

Bodemadvies Oranjekwartier te Deventer

Onderwerp: Bodemadvies t.b.v. een gebiedsontwikkeling

Zaaknummer Z2020-00013186-001

Opdrachtgever beoordeling: gemeente Deventer, via OD xx

Datum :22-2-2021

Opsteller advies: xxx

Tegen gelezen door: n.v.t.

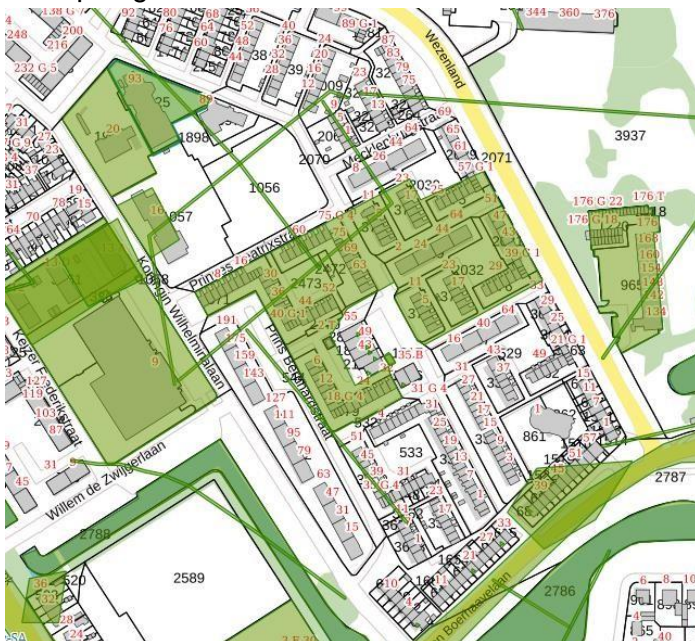
Inleiding

De ontwikkeling binnen het plangebied betreft deels het nieuwbouwen van woningen en deels het renoveren/verduurzamen van woningen. Het verzoek om advisering betreft alleen de locaties waar het gaat om nieuwbouw welke niet voldoen aan het vigerend bestemmingsplan. Voor het renoveren en het verplaatsen van bijgebouwen en voor enkele herbouwlocaties is geen advies nodig vanuit de omgevingsdienst.

Het Oranjekwartier is een buurt binnen de wijk Keizerslanden in Deventer. Het projectgebied wordt globaal begrensd door de Koningin Julianastraat in het noorden, het Wezenland in het oosten, de Boerhaavelaan in het zuiden en de Koningin Wilhelminalaan in het westen.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Op onderstaand overzicht (groene vlakken) is te zien waar onderzoeken zijn uitgevoerd in het plangebied.



In het plangebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

1. Koningin Wilhelminalaan 20, verkennend bodemonderzoek, augustus 2005, Van der Poel, project 1.507.218
2. Koningin Julianastraat 93
 - Verkennend bodemonderzoek, mei 1997, Oranjewoud, project 15009-66414
 - Verkennend bodemonderzoek, oktober 2014, Wiertsema&Partners, project VN-57338-1
3. Koningin Wilhelminalaan 16-18, verkennend bodemonderzoek, 5 februari 2008, Van der Poel Consult, project 1.108.017
4. Complex 4, Prinses Beatrixstraat, Prins Bernhardstraat, Prinses Irenestraat, Prinses Margrietstraat, indicatief bodemonderzoek, juni 1993, Tauw, rapportnummer 3281523
5. Koningin Julianastraat 39 (tank);
 - Aanvullend onderzoek Van der Poel, Dev.11, mei 2001;
 - Saneringsverslag, Van der Poel Dev.010, februari 2002

De belangrijkste resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn:

Ad 1:

In de bovengrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan chroom aangetoond. De resultaten vormen geen belemmering voor huidig en/of toekomstig gebruik van de locatie.

Ad 2

Zintuiglijk zijn sporen puin aangetroffen. In de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK. In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, chroom, toluen en/of xylenen aangetoond. De resultaten vormen geen belemmering voor het huidig en/of toekomstig gebruik.

Ad 3:

In de bovengrond, ondergrond en in het grondwater zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden/streefwaarden.

Ad 4:

In de grond zijn is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom en PAK aangetoond. De resultaten vormen geen belemmering voor huidig en/of toekomstig gebruik van de locatie.

Ad 5:

Op de locatie was een tank aanwezig. De tank is verwijderd volgens KIWA-richtlijnen. Onder de fundering van het gebouw (ondergrond) bevindt zich een sterke

verontreiniging (olie>interventiewaarde). De omvang van de verontreiniging is niet bekend. In het grondwater is een sterk verhoogd gehalte aan olie aangetoond en licht verhoogde gehalten aan xylenen en naftaleen. Voorafgaand aan wijziging van het gebruik en/of grondwerkzaamheden is het nodig de actuele situatie en omvang vast te stellen.

Uitgevoerde activiteiten – voormalige sloten

Op basis van het historisch bodembestand zijn in het gebied een aantal voormalige sloten aanwezig. Zie de groene lijnen in het plaatje onder uitgevoerde bodemonderzoeken. Het dempingsmateriaal van de sloten is niet bekend. De mogelijkheid bestaat dat de sloten (deels) zijn gedempt met bodemvreemd materiaal.

Bodemonderzoek nodig voor wijzigen bestemming Koninklijke Driehoek

Voor het wijzigen van de bestemming is onderzoek nodig ter plaatse van de voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten/locaties. Voor de ontwikkellocatie Koninklijke driehoek is onderzoek nodig ter plaatse van de voormalige sloten.

Geen onderzoek nodig voor wijzigen bestemming Eigenbouw

Voor de ontwikkeling locatie Eigenbouw geldt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging. Voor het wijzigen van de bestemming is geen bodemonderzoek nodig.

Bodemonderzoek NEN-5740 nodig bij nieuwbouw, ook belangrijk voor bouwrijp maken

Voor de nieuwbouw is, in het kader van de omgevingsvergunning, activiteit bouw, een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 en NEN-5707 nodig. De informatie die verkregen wordt met het bodemonderzoek is ook van belang voor benodigde grondwerkzaamheden en grondverzet.

Bodemonderzoek geadviseerd bij aankoop/verkoop

Voor de aankoop / verkoop van locaties is het advies om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Van de gemeente wordt verwacht dat zij grond verkopen die geschikt is voor het beoogde gebruik en als gemeente wil je geen eigenaar worden van een verdachte/verontreinigde locatie (zonder dat je daarvan weet).