

ROM-advisering

Onderdeel: bodem

aan	Team DRB
t.a.v.	Marcel Scholten/Yves Smeets
opsteller	Jan Hijzelendoorn
telefoon	0346 - 26 06 53
onderwerp	Bodemadvies i.v.m. bestemmingsplan Lieve Vrouwegracht Montfoort
datum	8 oktober 2013
aantal pag.	4
bijlage(n)	Overzichtskaartje met bodemsituatie binnen het plangebied

Beste Marcel,

Door de gemeente is i.v.m. een bestemmingsplan-procedure gevraagd om de tekst uit de bodemparagraaf van het bestemmingsplan te beoordelen en aan de hand van de beschikbare bodemonderzoeken te beoordelen of de bodem op het perceel Lieve Vrouwegracht 16-20 te Montfoort geschikt is voor de beoogde bestemming (Wonen). Hiertoe zijn alle bij ons bekende eerder uitgevoerde bodemonderzoeken, uitgevoerd in de periode 1986 tot heden, bestudeerd. Op basis hiervan zijn conclusies getrokken en is een advies opgesteld.

Achtergrondinformatie

In 1997 is er op het terrein een bodemsanering uitgevoerd vanwege het aantreffen van verhoogde gehalten aan lood (op het achterterrein) en minerale olie en vluchtige aromaten (afleverpunt brandstoffen en werkplaats). De locatie is op het provinciaal bodemloket geregistreerd onder de code UT 0335/0005. Bij de opmerkingen staat vermeld: "voldoende gesaneerd". Nadien is er een beperkt verkennend bodemonderzoek + partijkeuring (door Grondslag) uitgevoerd in 2004 en recent (2013) is er een beperkt verkennend bodemonderzoek + partijkeuring (door Arnicon) uitgevoerd.

Onderzoeken uit 2004

De partijkeuring (Grondslag, project 259, 30 augustus 2004) omvatte de bodemlaag van 1 tot 2 m –mv. Deze bodemlaag is onderzocht in verband met het toenmalige voornemen om een kelder te graven ten behoeve van het parkeren. Uit de partijkeuring bleek dat deze bodemlaag schoon was.

Beoordeling bruikbaarheid:

Het partijkeuringsrapport is niet meer bruikbaar omdat het te oud is (ouder dan 3 jaar) en er is niet op het nieuwe stoffenpakket onderzocht (gewijzigd sinds 2008).

Het verkennend bodemonderzoek omvatte:

- Analyse van drie grondmonsters die tijdens het veldwerk naar olie roken op minerale olie;
- Analyse van drie grondmonsters op een diepte van 2 tot 2,5 m –mv op het NEN-pakket;
- Analyse van één mengmonster van de bovengrond op perceel Lieve Vrouwegracht 20;
- Analyse van het grondwater van 2 peilbuizen op het NEN-pakket.

Er werd een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten op de plek waar olie geroken is tijdens de veldwerkzaamheden. In het mengmonster van de ondergrond werden geen verhogingen voor de onderzochte stoffen gemeten. De bovengrond op het perceel Lieve Vrouwegracht 20 bleek matig/sterk verontreinigd met lood, zink en PAK. Het grondwater bleek licht verontreinigd te zijn met chroom, nikkel en zink en matig met arseen. De verhoogde gemeten concentratie aan arseen is waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong.

Beoordeling bruikbaarheid:

Vanwege de afwijkende onderzoeksopzet voldoet het onderzoek niet aan de eisen van een verkennend Bodemonderzoek. Het onderzoek is bovendien te oud om te kunnen gebruiken voor de aanvraag van een Omgevingsvergunning (ouder dan 5 jaar) en is niet op het nieuwe stoffenpakket onderzocht.

Onderzoeken uit 2013

De partijkeuring (Arnicon, H13-033-B, 3 september 2013) omvatte de bodemlaag van 0 tot 0,5 m –mv (midden van het terrein) en 0 tot 1 m –mv (overige terreindeel). De plek waar een lichte oliegeur is waargenomen, is buiten de partijkeuring gehouden. De partij grond is beoordeeld als kwaliteit Wonen-grond, op basis van de parameters kwik, lood en PAK. Bij de bijzonderheden is vermeld dat de partij puin(lagen) bevat.

Beoordeling bruikbaarheid:

Een partijkeuring is niet geschikt om de bodemgeschiktheid te beoordelen;

Er wordt getwijfeld aan de representativiteit van de keuring, gelet op de in het verleden (2004) aangetroffen puinlagen in het midden van het terrein.

Ten behoeve van het onderzoek naar asbest en het bepalen van de samenstelling als bouwstof, zijn met behulp van een mobiele kraan sleuven gegraven in de bovengrond. De sterk puinhoudende bovengrond is daarna op asbest en op de samenstellingsparameters voor bouwstoffen onderzocht. In de sterk puinhoudende bodemlaag is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen. De sterk puinhoudende grond valt, bij indicatieve toetsing als bouwstof, in de categorie toepasbare bouwstof.

Beoordeling bruikbaarheid:

Met dit onderzoek is voldoende aangetoond dat er in de bodem geen asbest aanwezig is.

Het verkennend bodemonderzoek omvatte:

- Analyse van een tweetal ondergrondmonsters (aan de west- en de oostkant van het terrein) op het NEN-pakket;
- Analyse van het grondwater van één peilbuis op het NEN-pakket;
- Analyse van de bodemlaag onder de puinhoudende bodemlagen op het NEN-pakket.

In de ondergrondmonsters zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen gemeten. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties gemeten. In de bodemlaag onder de puinhoudende bodemlaag zijn licht verhoogde gehalten aan molybdeen en nikkel gemeten.

Beoordeling bruikbaarheid:

Vanwege de afwijkende onderzoeksopzet voldoet het onderzoek niet geheel aan de eisen van een verkennend bodemonderzoek (te beperkt).

Samenvatting bodemsituatie

Om de bodemsituatie binnen het plangebied te schetsen is de volgende opdeling gemaakt (zie ook bijlage 1):

- Percelen Lieve Vrouwegracht 16-18;
- Perceel Lieve Vrouwegracht 20.

Percelen Lieve Vrouwegracht 16-18:

Op deze percelen zijn de volgende zaken onderscheiden:

- Restverontreiniging;
- Oliespot;
- Overig terreindeel.

Na de sanering van matig/sterk met lood verontreinigde grond op het achterste deel van het terrein, is een restverontreiniging achtergebleven die is afgedekt met een worteldoek en een leeflaag, bestaande uit zand. In deze restverontreiniging kunnen licht tot matig verhoogde gehalten aan lood verwacht worden. Er is teruggesaneerd tot een gehalte van 300 mg/kg d.s. In de putwanden van de ontgraving zijn met name aan de kant van het perceel Lieve Vrouwegracht 20 hogere loodgehalten aangetroffen.

De oliespot bleek tijdens de onderzoeken uit 2013 nog nauwelijks waarneembaar en beperkt van omvang te zijn.

Uit de partijkeuring van 2013 (dieptetraject 0 tot 5 m –mv op het middendeel en 0 tot 1 m –mv op het overige terreindeel) komt naar voren dat de bovengrond licht verontreinigd is (klasse Wonen) en veel bodemvreemd materiaal bevat. Het bodemvreemd materiaal is heterogeen over het terrein verdeeld, maar komt met name voor in het middendeel van het terrein. Bij het verkennend onderzoek uit 2004 is de bovengrond op deze percelen niet onderzocht. Het verkennend bodemonderzoek uit 2013 is gecombineerd uitgevoerd met de partijkeuring, daarom

zijn er slechts twee boringen uitgevoerd. Doordat er veel sleuven zijn gegraven (10 stuks) tot een diepte van tenminste 1 m –mv, bestaat er wel een goed beeld van de bodemopbouw in de bovenste bodemlaag op deze percelen. Uit de partijkeuring van 2004 bleek dat de bodemlaag op een diepte van 1 tot 2 m –mv geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen bevatte en ook geen bodemvreemd materiaal. Het betreft kleiige grond met af en toe een veenlaagje. Dit onderzoek is echter niet bruikbaar omdat niet op het nieuwe stoffenpakket is onderzocht.

Conclusie: De uitgevoerde onderzoeken en partijkeuringen geven tezamen een redelijk goed beeld van de bodemsituatie op deze percelen. De grondwatersituatie op deze percelen is voor het bestemmingsplan voldoende in beeld gebracht. Het is wel nodig dat bij de aanvraag Omgevingsvergunning voor het bouwen een recent verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 wordt aangeleverd.

Perceel Lieve Vrouwegracht 20:

Uit het verkennend bodemonderzoek uit 2004 is gebleken dat er matig / sterk verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK zijn gemeten in de bovengrond. De ondergrond en het grondwater op dit perceel zijn nog niet eerder onderzocht.

Conclusie: De bodemsituatie op dit perceel is voor het bestemmingsplan onvoldoende vastgesteld.

Conclusie t.b.v. het bestemmingsplan

De in 2004 en 2013 uitgevoerde bodemonderzoeken en partijkeuringen geven tezamen een redelijk beeld van de bodemsituatie binnen het plangebied, met uitzondering van het perceel Lieve Vrouwegracht 20. De conclusie uit de bodemparagraaf dat de locatie geschikt wordt geacht voor de beoogde bestemming onderschrijven wij echter (nog) niet.

Wat moet er nog gebeuren?

Op het perceel Lieve Vrouwegracht 20 is een compleet nieuw bodemonderzoek nodig. Dit onderzoek dient het volgende te omvatten:

- Verkennend onderzoek conform de NEN 5740;
- Aanvullend/nader onderzoek voor de parameters lood, zink en PAK om de ernst en de omvang van deze verontreinigingen in beeld te brengen (naar aanleiding van de onderzoeksresultaten uit 2004).

Alle op dit moment beschikbare onderzoeken tezamen geven nog geen compleet beeld van de bodemverontreinigingssituatie om een Omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen te kunnen verlenen. Voordat de vergunning verleend kan worden is aanvullend onderzoek nodig, niet alleen op het perceel Lieve Vrouwegracht 20 maar ook op de percelen Lieve Vrouwegracht 16-18. Wanneer het de bedoeling is, zoals het er nu naar uitziet, dat de bovenste meter grond van het terrein wordt verwijderd, kan het onderzoek naar de bovengrond op de percelen Lieve Vrouwegracht 16-18 achterwege blijven, maar dient in dit verband wel rekening gehouden te worden met het volgende:

- Bij het ontgraven zal de plaats waar zintuiglijk olie is waargenomen apart behandeld moeten worden. Geadviseerd wordt om hier een plan van aanpak voor op te stellen;
- Bij ontgraving op het terreindeel waar de restverontreiniging zich bevindt (zie overzichtskaartje van bijlage 1), dient rekening gehouden te worden met de eisen die de provincie eventueel stelt aan deze ontgraving;
- De ontgraving zal onder milieukundige begeleiding plaats moeten vinden;
- Het bodemvreemde materiaal zal uit de grond gezeefd moeten worden voordat de grond elders hergebruikt kan worden als kwaliteit Wonen-grond. Bij hergebruik van de grond op de onderhavige locatie geldt deze eis niet, maar wordt dit wel aanbevolen.

Advies

Aangezien het perceel Lieve Vrouwegracht 20 ook onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplangebied, en nog niet voldoende onderzocht is, wordt geadviseerd van de initiatiefnemer te verlangen dat het onderzoek op dit perceel uitgevoerd wordt voordat het bestemmingsplan (verder) in procedure wordt gebracht.

Verder wordt geadviseerd de initiatiefnemer op de hoogte te stellen van de inhoud van dit schrijven en de tekst van het bestemmingsplan aan te laten passen.

