ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan	Gemeente Montfoort
T.a.v.	C. de Jong
Onderwerp	Milieuadvies beoordeling aanvullend en nader bodemonderzoek bestemmingsplan Knollemanshoek 8 en 8a in Montfoort
Adviseur ROM	D. Storm
Telefoon	088 - 022 50 00
Datum	15 juni 2022
Kenmerk	Z/21/192188 / D - 605472

Inleiding
De gemeente Montfoort heeft ons gevraagd het aanvullend en nader bodemonderzoek voor het bestemmingsplan Knollemanshoek 8 en 8a in Montfoort te beoordelen. Wij hebben eerder het bestemmingsplan beoordeeld (Z/21/192188 / D – 558649) waarbij is verzocht om een asbest in puinonderzoek (NEN5897), een asbest bodemonderzoek (NEN5707) en aanvullend verkennend bodemonderzoek NEN5740 aan te leveren. In dit advies is het eerder uitgevoerd bodemonderzoek uit 2002 en nader bodemonderzoek beoordeeld.

Korte conclusie

Thema	Beoordeling
Bodem	Niet akkoord

Advies
1. Akkoord gaan met het uitgevoerde aanvullend bodemonderzoek.
2. De initiatiefnemer te vragen een raming aan te leveren van de saneringskosten en de financiële haalbaarheid van het plan hierop te toetsen.
3. Paragraaf 4.2(Bodem) aan te laten passen met informatie over het aanvullend bodemonderzoek en de geraamde saneringskosten ten aanzien van de financiële haalbaarheid van het plan.

Inhoudelijke onderbouwing
1.1 De milieuhygiënische bodemkwaliteit is in voldoende mate vastgelegd.

2.1 *De bodem van het plangebied is nog niet geschikt voor de voorgenomen functie*
Uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen en (mogelijk) minerale olie. Deze bodemverontreiniging levert bij de voorgenomen functie mogelijk gezondheidsrisico's voor de gebruikers van het plangebied. Sanerende maatregelen (BUS melding en/of (deel)saneringsplan) zijn nodig om deze risico's weg te nemen.

2.1 Bodemparagraaf is niet compleet
De bodemparagraaf 4.2 moet worden aangepast op de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek en welke saneringsmethode wordt gekozen om het plan voor de bouw van de woningen te kunnen realiseren.

Verder wordt opgemerkt dat in H4.2.2 is aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor de afgifte van een omgevingsvergunning. Dit is onjuist, omdat binnen het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het plangebied is nog niet geschikt voor het beoogde gebruik wonen. Dit moet aangepast worden in de bodemparagraaf.

3.2 Een onderbouwing van de financiële haalbaarheid ontbreekt
In de toelichting van het bestemmingsplan is niet aangegeven of in het exploitatieplan rekening is gehouden met de saneringskosten. Het is daarmee onduidelijk of de saneringskosten een risico vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan.

Wat is getoetst?

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Knollemanshoek 8a te Montfoort, Grondslag, nr. 5104.02, d.d. 22 oktober 2002;
- Aanvullend en nader bodemonderzoek inclusief asbest Knollemanshoek 8/8a in Montfoort, Grondslag, nr. 30636, 3 mei 2022.

Waaraan is getoetst?

- Wet Bodembescherming;
- Circulaire bodemsanering;
- Normen voor bodemonderzoek:
    - NEN5725 (vooronderzoek);
    - NEN5740 (verkennend bodemonderzoek);
    - NEN5707(asbestbodemonderzoek).

Achtergrondinformatie

Voor het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek en een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Ten aanzien van het aanvullend bodemonderzoek worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Vanaf het maaiveld of – waar van toepassing- vanaf de onderzijde van de halfverharding (onder beton) tot een diepte van minimaal 2,3 m-mv bestaat het gehele bodemprofiel uit klei. Plaatselijk wordt in het bovenste deel van deze kleilaag een zwakke bijmenging aan baksteenpuin aangetroffen tot een diepte van maximaal 1,0 m-mv.
  Er is visueel geen asbestverdacht (plaat)materiaal in de halfverhardingslaag en in de onderliggende bodem aangetroffen.
  Ter plaatse van de veronderstelde slootdemping aan de westzijde van het perceel is een mengsel van zand en baksteenpuin aangetroffen. In dit mengsel (met meer dan 50 % bodemvolume bestaand uit puin), werd in beide proefsleuven geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Hierbij wordt opgemerkt dat de sleuven SL01 en SL02 verder van de westelijke perceelgrens zijn gegraven. Volgens historische informatie is ter hoogte van de westelijke perceelsgrens een gedempte sloot aanwezig.

- Met het uitgevoerde asbestonderzoek naar de puin/funderingslagen die op het terreinaanwezig zijn onder de gesloten verhardingslaag zijn geen verhogingen aan asbest gemeten die het criterium voor asbestonderzoek overschrijden.

- In de oorspronkelijke bovengrond ter hoogte van het westelijk terreindeel (voormalige boomgaard) zijn geen verhogingen aan OCB's (bestrijdingsmiddelen) aangetoond.

- Binnen het onderzoeksgebied is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met zware metalen en vermoedelijk is sprake is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie en PAK. Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met minerale olie. De definitieve beoordeling is aan het bevoegd gezag RUD Utrecht.