

Aan
Georges van Beers
Stijn van Liefeland
Derk van Rees

Van
Judith Brunink
Afschrift aan

Memo

Datum
20-10-2021
Opsteller
Judith brunink
Bijlage

Onderwerp
Wijziging bestemmingsplan: Bodemkwaliteit
Schieoevers - Kabeldistrict - Schiehallen

Bovenstaande locatie wordt herontwikkeld. Deze ontwikkeling is groot en gaat meerdere jaren in beslag nemen. Voor de ontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging nodig. De bodemkwaliteit is één van de aspecten die in het bestemmingsplan aan de orde komt. Deze memo gaat in op wat qua bodemkwaliteit nodig is voor de bestemmingsplanprocedure.

Functiewijziging

De functie van het gebied wijzigt van bedrijventerrein naar woongebied. Dit is een gevoeligere functie. Met behulp van bodemonderzoek moet worden aangetoond, dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor de functiewijziging. Het bodemonderzoek moet voldoen aan de NEN 5740 (historisch onderzoek + veldwerk).

Houdbaarheid bodemonderzoek

Algemeen wordt een 'houdbaarheidstermijn' van vijf jaar gehanteerd voor bodemonderzoeken. Een (te) strikte hantering van deze termijn kan voorbij gaan aan de situatie ter plaatse. Het komt daarom voor dat 'verouderd' onderzoek gebruikt kan worden in een besluitvormingsprocedure. De beoordeling hiervan is aan het bevoegd gezag.

Beoordeling bodemkwaliteit in het plangebied

Vanuit de historie en ten behoeve van de overdracht van de percelen zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn al vanaf de jaren negentig uitgevoerd en richtten zich meestal op een deel van het terrein of op (enkele) bodembedreigende activiteiten. De ontwikkelaar heeft door Aveco De Bondt een (historisch) vooronderzoek voor bodemonderzoek¹ laten opstellen (hierna vooronderzoek).

¹ Vooronderzoek (voor bodemonderzoek) Ontwikkeling Kabeldistrict Delft, projectnummer 204518 opgesteld door Aveco De Bondt op 14 januari 2021.

Door de grote hoeveelheid informatie over de historie van de projectlocatie en de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is door Aveco de Bondt het vooronderzoek in een leesbaar document samengevat².

Doel van het vooronderzoek is het beoordelen of beschikbare gegevens van de bodemkwaliteit voldoende dekkend en voldoende actueel zijn voor de besluitvorming (bestemmingsplanwijziging en beschikking ernst en spoed). Geconcludeerd is dat dit het geval is.

Opgemerkt wordt dat de bodemkwaliteit bij beëindiging van de nog aanwezige activiteiten (Schieweg 60) met een eindsituatie bodemonderzoek geactualiseerd moet worden. Mocht uit deze eindsituatie naar voren komen dat er ter plaatse nieuwe verontreinigingen zijn ontstaan (na 1987) dan zullen deze in het kader van zorgplicht gesaneerd worden. De verwijdering hiervan zal in relatie moeten staan tot de historische bodemverontreinigingen en de algemene bodemkwaliteit van de locatie.

Saneringskosten

Om de projectlocatie geschikt te maken voor de nieuwe functie is de uitvoering van een bodemsanering noodzakelijk. Uitgangspunt hierin is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de toekomstige gebruikers. Ook mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Voor de wijziging van het bestemmingsplan is in het rapport 'Samenvatting bodemkwaliteit en saneringskosten' een raming van de saneringskosten opgenomen.

De kosten voor het saneren van de nieuwe verontreinigingen ter plaatse van Schieweg 60 zijn niet in de raming opgenomen. Deze verontreinigingen worden in het kader van zorgplicht gesaneerd en staan daarom los van de saneringskosten die moeten worden gemaakt voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het vooronderzoek van januari 2021 inclusief de samenvatting bodemkwaliteit geeft een goed beeld van de bodemkwaliteit op de projectlocatie. Uit het onderzoek blijkt dat de beschikbare gegevens van de bodemkwaliteit voldoende dekkend en voldoende actueel zijn voor de besluitvorming van de bestemmingsplanwijziging en beschikking ernst en spoed.

Wel zal na afloop of beëindiging van de nog aanwezige activiteiten (Schieweg 60) de bodemkwaliteit met een eindsituatie bodemonderzoek geactualiseerd moeten worden. Mocht uit deze eindsituatie naar voren komen dat er ter plaatse nieuwe verontreinigingen zijn ontstaan (na 1987) dan zullen deze in het kader van zorgplicht gesaneerd worden.

² Samenvatting bodemkwaliteit en saneringskosten Ontwikkeling Kabeldistrict Delft, projectnummer 204518 opgesteld door Aveco de Bondt op 11 oktober 2021 (referentie 204518_R_MVS_1945v2).

Voor de realisatie zal een saneringsplan opgesteld moeten worden. In het plan moet worden beschreven hoe de bodem geschikt wordt gemaakt voor de uiteindelijke nieuwe functie. Dit geldt ook voor de aanpak van eventuele nieuwe verontreinigingen.