

Samenvatting beschikbare locatieonderzoeken

Ecologie en natuurwaarden – OBS Broekhem

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie zijn de volgende ecologische kenmerken vastgesteld:

- De bestaande bebouwing bevat potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen.
- Onder de kantpannen van de kopgevels zijn potentiële nestlocaties voor gierzwaluwen aanwezig.
- De aanwezige bomen en struiken vormen geschikt foerageergebied voor vleermuizen en broedgebied voor algemeen voorkomende vogelsoorten.
- Er zijn geen geschikte nestlocaties aangetroffen voor huismus, huiszwaluw, roofvogels of uilen.
- Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen.
- Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van beschermde amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders, grondgebonden zoogdieren of steenmarters.
- Buiten de potentiële aanwezigheid van vleermuizen en gierzwaluwen zijn geen ecologische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling vastgesteld.

Ecologie en natuurwaarden – Stella Maris College

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie zijn de volgende ecologische kenmerken vastgesteld:

- De bestaande bebouwing bevat geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen.
- De bebouwing bevat geen geschikte nestlocaties voor gierzwaluwen, huismussen of huiszwaluwen.
- De aanwezige bomen en struiken vormen geschikt foerageergebied voor vleermuizen en broedgebied voor algemeen voorkomende vogelsoorten.
- Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen.
- Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van beschermde amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders, grondgebonden zoogdieren of steenmarters.
- Vanuit de onderzochte natuurwaarden zijn geen ecologische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling vastgesteld.

Ik zou nog één kleine wijziging doen ten opzichte van bovenstaande. De laatste bullet zou ik iets neutraler formuleren, omdat een ontwikkelaar zelf verantwoordelijk blijft voor de verdere uitwerking:

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie zijn, met uitzondering van de genoemde aandachtspunten, geen overige ecologische bijzonderheden vastgesteld die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Asbest – Keelstraat (voormalig Stella Maris College)

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Keelstraat (voormalig Stella Maris College) is de bestaande bebouwing geïnventariseerd op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Binnen de bebouwing zijn op meerdere plaatsen asbesthoudende materialen aanwezig. Deze bevinden zich onder meer in:

- kozijnpanelen;
- beglazingskit en kitvoegen;
- stopverf bij beglazing;
- pakkingen van technische installaties;
- vlakke platen in de kruipruimte;

- enkele bloembakken in de kruipruimte.

De aangetroffen toepassingen verschillen in risicoklasse. Voorafgaand aan renovatie- of sloopwerkzaamheden dienen de aanwezige asbesthoudende materialen overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving te worden verwijderd.

Ten tijde van de inventarisatie konden niet alle ruimten en constructiedelen volledig worden onderzocht, omdat delen van het gebouw nog niet toegankelijk waren. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat in deze bouwdelen eveneens asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Voorafgaand aan de uitvoering van sloopwerkzaamheden dient daarom aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de nog niet onderzochte bouwdelen.

Bij de verdere planvorming en uitvoering van de herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en de daaruit voortvloeiende saneringsverplichting.

Asbest – Bosstraat (voormalige OBS Broekhem)

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Bosstraat (voormalige OBS Broekhem) is de bestaande bebouwing geïnventariseerd op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Binnen de bebouwing is asbesthoudende beglazingskit aangetroffen in de kozijnen. Deze toepassing bestaat uit hechtgebonden asbest en dient voorafgaand aan sloop- of renovatiewerkzaamheden overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving te worden verwijderd.

De overige onderzochte, asbestverdachte materialen zijn asbestvrij bevonden. Dit betreft onder andere de stopverf bij de gevelkozijnen en de kitvoegen tussen de betonnen gevelelementen.

Ten tijde van de inventarisatie konden niet alle bouwdelen volledig worden onderzocht. Enkele ruimten, delen van de kruipruimte en de dakbedekking waren niet toegankelijk. Voorafgaand aan de uitvoering van de sloop dient daarom aanvullend onderzoek plaats te vinden naar deze nog niet onderzochte onderdelen.

Aandachtspunten voor de herontwikkeling

- In de beglazingskit van de kozijnen is asbest aanwezig.
- De aanwezige asbesthoudende materialen dienen voorafgaand aan de sloop te worden verwijderd.
- Voor de nog niet onderzochte bouwdelen is aanvullend onderzoek noodzakelijk voordat de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Bosstraat (voormalige OBS Broekhem) is de bestaande bebouwing geïnventariseerd op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Binnen de bebouwing is asbesthoudende beglazingskit aangetroffen in de kozijnen. Deze toepassing bestaat uit hechtgebonden asbest en dient voorafgaand aan sloop- of renovatiewerkzaamheden overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving te worden verwijderd.

De overige onderzochte, asbestverdachte materialen zijn asbestvrij bevonden. Dit betreft onder andere de stopverf bij de gevelkozijnen en de kitvoegen tussen de betonnen gevelelementen.

Ten tijde van de inventarisatie konden niet alle bouwdelen volledig worden onderzocht. Enkele ruimten, delen van de kruipruimte en de dakbedekking waren niet toegankelijk. Voorafgaand aan de uitvoering van de sloop dient daarom aanvullend onderzoek plaats te vinden naar deze nog niet onderzochte onderdelen.

Aandachtspunten voor de herontwikkeling

- In de beglazingskit van de kozijnen is asbest aanwezig.
- De aanwezige asbesthoudende materialen dienen voorafgaand aan de sloop te worden verwijderd.
- Voor de nog niet onderzochte bouwdelen is aanvullend onderzoek noodzakelijk voordat de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Bodemkwaliteit – Keelstraat (voormalig Stella Maris College) en Bosstraat (voormalige OBS Broekhem)

- Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locaties Keelstraat (voormalig Stella Maris College) en Bosstraat (voormalige OBS Broekhem) is de bodemkwaliteit onderzocht. Hierbij zijn de bodem, het grondwater, de aanwezige verhardingen en de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem beoordeeld.
- De locaties zijn historisch in gebruik geweest als schoolterreinen met bijbehorende verhardingen, groenvoorzieningen en parkeerterreinen. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor bodemverontreinigingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling.
- Plaatselijk zijn lichte verontreinigingen vastgesteld die passen bij een stedelijke omgeving en geen aanleiding geven tot saneringsmaatregelen.
- In de bodem en het aanwezige puin is geen asbest aangetroffen.
- De aanwezige asfaltverhardingen kunnen overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving worden verwijderd en verwerkt.
- Bij de afvoer of het hergebruik van vrijkomende grond dient rekening te worden gehouden met de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

Conclusie

- Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens bestaan er vanuit de bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van de locaties Keelstraat (voormalig Stella Maris College) en Bosstraat (voormalige OBS Broekhem).

Arceologie onderzoek samenvatting

In juni 2025 is er een archeologisch bureauonderzoek en een IVO-O verkennende fase door middel van boringen uitgevoerd voor de locaties Keelstraat en Bosstraat te Broekhem in de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Aanleiding voor het uitvoeren van het archeologisch onderzoek vormt de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de herinrichting van beiden locaties Valkenburg aan de Geul. Het betreffen de locaties voormalig Stella Maris aan de Keelstraat en OBS Broekhem aan de Bosstraat.

Volgens artikel 22.35 h van het Omgevingsplan van de gemeente Valkenburg aan de Geul dient voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: bij een aanvraag van een omgevingsvergunning een rapport worden verstrekt waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld.

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied deel uit van het terras van Valkenburg 2. Op de geomorfologische kaart zijn de locaties aangeduid als een lösswand.

Op de bodemkaart is het plangebied gelegen ter hoogte van löss en terrashellingsgronden (AHI) en colluvium op hellingvoet (Ldh6). Op locatie Keelstraat varieert de hoogte van het plangebied van 94,40 tot 88,20 m +NAP.

Op locatie Bosstraat varieert de hoogte van het plangebied van 79,10 tot 79,30 m +NAP. Beide terreinen lijken op basis van het hoogtemodel afgetopt dan wel geëgaliseerd te zijn.

Voor zover kon worden achterhaald zijn beide locaties vorige eeuw bebouwd (1962 en 1980).

Er zijn aanwijzingen voor grootschalige verstoringen naar voren gekomen.

Hierbij lijken buiten het plaatsen van de bouw, ook de terreinen afgegraven dan wel geëgaliseerd te zijn in functie van de geplande ontwikkelingen.

De locaties maakt geen deel uit van een AMK-terrein.

In de locaties zijn geen archeologische vondstlocaties bekend en het plangebied is in het verleden niet eerder onderzocht.

Volgens de gemeentelijke beleidskaart heeft het de locaties met een middelhoge trefkans of gebied met een lage trefkans met kans op bijzondere dataset.

Uit de omgeving van het plangebied zijn vondstlocaties bekend met name uit de Romeinse Tijd.

Uit onderzoeken uitgevoerd in de nabijheid van de locaties zijn voornamelijk vindplaatsen uit de Romeinse Tijd en Middeleeuwen ontdekt.

De kans wordt dan ook groot geacht dat mochten vindplaatsen voorkomen in de plangebieden voorkomen deze uit de Romeinse tijd en of Middeleeuwen dateren.

Het IVO-O heeft uitgewezen dat in beiden plangebieden de bodem daadwerkelijk is afgetopt dan wel sterk is vergraven.

Middels het booronderzoek zijn geen indicatoren aangetroffen welke wijzen op een archeologische vindplaats.

De resultaten van het IVO-O verkennende fase door middel van boringen geven aan aanleiding om deze verwachting bij te stellen.

Deze kan voor alle perioden bijgesteld worden naar laag.

Op basis van de resultaten van het bureau- en booronderzoek wordt aanbevolen om de locatie Bosstraat en de locatie Keelstraat vrij te geven voor de geplande ontwikkeling.

Verkennend bodem-, asbest en asfaltonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie tweetal locaties (Keelstraat 1 en Bosstraat 5) te Valkenburg aan de Geul.

De aanleiding voor de uitvoering van dit onderzoek is de geplande sloop van de bebouwingen op de percelen. In het kader van de voorgenomen werkzaamheden wordt de milieu hygiënische kwaliteit van het asfalt en de grond bepaald.

Doel van het verkennend bodemonderzoek omvat diverse punten, te weten:

- de bodemkwaliteit vast te stellen aan de hand van de kwaliteitsklassen uit de Regeling bodemkwaliteit.
- de (indicatieve) hergebruiksmogelijkheden van vrijkomend asfalt.
- vast te stellen in hoeverre veiligheidsmaatregelen dienen te worden getroffen met betrekking tot grondwerkzaamheden (CROW 400).
- beoordelen of het uitkomend (bodem)materiaal verdacht is op de aanwezigheid van asbest.

Bodemkwaliteit

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende. Keelstraat 1 Houthem

- Visueel zijn er in de bovengrond bijmengingen met beton, ijzer, glas, baksteen en repac aangetroffen.
- De grond voldoet variërend aan kwaliteitsklasse industrie en landbouw/natuur.
- De grond bevat geen gehalten boven de interventiewaarden.
- In de repaclaag ter plaatse van proefgat 113 is een marginaal gehalte aan asbest aangetoond. Echter gezien dit onder de helft van de interventiewaarde bevindt is het niet aannemelijk dat ter plaatse van de repac laag asbest boven de interventiewaarde aanwezig is.

Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat in de bodem geen asbest aanwezig is in gehalten die aanleiding geven tot nader onderzoek.

Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

- Conform de CROW-publicatie 400 'werken in en met verontreinigde bodem' geen voorlopige veiligheidsklasse van toepassing.

Wel zijn altijd 'basishygiënische maatregelen' van toepassing. Bosstraat 5 Valkenburg aan de Geul

- Visueel zijn er in de bovengrond bijmengingen met baksteen en repac waargenomen.
- De boven- en ondergrond voldoet aan kwaliteitsklasse landbouw/natuur.
- De grond bevat geen gehalten boven de interventiewaarden.

Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat in de bodem geen asbest aanwezig is in gehalten die aanleiding geven tot nader onderzoek. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

- Conform de CROW-publicatie 400 'werken in en met verontreinigde bodem' geen voorlopige veiligheidsklasse van toepassing.

Wel zijn altijd 'basishygiënische maatregelen' van toepassing. MA240392.R01. V1.0 28 van 29 Indicatief depot Keelstraat 1 Houthem

- Het depot voldoet indicatief aan landbouw/natuur.
- Het gronddepot is niet asbesthoudend.
- Opgemerkt wordt dat het depot indicatief is onderzocht, er zijn geen analyses op PFAS uitgevoerd. Het onderzoek voldoet niet aan een partijkeuring van een depot grond conform de Regeling bodemkwaliteit.

Asfalt

Het asfalt is niet teerhoudend en kan warm in asfaltmengsels worden herverwerkt of worden afgevoerd naar een erkend verwerker als niet teerhoudend asfalt.

Conclusies De bodemkwaliteit is binnen het kader van sloopwerkzaamheden voldoende in beeld gebracht.

Toelichting op de samenvattingen

De in deze bijlage opgenomen informatie betreft een beknopte samenvatting van de onderzoeken die in het verleden voor de betreffende locaties zijn uitgevoerd. Een deel van deze onderzoeken dateert uit 2024 en is opgesteld ten behoeve van de toenmalige planvorming.

Deze samenvattingen zijn uitsluitend opgenomen om geïnteresseerde partijen een eerste beeld te geven van de beschikbare locatie-informatie. De informatie is informatief van aard en maakt geen onderdeel uit van de contractuele verkoopvoorwaarden. Aan de inhoud kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Inschrijvers en toekomstige ontwikkelaars blijven te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van de onderzoeken die zij noodzakelijk achten voor de planvorming, vergunningverlening en uitvoering van hun ontwikkeling. De gemeente geeft geen garantie dat de opgenomen informatie volledig, actueel of toereikend is voor het beoogde plan.