

Adviesmemo bodem Breezicht Noord buurtschappen Kragge en Reede

Gemeente Zwolle, Afdeling Leefomgeving, vakgroep bodem

Opsteller : Arne Soels

Goedgekeurd : Laura Timmermans

Datum : 30 september 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 percelen ter plaatse van de buurtschappen Kragge en Reede in Breezicht-noord is deze adviesmemo over opgesteld. De buurtschappen zijn weergegeven in figuur 1. De locatie wordt momenteel bouwrijp gemaakt.





figuur 1: ligging van de locaties (roze 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.

Onderzoeken

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

- Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 inclusief indicatief asbestonderzoek Reede en Kragge Zwolle, Matenboer, kenmerk BO214218/TB , 12 september 2021. Uit het rapport kan het volgende worden geconcludeerd:
 - o Met uitzondering van een asbestmonster waar analytisch asbest is aangetoond ruim onder de norm voor nader onderzoek (50 mg/kg ds asbest), zijn in de overige asbestmonsters zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.
 - o In de bovengrond (maaiveld tot 0,5 m-mv) is plaatselijk maximaal een achtergrondwaarde overschrijding met PAK en nikkel aangetroffen. In de overige grond(meng)monsters zijn geen verhoogde parameters ten opzichte van de

achtergrondwaarde aangetroffen. De PFAS gehalten volden aan de maximale waarden voor de bodemfunctieklasse “landbouw/natuur”.

- In de ondergrond (0,5 tot 2,0 m-mv) is plaatselijk maximaal een achtergrondwaarde overschrijding van kobalt en nikkel aangetroffen. In de overige grond(meng)monsters zijn geen verhoogde parameters ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen.
- Het grondwater ter plaatse van de buurtschappen is plaatselijk maximaal streefwaarde overschrijdingen van barium, en zeer plaatselijk met minerale olie en benzeen aangetoond.
- De herkomst van de licht verhoogde gehalte in grond en grondwater niet eenduidig te verklaren.

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 woningen met tuin.

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”.

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.

Ontplobbare Oorlogsresten (OO)

Bij de gemeente Zwolle is geen historisch vooronderzoek naar conventionele explosieven 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.

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 grond verstorende werkzaamheden in deze gebieden.

Japane duizendknoop

Japane duizendknoop is een exoot die zich extreem makkelijk verspreid en voor schade aan ecosysteem en infrastructuur kan veroorzaken. Er zijn vooralsnog geen indicaties dat deze aanwezig zijn. Bij het bewerken van de grond dienen derhalve geen maatregelen genomen te worden met betrekking tot de aanwezigheid van Japane duizendknoop.

Conclusie

In verband met verkoop van verschillende kavels in de buurtschappen Kragge en Reede in Breezicht-Noord 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. 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 en /of de Japane duizendknoop.