

-Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:

Via commissie

d.d.: 11-9-2024

Vragensteller: J. Gruijters

Partij: De Werkgroep

Portefeuillehouder: R. van den Berkmortel

Onderwerp: Voorstel tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen Bosscheweg 26-32 Aarle-Rixtel.

Vraag:

1. Zijn er door WoCom met de huidige bewoners van de betreffende woningen afspraken gemaakt m.b.t. herhuisvesting in Aarle-Rixtel?
2. In art. 4 van de anterieure overeenkomst is sprake van een financiële compensatie bij het niet nakomen van daar genoemde verplichtingen. Die compensatie is een bedrag per woning. Ons is onduidelijk of dit betrekking heeft op het aantal te slopen woningen (4 stuks) of het aantal te bouwen woningen (10 stuks)
3. De conclusie van het 'verkennend bodemonderzoek Bosscheweg' van Econsultancy (blz. 11) is: "De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen.' Het advies is daarom een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en omvang van de geconstateerde matige en sterke verontreiniging(en) met koper, lood en zink. Daarnaast is op de locatie een mogelijke asbestverontreiniging te verwachten. ook op dat onderdeel wordt geadviseerd een nader onderzoek uit te voeren. Dit strookt naar ons idee niet met de opmerking in het raadsvoorstel dat de aanvraag niet in strijd is met de milieu- en externe veiligheidsaspecten. Wat is er door WoCom en/of gemeente met de conclusies en adviezen van Econsultancy gedaan?
4. De Bosscheweg is een van de oudere wegen van Aarle-Rixtel. Volgens het in 2022 vastgestelde bestemmingsplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' is in het plangebied sprake van archeologische waarden, gedeeltelijk met een lage en gedeeltelijk met een hoge verwachting. Is/wordt er nader onderzoek naar deze archeologische waarden gedaan? Of zijn er andere maatregelen genomen om verstoring van de ondergrond te voorkomen?

Antwoord:

1. Ja en nee. Nadat binnen woCom het sloopbesluit werd genomen voor deze woningen, is het sociaal plan in werking getreden. Daarmee begeleidde woCom de huurders actief naar een passende andere woning. In dit sociaal plan worden huurders geholpen met oversluiten en alle overige administratieve zaken, en kregen zij een verhuisvergoeding. Met de huurders van woCom is dus een passend traject doorlopen voor herhuisvesting.

Momenteel worden de woningen bewoond in het kader van leegstandsbeheer, via de organisatie Gaphh. Dit leegstandsbeheer gaat onder zeer strikte afspraken. De huurders van Gaphh huren deze woningen tegen een zeer gereduceerde huurprijs onder voorwaarde dat ze op termijn uit de woningen moeten, zodra woCom deze nodig heeft voor de herontwikkeling. Nu is het zo dat de tijd tussen sloopbesluit en daadwerkelijke sloop op Bosscheweg iets langer is dan normaal, maar de huidige bewoners (niet zijnde huurders van woCom) zijn volledig op de hoogte van deze voorwaarde. Daarnaast zijn deze bewoners ruim een jaar geleden tijdens de omgevingsmiddag nogmaals gewezen op het feit dat binnen afzienbare tijd de woningen worden teruggeëist. Concreet antwoord op de vraag over herhuisvesting is Aarle-Rixtel: Nee, omdat de huidige bewoners geen contractverbinding hebben met woCom, en ja, omdat dit wel met de vorige bewoners, zijnde huurders van woCom, is gebeurd.

2. De in artikel 4 lid 4 opgenomen financiële compensatie per woning heeft betrekking op de te realiseren woningen. De verplichtingen uit artikel 4 lid 2 bestaan uit: 10 appartementen, sociale huursegment, in totaal 10 bijbehorende parkeerplaatsen, primair voor starters en senioren. Kort gezegd wordt deze compensatie geïnd per gerealiseerde woning die niet aan een of meerdere van deze vereisten voldoet.
3. Onderzoeksbureau Econsultancy heeft op 8 juli 2024 een aanvullend bodemonderzoek opgeleverd (rapportnummer 21146.006). Deze zat helaas niet bij het beschikbaar gestelde bijlagenboek, maar is wel ingediend via het Omgevingsloket en maakt dus inmiddels onderdeel uit van de aanvraag. Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd, omdat er op basis van het verkennend bodemonderzoek inderdaad sprake was van een 'verdachte' locatie voor bodemverontreiniging.

Het onderzoek is voor de volledigheid bij deze beantwoording gevoegd. Hierin valt te lezen dat de gesignaleerde verontreiniging niet boven de interventiewaarde uitkomt en bovendien kleiner is dan de maximale omvang van 25 kubieke meter. In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen kan gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet tot gebruiksbependingen zal leiden. Op basis daarvan is de in de vraag aangehaalde passage opgenomen.

Volledigheidshalve: de Omgevingsdienst heeft op dit rapport nog wel een aanvulling gevraagd, omdat in het noordoosten van het plangebied een grondstrook niet is meegenomen in het onderzoek. Deze aanvulling is momenteel in uitvoering. Gezien de resultaten van het aanvullend onderzoek is het de verwachting dat dit geen veranderingen in de uitkomst gaat hebben. Mocht er onverwacht toch meer dan 25 kubieke meter moeten worden ontgraven ter plaatse van de verontreiniging, dienen de werkzaamheden onder milieukundige begeleiding (conform de regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving paragraaf 4.120) uitgevoerd te worden én dienen deze werkzaamheden 4 weken vooraf gemeld te worden bij bevoegd gezag. Het is dus meer de vraag of er aanvullende regels op de graafwerkzaamheden van toepassing zijn; de

milieukundige kwaliteit van de bodem zal geen belemmering voor het plan vormen.

4. Het klopt dat er binnen het plangebied sprake is van enige archeologische verwachtingswaarden. Daarom is door onderzoeksbureau Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek met proefboringen uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in het bijlagenboek vanaf pagina 54.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, blijft door het booronderzoek gehandhaafd; laag voor het (Laat-) Paleolithicum en Mesolithicum en hoog voor de perioden Neolithicum – Nieuwe tijd.

Conform advies wordt er na sloop een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd om eventuele archeologische vondsten veilig te kunnen stellen. De uitvoering van dit onderzoek wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Datum beantwoording: 19 september 2024