

Adviesmemo Bodem Kavel Z5 de Tippe Belvédèrelaan Zwolle

Vakgroep Bodem

Opsteller: Maarten van Rijssen

Goedgekeurd: Arne Soels

Datum: 14 januari 2026

The logo of the city of Zwolle, consisting of a blue square with the word 'Zwolle' in white text.

1. Inleiding

De gemeente Zwolle stelt een bodemadvies memo op bij koop-, verkoop- of gebruiksovereenkomsten. Hiermee brengen wij mogelijke risico's in kaart die in de bodem aanwezig kunnen zijn. We richten ons op de volgende vier onderwerpen:

1. Bodemkwaliteit – Zijn er schadelijke stoffen in de bodem?
2. Ontploffbare oorlogsresten (OO) – Is er een kans dat er niet ontplofte explosieven in de bodem zitten?
3. Archeologische waardering – Is er een kans dat er historische sporen in de bodem zitten?
4. Aanwezigheid van Japanse duizendknoop → Is er een kans dat de Japanse duizendknoop op deze plek aanwezig is?

Het Burgerlijk Wetboek verplicht de verkoper alle bekende informatie over het stuk grond door te geven. Daarom staat in onze 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken' opgenomen dat de gemeente een adviesmemo maakt. De adviesmemo maken wij met de bij ons bekende informatie.

Het Burgerlijk Wetboek verplicht de koper om actief informatie over het stuk grond in te winnen. Deze memo stelt de verkoper op met bij de verkoper beschikbare informatie. Algemeen geldt wel dat alleen door bodemonderzoek uit te voeren, de actuele kwaliteit van de bodem inzichtelijk wordt.

2. Locatiegegevens

Deze memo gaat over kavel Z5 de Tippe aan de Belvédèrelaan te Zwolle. Het te verkopen stuk grond is ongeveer 1.805 m² groot. Het stuk grond is nu braakliggend. Zie figuur 1 voor de tekening.

Figuur 1: Ligging is hieronder op kaart aan te geven.



Zwolle

3. Samenvatting

Volgens het gemeentelijk bodeminformatiesysteem zijn er geen aanwijzingen dat er op deze locatie bodembedreigende activiteiten waren.

Er zijn wel onderzoeken uitgevoerd

Volgens de risicokaart ligt dit adres buiten de gebieden in Zwolle met verhoogd risico op de aanwezigheid van lood in de bodem.

Bodemkwaliteit:

Op basis van de ontgravingskaart van de Bodemkwaliteitskaart Zwolle 2021 gelden voor de boven- en ondergrond de volgende kwaliteitsklassen op de locatie:

Bovengrond

- Standaardpakket: Landbouw/Natuur
- PFAS: Toepasbaar op landbodem als klasse Wonen/Industrie

Ondergrond

- Standaardpakket: Landbouw/Natuur
- PFAS: Landbouw/Natuur

Als u grond gaat verplaatsen of toevoegen, moet de grond voldoen aan de voorwaarden uit de Omgevingswet.

Als u in de grond gaat graven is er wel/geen archeologisch (voor)onderzoek nodig. Voor het graven is vooraf geen reden om maatregelen te nemen voor archeologie.

Voor ontplofbare oorlogsresten vooraf geen reden om extra maatregelen te nemen.

Vanwege de aanwezigheid van de Japanse duizend knoop is er vooraf geen reden om extra maatregelen te nemen.

Conclusie

Er zijn geen recente bodemonderzoeksgegevens beschikbaar op basis van de overige informatie zijn er op voorhand geen belemmeringen voor de verkoop van de locatie. Algemeen wordt opgemerkt dat alleen door het uitvoeren van bodemonderzoek een beeld gekregen kan worden van de actuele bodemkwaliteit.

Zwolle

4. Bodemkwaliteit

De beoordeling van de bodemkwaliteit baseren we op de volgende onderdelen:

- Zijn er bodembedreigende activiteiten geweest, dit zijn activiteiten waardoor stoffen in de bodem in terecht kunnen komen?
- Zijn er voor deze locatie bodemonderzoeken bij ons bekend?
- Staat deze locatie op de risicokaart voor lood in de bodem?
- Wat is de inschatting van de bodemkwaliteit op basis van de bodemkwaliteitskaart?

4.1 Bodembedreigende activiteiten

Volgens het gemeentelijk bodeminformatiesysteem zijn er geen aanwijzingen dat er op deze locatie bodembedreigende activiteiten waren.

4.2 Bodemonderzoeken

De locatie maakt deel uit van de Tippe in de Wijk Stadshagen te Zwolle. In het kader van herontwikkeling zijn binnen dit gebied in het verleden verschillende onderzoeken uitgevoerd. De meest relevante zijn hieronder kort samengevat:

Verkennd bodemonderzoek Voorsterweg 62 te Zwolle (F.M. Hollewand erf en landbouwpercelen, AT Milieuadvies, AT98092, d.d. juli 1998

Het toenmalig onderzochte terrein betreft een groot deel van de huidige Tippe en bestond uit weilanden en een erf (boerderij). Het huidige perceel Z5 overlapt (naar alle waarschijnlijkheid) deels met het noordelijke deel van het voormalige erf. In het onderzoek van AT Milieuadvies (1998) staat beschreven dat op het erf een woning, stallen en voer- en mestopslagen, bovengrond dieseltank en puinverharding aanwezig was. Bij het onderzoek waarbij tussen opstallen/opslag is geboord is in de niet puinhoudende boven- en ondergrond een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Dit gehalte is toegeschreven aan de aanwezigheid van humuszuren. In de puinhoudende grondmonsters zijn

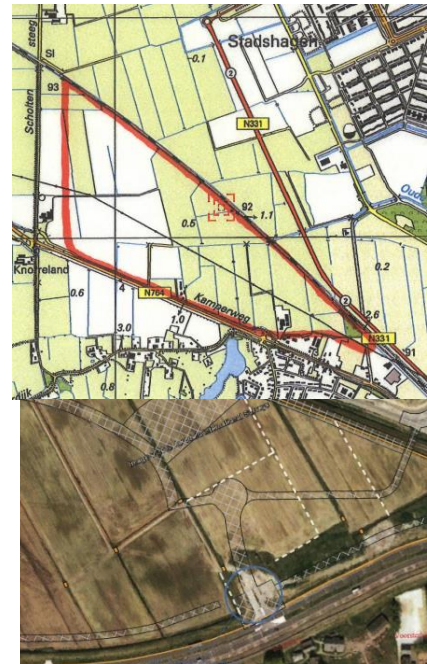


lichte verontreinigingen met minerale olie, PAK en zware metalen waargenomen. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen en chroom.

Zwolle

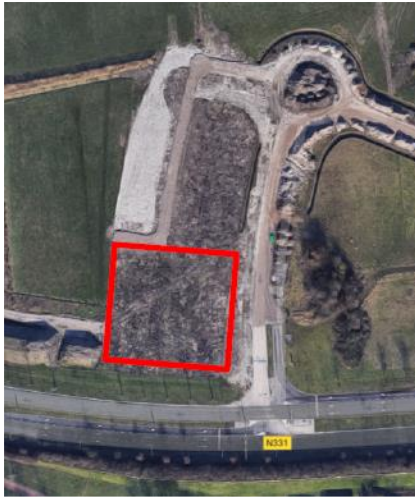
Historisch vooronderzoek De Tippe te Zwolle, Grondslag, 19265, d.d. 11 september 2012

Vooronderzoek met betrekking tot een gedeelte van projectlocatie De Tippe. Oppervlakte circa 64 hectare. Uit het onderzoek blijkt dat binnen het gebied diverse gedempte sloten, dammen en voormalige paden aanwezig zijn. Op een aantal locaties puin op het maaiveld aangetroffen. Op één plaats is asbestverdacht materiaal op het maaiveld waargenomen. Ten aanzien van sloten, dammen, puinverharding, puin en asbest is vervolgonderzoek aanbevolen. Ten aanzien van de Voorsterweg 62 is aanbevolen om de kwaliteit van de voormalige erven op nieuw vast te stellen door middel van een actualisatie onderzoek. Ten aanzien van de overige delen is aanbevolen deze te onderzoeken conform de NEN5740 strategie grootschalig onverdacht.



Verkennd bodemonderzoek op de locatie binnen plangebied De Tippe aan de hasselterweg te Stadshagen, Hunneman, 190718/lvh/sh, d.d. 18 oktober 2019

Verkennd onderzoek naar aanleiding van beoogde verkoop van de locatie. De locatie bevindt zich ten zuiden van het huidige perceel Z5. Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde en/of asbestverdachte materialen waargenomen. In de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aan PFAS aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.



Zwolle

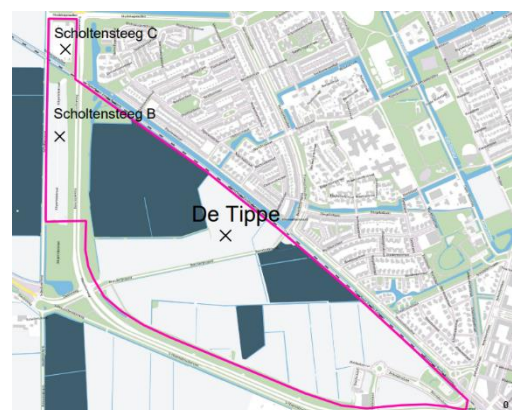
Verkennd bodem- en asbestonderzoek, Hasselterweg te Zwolle, Antea, 0461169.125, d.d. 8 oktober 2020

Bodemonderzoek binnen drie deellocaties in verband met werkzaamheden kabel/leidingen tracé. De deellocatie langs de Belvédèrelaan ligt naast het huidige perceel Z5. Uit de analyseresultaten van de grondmonsters blijkt dat geen verhoogde gehalten zijn gemeten. Asbest is niet aangetoond.



Verkennd bodemonderzoek De Tippe en Scholtensteeg B+C te Zwolle, Grondslag, 19265, d.d. 18 augustus 2021.

Onderzoek naar aanleiding van bestemmingswijziging van agrarisch gebied/natuurgebied 'de Tippe' en Scholtensteeg B+C. Opmerkelijk is dat het huidige perceel Z5 destijds niet is onderzocht (zie uitsnede hieronder). Het onderzoek concludeert (voor het onderzochte terrein) dat de onderzoeksresultaten geen belemmeringen vormen voor de nieuwe woonbestemming. Aanbevolen is om het zwerfasbest dat op het maaiveld is aangetroffen te verwijderen, om vermenging met de bodem te voorkomen. Ter plaatse van "puinlocatie1" is aangetoond



Plaatselijk kunnen stukjes asbest in de bodem aangetroffen kunnen worden. Tijdens graafwerkzaamheden dient men hier alert op te zijn. Het gehalte asbest overschrijdt de toetswaarde en/of interventiewaarde echter niet.



Zwolle

Resume,

Op basis van de momenteel bekende gegevens dateert het laatste fysieke bodemonderzoek dat op het huidige perceel Z5 is uitgevoerd van 1998. De voormalige boerderij is al lang geleden sloopt. Bij een toekomstige aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zal mogelijk een actualiserend bodemonderzoek gewenst zijn.

4.3 Aanwezigheid van lood

Volgens de risicokaart ligt dit adres buiten de gebieden in Zwolle met verhoogd risico op de aanwezigheid van lood in de bodem.

4.4 Bodemkwaliteitskaart

Zwolle heeft een bodemkwaliteitskaart. Op deze kaart kun je voor onverdachte gebieden zien welke kwaliteit de bodem heeft. Er is een bodemkwaliteitskaart voor de standaard parameters en een aparte bodemkwaliteitskaart voor PFAS.

Bovengrond

- Standaardpakket: Landbouw/Natuur
- PFAS: Toepasbaar op landbodems als klasse Wonen/Industrie

Ondergrond

- Standaardpakket: Landbouw/Natuur
- PFAS: Landbouw/Natuur

Voor de standaard parameters voldoet de bodem op deze locatie zowel voor de bovengrond (maaiveld tot 0,5 meter) aan de bodemkwaliteitsklasse "Landbouw & Natuur". De ondergrond (vanaf 0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld) voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse "Landbouw & Natuur".

De bovengrond is voor PFAS toepasbaar op landbodems als kwaliteitsklasse Wonen/Industrie". De ondergrond (vanaf 0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld) is voor PFAS vrij toepasbaar binnen Zwolle (met uitzondering van drinkwaterbeschermingsgebieden).

Op het moment dat je grond gaat verplaatsen moet de kwaliteit van de bodem passen bij de kwaliteit waar de bodem heen gaat. Bij opslag en hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie moet worden voldaan aan de regels uit het Omgevingswet en de bepalingen uit de Nota bodembeheer. De gemeente Zwolle wil hergebruik zoveel mogelijk stimuleren.

The logo of the city of Zwolle, consisting of a blue square with the word "Zwolle" in white text.

5. Ontplofbare oorlogsresten (OO)

Bij de gemeente Zwolle is geen historisch vooronderzoek naar ontplofbare oorlogsresten bekend dat betrekking heeft op deze locatie of de onmiddellijke omgeving. Ook is er bij de gemeente geen verdere informatie bekend waaruit blijkt dat op deze locatie mogelijk sprake is van aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Er is dus op voorhand geen reden om bij grondroerende werkzaamheden op deze locatie maatregelen te nemen met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten.

6. Archeologie

De kans op archeologische vondsten verschilt per gebied. De archeologische waarderingskaart geeft aan hoe waarschijnlijk het is dat archeologische resten aanwezig zijn.

Volgens de archeologische waarderingskaart is de kans op het aantreffen van archeologische waarden in dit gebied 0%. Indien in de 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.

7. Uitheemse plantensoorten (invasieve exoten) – Japanse duizendknoop

De Japanse duizendknoop is een snelgroeiende plant die zich moeilijk laat verwijderen. Hij kan schade toebrengen aan:

- Biodiversiteit (verdringt inheemse plantensoorten)
- Infrastructuur (wortels kunnen wegen en funderingen beschadigen).

Voor zover bekend is de Japanse duizendknoop niet aangetroffen op deze locatie of in de directe omgeving. Bij werkzaamheden hoeft u geen extra maatregelen nemen om verspreiding te voorkomen.