

Aan

Stephanie Wolff (PK10)

Registratienummer / datum

D190178763 / 9 oktober 2018

Opgesteld door, telefoonnummer

R. Echten, 06 2568 3513

Extra afschriften voor

Sjaak Broekman

Onderwerp

Beoordeling Bestemmingsplanwijziging, locatie Waalkwartier Nijmegen

Inleiding

Het bestaande bestemmingsplan wordt gewijzigd van industrie naar wonen. Het bevoegd gezag moet bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaren over relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2 Awb). Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, waaronder de bodem. Ook moet inzicht bestaan over de uitvoerbaarheid van het plan (artikel 3.1.6 Bro). Bodemverontreiniging kan hierop van invloed zijn. Daarom beoordelen wij de bodemkwaliteit in relatie tot het bestemmingsplan.

Beoordeling

(Dit is een aanvullingsverzoek, tekst is niet bedoeld als bodemparagraaf)

Er zijn binnen de grenzen van het plangebied al meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Ook is er door gedeputeerde staten in 1997 een beschikking genomen op ernst en urgentie: Havenweg 2, gevalsnummer 9501/GE/330/081, d.d. 3 april 1997. Hierin staat dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering niet urgent is. Het besluit omvat een groot gebied, waarvan het gehele Waalkwartier onderdeel is. Het besluit heeft alleen betrekking op verontreiniging die gerelateerd is aan de aanwezige ophooglaag bestaand uit zowel oorlogs- als vooroorlogs puin.

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van de volgende rapporten (in chronologische volgorde):

1. Verkennend bodemonderzoek productiecentrum Honig te Nijmegen, Grontmij, juni 1993. Conclusie onderzoek: Op het Honig terrein heeft een vroeger een dijk gelegen. Ten noordoosten hiervan is de bodem overwegend licht verontreinigd. Er is onderzocht tot een diepte van ca. 4 m-mv. Tot die diepte is alle grond opgebracht en bevat overal lichte bijmengingen met puin. Ten zuidwesten van de dijk is de bodem tot een diepte van minimaal 4,5 m-mv licht tot matig verontreinigd. Ook hier gaat het om opgebrachte grond met matige bijmengingen, ca. 20-30% puin. Dit deel is na de oorlog opgevuld met oorlogspuin. Ten zuiden van de Waalbandijk is de bodem sterk verontreinigd en sterk puinhoudend (dit deel valt buiten het Waalkwartier) Beoordeling BSP: Er is een duidelijk onderscheid te maken in het noordoostelijk en het zuidwestelijk

deel. De verontreinigingsgraad hangt samen met de mate van bijmengingen. Het onderzoek was voornamelijk gericht op verdachte deellocaties. Daarnaast is het overige terrein extensief onderzocht.

2. Verkennend bodemonderzoek Waalbandijk 22, Iwaco, kenmerk 332.7620, 27 juli 1993. Conclusie onderzoek: In de grond zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten gemeten. Beoordeling BSP: Een deel van het onderzoek heeft betrekking op het Waalkwartier, een ander deel op het Brugkwartier. Ter plaatse van Latenstein is het buitenterrein onderzocht. Hier is de bodem licht verontreinigd. Er is niet inpandig geboord.
3. Verkennend bodemonderzoek Slachthuis Nijmegen, Inpijn-Blokpoel, kenmerk MB-0421, 26 oktober 1993. Conclusie onderzoek: uitgevoerd i.h.k.v. een bouwvergunning. Op een deel van het terrein zijn in de puinhoudende top laag matig verhoogde gehalten koper en lood gemeten en een sterk verhoogd gehalte benzo(a)pyreen. Beoordeling BSP: Past in het algehele verontreinigingsbeeld. Betreft grotendeels de zuidelijke strook van het slachthuisterrein waarvan bekend is dat deze sterker verontreinigd is.
4. Nulsituatieonderzoek Slachthuis Havenweg 2, Inpijn-Blokpoel, kenmerk MB-0412-A, 8 november 1994. Conclusie onderzoek: In de bodem zijn sterk verhoogde concentraties PAK en licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen, te relateren aan de aanwezige ophooglaag van puin en/of koolas. Nabij de voormalige olie-opslag tanks en het pompeiland westelijk op het terrein is in de bovengrond (0,13-0,20 m-mv) een sterk verhoogde concentratie minerale olie gemeten. Beoordeling BSP: t.p.v. de tanks is in 2015 en 2018 onderzoek uitgevoerd. Daarbij is geen noemenswaardige verontreiniging gemeten.
5. Rapportage bodemonderzoek op de Waalbandijk, gemeente Nijmegen sectie Bodemzaken, kenmerk 6-95/NS, 1 juni 1995. Conclusie onderzoek: er is een aantal boringen verricht langs weerszijden van de Waalbandijk. In de bovengrond is koper aangetoond in een gehalten boven de interventiewaarde. Beoordeling BSP: Past in het algehele verontreinigingsbeeld gerelateerd aan de ophooglaag.
6. Historisch onderzoek slachthuisterrein, gemeente Nijmegen, afdeling bodemzaken, 22-12-1995. Conclusie onderzoek: het zuidelijk deel van het terrein is opgehoogd met oorlogspuin. Op het noordelijk deel is een laag zand opgebracht met een dikte van ca. 2 meter. Daaronder kunnen Romeinse fundamenteën worden aangetroffen. Beoordeling BSP: Het opgebrachte zand is vermoedelijk afkomstig uit de Waalhaven.
7. Nader onderzoek, saneringsonderzoek en saneringsplan t.b.v. uitbreiding slachthuis. Krachtwerktuigen, kenmerk 2296.00/95.2361-B/HBE/pg, februari 1996. Conclusie onderzoek: Er is een uitbreiding voorzien tussen het dijklichaam en de bebouwing. Hiervoor zal over een oppervlakte van 1.000 m², 0,8 meter worden ontgraven. Er is een sterk verontreinigde ophooglaag aanwezig, waarop nog geen beschikking is afgegeven (in 1997 neemt provincie Gelderland een besluit).
8. Verkennend milieukundig bodemonderzoek ter plaatse van de Havenweg te Nijmegen, Fugro, kenmerk D-6120/110, 18 juni 1996. Conclusie onderzoek: onderzoek is uitgevoerd i.v.m. reconstructiewerkzaamheden aan de Havenweg tussen het slachthuisterrein en de Waalhaven. Er is geboord tot een diepte van 2,0 m-mv. Er zijn alleen licht verhoogde gehalten aangetoond. Beoordeling BSP: In het rapport is geconcludeerd dat grondverzet zonder maatregelen kan plaatsvinden. Waarschijnlijk heeft daarom bij de reconstructie

ongedocumenteerd grondverzet plaatsgevonden. Per saldo is de situatie, gezien de licht verhoogde gehalten, naar verwachting niet verslechterd.

9. Bodemonderzoek bedrijfsterrein Latenstein, IWaco, kenmerk 3350520, 2 juli 1996. Conclusie onderzoek: onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van een eerder (Enviroplan 1996) aangetroffen matig verhoogd gehalte minerale olie in de ondergrond (3,5 m-mv). Er is opnieuw op 1 plaatse een matig verhoogd gehalte gemeten. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Beoordeling BSP: ter plaatse voldoende onderzocht.
10. Historisch- en bodemonderzoek dijkverbeteringsplan, Haskoning, kenmerk D2430.A0/R021/MAVH/NR, juli 1997. Conclusie onderzoek: O.b.v. historisch onderzoek: De bodem ter plaatse van het Waalkwartier is langs de Waalkade overwegend ten hoogste licht verontreinigd (Slachthuis, Honig, Latenstein). De zuidelijke strook langs de Waalbandijk is sterk verontreinigd. Van de Waalkade hebben de tracé's 2 t/m 7 betrekking op het Waalkwartier. Hier heeft fysiek onderzoek plaatsgevonden. Nikkel, arseen en koper zijn aangetoond in gehalten > Interventiewaarde. Beoordeling BSP: de dijkverbetering heeft bestaan uit ophogen en het aanbrengen van keerwanden en het gedeeltelijk ontgraven van verontreinigd materiaal. De actuele situatie is daarmee onduidelijk. De aangetoonde sterk verhoogde gehalten passen niet in het algehele verontreinigingsbeeld.
11. Aanvullend onderzoek Waalbandijk, DHV, kenmerk P2199-27-001, 27 oktober 1998. In dit onderzoek zijn alle voorgaand uitgevoerde onderzoeken samengevat en is op beperkte schaal nog aanvullend onderzoek gedaan. Conclusie onderzoek: Het betreft een in meerdere fasen opgehoogd terrein. De bodem is integraal verontreinigd met Pak en metalen (vooral koper, lood en zink). De dikte van de ophooglaag varieert sterk van 0,5 tot meer dan 3 meter. De verontreinigingsgraad varieert eveneens. Het gebied dat betrekking heeft op het Waalkwartier, tussen de Waalbandijk en de Waal, is veelal licht tot matig verontreinigd en dus minder sterk verontreinigd dan het meer zuidelijke deel bij de Weurtseweg (en ook andere delen van het Waalfront). Beoordeling BSP: er is een redelijk compleet beeld ontstaan van de bodemkwaliteit. Echter is het onderzoek –en de onderzoeken waarop dit onderzoek gebaseerd is– gedateerd en is er geen asbestonderzoek uitgevoerd. Tevens is niet overal de bodem onderzocht.
12. Raamsaneringsplan Waalbandijk te Nijmegen, DHV, kenmerk P2199-27-001, 20 november 1998. Het betreft een saneringsplan op hoofdlijnen. Het plan heeft betrekking op het hele gebied “Waalbandijk”, waarvan de grenzen zijn vastgelegd in de beschikking van gedeputeerde Staten. Het plan voorziet niet in een concrete saneringsaanpak.
13. Evaluatie deelsanering dijkverbetering Industrierrein Nijmegen, Haskoning, kenmerk D2430.D0/R006/CHE/MJAE, 26 maart 2001. Conclusie onderzoek: Er heeft grondverzet plaatsgevonden in het kader van de dijkverbetering. Hierbij werd rekening gehouden met de eerder aangetoonde sterke verontreinigingen met zware metalen als gevolg van de ophooglaag. Tijdens de werkzaamheden is daarnaast een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen ter hoogte van de Waalhaven. Beoordeling BSP: sterk verontreinigde grond is afgevoerd voor zover noodzakelijk. Er is langs de Waalkade daarom waarschijnlijk verontreiniging achtergebleven. De aangetroffen verontreiniging met minerale olie valt buiten de

begrenzing van het Waalkwartier (ter hoogte van de Weurtseweg 100). Deze is in een ander kader reeds opgepakt.

14. Nulsituatie bodemonderzoek Heinz, Tauw, kenmerk 4359930, 8 juni 2005. Conclusie onderzoek: de nulsituatie is vastgelegd ter plaatse van een aantal bodembedreigende activiteiten. Er zijn in de grond alleen licht verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater zijn geen overschrijdingen van de streefwaarde vastgesteld. Beoordeling BSP: de resultaten bevestigen het algehele beeld. Een beperkt deel van het noordelijk deel van de locatie is onderzocht. Hiervan is bekend dat de bodem maximaal licht verontreinigd is (m.u.v. delen van de Waalkade).
15. Actualiserend bodemonderzoek Waalbandijk 22, Aveco de Bondt, kenmerk 06.1837, 2 november 2006. Conclusie onderzoek: bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met verkoop aan gemeente. Er zijn diverse verdachte locaties onderzocht. Plaatselijk is de bodem sterk verontreinigd. Dit houdt verband met bijmengingen met puin, al is deze relatie niet eenduidig. De bedrijfsmatige activiteiten hebben niet geleid tot verontreiniging. Beoordeling BSP: een deel van het onderzoek heeft betrekking op het terrein van Latenstein een ander deel op een deel dat binnen het huidige Brugkwartier valt. De verontreinigingen zijn overwegend licht. Allen het monster MM5 (humeuze grond op 1,0-1,5) is een sterk verhoogd gehalte lood gemeten (370 mg/kg).
16. Verkennend bodemonderzoek Waalbandijk 20/24 en Weurtseweg 232/238/238a/240/242 in Nijmegen. Lankelma, kenmerk 75211, 8 maart 2010. Conclusie onderzoek: Ter plaatse is een ophooglaag aanwezig. Deze bevindt zich op het noordelijk deel op grotere diepte dan op het deel ten zuiden van de Waalbandijk. De ophooglaag ter plaatse van het Honig gebouw heeft een grotere ouderdom en dateert uit de middeleeuwse en Romeinse tijd en is tussen 1200 en 1800 ingeplaat. Hierover is later een laag opgebaggerde grond afkomstig uit de Waalhaven opgebracht. De ophooglaag op het noordelijk deel is over het algemeen lichter verontreinigd dan het deel ten zuiden van de Waalbandijk. Er is een aantal verdachte locaties geselecteerd: A t/m J en S. Ter plaatse van de Waalbandijk is in de bodem Pak>I en lood >T gemeten. Op 1 plaats is een licht verhoogd gehalte asbest gemeten (26 mg/kg). Beoordeling BSP: binnen de grenzen van het Waalkwartier is alleen de bodem rondom het Honig gebouw onderzocht, er is niet in pandig geboord. 2 deellocaties zijn niet goed onderzocht. Het onderzoek is niet volledig.
17. Nulsituatie bodemonderzoek Havenweg 2 te Nijmegen, NIPA milieutechniek B.V., kenmerk 12624, 19 oktober 2011. Conclusie onderzoek: de nulsituatie is bepaald ter plaatse van containers voor de opslag van ijzerchloride. Er is geanalyseerd op een beperkt analysepakket (ijzer, ijzer II en chloride). Beoordeling BSP: onderzoek in dit kader minder relevant.
18. Verkennend bodemonderzoek Slachthuis, MWH, kenmerk M15B0132.r01, 1 mei 2015. Conclusie onderzoek: op het meest zuidelijke deel (het hoger gelegen terreindeel) is een ophooglaag aangetroffen, meer naar het noorden toe niet. In de grond zijn overwegend licht verhoogde gehalten gemeten. Op een enkele plaats een matig verhoogd gehalte. Het grondwater is op 1 plaats matig verontreinigd met koper. Beoordeling BSP: Er zijn alleen enkele verdachte locaties onderzocht. Hierdoor is geen compleet beeld van de bodemkwaliteit ontstaan. Ophooglaag lijkt o.b.v. boorprofielen ook op middenterrein aanwezig.

Waarschijnlijk is dit nog wel ten zuiden van de voormalige dijk en daarom passend in het algehele beeld.

19. Melding BUS-TU Waalbandijk 20, Envita, kenmerk 208016-10/R01, 21 november 2017. Beoordeling BSP : Op 19-4-2018 is ingestemd met het saneringsresultaat. Er is een partij plantsoengrond zonder goedkeuring vooraf verplaatst. Deze grond is indicatief gekeurd als klasse achtergrondwaarde. De ligging is bekend. Verder is alle ontgraven grond na afloop teruggeplaatst.
20. Verkennend bodem- en asbestonderzoek slachthuis, Sweco, kenmerk SWNL0229958, 20 juli 2018. Conclusie onderzoek: Er zijn plaatselijk (zuidelijke deellocatie 6 en het middenterrein) sterk verhoogde gehalten aan kobalt, koper, lood en zink gemeten. Deze worden door Sweco gerelateerd aan het voorkomen van puin in de bodem. De aanwezigheid van een ophooglaag op het middenterrein wordt bevestigd. Het grondwater kon niet volledig worden onderzocht, omdat de meeste peilbuizen droog stonden. Over het algemeen zijn in de grond licht verhoogde gehalten aangetoond aan diverse zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie. Dit komt overeen met het beeld van het onderzoek van MWH in 2015. De locatie is niet volledig onderzocht door de aanwezigheid van dikke betonvloeren. Geadviseerd wordt om dit onderzoek alsnog te doen als de betonvloeren in de toekomst verwijderd zijn. Beoordeling BSP : Opmerkelijk zijn de aangetoonde gehalten kobalt, aangezien we niet eerder te maken hebben gehad met kobalt in het Waalfront. Mogelijk is dit het gevolg van de invoering van het nieuwe standaardpakket (vanaf 2008). Het onderzoek is volgens de normen uitgevoerd, maar niet terreindekkend en daardoor niet volledig.

Uit de bodemonderzoeken komt een vrij compleet beeld van de te verwachten bodemkwaliteit naar voren. De bodemonderzoeken zijn wel voor een groot deel gedateerd, dat wil zeggen ouder dan 5 jaar. In de meeste onderzoeken is geen aandacht besteed aan asbest, of er is geen gericht onderzoek naar gedaan conform de huidige richtlijnen c.q. NEN5707. Doordat een groot deel van het Waalkwartier al geruime tijd bebouwd is, is een deel van de bodemkwaliteit nog niet onderzocht. De bodemonderzoeken zijn daarom niet toereikend.

Conclusie

De bestaande bodemonderzoeken zijn niet toereikend voor de beoogde bestemmingsplanwijziging. Het is daarom noodzakelijk dat eerst de bodemkwaliteit volledig in beeld wordt gebracht en geactualiseerd volgens de onderzoeknormen NEN 5740 en NEN 5707. De initiatiefnemer van de bestemmingsplanwijziging moet dit bodemonderzoek uit laten voeren en het rapport aan de gemeente overleggen. Pas als de bodemkwaliteit voldoende is vastgesteld kan bureau Leefomgevingskwaliteit deze beoordelen en de bestemmingsplanparagraaf schrijven.

Er staat daarnaast reeds vast dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Hierop is door gedeputeerde staten in 1997 een beschikking genomen op ernst en urgentie. Een belangrijk gegeven is dat op basis van de bestaande bodemonderzoeken een groot deel van het Waalkwartier minder sterk verontreinigd lijkt dan andere delen van het Waalfront. Het besluit van 1997 staat toe dat verontreinigde grond overal binnen de grenzen van het geval herschikt mag worden. In dit kader moet ook eerst een duidelijk en compleet

Memorandum

overzicht van de bodemkwaliteit voorhanden zijn. Hiermee wordt voorkomen dat sterk verontreinigde grond wordt herschikt op plaatsen waar de bodem minder verontreinigd is. Dat is in strijd met het stand-still principe. Mogelijk moet voorafgaand aan de ontwikkeling eerst een nieuw besluit worden genomen. Dit lijkt vooralsnog niet noodzakelijk.

De bodem moet worden gesaneerd voordat de bestemming kan worden gerealiseerd. Naast het nog uit te voeren bodemonderzoek moet de initiatiefnemer een saneringsplan indienen waarin de kwaliteit van de grond en de sanerende maatregelen (onder andere saneringswijze verontreinigde grond en herstel/leeflaag) worden beschreven.

Er zijn verschillende saneringsmogelijkheden om de functies die in het plangebied worden mogelijk gemaakt te realiseren (de verontreiniging geheel ontgraven, aanbrengen van een leeflaag over delen van het plangebied, het gehele gebied voorzien van een verharding/bebouwing, of combinaties hiervan). De saneringsaanpak heeft wellicht gevolgen voor andere aspecten. Daarom moet duidelijk zijn voor welke saneringsaanpak wordt gekozen en wat dat betekent voor de andere aspecten waarop wordt getoetst. (Wat zijn de gevolgen van een saneringsaanpak waarbij wordt gekozen voor verharding en bebouwing voor bijvoorbeeld opvang van hemelwater op eigen perceel, de mogelijkheden voor groen, klimaatadaptatie, etc.).

Op grond van het saneringsplan dienen tevens de saneringskosten te worden geraamd. De saneringskosten moeten in de exploitatieopzet van het bestemmingsplan verwerkt worden. Als dit niet is gebeurd, komt het bestemmingsplan niet voor goedkeuring in aanmerking. De bodemtoets bij een bestemmingsplanwijziging moet uitsluitsel geven of het plan uitvoerbaar is. Daarvoor moet duidelijk zijn hoe gesaneerd gaat worden en wat de kosten daarvan zullen zijn en of het plan dan nog steeds uitvoerbaar is (als bijvoorbeeld gesaneerd wordt door de verontreiniging te ontgraven zullen er extra kosten zijn voor archeologisch onderzoek).

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verwacht de bodemgegevens spoedig te ontvangen. Met vragen en/of opmerkingen kun je terecht bij Sjaak Broekman en/of ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Radboud Echten