

Memo bodemsituatie bouwplot

Voormalig Postkantoor

Voor u ligt een memo met informatie over de bodemsituatie op de bouwplot 'Voormalig Postkantoor' op het Scheldekwartier te Vlissingen. In dit document worden de aanvullende technische, financiële en programmatische randvoorwaarden beschreven.

Algemene informatie

Het perceel is gelegen aan de Stenenbeer en wordt globaal omsloten door de Hendrikstraat, Stenenbeer en Wilhelminastraat te Vlissingen in de gemeente Vlissingen.

Het bouwperceel wordt bouwrijp opgeleverd. Dat wil zeggen dat het terrein is vrijgemaakt van bovengrondse en ondergrondse obstakels, straatmeubilair, verharding, afwateringselementen, rioleringen voor zover bekend bij de gemeente Vlissingen, begroeiingen, ondergrondse afvalinzamelingscontainers en waarbij het bestaande gasdrukregelstation verplaatst wordt naar het binnenterrein.

De ondergrondse voor gemeente Vlissingen bekende obstakels zijn tot een diepte van 1 meter beneden maaiveld verwijderd.

Archeologie

In de ondergrond van de voormalig Postkantoor locatie bevindt zich de voormalige Nieuwe Haven of Pottekaai. De haven is in 1909 met grond gedempt. Langs de randen van het plangebied kunnen restanten van kadebeschoeiing worden aangetroffen.

Bij graafwerkzaamheden zal de Walcherse Archeologische Dienst in staat moeten worden gesteld de eventuele resten van de kadebeschoeiing te documenteren.

In het bestemmingsplan is aan de kavel een dubbelbestemming waarde Archeologie gegeven waardoor er bij vergunning voorschriften zijn gebonden. Bij start van de werkzaamheden dient het WAD op de hoogte te worden gesteld van de werkzaamheden.

Bodemonderzoek

De geplande ontwikkeling valt binnen de grenzen van het 'Saneringsplan plangebied Scheldekwartier (KSG-werf) te Vlissingen' (MWH, september 2008). In dit saneringsplan wordt de aanpak van de al bekende verontreinigingen beschreven. Het saneringsplan is ter beschikking voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Zeeland. Gedeputeerde Staten heeft bij besluit van 11 november 2008 ingestemd met het saneringsplan. Op basis van het saneringsplan moet, vooraf aan de geplande ontwikkeling, een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden. De resultaten van dit bodemonderzoek en de bouwplannen vormen de basis voor het op te stellen uitvoeringsplan. Voordat gestart kan worden met de werkzaamheden moet het uitvoeringsplan ter beoordeling en goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd.

Voor de ontwikkeling van de bouwplot Voormalig Postkantoor worden voorbereidingen getroffen waaronder het ontwerp voor het bouwrijp maken. Daarbij is onder meer bodemonderzoek verricht naar de bodemgesteldheid om te beoordelen of de huidige kwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie of dat er nog handelingen moeten plaatsvinden om deze geschikt te maken.

Voor het bepalen van de bodemgesteldheid is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met kenmerk 22MCG075.10 ([zie bijlage](#)). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de gemiddelde kwaliteit van de boven- en ondergrond ten hoogste licht verontreinigd is. Asbest is niet aangetroffen.

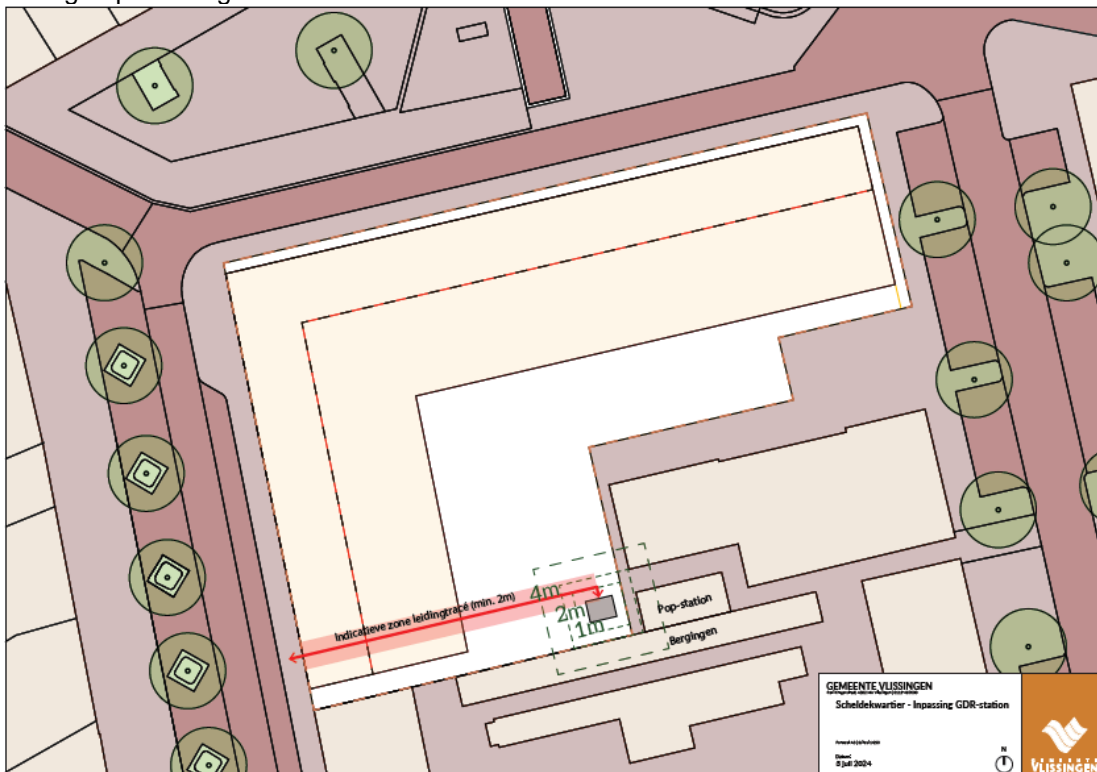
Naast bovenstaand onderzoek is er aanvullend onderzoek uitgevoerd in de diepere grondlaag tot 3m-mv. ([zie bijlage](#)). Dit om nadere info te geven in geval er gekozen wordt voor het realiseren van een (half)verdiepteparkerkelder. Uit de resultaten van dat onderzoek blijkt dat er matig tot sterke verontreinigingen voorkomen in grond en grondwater met zware metalen en PAK's.

Omdat de omvang van de verontreiniging meer bedraagt dan 25m³ wordt deze aangemerkt als een ernstige verontreiniging. De diepte van de verontreiniging wordt ingeschat tussen de 2 en 3,5m-mv. De omvang bedraagt ca. 200m³.

Op basis van het Saneringsplan van MHW uit 2008 is het noodzakelijk een uitvoeringplan op te stellen voorafgaand aan de sanering en deze ter beoordeling toe te zenden aan RUD- Zeeland. De uitvoering van de werkzaamheden is afhankelijk van de inrichting en het gebruik. Daar waar personen in contact kunnen komen met de bodem is een leeflaag noodzakelijk dan wel een aaneengesloten verharding. De uiteindelijke hoeveelheid te ontgraven grond is afhankelijk van een vastgesteld bouwpeil. De saneringswerkzaamheden dienen plaats te vinden door een BRL 7000 gecertificeerde aannemer, onder begeleiding van een BRL 6000 gecertificeerde milieukundige begeleiding. Ten aanzien van de ARBO wetgeving dient de verontreiniging te worden getoetst aan de CROW 400.

Verplaatsing en Inpassing Gasdrukregelstation

Gemeente Vlissingen verplaatst in het kader van het bouwrijpmaken van het terrein het aanwezige Gasdrukregelstation naar het beoogde binnenterrein. Op onderstaande afbeelding is de nieuwe beoogde plek aangeduid.



Bereikbaarheid: Stedin stelt de volgende richtlijnen t.a.v. de bereikbaarheid van een gasdrukregelstation:

- Het uitpandig station staat volledig los van andere bebouwing en op openbare grond;
- Het station is bereikbaar vanaf de openbare weg en bij voorkeur aan de openbare weg gelegen;
- Het station moet altijd tot de deur bereikbaar zijn voor vrachtwagen met laadvermogen van minimaal vijf ton; De gemeente Vlissingen gaat er van uit dat deze ook bereikbaar mag zijn met een (bouw)kraan i.v.m. eventuele mogelijkheden tot overbouw.
- In het uitzonderlijke geval dat het station niet bereikbaar is over de openbare weg, is de bereikbaarheid van het station juridisch vastgelegd middels zakelijk recht met strikte sleutelprocedures.

Afstanden: Stedin stelt de volgende richtlijnen t.a.v. afstanden tot voorzieningen en gebouwen:

- min. 1 m rondom het station is vrij van ondergrondse en bovengrondse obstakels;
- min. 1 m vrije ruimte tot aan erfafscheiding;
- min. 4 m vrije ruimte tot aan woningen; gemeente Vlissingen gaat ervan uit dat er wel bergingen binnen de 4 m zone gebouwd mogen worden.
- min. 2 m vrije ruimte tot aan de openbare weg/fietspad;
- min. 1,2 m diepte onder de kast vrij van obstakels