



## Beschikking

OHG Vastgoed B.V.

P/a DCMR Milieudienst Rijnmond

**Bezoekadres:** Parallelweg 1  
3112 NA Schiedam

**Postadres:** Postbus 843  
3100 AV Schiedam

**Website:** [www.dcmr.nl](http://www.dcmr.nl)

**Afdeling:** Reguleren Advies en Omgeving

**Contact:** [info@dcmr.nl](mailto:info@dcmr.nl)

**Uw kenmerk:** P20-127

**Ons kenmerk:** 2429857

**Bijlagen:** 3 (kadastrale tekening uitgevoerde sanering, tekening nazorglocatie, tekening vervallen kadastrale aantekening)

**Betreft:** Beschikking evaluatieverslag, locatie Bergse Dorpsstraat 132 e.o. (Hof van Cossee) te Rotterdam

**Datum:** 26 februari 2024

### Locatie

Bergse Dorpsstraat 132 (Hof van Cossee) te Rotterdam. De melding is in behandeling genomen onder het zaaknummer 2429857 en geregistreerd onder Wbb locatiecode AA059912647.

### Aanvraag

Op 15 januari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam (hierna te noemen: het college) een melding ontvangen van OHG Vastgoed B.V. op grond van de Wet bodembescherming (verder: Wbb).

De melder verzocht het college om het verslag van de sanering op de locatie te beoordelen op grond van artikel 39c Wbb.

Bij de melding zijn de volgende stukken ingediend:

- een meldingsformulier met kadastrale tekening met de contour van de uitgevoerde werkzaamheden;
- het rapport "Evaluatierapport bodemsanering Bergse Dorpsstraat 132, Rotterdam - Hof van Cossee" van 8 december 2023 met kenmerk P20-127-S, opgesteld door Arnicon B.V.

Het college besluit op grond van de melding het volgende.

### Besluit

Het college stemt in met het evaluatieverslag.

Het resultaat van de sanering op bovengenoemde locatie is in overeenstemming met de artikelen 38 lid 1 en 39c van de Wbb en voldoet aan de Verordening bodemsanering Rotterdam 2009.



Voor de locatie worden de volgende nazorgmaatregelen opgelegd:

- het in stand houden van de aangebrachte verhardingen (bebouwing en straatwerk);
- het in stand houden van de aangebrachte leeflaag.

De eigenaar, erfpachter en/of gebruiker respectievelijk zijn/haar rechtsopvolger is verantwoordelijk voor het in acht nemen van de beschreven maatregelen en/of beperkingen in het gebruik.

Wijzigingen van het gebruik van de bodem die de contactmogelijkheden met de verontreiniging doen toenemen, dienen te worden gemeld aan het college, p/a DCMR Milieudienst Rijnmond, afdeling Reguleren en advies, team Bodem 1, Postbus 843, 3100 AV te Schiedam.

Indien de isolatievoorziening wordt aangetast, dient hiervan onverwijld melding te worden gedaan aan het college, p/a DCMR Milieudienst Rijnmond, afdeling Reguleren en advies, team Bodem 1. In overleg zal vervolgens worden bepaald op welke wijze de isolatie van de verontreiniging dient te worden hersteld.

### **Procedure**

Aangezien ter voorbereiding van de beschikking titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd (verkorte procedure), kunnen belanghebbenden eventuele bezwaren voor het eerst door middel van een bezwaarschrift kenbaar maken.

### **Toetsingskader**

De beoordeling vindt plaats op grond van:

- de Wet bodembescherming (Wbb);
- de Circulaire bodemsanering 2013;
- het Besluit en Regeling bodemkwaliteit (BBK en RBK);
- de Verordening bodemsanering Rotterdam 2009;
- de Nota bodembeheer Rotterdam vastgesteld op 22 juni 2023.

### **Onderliggende stukken**

Bij de beoordeling is tevens het volgende onderliggende stuk geraadpleegd:

- de beschikking van 22 oktober 2018, met Zaak ID 999996431, betreffende de vaststelling van de ernst van de verontreiniging, de noodzaak van een spoedige sanering en de beoordeling van een saneringsplan voor de locatie Bergse Dorpsstraat 132 (Hof van Cossee) te Rotterdam, bekend onder code AA059912647.

### **Overwegingen**

Uit het onderliggende stuk blijkt onder andere het volgende:

- op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen in de grond (voornamelijk zink, maar ook koper, lood en barium), waarvan een spoedige sanering niet noodzakelijk is;
- plaatselijk zijn in de grond ook sterk verhoogde gehalten aan Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) aangetoond;
- de verontreinigingen bevinden zich onder de verhardingen tot een diepte van circa 1,5 meter minus maaiveld (m-mv);
- het sterk verontreinigde bodemvolume binnen de onderzoeks- en ontwikkellocatie is geschat op circa 1.100 m<sup>3</sup> grond;



- in het grondwater zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetroffen;
- met het saneringsplan is ingestemd;
- aanleiding voor het uitvoeren van de sanering is de voorgenomen herontwikkeling van de aanwezige bedrijfslocatie ten behoeve van woningbouw;
- de locaties met sterke verontreinigingen zijn voor de sanering aangegeven als deellocaties A1, A2, A3, B, C en D;
- voor de sanering van de locatie is gekozen voor een isolatievariant, waarbij de sterk verontreinigde grond gedeeltelijk wordt ontgraven ten behoeve van de aanleg van de bebouwing, de verhardingen, twee toegangswegen en een leeflaag ter plaatse van de toekomstige tuin;
- de ontgraven sterk verontreinigde grond wordt herschikt onder de bebouwing en verharding van deellocatie A1;
- de locatie is na uitvoering van de sanering geschikt voor de bestemming wonen zonder tuin en deels voor wonen met tuin (oppervlakte circa 20 m<sup>2</sup>);
- na de sanering blijft een restverontreiniging boven de interventiewaarden achter.

De sanering is van 17 januari 2022 tot en met 9 november 2023 uitgevoerd.

In afwijking van het saneringsplan is:

- voor de deellocaties A1, A3, B, C en D, nog voor de start van de sanering, ervoor gekozen om de verontreinigingen ter plaatse zoveel mogelijk te ontgraven, zodat op basis van de resultaten van de controlemonsters van de putbodems en -wanden kon worden afgezien van de gekozen isolatievariant. Als terugsaneerwaarde is de maximale waarde voor klasse wonen gehanteerd;
- tijdens de sanering ter plaatse van deellocatie B een puinlaag met asbesthoudend materiaal aangetroffen en zijn de werkzaamheden gestaakt. Vervolgens is een plan van aanpak opgesteld om deze laag te kunnen saneren. Met dit plan van aanpak is onder voorwaarden door de DCMR ingestemd (per e-mail).

De afwijkingen van het saneringsplan zijn verder voldoende gemotiveerd in het evaluatieverslag. Tevens bleek uit navraag bij de indiener dat er, in afwijking van het saneringsplan, geen grond is herschikt ter plaatse van deellocatie A1. De sanering is voor het overige uitgevoerd conform het saneringsplan.

De uitgevoerde werkzaamheden worden hierna per deellocatie beschreven.

#### Deellocatie A1 (bebouwing)

Ter plaatse van deellocatie A1 bleek het te bebouwen terrein reeds op de juiste hoogte te liggen waardoor ontgraving niet noodzakelijk was. Het maaiveld is geëgaliseerd en de verontreiniging is afgedekt met een duurzaam aaneengesloten afdeklaag.

#### Deellocatie A2 (tuin)

Op deellocatie A2 is de grond ontgraven tot een diepte van circa 1,0 m-mv. In de putbodem en -wanden is nog bodemvreemd materiaal waargenomen en uit de analyseresultaten blijkt dat de terugsaneerwaarde (lokale maximale waarde voor klasse wonen) niet is bereikt. Tevens zijn twee putwanden nog sterk verontreinigd met lood en zink. De ontgraving is vervolgens met een worteldoek afgedekt, waarop de leeflaag met een dikte van een meter is aangebracht. De leeflaag bestaat uit schoon zand dat voldoet aan de achtergrondwaarde.



#### Deellocatie A3 (toegangsweg)

De grond ter plaatse van deellocatie A3 is ontgraven tot circa 0,3 m-mv. Door de aanwezigheid van verhardingen rondom de ontgraving was het niet mogelijk de putwanden te bemonsteren. Uit de analysesresultaten van de putbodem blijkt dat het gehalte aan lood nog sterk verhoogd is en de terugsaneerwaarde niet is behaald. De ontgraving is aangevuld met schoon zand (kwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde) en daarna afgedekt met een duurzaam aaneengesloten afdeklaag.

#### Deellocatie B (bebouwing)

Tijdens de ontgraving van deellocatie B is een asbesthoudende puinlaag aangetroffen die zich onder het peil van de bouwput bevindt. Voor het ontgraven van deze laag is een separaat plan van aanpak opgesteld en onder voorwaarden goedgekeurd door de DCMR. Na het ontgraven van het puin heeft een handpicking plaatsgevonden om de asbestverdachte stukken te verwijderen en een schone puinstroom te creëren. Daarna zijn de putbodems en -wanden van de ontgraving bemonsterd en geanalyseerd op asbest en de parameters uit het standaardpakket. Uit de analysesresultaten blijkt dat in een aantal putwanden licht verhoogde gehalten aan lood en/of zink zijn achtergebleven die niet voldoen aan de terugsaneerwaarden. Er is echter geen sprake meer van sterk verontreinigde grond. De ontgraving is aangevuld met schoon zand (kwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde) en daarna afgedekt met de bebouwing.

#### Deellocatie C (bebouwing)

Ter plaatse van deellocatie C is de grond ontgraven tot een diepte van circa 0,5 m-mv, waarna uitkeuring heeft plaatsgevonden van de putbodem en -wanden. Uit de analysesresultaten blijkt dat er geen verhoogde concentraties aan zware metalen zijn achtergebleven. De ontgraving is aangevuld met schoon zand (kwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde) en daarna afgedekt met de bebouwing.

#### Deellocatie D (toegangsweg)

De grond ter plaatse van deellocatie D is ontgraven tot een diepte van circa 0,65 m-mv, waarna controlemonsters zijn genomen van de putbodem en -wanden. In drie van de vier putwanden overschrijdt het gehalte aan PAK de terugsaneerwaarde en wordt tevens twee keer de interventiewaarde overschreden. De wanden zijn vervolgens met folie afgedekt waarna de ontgraving is aangevuld met schoon zand (kwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde) gevolgd door een duurzaam aaneengesloten verharding. Opgemerkt wordt dat de sterke verontreinigingen zijn achtergebleven in de putwanden op de erfgrenzen van de deellocatie.

In totaal is circa 674 ton verontreinigde grond afgevoerd naar een erkende verwerker. Tevens is circa 332 ton puin van de locatie afgevoerd en circa 3,4 ton aan asbesthoudend materiaal.

Voor het aanvullen van de ontgravingen bij deellocaties A3, B, C en D, voor het creëren van de leeflaag bij deellocatie A2 en voor het op bouwpeil brengen van de bouwlocatie is circa 2.130 ton zand van klasse achtergrondwaarde toegepast.

#### **Nazorg**

Uit het evaluatierapport blijkt dat na uitvoering van de sanering op een deel van de locatie een sterke restverontreiniging is achtergebleven.



Na de sanering gelden voor de gebruiksfunctie wonen met tuin en wonen zonder tuin de volgende zorgmaatregelen en/of gebruiksbependingen:

- het handhaven van de aangebrachte leeflaag ter plaatse van deellocatie A2;
- het in stand houden van de aangebrachte verhardingen (bebouwing en straatwerk).

Genoemde zorgmaatregelen en/of gebruiksbependingen zijn voldoende om er voor te zorgen dat de verontreiniging die na de sanering is achtergebleven niet zal leiden tot een vermindering van de kwaliteit van de bodem zoals beschreven in het evaluatierapport.

### **Verplichte meldingen**

De zorgmaatregelen en/of gebruiksbependingen dienen in acht te worden genomen zoals beschreven in deze beschikking en de bepalingen uit de Verordening bodemsanering Rotterdam 2009.

De eigenaar, erfpachter en/of gebruiker respectievelijk zijn/haar rechtsopvolger is verantwoordelijk voor het in acht nemen van de beschreven maatregelen en/of bependingen in het gebruik.

Indien de isolatievoorziening wordt aangetast, dient hiervan onverwijld melding te worden gedaan aan het college, p/a DCMR Milieudienst Rijnmond, afdeling Reguleren en advies, team Bodem 1, Postbus 843, 3100 AV te Schiedam. In overleg zal vervolgens worden bepaald op welke wijze de isolatie van de verontreiniging dient te worden hersteld.

### **Bodemkwaliteitsverklaring**

Op de locatie is een deel van het aangetoonde geval van ernstige bodemverontreiniging, ter plaatse van de deellocaties B, C en D, volgens het goedgekeurde saneringsplan en de wijziging op het saneringsplan gesaneerd. Dit betekent dat de bodem ter plaatse van dit gesaneerde deel van de locatie geschikt is gemaakt voor het gebruik wonen zonder tuin.

Na de sanering is onder de isolatie en leeflaag van de overige deellocaties een sterke verontreiniging achtergebleven. Voor de gebruiksbependingen en de omgang met deze verontreiniging zijn nazorgmaatregelen opgesteld. Door de uitgevoerde sanering en uitvoering van de nazorgmaatregelen zijn de risico's als gevolg van de aanwezigheid van de bodemverontreiniging weggenomen. Dit betekent dat de bodem geschikt is gemaakt voor het gebruik wonen zonder tuin en wonen met tuin.

Bij herinrichting, verandering van het gebruik van een deel van de locatie of het aanvragen van een bouwvergunning moet de geschiktheid worden heroverwogen. Een aanvullende sanering kan nodig zijn. Voor de aanvullende sanering is een saneringsplan nodig, dat moet worden goedgekeurd door het college.

### **Registratie Wet kenbaarheid publiekrechtelijke bependingen onroerende zaken**

Deze beschikking is opgenomen in de registratie van het Kadaster op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke bependingen onroerende zaken. Op grond van artikel 3 van de Regeling bependingenregistratie Wet bodembescherming vloeit een publiekrechtelijke bepending voort voor percelen waarop geheel of gedeeltelijk een ernstige restverontreiniging aanwezig is en de in verband hiermee genomen saneringsmaatregel in stand dient te worden gehouden.



De registratie heeft betrekking op de volgende kadastrale percelen:

kadastrale gemeente : Hillegersberg  
sectie : D  
nummers : 2348 en 2414 (beide geheel)  
nummers : 1990, 2405, 2412 (alle gedeeltelijk)

Een afschrift van deze beschikking wordt gezonden aan het Kadaster.

Op de bij deze beschikking gevoegde kadastrale kaart (bijlage 2) is de nazorgcontour aangegeven waarvoor de publiekrechtelijke beperking geldt.

### **Vervallenverklaring Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken**

Deze beschikking is opgenomen in de gemeentelijke registratie op grond van de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (WKPB). Daarbij vervallen de volgende aantekeningen:

De registratie heeft betrekking op de volgende kadastrale percelen:

kadastrale gemeente : Hillegersberg  
sectie : D  
nummers : 2411 en 2416 (beide gedeeltelijk)

Een afschrift van deze beschikking wordt gezonden aan het Kadaster.

Op de bij deze beschikking gevoegde kadastrale kaart (bijlage 3) is de contour van het gesaneerde geval van ernstige bodemverontreiniging aangegeven.

### **Begrippen**

**Lichte verontreinigingen** zijn verontreinigingen waarbij de gemiddelde concentraties van een of meer stoffen de achtergrondwaarde voor grond of streefwaarde voor grondwater overschrijden.

**Matige verontreinigingen** zijn verontreinigingen waarbij de gemiddelde concentraties van een of meer stoffen de tussenwaarde overschrijden.

**De tussenwaarde** is de helft van de som van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde voor grond of de helft van de som van de streefwaarde en de interventiewaarde voor grondwater. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor het uitvoeren van nader onderzoek.

**Sterke verontreinigingen** zijn verontreinigingen waarbij de gemiddelde concentraties van een of meer stoffen de interventiewaarde overschrijden.

**De achtergrond-, streef- en interventiewaarden** zijn opgenomen in Bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit en de Circulaire bodemsanering 2013.

Er is sprake van **een geval van ernstige bodemverontreiniging** indien meer dan 25 kubieke meter (m<sup>3</sup>) grond en/of het grondwater in een bodemvolume van meer dan 100 m<sup>3</sup> gemiddeld boven de interventiewaarde is verontreinigd. In enkele specifieke situaties, bij gevoelige functies, kan bij concentraties onder de interventiewaarde ook sprake zijn van een geval van ernstige verontreiniging.

Heeft u vragen? Dan kunt u contact opnemen met de DCMR Milieudienst Rijnmond, telefoon (010) 246 8000, e-mail: [info@dcmr.nl](mailto:info@dcmr.nl), onder vermelding van ons kenmerk (2429857).



### Let op

Deze beoordeling is uitgevoerd in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Met het in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de Wbb niet langer van toepassing op verontreinigingen die niet onder het overgangsrecht vallen. Voor meer informatie over de Omgevingswet en het overgangsrecht, zie: <https://iplo.nl/thema/bodem/regelgeving/omgevingswet/>.

Het indienen van meldingen en informatie volgens de Omgevingswet wordt vanaf 1 januari 2024 via de website van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) gedaan. Voor verontreinigingen die onder het overgangsrecht vallen, blijft de oude manier van indienen bestaan (via de formulieren op onze website <https://www.dcmr.nl/meldingen-en-formulieren-bodem>).

Hoogachtend,

college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam  
namens dezen,

mr. R.A. Taams  
teammanager afdeling Reguleren, Advies en Omgeving DCMR Miliendienst Rijnmond

### Instellen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bezwaar maken tegen deze beschikking. U kunt bezwaar maken door het indienen van een bezwaarschrift bij het college. Een bezwaarschrift kan worden ingediend binnen zes weken vanaf de dag na de dag waarop deze beschikking op de voorgeschreven wijze (zie artikelen 3:41 en 3:42 Awb) is bekendgemaakt.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en dient in ieder geval het volgende te bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- dagtekening;
- het kenmerk van de beschikking 2429857 waartegen bezwaar wordt gemaakt;
- de gronden van het bezwaar.

Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam, p/a Algemene Bezwaarschriftencommissie, Postbus 1011, 3000 BA Rotterdam.

U wordt verzocht een kopie van het bezwaarschrift te zenden aan de DCMR Miliendienst Rijnmond, afdeling Reguleren en advies, team Bodem 1, Postbus 843, 3100 AV Schiedam.

Een exemplaar van deze brief is gezonden aan:

- Arnicon B.V.;
- Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling;



- Mevrouw W.A. Cossee;
- De heer J.H.F. Cossee;
- Vereniging van Eigenaars Hoofdsplitsing Cosseehof 1 t/m 44.





Bijlage 1: Kadastrale tekening uitgevoerde werkzaamheden





Bijlage 2: Kadastrale tekening met nazorgmaatregelen (paarse contour betreft in stand houden verhardingen, groene contour betreft in stand houden leeflaag)



