

Notitie bodem

Aan :
 Van :
 Datum : 22 februari 2024
 Betreft : Notitie bodemkwaliteit ikv diverse ontwikkelingen aan de Peelstraat en Molenveld te Wanroij

Wat is het initiatief?

Aan de Peelstraat en Molenveld in Wanroij wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Een groot deel zal worden ontwikkeld tot bedrijfsterrein met groen en een deel wordt ontwikkeld tot woningen. Er kan onderscheid worden gemaakt in 5 gebieden:

- 1) Peelstraat 6
- 2) Peelstraat 11
- 3) Peelstraat 15
- 4) Toekomstige bedrijfskavels
- 5) Toekomstige bedrijfskavel met bedrijfswoning





Wat blijkt uit de resultaten van het bodemonderzoek?

In het kader van de herinrichting is een bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium Advies:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Peelstraat en Molenveld te Wanroij, kenmerk: 2310/083/KB-01, d.d. 23 januari 2024.

Onderstaand zijn per locatie de resultaten toegelicht.

Peelstraat 6

Aan de Peelstraat 6 wordt het agrarisch bedrijf beëindigd, de huidige bedrijfswoning wordt een burgerwoning en er worden 3 nieuwe RvR woningen ontwikkeld.

Ter plaatse van de Peelstraat 6 zijn enkel de toekomstige Ruimte voor Ruimte kavels onderzocht. Er zijn lichte verontreinigingen aangetoond in de bodem; deze vormen echter geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik. Er is echter geen onderzoek naar asbest in de grond uitgevoerd. Dit moet nog gebeuren.

Daarnaast is het erf van de Peelstraat 6 is niet onderzocht, terwijl (volgens het inrichtingsplan) hier de stallen worden gesloopt en het perceel in gebruik wordt genomen voor woondoeleinden. In het kader hiervan (en het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten) is nog bodemonderzoek nodig.

Peelstraat 11

Aan de Peelstraat 11 wordt het agrarisch bedrijf beëindigd, het erf wordt ontmanteld, maar de bedrijfsgebouwen worden omgebouwd tot een bedrijfsverzamelgebouw. De huidige bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Daarnaast worden er 4 bedrijfskavels uitgegeven.

Tijdens het bodemonderzoek is de Peelstraat 11 slechts gedeeltelijk onderzocht; omdat een deel al bebouwd is en voor een deel geen toestemming is verleend. Voor het deel wat wel is onderzocht, zijn er in de bodem geen verontreinigingen van betekenis aangetoond.

Afhankelijk van de bestemming voor de huidige bedrijfswoning, moet mogelijk hier nog wel onderzoek plaatsvinden omdat de locatie verdacht is.

Peelstraat 15

Aan de Peelstraat 15 is het agrarisch bedrijf reeds beëindigd, de huidige bedrijfswoning wordt een burgerwoning en één van de schuren wordt eveneens omgebouwd tot woning.

Tijdens het bodemonderzoek zijn geen verontreinigingen van betekenis aangetoond. Ook hier heeft niet overal onderzoek plaatsgevonden. Ter plaatse van de voormalige stal moet nog onderzoek naar asbest in de bodem plaatsvinden.



Toekomstige bedrijfskavels

Ter plaatse van de landbouwgronden ten oosten en zuiden van de Peelstraat 11 wordt het bedrijfsterrein Molenveld uitgebreid. Deze gronden worden aangekocht door de gemeente, waarna er bedrijfskavels worden uitgegeven. Het betreffen de kadastrale kavels K1374, K1375, K1376 en K1377. Naast bedrijfskavels zal ook een stuk als “groen” worden ingericht met waterberging.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat er geen verontreinigingen van betekenis zijn aangetoond. Er is verder geen onderzoek meer nodig.

Toekomstige bedrijfskavel met bedrijfswoning

Perceel K951 is in gebruik als landbouwgrond. Dit perceel zal worden in gebruik worden genomen als bedrijfskavel met de mogelijkheid tot het bouwen van een burgerwoning.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat er geen verontreinigingen van betekenis zijn aangetoond. Er is verder geen onderzoek meer nodig.

Is de bodemkwaliteit voldoende inzichtelijk?

Ter plaatse van de Peelstraat 6, 11 en 15 is de bodemkwaliteit nog onvoldoende inzichtelijk. Onderstaand is per locatie weergegeven wat er nog moet gebeuren:

- Peelstraat 6: Ter plaatse van de Peelstraat 6 moet nog een verkennend onderzoek asbest volgens de NEN 5707 worden uitgevoerd. Daarnaast moet (afhankelijk van de definitieve inrichting en bestemming van de burgerwoning) het voormalig erf nog in zijn geheel worden onderzocht.
- Peelstraat 11: Afhankelijk van de definitieve inrichting en bestemming van de burgerwoning, moet worden bekeken in hoeverre onderzoek nog noodzakelijk is rondom de huidige burgerwoning. De locatie is namelijk wel verdacht op bodemverontreiniging ivm ligging van een brandstoftank. Het overig gedeelte is voldoende onderzocht.
- Peelstraat 15: Ter plaatse van de Peelstraat 15 moet nog een gedeelte onderzocht worden op asbest. Het overig gedeelte is voldoende onderzocht.
- Toekomstige bedrijfskavels (percelen K1374 t/m K1377): Dit gedeelte is voldoende onderzocht.
- Toekomstige bedrijfskavel met bedrijfswoning (perceel K951): Dit gedeelte is voldoende onderzocht.