

Vooradvies bodem bestemmingsplanprocedure

Aan : Gemeente Oost Gelre, t.a.v. Bernadet Leusink
Zaaknummer : 2018EA0520
Onderwerp : Bestemmingsplan "Lichtenvoorde kern, herziening omgeving Bonifatiushof, Nieuwmarkt, De Leest Lichtenvoorde" en omgevingsvergunning met projectafwijking onderdeel bouw bibliotheek met bovenwoningen
Behandeld door : Annemarie van Aalten
Datum : 21 juni 2018

Advies

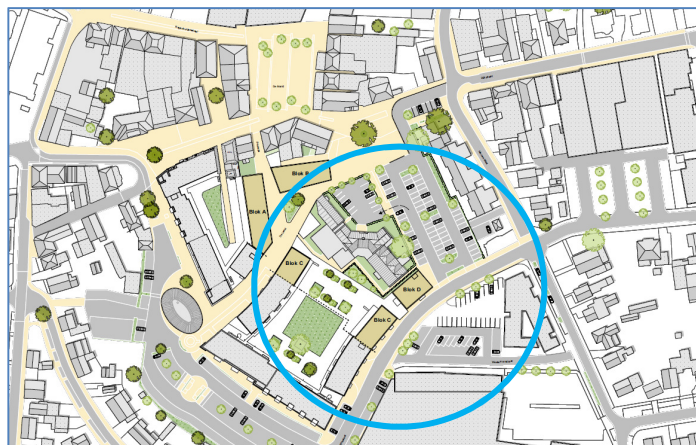
Het onderwerp bodem vormt mogelijk een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling kan plaatsvinden onder de voorwaarde:

- Dat voor sloop-/bouw-/graafwerkzaamheden of onttrekking van grondwater binnen/nabij de aangegeven verontreinigingscontouren van de bodemlocatie Markt 9 toestemming wordt gekregen van de provincie Gelderland.
- Dat na sloop van het pand achter Markt 8 en het pand Bonifatiushof 15 aanvullend bodemonderzoek wordt verricht om de omvang/ernst van de geconstateerde verontreinigingen verder in beeld te brengen.

Inleiding

In het centrum van Lichtenvoorde, de omgeving Bonifatiushof, Nieuwmarkt en De Leest, vindt een gedeeltelijke herinrichting van het gebied plaats. Daarbij is sprake van een mix van detailhandel, maatschappelijke functies en wonen. De bestaande bibliotheek wordt verplaatst naar een andere plek in dit plangebied. Verder wordt een activiteitenplein gerealiseerd en de bestaande parkeerplaats uitgebreid. Er worden bovenwoningen gebouwd zonder eigen tuin.

Er is een planologische procedure nodig om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente Oost Gelre vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek hiervoor om advies over het onderwerp bodem.



Afb. 1: situering onderzoeksgebied

Beoordelingskader

Bij een bestemmingsplanprocedure geldt een verplichting om te toetsen of de bodemkwaliteit past bij de gevraagde ontwikkeling. De ODA voert een bodeminventarisatie uit om in beeld te brengen wat de lokale bodemkwaliteit is. We geven aan of de bodemsituatie geschikt is voor deze herontwikkeling of dat er maatregelen nodig zijn om de bodemsituatie te verbeteren.

Inhoudelijke beoordeling

Om in beeld te brengen of ter plaatse van het plangebied mogelijk sprake is van bodemverontreiniging is, heeft de ODA een inventarisatie uitgevoerd:

- Het plangebied is gesitueerd in het centrum van Lichtenvoorde. In de huidige situatie wordt het gebied gebruikt voor detailhandel, maatschappelijke functies, parkeren en wonen.
- Uit de provinciale bodematlas en het historisch bodembestand (HBB) blijkt dat binnen het plangebied diverse bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het betreft voormalige bedrijvigheid zoals een ziekenhuis, metaalconstructiebedrijf, chemische wasserij, schoenfabriek (leerlooielij) en diverse ondergrondse tanks. Met het recent uitgevoerde bodemonderzoek zijn deze "verdachte deellocaties" goed in beeld gebracht en waar nodig nader onderzocht.



Afb 2: Weergave bodematlas met de VOCl verontreiniging (blauwe contour). De gele sterren geven aan waar aanvullend onderzoek moet plaatsvinden na sloop van de panden

- De meest in het oog springende bodemlocatie is de vml. chemische wasserij aan de Markt 9. Hier is een grondwaterverontreiniging met vluchtige gechloreerde stoffen (VOCl) vastgesteld. Het betreft de blauwe contouren in afbeelding 2. De provincie is voor deze locatie bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming. Op 14 juni 2011 heeft de provincie de situatie als "ernstig, niet spoedeisend" beschikt. Dit betekent dat voor de verontreiniging een saneringsnoodzaak geldt, maar dat bij ongewijzigd gebruik er geen gezondheidsrisico's zijn en de sanering dus op een later moment kan plaatsvinden. In de beschikking is nadrukkelijk aangegeven dat op de locatie geen grondwerkzaamheden mogen plaats en op/nabij de locatie geen grondwater onttrokken mag worden zonder dat dit met de provincie wordt afgestemd.
- In de periode april t/m juni 2018 is binnen het plangebied actualiserend bodemonderzoek verricht (Rouwmaat, MT-18205, 18 juni 2018). De rapportage is door een erkend bureau uitgevoerd en voldoet aan de hiervoor beschikbare NEN-normen. Het onderzoek heeft zich gericht op het hele plangebied en verdachte deellocaties voor zover deze niet eerder zijn onderzocht. Er zijn dus niet opnieuw boringen geplaatst voor onderzoek naar de VOCl-verontreiniging aan de Markt 9. Het onderzoek kan als volgt worden samengevat:
 - o Verspreid over het hele terrein zijn in de grond verschillende gradaties aan puin en – plaatselijk – slakken en asfalt aangetroffen. In deze heterogene laag zijn licht verhoogde gehalten aan metalen, PAK, PCB en minerale olie vastgesteld wat normaal is



voor geroerde grond in binnenstedelijk gebied. In het grondwater zijn alleen licht verhoogde Bariumgehalten gemeten¹.

- In de puinhoudende grond zijn asbestconcentraties tot 15 mg/kg.ds gemeten. Dit ligt ruim beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg.ds.
- Bij een voormalige tank bij het pand ten zuiden van Markt 8 (zie gele ster afbeelding 2) is visueel in de ondergrond een olieverontreiniging vastgesteld (boring E01). Chemisch analytisch is alleen een lichte verontreiniging gemeten. Verder onderzoek heeft vanwege de aanwezige bebouwing niet plaatsgevonden.
- In de ondergrond bij het te slopen pand aan de Bonifatiushof 15 (zie gele ster afbeelding 2) is een afwijkende laag met plantenresten en puin aangetroffen (boring E05. Mogelijk betreft het een oude waterbodem. In deze laag zijn sterk verhoogde gehalten aan koper en nikkel gemeten. Verder onderzoek heeft vanwege de aanwezige bebouwing niet plaatsgevonden.

Conclusie en advies

Uit de bodeminventarisatie en het actualiserend bodemonderzoek volgt dat op een aantal plaatsen binnen het plangebied sprake is van bodemverontreiniging waar rekening mee gehouden moet worden. Het betreft:

- De aanwezige VOCL-verontreiniging ter plaatse van de vml. chemische wasserij aan de Markt 9. Er mogen geen sloop-/bouw-/graafwerkzaamheden of onttrekking van grondwater plaatsvinden zonder het bevoegd gezag de provincie Gelderland hiermee heeft ingestemd. De provincie kan vragen om saneringsmaatregelen.
- De aangetoonde verontreinigingen ter plaatse van het te slopen pand Bonifatiushof 15 en een vml. tank bij het te slopen pand aan de achterzijde van Markt 8. Na sloop van deze panden moet aanvullend bodemonderzoek plaatsvinden om vast te stellen wat de omvang en ernst van de verontreiniging is. Dan wordt ook duidelijk of deze verontreinigingen gesaneerd moeten worden om de ontwikkelingen mogelijk te maken.

¹ Er zijn dus geen peilbuizen binnen/nabij de bekende VOCL-verontreiniging geplaatst.

Bijlage 1: Plantekening en -beschrijving in meer detail



Onderstaande tabel geeft omschrijvingen die corresponderen met de nummering in de afbeelding.

Nr.	Omschrijving
1	Bestaande winkelpanden met bovenwoning (blijft gehandhaafd in nieuwe plan, alleen de achterzijde wordt gesloopt).
2	Nieuwe bibliotheek over de volledige lengte van het bouwblok, met daarboven twee lagen appartementen.
3	Bestaande gebouwen worden gesloopt en vervangen door een nieuw blok met winkelruimte op de begane grond en daarboven twee lagen appartementen.
4	Nieuw in te richten plein.
5	Nieuwbouw, aansluitend op bestaande bouw (dit gedeelte is in het huidige bestemmingsplan al bestemd): begane grond winkelruimte, daarboven twee lagen appartementen.
6	Nieuwbouw zoals 5, maar op de begane grond eventueel ook maatschappelijke functies en medische dienstverlening.
7	Bestaande woningen blijven gehandhaafd, buitenruimte wijzigt waarschijnlijk wel qua inrichting.
8	Uitbreiding van de parkeerplaats.
9	Plek waar de bibliotheek stond wordt een activiteitenplein. Samen met ondernemers en omwonenden moet nog worden bekeken naar de wijze van invulling van dit plein.