

Adviesmemo bodem Poldergrid in de Tippe

Gemeente Zwolle, Afdeling Leefomgeving, vakgroep bodem

Opsteller : Laura Timmermans

Goedgekeurd : Arne Soels

Datum : 14-04-2022

Zwolle

Inleiding

Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper van een stuk grond de verplichting om alle bekende informatie over de onroerende zaak te verstrekken. Om aan deze verplichting te voldoen heeft de Gemeente Zwolle in de 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken' opgenomen dat door de gemeente een adviesmemo wordt opgesteld op basis van de reeds bekende bodemrapporten en/of bodemkwaliteitskaart.

Het doel van deze adviesmemo is het in kaart brengen van mogelijke risico's die in de ondergrond aanwezig zijn ter plaatse van de te verkopen grond.

Locatiebeschrijving

In verband met de verkoop van bouw kavels in De Tippe, buurt "Poldergrid" is deze adviesmemo opgesteld. Het gebied waar deze memo betrekking op heeft is weergegeven in figuur 1. De locatie is momenteel in ontwikkeling.



figuur 1: ligging van de locatie (oranje arcering)

Milieuhygiënische Bodemkwaliteit

Bodembedreigende activiteiten

In het gemeentelijk bodeminformatiesysteem zijn geen gegevens opgenomen waaruit blijkt dat er ter plaatse van de locatie bodembedreigende activiteiten in het verleden zijn geregistreerd.

The logo of the city of Zwolle, consisting of the word 'Zwolle' in white sans-serif font on a blue square background.

Onderzoeken

Ter plaatse van de locatie is het volgende milieukundige bodemonderzoek uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek De Tippe en Scholtensteeg B+C te Zwolle, Grondslag, kenmerk: 19265, 18 augustus 2021. Uit het rapport kan het volgende worden geconcludeerd:
 - In het gebied zijn enkele grond dammen aangetroffen (D02, D15 tm D18). Ter plaatse zijn bijmengingen met baksteen, betonpuin, metselpuin en slib aangetroffen in het dieptetraject 0,0 tot maximaal 1,9 m-mv. Uit de analyseresultaten blijkt dat hierin zink verhoogd kan worden aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. Uit de indicatieve toetsing voor hergebruik is deze grond beoordeeld als altijd toepasbaar.
 - In het mengmonster van de Dam04 zijn in het traject 0,5 tot 1,4 m-mv enkele metalen matig tot sterk verhoogd aangetoond. In verband met de verontreinigingen is dit mengmonster uitgesplitst. De deelmonsters zijn afzonderlijk geanalyseerd op een pakket van negen zware metalen Dit om te beoordelen wat de herkomst van de matige tot sterke verhoging is. Na uitsplitsing van de drie deelmonsters zijn geen verhogingen meer aangetoond aan zware metalen. De resultaten vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek en/of sanerende maatregelen.
 - In enkele boringen in het gebied zijn zintuigelijk zwakke bijmengingen met baksteen, metselpuin, beton, hout en glas waargenomen. Deze grond is na analyse beoordeeld als altijd toepasbaar.
 - In de puinhoudende bovengrond van de dammen D02 en D04 is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. De overige dammen zijn niet op asbest onderzocht aangezien deze geen (asbestverdachte) bijmengingen bevatten.
 - Het grondwater bevat een aantal lichte verhogingen van zware metalen, met name aan barium. Deze verhogingen zijn waarschijnlijk van natuurlijke herkomst. Tevens zijn lichte verhogingen aan dichloormethaan (peilbuis 19), toluen (peilbuis 142) en naftaleen (peilbuis 144) aangetoond. De herkomst van deze verhogingen is onbekend.
 - De onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmeringen voor de nieuwe woonbestemming.

Met het bouwrijp maken van het gebied zijn ter plaatse van het betonpad na verwijderen van het beton diverse asbest deeltjes aangetroffen welke daarop is gesaneerd. Bij het bouwrijp maken is gebruikgemaakt van gebiedseigen grond afkomstig van de aan te leggen weg cunnetten en watergangen. Het oorspronkelijk maaiveld is afhankelijk van de locatie circa 0,3 tot circa 0,9 m opgehoogd.

Op basis van de verzamelde informatie kan in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) gesteld worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie geschikt is voor beoogd gebruik als wonen met tuin.

Bij opslag en hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie moet worden voldaan aan de bepalingen uit de Nota bodembeheer en/of het Besluit bodemkwaliteit.

The logo for Zwolle, consisting of the word "Zwolle" in white sans-serif font on a solid blue square background.

Bodemkwaliteitskaart

De bodemkwaliteitskaart geeft aan dat de ontgravingskwaliteit van de bovengrond (0-0,5-m-mv) voldoet aan de kwaliteitsklasse "landbouw/natuur" en de toepassingskwaliteit "landbouw/natuur". Voor PFAS voldoet de bodem aan de kwaliteitsklasse "wonen/industrie". De toepassings- en ontgravingskwaliteit van de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) voldoet aan de kwaliteitsklasse "landbouw/natuur". Voor de ondergrond geldt voor PFAS de kwaliteitsklasse "vrij toepasbaar met uitzondering van grondwaterbeschermingsgebieden"

Ontploffbare Oorlogsresten (OO)

In een strook van 100 meter rond het spoor is in 2012 is een historisch onderzoek uitgevoerd door T&A (kenmerk RON 101, versie 2, sportracé Zwolle – Kampen d.d. 12-06-2012). Voor hetzelfde gebied is in 2016 een aanvullen historisch onderzoek uitgevoerd door T&A (GPR5420.29, Addendum HO spoorbaan Zwolle – Kampen d.d. 9-04-2016).

Uit beide onderzoek komt geen enkele verdenking voor het onderzoeksgebied naar voren. Uit de onderzoeken is ook geen informatie naar voren gekomen die aanwijzingen geeft voor mogelijke aanwezigheid van OO buiten het onderzoeksgebied.

Er zijn dan ook geen maatregelen in het kader van OO nodig.

Archeologie

Volgens de archeologische waarderingskaart is de kans op het aantreffen van archeologische waarden in dit gebied 0%. Indien in te toekomst grondroering plaats gaat vinden is het volgende van toepassing:

Een 0% gebied is archeologisch leeg, geheel verstoord of reeds opgegraven. Deze 0% waardering kan gebaseerd zijn op archeologisch onderzoek dan wel op secundaire analyses. Er zijn geen consequenties verbonden aan grondverstorende werkzaamheden in deze gebieden.

Conclusie

In verband met de verkoop van bouwkavels in Poldergrid is deze adviesmemo opgesteld. Op basis van de verzamelde informatie kan in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) gesteld worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie geschikt is voor beoogd gebruik als wonen met tuin. Bij opslag en hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie moet worden voldaan aan de bepalingen uit de Nota bodembeheer en/of het Besluit bodemkwaliteit. Ter plaatse van de locatie is bij grondroering geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er is op voorhand geen reden

om bij grondroerende werkzaamheden op deze locatie maatregelen te nemen met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten.

Zwolle