asbesthoudend materiaal verwijderd zijn. Bij de indiening van de aanvraag van de sloopvergunning dient deze informatie te worden verstrekt;
- o deelgebied D: deze deellocatie is recent door middel van twee onderzoeken volledig onderzocht, waarbij ook aandacht is besteed aan de voormalige bodembedreigende activiteiten. Uit de beide onderzoeken komen diverse aandachtspunten die om aanvullend onderzoek vragen, waaronder de aanwezigheid van een zandige puinlaag met diverse verontreinigingen. In geval van een toekomstige tuin, wordt geadviseerd om deze gehele fundatielaag volledig te verwijderen. Dit moet ook volgens het Besluit bodemkwaliteit gebeuren als deze laag zijn functie verliest en/of sprake is van bewerkingen. Verder zijn op de locatie verontreinigingen aangetoond waarvoor een saneringsplan moet worden ingediend om de locatie geschikt te maken voor het toekomstig gebruik wonen met tuin. Buiten deze plaatsen kan sprake zijn van een bodemkwaliteit die niet aan kwaliteitsklasse 'Wonen' voldoet en/of is sprake van grond met een onvoldoende bodemloedkwaliteit. Voor een toekomstig bouwplan dient dit nader te worden bekeken en moeten, afhankelijk van de daadwerkelijke inrichting, mogelijk aanvullende maatregelen worden genomen.
- o Daarnaast betreft de voormalige inrichting een inrichting in het kader van de Wm, waarvoor in het kader van de Wm formeel nog de eindsituatie moet worden vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat het onderzoek niet geheel voldoet aan de vereisten die vanuit de Wm worden gesteld aan een eindsituatie-onderzoek.

Nadere informatie

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer A.J.H. Wassink
telefoonnummer 010 - 246 8499 of e-mailadres ton.wassink@dcmr.nl.

Hoogachtend,
namens de directeur DCMR Milieudienst Rijnmond,

G. Doeze
teammanager afdeling Reguleren, Advies en Omgeving