



Aan
Werkorganisatie Druten Wijchen
T.a.v. de heer K. Gommer

Registratienummer / datum
W.Z20.109616.01 / 10 december 2020

Opgesteld door, telefoonnummer
Michel van Leeuwen, 024-751 7762

Tweede lezer
Rob Segers

Onderwerp
Bodemadvies bouw en ruimtelijke ordening Kasteellaan 48-50 Wijchen

Conclusie

Bestemmingswijziging

Uit beoordeling van het verkennend bodemonderzoek voor de locatie Kasteellaan 48-50 Wijchen blijken geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.

Omgevingsvergunning Bouwen

Ten behoeve van de voorgenomen bouwwerkzaamheden wordt niet voldaan aan de Bouwverordening waarin is voorgeschreven dat een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd ná sloop van aanwezige bebouwing.

Geadviseerd wordt de volgende voorschriften in de Omgevingsvergunning op te nemen:

- Ter plaatse van de huidige bebouwing moet een aanvullende bodemonderzoek worden uitgevoerd ná de sloop. Het onderzoek moet worden uitgevoerd volgens NEN 5740 en kan worden beperkt tot de bovengrond;
- Op de te volgen procedure is artikel 2.1.5, lid 4 van de Bouwverordening van toepassing.

ONDERBOUWING

Adviesvraag

Op verzoek van gemeente Wijchen heeft de ODRN een beoordeling uitgevoerd voor de milieukwaliteit van de bodem van Kasteellaan 48-50 Wijchen.

Bij de beoordeling zijn de volgende documenten gebruikt:

- Ortago Zuidoost B.V., Verkennend bodemonderzoek Kasteellaan 48-50 in Wijchen, Rapportnummer: 211333/R01, Datum: 18 september 2019;
- Ruimtelijke onderbouwing Kasteellaan 48 + 50 Wijchen, NL.IMRO.0296.CTRKasteellaan48-OWOV, oktober 2020 (concept)
- Pieter Oosterhout bureau voor architectuur BNA b.v., Nieuwbouw woondroom, Kasteellaan 48 te Wijchen, projectnummer 18008, 21 juli 2020

Het bodemonderzoek is ingediend in het kader van een aanvraag voor een Omgevingsvergunning bouwen én een bestemmingswijziging.

Voor de beoordeling ten behoeve van de bouw is uitgegaan van de aangeleverde tekening. De aanvraag Omgevingsvergunning hebben wij niet ontvangen. De beoordeling beperkt zich tot de aangevraagde bouwlocatie en de locatie waar de bestemmingswijziging plaatsvindt.

Beoordeling verkennend bodemonderzoek/ asbestonderzoek

Vooronderzoek

Het vooronderzoek is getoetst aan de NEN 5725. In het vooronderzoek is geen melding gemaakt van een voormalig benzine-service-station op locatie Kasteellaan 52. Voor het overige heeft het vooronderzoek voldoende diepgang.

Omdat een bodembedreigende activiteit op een aangrenzend perceel niet is opgenomen in het vooronderzoek is de hypothese op dat punt onjuist. Ook de onderzoeksstrategie is daardoor op dat punt niet correct.

Verkennen bodemonderzoek

Het verkennend bodemonderzoek is getoetst aan de NEN 5740. Bij de uitvoering van het onderzoek is op de volgende punten afgeweken van het normdocument NEN 5740:

- Vanwege het spoedeisend karakter van het onderzoek is het grondwater na 3 dagen bemonsterd in plaats van na zeven dagen zoals vastgelegd in protocol 2002.

De verwachting is dat dit niet leidt tot relevant andere onderzoeksresultaten dan bij bemonstering na de voorgeschreven 7 dagen wachttijd.

Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden is zintuiglijk (plaatselijk) een matige bijmenging met puin, aangetroffen (baksteen- en cementresten). Naar aanleiding hiervan is in aanvulling op het

onderzoeksprogramma een proefgat gegraven ter plaatse van boring 08 waarbij geen asbest-verdacht materiaal is aangetroffen. Ook is op het maaiveld tussen de bebouwing een kleine stookplaats waargenomen (boring 15).

Hoewel niet beschreven en toegelicht lijkt de hypothese op basis van de zintuiglijke waarnemingen aangepast. Er zijn meer boringen en meer diepe boringen uitgevoerd dan op basis van de vermelde onderzoeksstrategie vereist.

Uit de analyseresultaten van de ondergrond blijken geen overschrijdingen van achtergrondwaarden of streefwaarden. Het grondwater blijkt een licht verontreinigd met naftaleen. Uit de analyseresultaten van de bovengrond blijken (naast meerdere licht verhoogde waarden) matig verhoogde waarden voor lood en zink. De tussenwaarde wordt overschreden. Omdat de spot waarschijnlijk zeer beperkt van omvang is (de stookplaats) en daarmee de kans dat de Interventiewaarde in meer dan 25 m3 grond overschreden wordt minimaal is, is een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Ter hoogte voor het voormalige benzine-service-station is geen specifiek onderzoek uitgevoerd. Gezien de noordelijk/noordoostelijk grondwaterstroming in combinatie met de resultaten van het grondwater uit peilbuis 4 kan worden geconcludeerd dat geen verontreiniging aanwezig is als gevolg van het voormalige benzine-service-station.

Beoordeling bouwaanvraag

Het bodemonderzoek is (nagenoeg) uitgevoerd volgens de NEN 5740. In afwijking van de Bouwverordening Wijchen 2015 is echter geen onderzoek ná sloop van de aanwezige bebouwing uitgevoerd. Hiervoor is aanvullende onderzoek vereist.

Voor de overige terreindelen geeft het onderzoek een representatief beeld van de bouwlocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn geen risico's te verwachten bij het voorgenomen gebruik (wonen). De locatie is (uitgezonderd de huidige bebouwing) geschikt voor het beoogde gebruik.

Beoordeling bestemmingsplan

Het bodemonderzoek is (nagenoeg) uitgevoerd volgens de NEN 5740 en geeft een representatief beeld van de planlocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn geen risico's te verwachten bij de voorgenomen bestemming. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik. De resultaten van het onderzoek zijn correct opgenomen in het concept bestemmingsplan.