

Gemeente Oldenzaal

Postbus 354
7570 AJ OLDENZAAL

Brief per e-mail: administratie-sbm@oldenzaal.nl

Almelo, 27 oktober 2023

Onderwerp: Besluit vaststellen ernst en spoedeisendheid en
instemming met het raamsaneringsplan Stakenbeek fase 2
Parallelstraat in Oldenzaal
Locatiecodes: OV017300702 en OV017300703
Zaaknummer: Z2023-ODT-012643

Geachte [REDACTED],

Met deze brief sturen wij u het besluit vaststellen ernst en spoedeisendheid en instemming saneringsplan Stakenbeek fase 2, Parallelstraat in Oldenzaal.

Voor de inhoud en motivering van het besluit met de daaraan verbonden voorschriften, verwijzen wij u graag naar de tekst van bijgevoegd definitieve besluit.

Publicatie definitief besluit, ter inzagelegging en bezwaar

Wij publiceren de zakelijke inhoud van het besluit op www.overheid.nl.

Een afschrift van het besluit wordt tevens verstuurd aan alle belanghebbenden en aan degenen die een zienswijze hebben ingediend.

Het besluit met de bijbehorende stukken zes weken ter inzage. Tijdens deze inzagetermijn kan een ieder een bezwaarschrift indienen bij de het team juridische zaken van de provincie Overijssel. In bijlage 1 bij het besluit leest u hoe u dat moet doen.

OD Twente
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo
Postbus 499
7600 AL Almelo

KVK 71101241
BTW NL858579509B01
IBAN NL48 BNGH 028 5175 416
BIC BNGHNL2G

Hebt u nog vragen?

Als u na het lezen van deze brief en het bijgevoegde besluit nog vragen hebt, dan kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met de [REDACTED] van de Omgevingsdienst Twente. U kunt hem bereiken via telefoonnummer 0546-749 500 of per e-mail via info@odtwente.nl. U dient het zaaknummer te vermelden als u reageert, telefoonnummer 0546 - 749 500.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Overijssel,



Ir. Jan Willem Strebus
Directeur Omgevingsdienst Twente

Afschriften:

- Gemeente Oldenzaal
- Geofoxx, [REDACTED]

Gemeente Oldenzaal

Postbus 354
7570 AJ OLDENZAAL

Brief per e-mail: administratie-sbm@oldenzaal.nl

Almelo, 27 oktober 2023

Onderwerp: Besluit vaststellen ernst en spoedeisendheid en
instemming met het raamsaneringsplan Stakenbeek fase 2,
Parallelstraat in Oldenzaal
Locatiecodes: OV017300702 en OV017300703
Zaaknummer: Z2023-ODT-012643

**WET BODEMBESCHERMING
BESCHIKKING**

Geachte [REDACTED],

Op 28 augustus 2023 hebben van u een melding ontvangen, ingevolge artikel 28 en 39 van de Wet bodembescherming (Wbb). Het betreft een verzoek tot instemming met het raamsaneringsplan voor de locatie Parallelstraat in Oldenzaal.

De sanering betreft de volgende kadastrale percelen.

<i>gemeente</i>	<i>sectie</i>	<i>perceel</i>
Oldenzaal	F	2889
Oldenzaal	F	2962

Bij de melding zijn de volgende documenten ingediend:

- i. Aanvullend bodem- en asbestonderzoek, Parallelstraat 40, 50 en 52 te Oldenzaal (Geofoxx, projectnummer 20112025_a1RAP, d.d. 25 oktober 2011);
- ii. Eindsituatie bodemonderzoek Parallelstraat te Oldenzaal (Geofoxx, projectnummer 20150139/REST, d.d. 19 januari 2016);
- iii. Eindevaluatie grondwatersanering (Geofoxx, projectnummer: 20191396/REST, d.d. 1 november 2021);
- iv. Nader bodemonderzoek, Parallelstraat 52 te Oldenzaal (Geofoxx, projectnummer 20180630/REST, d.d. 25 januari 2019);
- v. Saneringsplan Parallelstraat 52 te Oldenzaal (Geofoxx, projectnummer: 20190210/REST, d.d. 17 juli 2019);
- vi. Eindevaluatie grondwatersanering Parallelstraat 52 (Geofoxx, projectnummer: 20191396/REST, d.d. 1 november 2021);
- vii. Meldingsformulier ODT (bodem) en machtiging adviseur, ondertekend op 28 augustus 2023;
- viii. Raamsaneringsplan Stakenbeek fase 2 te Oldenzaal (Geofoxx, projectnummer: 20221074/REST, documentkenmerk: 20221074_a1RAP, d.d. 28 augustus 2023).

Op ons verzoek hebben wij op 20 september 2023 de volgende documenten ontvangen:

- ix. Integraal bodemonderzoek, Parallelweg 70 te Oldenzaal (Geofoxx, projectnummer 20190490/REST, d.d. 30 september 2019);
- x. Verkennend en nader bodemonderzoek Helmichstraat 35 te Oldenzaal (Kruse, projectcode 20005216, d.d. 25 maart 2020);
- xi. Milieuhygiënische(water)bodemonderzoek, plangebied Stakenbeek fase 2 te Oldenzaal (Geofoxx, projectnummer 20220277/ADEK, d.d. 26 juli 2022);
- xii. Verificatieonderzoek aanbesteding Stakenbeek fase 2 te Oldenzaal (Geofoxx, projectnummer: 20221074/REST, d.d. 30 juni 2023);
- xiii. Kadastrale informatie van perceel 2956.

Op ons verzoek hebben wij op 4 oktober 2023 een gewijzigde versie ontvangen van het raamsaneringsplan (viii):

- xiv. Raamsaneringsplan Stakenbeek fase 2 te Oldenzaal (Geofoxx, projectnummer: 20221074/REST, documentkenmerk: 20221074_a2RAP, d.d. 4 oktober 2023).

Op de totstandkoming van deze beschikking is Titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

BESLUIT

Gedeputeerde Staten van Overijssel besluiten het volgende:

1. Wij stellen op grond van artikel 29 en 37 Wbb vast dat er binnen het plangebied sprake is drie gevallen van ernstige bodemverontreiniging (hierna: geval) te weten:
 - a. een geval met zware metalen, waarvan de sanering niet spoedeisend is;
 - b. een geval met minerale olie en PCB, waarvan de sanering spoedeisend is;
 - c. een geval met asbest op de locatie waarvan de sanering niet spoedeisend is.
2. Met de sanering van het geval met minerale olie en PCB dient zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 1 november 2027 te zijn begonnen.
3. Aangezien er sprake is van onaanvaardbare humane risico's zijn tijdelijke beveiligingsmaatregelen noodzakelijk indien niet binnen één jaar na dagtekening is begonnen met de sanering.
4. Wij stemmen, op grond van artikel 39 Wet bodembescherming, in met de aanpak van de sanering van de gevallen en de overige aangetoonde verontreinigingen, zoals omschreven in het ingediende saneringsplan.

Bij dit besluit horen de onderstaande voorschriften op grond van artikel 39 lid 2 Wbb.

OVERWEGINGEN

De ingediende melding voldoet aan de eisen die de Algemene Wet Bestuursrecht, de Wet bodembescherming en de Omgevingsverordening Verordening Overijssel 2017 hieraan stellen.

Bevoegd gezag

De Omgevingsdienst Twente voert per 1 juni 2019 in mandaat de taken van de provincie Overijssel uit op het gebied van de Wet bodembescherming.

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Door deze beschikking valt de locatie onder het zogenaamde overgangsrecht zoals genoemd in artikel 3.1 sub a Aanvullingswet bodem. De Wet bodembescherming van toepassing blijft. De provincie Overijssel blijft bevoegd gezag.

Gevalsomschrijving grondverontreiniging geroerde laag:

Artikel 1 van de Wet bodembescherming geeft als omschrijving van een geval van verontreiniging aan: *“geval van verontreiniging of dreigende verontreiniging van de bodem dat betrekking heeft op grondgebieden die vanwege die verontreiniging, de oorzaak of de gevolgen daarvan in technische, organisatorische en ruimtelijke zin met*

elkaar samenhangen”.

Er is sprake van een geval van ernstige verontreiniging indien voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m³ bodemvolume in het geval van grondverontreiniging of 100 m³ bodemvolume in het geval van grondwaterverontreiniging, hoger is dan de interventiewaarde.

Voor asbest geldt dat er sprake is van een ernstige verontreiniging zodra er grond aanwezig is met gehalten aan asbest boven de interventiewaarden (100 mg/kg d.s. gewogen), onafhankelijk van het volume.

Eerdere besluiten

- De provincie Overijssel heeft in beschikking van 28 augustus 2019 (met kenmerk 2019/0222332) vastgesteld dat op de locatie Parallelstraat 52 te Oldenzaal (voormalig terrein van Plasticon) sprake was van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging met vluchtige chloorkoolwaterstoffen (hierna: VOCl) bevindt zich in het grondwater, vanaf circa 1,0 m-mv. Het betreft een historische verontreiniging (ontstaan vóór 1987). De verontreiniging is ontstaan door mors of lekverlies. Tevens is toen vastgesteld dat de sanering niet spoedeisend was, omdat er geen sprake was van onaardvaadbare risico's voor mens, ecosysteem en verspreiding.
- Bij beschikking 28 augustus 2019 (met kenmerk 2019/0222332) is ook ingestemd met actieve sanering van de grondwaterverontreiniging op basis van het saneringsplan (v). Met het oog op de toekomstige functiewijziging (van industrie naar wonen) was de saneringsdoelstelling: verlaging van de VOCl - concentraties in het grondwater tot onder de interventiewaarde;
- De Omgevingsdienst Twente (hierna: ODT), heeft op 16 november 2021, onder zaaknummer Z2021-ODT-028587, vastgesteld dat de saneringsdoelstelling is bereikt en heeft ingestemd met het evaluatieverslag (vi) van de grondwatersanering.

Plangebied en herinrichting

Het plangebied (met een oppervlakte van circa 6,5 hectare) is gelegen tussen de wijk Zuid Berghuizen en de spoorlijn Oldenzaal – Bentheim. Het betreft een voormalig bedrijventerrein, het voormalig NS-spooremlacement, de Stakenbeek en openbare wegen. Het gebied wordt begrensd door de Boerskottenlaan (oostzijde), de spoorlijn Hengelo – Bad Bentheim (noordzijde), de Stakenbeek (zuidzijde) en de Helmichstraat (westzijde). Het gebied is deel bebouwd, deels verhard met klinkers, beton of asfalt en wordt verdeeld in een zuidelijk deel (groen) en een noordelijk deel (blauw). Het zuidelijk deel betreft het gedeelte gelegen tussen de parallelstraat en de Stakenbeek.

Op dit gedeelte zal de nieuwbouwwijk worden gerealiseerd.

Het noordelijk deel betreft het deel tussen de spoorlijn en de Parallelstraat; hier zal een geluidswal worden aangelegd.

Het raamsaneringsplan heeft geen betrekking op de Parallelstraat, die het plangebied in tweeën deelt.



Bodemopbouw

De lokale bodemopbouw varieert binnen de locatie. Op enkele plaatsen bestaat de bovengrond niet uit een bodemlaag maar uit een volledige puinhoudende laag of een bodemlaag met sterke bijmengingen van puin en overige bodemvreemde bijmengingen. Daar waar geen sprake van is van dergelijk lagen bestaat de bodem tot circa 2 á 3 m-mv uit matig fijn zand, zwak tot matig humeus en matig tot sterk siltig. Tot 1 á 1,5 m-mv zijn in mindere mate bodemvreemde bijmengingen aanwezig. Beneden deze geroerde laag is een zandige ongeroerde laag aanwezig tot 2 á 3 m-mv. Onder

deze zandige ongeroerde laag bevindt zich de ongeroerde kleilaag. Het grondwater op de locatie bevindt zich over het algemeen op een diepte tussen de 0,5 en 1 m-mv.

Verontreinigingssituatie

Uit de onderzoeksrapporten blijkt dat de bodem (grond en/of grondwater) binnen het plangebied licht tot sterk verontreinigd is. Hierna een samenvatting van de verontreinigingen.

Spot 1

Onder het voormalige pand van Plasticon aan de Parallelstraat 52, is er sprake van een verontreiniging met VOCI in het grondwater, met name vinylchloride. De oppervlakte van de interventiewaardecontour bedraagt circa 2.700 m². De sterke verontreiniging is aangetroffen in het zandige pakket tot 2,5 m-mv. De omvang van de sterke verontreiniging met vinylchloride bedraagt circa 4.300 m³. Er is een in-situ sanering uitgevoerd in de periode december 2019 – september 2021, waarbij de concentratie vinylchloride is gesaneerd tot onder de interventiewaarde. Op 16 november 2021 is ingestemd met het evaluatierapport (Geofoxx, 20191396/REST, d.d. 1 november 2021), onder zaaknummer Z2021-ODT-028587.

Spot 2

In nader onderzoek (Geofoxx, projectnummer 20180630/REST, d.d. 25 januari 2019) is zintuiglijk een beperkte verontreiniging met minerale olie (spot 2) aangetroffen bij het voormalige kantoor van Plasticon, in het bodemtraject van 0,7 tot 1,3 m-mv. Tijdens verificatieonderzoek (Geofoxx, projectnummer: 20221074/REST, d.d. 30 juni 2023) is deze verontreiniging zintuiglijk en analytisch niet (meer) aangetoond.

Spot 3

In aanvullend bodem onderzoek (Geofoxx, projectnummer 20112025_a1RAP, d.d. 25 oktober 2011) zijn in de zuidelijke hoek (spot 3) in de grond tot minimaal 1,5 m-mv lichte tot sterke puinbijmengingen aangetroffen, evenals deeltjes kolengruis. De bijmengingen zijn aangetroffen vanaf het maaiveld tot plaatselijk 2,3 m-mv. Het gebied met bijmengingen heeft een oppervlakte van circa 2.000 m², een gemiddelde laagdikte van 1,5 m, en is licht verontreinigd met minerale olie en asbest.

Spot 4

Onder het voormalige pand van Plasticon was sprake van een sterke verontreiniging met asbest (spot 4). Hier is in 2018 een BUS-sanering uitgevoerd, in verband met de aanleg van het in-situ systeem voor de sanering van de VOCI-verontreiniging in het grondwater. Hierbij is de verontreiniging verwijderd.

Spot 5

Op het noordelijk terreindeel van Zwart aan de Parallelstraat 70 vond in het verleden opslag plaats. Tijdens het bodemonderzoek door Geofoxx in 2019 (Geofoxx, projectnummer 20190490/REST, d.d. 30 september 2019) is in het traject tot 1,5 m-mv een lichte tot sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond, met een omvang van circa 20 m³.

Spot 6

Tijdens het bodemonderzoek door Geofoxx in 2019 (Geofoxx, projectnummer 20190490/REST, d.d. 30 september 2019) is ter plaatse van de voormalige machinekamer / werkplaats een verontreiniging met minerale olie aangetroffen in de bodem vanaf circa 0,5 m-mv tot een diepte van maximaal 1,5 m-mv. Plaatselijk is een stortlaagje met jute en doek aangetroffen, die sterk verontreinigd is met minerale olie. Dit 100 % bodemvreemd materiaal betreft echter geen bodem. Tijdens het verificatieonderzoek (Geofoxx, projectnummer: 20221074/REST, d.d. 30 juni 2023) is de verontreiniging met minerale olie in de grond nader afgeperkt. De maximaal gemeten gehalten in de bodem minerale olie lagen beneden de interventiewaarde. De omvang van de lichte tot matige verontreiniging met minerale olie in de grond wordt geschat op circa 50 m³.

Spot 7

Spot 7 is aangeduid als 'ophooglaag wegtracé' en betreft de toegang tot het laaddok. Ter plaatse van deze langwerpige spot zijn tot een diepte van 1,5 m-mv bodemvreemde bijmengingen aanwezig van slakken, baksteen, kolengruis en sintels. Plaatselijk is geen sprake meer van bodem maar van een volledige laag slakken, sintels en kolengruis. Tevens zijn in lichte mate minerale olieproducten waargenomen. De laag met sterke bijmengingen is licht verontreinigd met PCB, minerale olie en PAK en licht tot sterk verontreinigd met zware metalen. Uitgegaan is dat de verontreiniging zich beperkt tot onder de asfaltverharding over een oppervlakte van 360 m² met een dikte van gemiddeld 1 meter. Daarmee wordt de omvang van de sterk met zware metalen verontreinigde grond geschat op circa 360 m³.

Spot 9

In onderzoek uit 2020 (Kruse, projectcode 20005216, d.d. 25 maart 2020) is aan de Helmichstraat 35-37 een sterke zinkverontreiniging aangetoond in de grond, in het traject van 0,5-1,0 m-mv (onder klinkers en puingranulaat). De sterke verontreiniging is bij één boring aangetoond. In de boringen rondom deze boring is sprake van een lichte verontreiniging. De omvang van de sterke verontreiniging wordt geschat op circa 12 m³.

Spot olie/PCB

In onderzoek uit 2022 (Geofoxx, projectnummer 20220277/ADEK, d.d. 26 juli 2022) is langs het spoor een verontreiniging met PCB en minerale olie aangetoond.

PCB is aangetroffen in de bovengrond tot circa 0,4 m-mv. De omvang van de sterke grondverontreiniging met PCB wordt geschat 25 m³ (80 m² x 0,3 à 0,4 m).

De sterke verontreiniging met minerale olie is aangetoond in de ondergrond vanaf 0,8 of 1,1 m –mv.

De verontreiniging met minerale olie bevindt zich qua oppervlak globaal binnen de interventiewaardecontour van de verontreiniging met PCB. Op basis van de visuele waarnemingen en de analyseresultaten is de sterke verontreiniging aanwezig in de humeuze ondergrond van circa 0,8 – 1,5 m –mv. De dikte van de sterk verontreinigde laag wordt geraamd op 0,5 meter. De omvang van de sterke verontreiniging wordt geschat op circa 25 m³.

Spot A

Tijdens het bodemonderzoek door Geofoxx in 2019 (Geofoxx, projectnummer 20190490/REST, d.d. 30 september 2019) is ter plaatse van het voormalige terrein van Zwartz plaatselijk (spot A) een lichte verontreiniging met lood aangetoond, gerelateerd aan diverse bodemvreemde bijmengingen. Deze bijmengingen zijn echter over groter oppervlakte (circa 1.000 m²) aanwezig in de vorm van slakken, kolengruis, glas en baksteen, in het traject van 0,5 tot 1,5 m-mv. Deze laag is overwegend licht verontreinigd met zware metalen.

Spot B

Uit rapportage van asbest onderzoek (Geofoxx, projectnummer 20112025_a1RAP, d.d. 25 oktober 2011 en projectnummer 20220277/ADEK, d.d. 26 juli 2022) uitgevoerd ter plaatse van het voormalige terrein van Plasticon blijkt er sprake is van een sterke verontreiniging met asbest in de grove fractie ter plaatse van twee ruimtelijke eenheden:

- RE1 (100 m³), langs de Parallelweg;
- RE5 (400 m³).

Oliespot nabij spot B

In onderzoek uit 2016 (Geofoxx, projectnummer 20150139/REST, d.d. 19 januari 2016) zijn onder de klinkerverharding tussen het pand van Plasticon en de Wikkelfal minerale olieproducten waargenomen in het traject van 0,8-1,3 m-mv. Deze laag blijkt licht verontreinigd te zijn met minerale olie en matig verontreinigd met ethylbenzeen. Tijdens het verificatieonderzoek in 2023 (Geofoxx, projectnummer: 20221074/REST, d.d. 30 juni 2023) zijn enkele sleuven gegraven om de omvang nader in kaart te brengen. In beide sleuven is nog een lichte

verontreiniging met minerale olie aangetoond in het traject vanaf het maaiveld tot minimaal 1 m-mv. De omvang is niet volledig in beeld maar verwacht wordt dat de omvang beperkt is. Ter plekke is een oliegekoelde electrakabel aangetroffen en mogelijk is die de oorzaak van de verontreiniging.

Resumerend

Binnen het plangebied is sprake van drie gevallen van ernstige bodemverontreiniging, die voor 1987 zijn ontstaan, te weten:

- Spot 7 (zware metalen);
- PCB/oliespot aan het spoor;
- Spot B (asbest).

Spoeideisendheid sanering

De bepaling van de noodzaak van een spoedige sanering gebeurt aan de hand van de Circulaire bodemsanering 2013, laatstelijk gepubliceerd in de Staatscourant 27 juni 2013, nummer 16675. De systematiek voor de beslissing spoedeisend/niet-spoedeisend gaat uit van onaanvaardbare risico's die de aanwezige bodemverontreiniging, gezien het gebruik van de bodem, met zich meebrengt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen onaanvaardbare risico's voor de mens (humane risico's), voor plant en dier (ecologische risico's) en verspreidingsrisico's. Bij deze beoordeling kunnen ook maatschappelijke overwegingen van invloed zijn. De kern van de systematiek luidt: een geval van ernstige bodemverontreiniging dient met spoed te worden gesaneerd tenzij voor alle drie de aspecten (humaan, ecologisch en verspreiding) aangetoond is of aannemelijk gemaakt is, dat de sanering niet-spoedeisend is.

Spot 7 (zware metalen)

In bijlage 2.1 van het raamsaneringsplan (Geofoxx, documentkenmerk: 20221074_a2RAP, d.d. 4 oktober 2023) is aan de hand van Sancrit versie 2.7.3 de spoedeisendheid van saneren bepaald.

Op basis van de gestelde uitgangspunten wordt de sanering van het geval van bodemverontreiniging als niet spoedeisend aangemerkt omdat er geen onaanvaardbare risico's aanwezig zijn voor de mens, het ecosysteem en verspreiding van de verontreiniging.

PCB/oliespot aan het spoor

In bijlage 2.2 van het raamsaneringsplan (Geofoxx, documentkenmerk: 20221074_a2RAP, d.d. 4 oktober 2023) is aan de hand van Sanscrit versie 2.7.3 de spoedeisendheid van saneren bepaald.

Op basis van de gestelde uitgangspunten wordt de sanering van het geval van bodemverontreiniging als spoedeisend aangemerkt omdat wel er onaanvaardbare risico's aanwezig zijn voor de mens.

Spoedeisendheid sanering asbest

De risicobeoordeling voor asbest vindt plaats conform bijlage 3 van de Circulaire bodemsanering (1 juli 2013). Op basis van het 'protocol asbest' kan worden bepaald of er sprake is van onaanvaardbare risico's ten gevolge van de aanwezigheid van een bodemverontreiniging met asbest. Conform de Beleidsbrief Bodem leidt de systematiek die door middel van dit protocol wordt beschreven tot de uitspraak 'geen onaanvaardbare risico's', of 'onaanvaardbare risico's'.

Spoedeisendheid spot B (asbest)

Uit de risicobeoordeling in het raamsaneringsplan (Geofoxx, documentkenmerk: 20221074_a2RAP, d.d. 4 oktober 2023) volgt dat:

- De verontreiniging met asbest aanwezig is in de bovenste 0,5 meter van de bodem, maar is afgedekt met een duurzame en aaneengesloten bedekking danwel gras of dichte vegetatie.
- De concentratie hechtgeboden asbest is minder dan 1.000 mg/kg ds en de concentratie niet hechtgebonden asbest ligt onder de 100 mg/kg ds.

Op basis hiervan zijn dat er geen onaanvaardbare risico's en is de sanering van spot B niet spoedeisend.

Tijdstipbepaling

Aangezien er geen sprake is van spoed wordt er geen uiterste datum vastgesteld waarop met de saneringsmaatregelen voor Spot 7 (zware metalen) en spot B en moet zijn aangevangen. De sanering van de PCB/oliespot aan het spoor is spoedeisend, de sanering dient binnen 4 jaar te worden aangevangen.

Kadastrale Registratie Publiekrechtelijke Beperkingen

Deze beschikking zal worden ingeschreven in het Openbaar register van de Dienst voor het Kadaster, voor zover daarop de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) van toepassing is.

Dat geldt voor percelen waarbinnen een ernstige restverontreiniging in het vaste deel van de bodem is achtergebleven en de in verband hiermee genomen saneringsmaatregel(en) in stand dienen te worden gehouden (nazorg op grond van artikel 39d, derde lid, van de Wet bodembescherming). Het betreft de navolgende percelen: gemeente Oldenzaal, sectie F, percelen 2889 en 2962.

Bijlage 3 betreft de kadastrale kaart met interventiewaarde contouren, waar de publiekrechtelijke beperkingen gelden.

Saneringsplan

Toekomstige inrichting

Aan het spoor, op het noordelijk deel van het plangebied zal een geluidswal worden gerealiseerd. Na sloop van de panden, sanering van de bodem en zeven van de grond zal op zuidelijk deel van het plangebied woningbouw worden gerealiseerd. De exacte invulling van het gebied is nog niet bekend.

Aanleiding

De aanleiding voor de sanering is de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied, en de daarvoor benodigde sloop- en grond en baggerwerkzaamheden.

Saneringsdoelstelling

Het algemene doel van de sanering is het wegnemen van de risico's voor de volksgezondheid en het milieu die het gevolg zijn van de aanwezigheid van de verontreinigingen in de grond. De saneringsdoelstelling geldt voor zowel de reeds bekende verontreinigingen (spots) als voor de overige, soortgelijke verontreinigingen, die eventueel tijdens het bouwrijp maken kunnen worden aangetroffen.

Te saneren (bekende) verontreinigingen

In onderstaande tabel (2.3) zijn de verontreinigingsspots aangegeven die gesaneerd zullen worden, en tevens de aard en de omvang van de te saneren verontreiniging.

Tabel 2.3: Overzicht te saneren spots

Spot	Omschrijving
5	minerale oliespot / 20 m ³
6	minerale oliespot / 50 m ³
7	zware metalen 360 m ³ (> 50% bodemvreemd materiaal, stort/afval)
9	Zinkspot / 12 m ³ > I
olie/ PCB	25 m ³ PCB bovengrond > I. ondergrond 25 m ³ minerale olie > I
spot B	asbest / circa 500 m ³ met asbest verontreinigde grond (RE1 en RE5)
Nabij spot B	Oliespot / omvang niet bekend, mogelijk < 50 m ³

Bodemopbouw

De lokale bodemopbouw varieert binnen de locatie. Op enkele plaatsen bestaat de bovengrond niet uit een bodemlaag maar uit een volledige puinhoudende laag of een bodemlaag met sterke bijmengingen van puin en overige bodemvreemde bijmengingen. Daar waar geen sprake van is van dergelijk lagen bestaat de bodem tot circa 2 á 3 m-mv uit matig fijn zand, zwak tot matig humeus en matig tot sterk siltig. Tot 1 á 1,5 m-mv zijn in mindere mate bodemvreemde bijmengingen aanwezig. Beneden deze geroerde laag is een zandige ongeroerde laag aanwezig tot 2 á 3 m-mv. Onder deze zandige ongeroerde laag bevindt zich de ongeroerde kleilaag. Het grondwater op de locatie bevindt zich over het algemeen op een diepte tussen de 0,5 en 1 m-mv.

Grondsanering (algemeen)

In het saneringsplan wordt aangegeven dat de bodemverontreiniging gesaneerd zal worden door middel van het afgraven en afvoeren van de sterk verontreinigde grond. Daarbij wordt onderscheidt gemaakt in asbest en overige verontreinigingen.

- **Asbest**

Daar waar sprake is van asbesthoudende puinlagen is geen sprake van een bodemverontreiniging, aangezien het hier geen bodem betreft. Deze asbesthoudende puinlagen worden ontgraven en afgevoerd op basis van zintuiglijke waarnemingen en op basis van vooraf uitgezette contouren. De omliggende bodem wordt uitgekeurd op asbest. Er wordt niet getoetst aan de interventiewaarde (100 mg/ kg ds). Voor asbest is door gemeente Oldenzaal als terugsaneerwaarde een zorgvuldigheidsnorm aangehouden van 50 mg/kg ds. Indien na ontgraving de wanden geen bodem betreffen in verband met grote hoeveelheden bodemvreemd materiaal, zal er wel uitkeuring plaatsvinden op basis van de protocol 6001, categorie immobiel asbest / NEN5898.

- Overige verontreiniging
De immobiele verontreiniging zal in eerste instantie worden gesaneerd tot klasse industrie. Hierdoor is de sterke verontreiniging verwijderd en daarmee de actuele risico's. De resterende lichte verontreinigingen (gehalten > AW/wonen) zullen worden meegenomen in de zeefactie. De verontreinigingen met minerale olie worden in eerste instantie gesaneerd tot zintuiglijk geen minerale olieproducten meer worden waargenomen in de bodem. De terugsaneerwaarde is vastgesteld op klasse Industrie.

De grondsanering zal bestaan uit het ontgraven en afvoeren van de verontreinigde grond. De af te voeren grond wordt door een erkende verwerker ingenomen.

De saneringswerkzaamheden worden door een BRL-7000 gecertificeerd en geregistreerde aannemer verzorgd. De ontgraving zal plaatsvinden onder milieukundige begeleiding van een BRL-6000 gecertificeerd persoon. Bij de sanering wordt onderscheid gemaakt tussen processturing en verificatie. Bij de processturing van de grondsanering zal de milieukundige de ontgraving van de verontreinigde grond begeleiden. De aannemer zal op aangeven van de milieukundig begeleider schone en vuile grondstromen scheiden.

Grondsanering per spot

In het saneringsplan worden per spot de saneringswerkzaamheden als volgt beschreven.

Spot 5

Ter plaatse van spot 5 zal het maaiveld over een oppervlakte van 100 m² (10x10 meter) worden vrijgemaakt. Vervolgens wordt gegraven tot zintuiglijk minerale olieproducten worden waargenomen. Deze diepte varieert van 0,5 tot 1 m-mv. De zintuiglijk schone bovengrond wordt in depot geplaatst. Vervolgens wordt de verontreinigde grond ontgraven en eveneens in depot geplaatst. De maximale ontgravingsdiepte bedraagt naar verwachting 1,5 m-mv. Nadat de bodemlaag met minerale olieproducten volledig is verwijderd op basis van zintuiglijke waarnemingen, zal uitkeuring van de omliggende bodem plaatsvinden. De monsters worden geanalyseerd op minerale olie.

Naar verwachting wordt circa 20 m³ verontreinigde grond afgevoerd.

De schone bovengrond in depot zal worden meegenomen in de zeefactie van het gehele terrein. De verontreinigde grond in depot wordt bemonsterd voor analyse op de parameters uit het standaard pakket. Nadat de resultaten bekend zijn wordt de grond geladen en afgevoerd naar een erkende verwerker.

Spot 6

Over een oppervlakte van circa 10 x 10 meter worden obstakels en verhardingen verwijderd. De zintuiglijk schone bovengrond zal worden ontgraven op basis van zintuiglijke waarnemingen tot circa 0,5 m-mv. Vervolgens wordt de met minerale olieproducten verontreinigde bodemlaag ontgraven tot een diepte van maximaal 1,5 m-mv. De verwachting is dat binnen de maximale ontgravingsdiepte geen grondwater wordt

aangetroffen.

De verontreiniging bevindt zich naast de fundatie van de voormalig schoorsteen. De omvang van de fundatie is niet precies bekend, waardoor ook de omvang van de verontreiniging een schatting betreft, namelijk 50 m^3 . Nadat de bodemlaag met minerale olieproducten volledig is verwijderd op basis van zintuiglijke waarnemingen, zal uitkeuring van de omliggende bodem plaatsvinden. De monsters worden geanalyseerd op minerale olie. De verontreinigde grond zal in depot worden geplaatst voor bemonstering. Nadat de analyseresultaten bekend zijn wordt de grond geladen en afgevoerd naar een erkende verwerker. De oorspronkelijke bovengrond zal worden meegenomen in de zeefactie van het gehele terrein.

Spot 7

Deze spot is te herkennen aan een toegangspad met afwijkende verharding ten opzicht van het omliggende terreindeel. Nadat de verhardingslaag is verwijderd, over een oppervlakte van 360 m^2 , zal het verontreinigde materiaal worden ontgraven. Het materiaal betreft deels bodem met veel bodemvreemd materiaal en deels geen bodem maar een volledige laag slakken, sintels en kolengruis. De ontgravingsdiepte bedraagt gemiddeld 1 m-mv. Hierdoor zal naar verwachting 360 m^3 grond en overig materiaal in depot worden geplaatst voor bemonstering en nadien worden afgevoerd. De omliggende bodem zal worden uitgekeurd op de parameters uit het standaard pakket (zware metalen, PCB, PAK en minerale olie). Het ontgraven materiaal en grond wordt in één depot geplaatst voor bemonstering. Nadat resultaten bekend zijn zal het depot worden afgevoerd. Mogelijk komt het materiaal niet in aanmerking voor reiniging en zal het worden gestort.

Spot 9

Deze spot zal worden uitgezet door middel van gps-metingen. De opbouw ter plekke betreft een laag fundatiezand onder een klinkerverharding met daaronder een laag puingranulaat. De sterke verontreiniging met zink is vastgesteld in de ondergrond, onder het puingranulaat. De verontreiniging is gerelateerd aan een humeuze laag met een lichte mate van puinbijmengingen.

De bovengrond zal ter plaatse van de voormalig klinkerverharding worden vrijgegraven, over een oppervlakte van circa 50 m^2 . Het fundatiezand onder de oorspronkelijke klinkerverharding zal in depot worden geplaatst, evenals het puingranulaat. De verontreinigde bodemlaag is hiermee blootgelegd. Middels XRF-analyzer worden metingen gedaan om de omvang van de zinkverontreiniging nader vast te stellen. Vooral nog wordt uitgegaan van een ontgravingsvak van 5×5 meter tot 0,3 m-mv, danwel 0,8 meter minus oorspronkelijk maaiveld. Hiermee wordt $12,5 \text{ m}^3$ grond ontgraven, in depot geplaatst en na bemonstering afgevoerd. De wanden en putbodan worden onderzocht middels de XRF-analyzer. Indien geen sterk verhoogde waarden voor zink worden gemeten zal uitkeuring plaatsvinden. De monsters worden geanalyseerd op zink.

Spot olie/PCB

De verontreiniging met olie en PCB bevindt zich aan het spoor. De verontreiniging met PCB is in de bovengrond aanwezig. Binnen de contour bevindt zich in de ondergrond de verontreiniging met minerale olie. Voor de verwijdering van de sterke verontreiniging met PCB wordt een contour uitgezet van 80 m². De grond wordt afgegraven tot gemiddeld 0,35 m-mv. De verontreinigde bodemlaag is zintuiglijk niet van de schone bodemlaag te onderscheiden. Na ontgraving wordt de omliggende bodem uitgekeurd op PCB.

Nadat de omliggende bodem voldoet aan de terugsaneerwaarde voor PCB (klasse Industrie) wordt er verder gegraven naar de diepte tot minerale olieproducten worden waargenomen. Deze verontreiniging is aanwezig vanaf 0,8 m-mv tot 1,5 m-mv. De omvang wordt geraamd op 25 m³. De met minerale olieproducten verontreinigde grond wordt ontgraven tot zintuiglijk schoon, waarna de omliggende bodem wordt uitgekeurd op minerale olie. De verontreinigde grond wordt eerst in depot geplaatst voor bemonstering, waarna afvoer zal plaatsvinden.

Spot B

Deze spot betreft een laag met sterke bijmengingen van puin en asbesthoudend materiaal. De spot bestaat uit twee delen, namelijk RE1 en RE5.

De oppervlakte van RE1 bedraagt circa 175 m² en betreft een klinkerverharding. Na verwijdering van de klinkers en het onderliggende fundatiezand wordt de asbesthoudende puinfundatie ontgraven tot circa 0,75 m-mv. Nadat in de wanden en putbodems geen zintuiglijk asbestverdachte materialen meer worden aangetroffen worden deze uitgekeurd op asbest. De asbesthoudende laag wordt gelijk geladen en afgevoerd.

RE5 zal met GPS metingen worden uitgezet. De oppervlakte bedraagt circa 800 m². De laag bevindt zich, evenals RE1, onder een klinkerverharding met een laag fundatiezand. De verontreinigde laag heeft een dikte van gemiddeld 0,5 meter. In totaal wordt circa 400 m³ asbesthoudend puin en zand afgevoerd naar een erkende verwerker. De wanden en putbodems worden uitgekeurd op asbest.

Oliespot nabij spot B

In 2011 is onder de klinkerverharding tussen het pand van Plasticon en de Wikkellhal minerale olieproducten waargenomen in het traject van 0,8-1,3 m-mv. Deze laag blijkt licht verontreinigd te zijn met minerale olie en matig verontreinigd met ethylbenzeen.

Tijdens het verificatieonderzoek zijn enkele sleuven gegraven om de omvang nader in kaart te brengen. In beide sleuven is nog een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond in het traject vanaf het maaiveld tot minimaal 1 m-mv. De omvang is nog niet in kaart gebracht. Ter plekke is een oliegekoelde electrakabel aangetroffen en mogelijk is dit de oorzaak van de verontreiniging.

Voor de uitvoering van de sanering zal ter plaatse van de sleuven die voor het verificatieonderzoek zijn gegraven, de sterk puinhoudende grond worden ontgraven. Op basis van zintuiglijke waarnemingen wordt gegraven tot geen olieproduct meer wordt

waargenomen. De omvang en contour van de verontreiniging is niet precies bekend. De verwachting is dat de omvang beperkt is. Bij het opnieuw aantreffen van de electrakabel zal het tracé van de kabel worden vrijgegraven.

De grond met puin wordt gelijk opgeladen en afgevoerd. Na ontgraving worden de wanden en de putbodem uitgekeurd op minerale olie. Indien het gehalte onder de klasse industrie ligt wordt aan de doelstelling voldaan.

Evaluatieverslag

Na afronding van het uitvoeren van de sanering wordt een evaluatieverslag opgesteld, waarin de sanering wordt geëvalueerd op basis van de milieukundige begeleiding evenals de uitgevoerde controles.

Opmerkingen

Ten aanzien van de terugsaneerwaarden merken wij het volgende op:

1. Het plangebied is niet gezoneerd in de BKK van de gemeente Oldenzaal, de gebruiksfunctie is dus wonen, dat geldt voor het gehele plangebied, dus ook voor de toekomstige geluidswal.
2. De verificatiemonsters van de gesaneerde verontreiniging dienen dus te voldoen aan de terugsaneerwaarde wonen.
3. De aan te leggen geluidswal is een grootschalige bodemtoepassing (GBT) en dient na aanleg te voldoen aan de richtlijnen (minimaal 5.000 m³, minimaal 2 meter hoog, met afdeklaag van 0,5 m (kwaliteit wonen)).

Naar aanleiding van het bovenstaande hebben wij aanvullende voorschriften opgenomen.

Conclusie

Wij constateren dat de gekozen saneringsvariant in overeenstemming is met de saneringsdoelstelling van artikel 38 van de Wet bodembescherming, met in achtname van de aanvullende voorwaarden.

Vragen?

Neem dan contact met [REDACTED] van de Omgevingsdienst Twente op. U kunt [REDACTED] bereiken via 0546-749 500 of per e-mail info@odtwente.nl. U dient het zaaknummer te vermelden als u reageert.

Met vriendelijke groet,
Namens Gedeputeerde Staten van Overijssel,



Ir. Jan Willem Strebus
Directeur Omgevingsdienst Twente

Bijlagen:

- Bijlage 1: Informatie over indienen bezwaar
- Bijlage 2: Voorschriften
- Bijlage 3: Kadastrale kaart met interventiewaarde contouren

Afschriften:

- Geofoxx, [REDACTED]
- De Staat (Rijksvastgoedbedrijf), Postbus 16169, 2500 BD 'S-GRAVENHAGE
- Railinfratrust B.V., Moreelspark 3, 3511 EP UTRECHT

BIJLAGE 1: Informatie over indienen bezwaar

Hoe maakt u bezwaar?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Dit doet u door een brief te schrijven aan:

Provincie Overijssel
College van Gedeputeerde Staten
t.a.v. team Juridische Zaken
Postbus 10078
8000 GB Zwolle

Op de website van de provincie, www.overijssel.nl, vindt u ook of het mogelijk is om met uw persoonlijke DigiD digitaal bezwaar te maken.

Wat zet u in uw bezwaarschrift?

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Als iemand anders het bezwaarschrift voor u indient, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van bezwaar?

U heeft zes weken de tijd om bezwaar te maken. De termijn begint op de dag na de verzenddatum, zoals vermeld in het besluit. Het bestuursorgaan moet uw bezwaar voor het einde van de termijn hebben ontvangen.

Na ontvangst van uw bezwaarschrift stuurt het bestuursorgaan u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u bezwaar maakt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw bezwaarschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 10067
8000 GB Zwolle

Kosten?

U bent het bestuursorgaan geen bedrag verschuldigd voor het maken van bezwaar. Voor een voorlopige voorziening betaalt u wel een vergoeding: griffierecht. De hoogte van dit bedrag kunt u vinden op: www.rechtspraak.nl

Vragen?

Als u vragen heeft over de bezwaarprocedure, kijkt u dan op de provinciale website voor meer informatie. Daar vindt u ook de contactgegevens voor het kunnen stellen van aanvullende vragen.

Bijlage 2: Voorschriften

Noot: Alle hieronder genoemde formulieren zijn te vinden op de website van de Omgevingsdienst Twente: <https://www.odtwente.nl/themas/bodem/default.aspx>

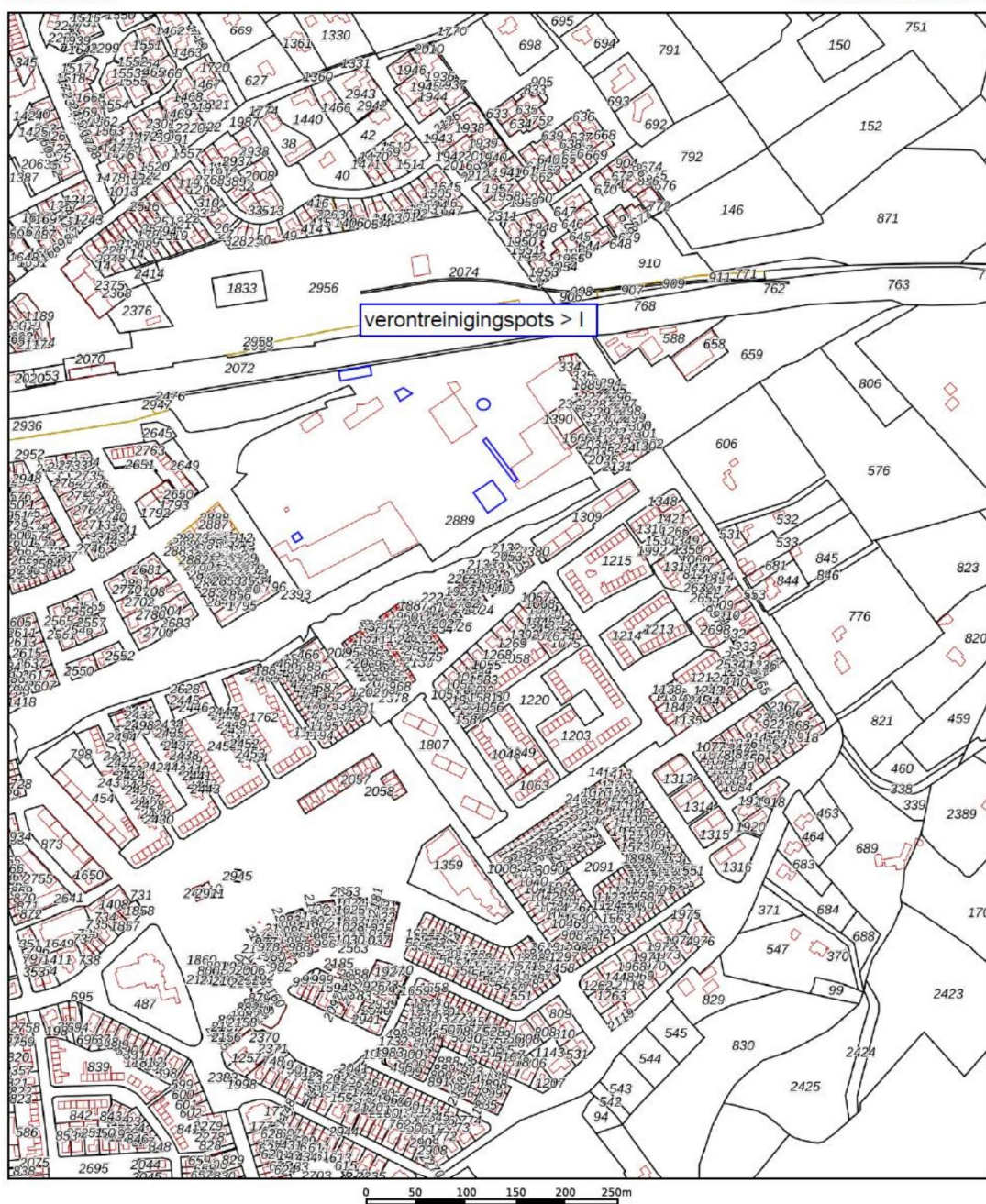
1. U dient de volgende momenten bij Omgevingsdienst Twente, ter attentie van info@odtwente.nl, te melden:
 - a) Start van de sanering (Omgevingsdienst Twente formulier Melding start en controle bodemsanering): uiterlijk 5 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden om de bodem te saneren;
 - b) Het einde van de sanering of van een fase van de sanering (Omgevingsdienst Twente formulier Melding einde sanering): uiterlijk 1 week na afronding.
2. Op de saneringslocatie dienen de gegevens aanwezig te zijn zoals aangegeven in het Meldingsformulier Bodemverontreiniging: gegevens over de voorgenomen sanering zoals door u ingezonden.
3. De sanering dient plaats te vinden overeenkomstig het ingediende saneringsplan, waarmee door de Omgevingsdienst Twente met het afgeven van deze beschikking is ingestemd (*artikel 39 Wet bodembescherming*), met inachtneming van voorschriften 4 t/m 6.
4. Het plangebied is niet gezoneerd in de BKK van de gemeente Oldenzaal, de gebruiksfunctie is dus wonen, dat geldt voor het gehele plangebied, dus ook voor de toekomstige geluidswal.
5. De verificatiemonsters van de gesaneerde verontreiniging dienen dus te voldoen aan de terugsaneerwaarde wonen.
6. De aan te leggen geluidswal is een grootschalige bodemtoepassing (GBT) en dient na aanleg te voldoen aan de richtlijnen (minimaal 5.000 m³, minimaal 2 meter hoog, met afdeklaag van 0,5 m (kwaliteit wonen)). Indien gedurende de sanering blijkt dat een wijziging of afwijking van het saneringsplan dan wel plan van aanpak noodzakelijk is, dan dient dit vooraf overlegd te worden met de contactpersoon zoals genoemd in de beschikking en de desbetreffende toezichthouder om zo de vervolgprocedure te bepalen (*artikel 39 lid 4 Wet bodembescherming*).

7. Na de uitvoering van de sanering of een fase van de sanering, doet degene die de bodem heeft gesaneerd dan wel een fase van de sanering heeft uitgevoerd, daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk verslag aan Omgevingsdienst Twente, doch uiterlijk binnen drie maanden na melding afronding. Het verslag behoeft de instemming van de Omgevingsdienst Twente. (artikel 39c Wet bodembescherming). Voor aanvullende eisen aan de inhoud van het saneringsverslag wordt verwezen naar het meldingsformulier bodemverontreiniging.
8. Indien na de sanering verontreiniging in de bodem aanwezig is en in het saneringsverslag is aangegeven dat er actieve maatregelen moeten worden genomen, wordt tegelijk met of zo spoedig mogelijk na toezending van het saneringsverslag een nazorgplan ingediend waarin die maatregelen zijn beschreven (*artikel 39d Wet bodembescherming*). Voor aanvullende eisen aan de inhoud van het nazorgplan wordt verwezen naar het meldingsformulier bodemverontreiniging.
9. De eigenaar en de gebruiker van de te saneren locatie zijn verplicht een herinrichting of een verandering van gebruik, functie of bestemming van de locatie binnen twee weken na het realiseren van de gewijzigde bestemming schriftelijk te melden bij Omgevingsdienst (*artikel 37 lid 6 Wet bodembescherming*).

Bijlage 3: Kadastrale kaart met interventiewaardecontouren

Kadastrale kaart

Uw referentie: 20221074-REST



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 5000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Oldenzaal
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	F
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2889
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juli 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
			