



Actualisatie vooronderzoek bodem

**Herontwikkeling Bierbrouwerij De Leeuw e.o.
Valkenburg a/d Geul**

projectnummer 406199
definitief revisie 01
28 juni 2017

Actualisatie vooronderzoek bodem

Herontwikkeling Bierbrouwerij De Leeuw e.o. Valkenburg a/d Geul

projectnummer 406199

definitief revisie 01
28 juni 2017

Auteur

mw. B. Pannemans

Opdrachtgever

Gemeente Valkenburg aan de Geul
Postbus 998
6300 AZ Valkenburg Lb

Contactpersoon: de heer B. van Eijdsen

| | |
|----------------|-------------------------|
| datum vrijgave | beschrijving revisie 01 |
| 28-06-2017 | definitief |

| |
|-------------|
| goedkeuring |
| H. Lemlijn |

| |
|-------------|
| vrijgave |
| R. de Leeuw |

Inhoudsopgave

Blz.

| | | |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Doel | 3 |
| 1.3 | Onderzoeksinspanning | 4 |
| 1.4 | Leeswijzer | 4 |
| 2 | Algemeen | 5 |
| 2.1 | Locatiegegevens | 5 |
| 2.2 | Voorgenomen herontwikkeling | 6 |
| 2.3 | Onderzoeken tot en met 2012 | 6 |
| 2.4 | Nota Bodembeheer | 7 |
| 2.5 | Indeling onderzoeksgebied | 8 |
| 3 | Hoogwatervoorziening Geul | 9 |
| 3.1 | Huidig gebruik | 9 |
| 3.2 | Historisch gebruik | 10 |
| 3.3 | Toekomstig gebruik | 10 |
| 3.4 | Resultaten bodemonderzoek 2012 | 10 |
| 3.5 | Informatie vanaf 2012 | 10 |
| 4 | Visvijver | 11 |
| 4.1 | Huidig gebruik | 11 |
| 4.2 | Historisch gebruik | 11 |
| 4.3 | Toekomstig gebruik | 11 |
| 4.4 | Resultaten bodemonderzoek 2012 | 11 |
| 4.5 | Informatie vanaf 2012 | 11 |
| 5 | Natuurontwikkeling | 12 |
| 5.1 | Huidig gebruik | 12 |
| 5.2 | Historisch gebruik | 12 |
| 5.3 | Toekomstig gebruik | 12 |
| 5.4 | Resultaten bodemonderzoek 2012 | 12 |
| 5.5 | Informatie vanaf 2012 | 12 |
| 6 | Voormalig brouwerijterrein | 13 |
| 6.1 | Huidig gebruik | 13 |
| 6.2 | Historisch gebruik (Oranjewoud, 2012) | 19 |
| 6.3 | Toekomstig gebruik | 21 |
| 6.4 | Resultaten bodemonderzoek 2012 | 22 |
| 6.5 | Informatie vanaf 2012 | 25 |
| 6.6 | Nadere informatie tanks | 26 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7 | Molentak | 30 |
| 7.1 | Huidig gebruik | 30 |
| 7.2 | Historisch gebruik | 30 |
| 7.3 | Toekomstig gebruik | 30 |
| 7.4 | Resultaten bodemonderzoek 2012 | 30 |
| 7.5 | Informatie vanaf 2012 | 30 |
| 8 | Parkeerplaats ligweide zwembad | 31 |
| 8.1 | Huidig gebruik | 31 |
| 8.2 | Historisch gebruik | 31 |
| 8.3 | Toekomstig gebruik | 31 |
| 8.4 | Resultaten bodemonderzoek 2012 | 32 |
| 8.5 | Informatie vanaf 2012 | 32 |
| 9 | Parkeerplaats weiland | 33 |
| 9.1 | Huidig gebruik | 33 |
| 9.2 | Historisch gebruik | 33 |
| 9.3 | Toekomstig gebruik | 33 |
| 9.4 | Resultaten bodemonderzoek 2012 | 34 |
| 9.5 | Informatie vanaf 2012 | 34 |
| 10 | Conclusie vooronderzoek | 35 |
| 10.1 | Geldigheidsduur / actualiteit bodemonderzoek 2012 | 35 |
| 10.2 | Olietanks | 35 |
| 10.3 | Kennisleemtes / aandachtspunten | 35 |
| 10.4 | Asfalt | 37 |
| 11 | Onderzoeksvoorstel | 38 |

Bijlagen

1. Tekeningen voorgenomen herontwikkeling
2. Tekeningen voorgenomen herontwikkeling inclusief meetpunten 2012

1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Valkenburg aan de Geul is door Antea Group in de periode maart-mei 2017 een inventarisatie gemaakt van de bodemaspecten en een actualiserend vooronderzoek bodem uitgevoerd ter plaatse van het voormalige terrein van Bierbrouwerij De Leeuw e.o. te Valkenburg aan de Geul.

1.1 Aanleiding

De aanleiding hiervoor is de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Wyckerveste Adviseurs b.v. is voornemens om, in samenwerking met de gemeente Valkenburg aan de Geul en de provincie Limburg, het voormalige terrein van Bierbrouwerij De Leeuw te ontwikkelen tot een leisurecentrum. Belangrijke onderdelen hiervan worden gevormd door een Food Experience en een Sport Experience, waarvan het Shimano Experience Center en het hotel met een wielervedstroom belangrijke onderdelen vormen (*Voorontwerp Bestemmingsplan "Partiële herziening BP Kern 2010 - Herontwikkeling Leeuwbiertreinen", kenmerk 211x07948, BRO, 12 december 2016*). Verder is men voornemens om ter plaatse van de weilanden ten noorden van de voormalige brouwerij een hoogwatergeul en visvijver aan te leggen en natuurontwikkeling toe te laten.

1.2 Doel

In het kader van de bestemmingsplanprocedure die nodig is voor de voorgenomen herontwikkeling is door de gemeente Valkenburg a/d Geul geconcludeerd dat de bodemkwaliteit afdoende inzichtelijk is gemaakt (BRO, 2016).

Met het oog op:

- de overige procedurele aspecten (Omgevingsvergunning, Wet bodembescherming, Waterwet);
- de voorgenomen herontwikkeling van het terrein in relatie tot grondstromen (vrijkomen,erschikken);
- ARBO-spoor (Werken in verontreinigde grond);

moet echter nog beoordeeld worden of en zo ja, waar aanvullende bodemonderzoeken nodig zijn.

Uitgangspunten hierbij worden gevormd door de van de gemeente Valkenburg aan de Geul ontvangen ontwikkelingsplannen en de reeds beschikbare bodemrapporten. Om vast te stellen of/waar aanvullend bodemonderzoek nodig is, is een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd. Hiermee wordt bepaald of de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied al dan niet aantoonbaar is veranderd in de periode vanaf 2012 (beschikbaar bodemonderzoek) en of (deel)gebieden voldoende/onvoldoende onderzocht zijn met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen. Op basis van de bevindingen is een onderzoeksstrategie opgesteld ten behoeve van een feitelijk bodemonderzoek.

1.3 Onderzoeksinspanning

Voorafgaand aan het actualiserend vooronderzoek is een 'Inventarisatie en stappenplan bodemaspecten herontwikkeling Bierbrouwerij De Leeuw e.o.' (Antea Group, kenmerk 406199, 10 april 2017, memonummer 03) opgesteld. Deze is besproken met en goedgekeurd door de opdrachtgever.

Het (actualiserend) vooronderzoek bestaat uit:

- het beoordelen van de voormalige en huidige situatie (met nadruk op de activiteiten tussen 2012 en heden) en toekomstige situatie (met nadruk op voorgenomen activiteiten als sloop en nieuwbouw);
- het beoordelen van de voor handen zijnde bodemonderzoeksrapporten uit 2012;
- het uitvoeren van een terreininspectie (3 en 23 mei 2017);
- het bij de gemeente Valkenburg opvragen en beoordelen eventuele relevante informatie vanaf 2012:
 - bodembedreigende activiteiten;
 - calamiteiten;
 - bodemonderzoeken of saneringen;
 - bouw/slooparchief.
- het bij de gemeente Valkenburg opvragen van nadere informatie over de op de locatie aanwezige ondergrondse tanks (aan/afwezigheid en exacte ligging).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt een algemene toelichting gegeven op onder andere de onderzoekslocatie en de voorgenomen herontwikkeling. In de navolgende hoofdstukken is per deelgebied een beschrijving gegeven van het huidig, historisch en toekomstig gebruik van het gebied, evenals van de onderzoeksresultaten uit 2012 en de informatie vanaf 2012 tot heden.

In hoofdstuk 10 is een conclusie en een inventarisatie van de kennisleemtes en aandachtspunten opgenomen. Het rapport wordt afgesloten met het formuleren van een onderzoeksvoorstel (hoofdstuk 11).

In dit rapport wordt verslag gedaan van de uitgevoerde werkzaamheden en worden de resultaten van het vooronderzoek beschreven.

2 Algemeen

2.1 Locatiegegevens

De onderzoekslocatie is grotendeels gelegen tussen de Prinses Beatrixsingel en de Plenkertstraat in Valkenburg aan de Geul. De locatie wordt doorsneden door de Geul. Ten noorden van de Geul is voornamelijk groen aanwezig, terwijl ten zuiden van de Geul het terrein grotendeels bebouwd en verhard is. Een klein deel van de onderzoekslocatie bevindt zich ten noorden van de Prinses Beatrixsingel ten westen van het voormalige zwembad.

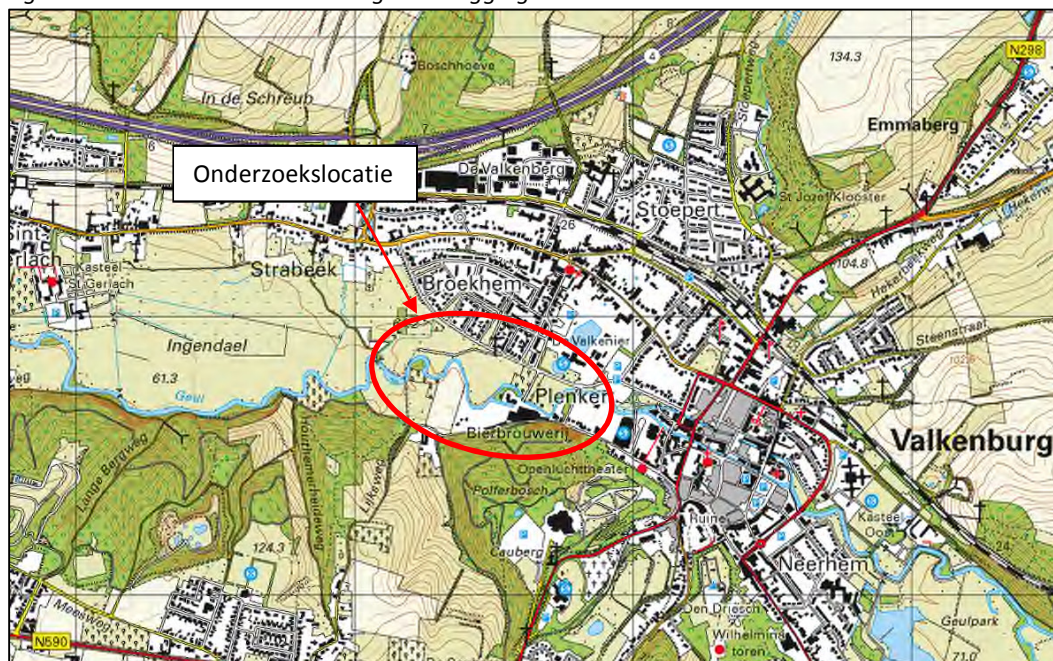
In tabel 2.1 is een overzicht van de relevante locatiegegevens weergegeven. Meer detailinformatie is opgenomen in de navolgende hoofdstukken.

Tabel 2.1 Locatiegegevens

| | |
|-------------------------------|---|
| Adres | Prinses Beatrixsingel 2 - Plenkertstraat 82, 86, 88 |
| Gemeente | Valkenburg aan de Geul |
| Kadastrale gegevens | VKB01, sectie E, nummer 188, 197, 313, 371, 396 HHM00, sectie C, nummer 1235, 2037, 2038, 2040 |
| Voormalig gebruik | Kruitfabriek, bierbrouwerij, weiland, boomgaard, parkeerplaats |
| Huidig gebruik | Gebouwen leegstaand m.u.v. voormalig kantoorgebouw (antikraak) Weiland, boomgaard |
| Toekomstig gebruik | Leisurecentrum, parkeren, visvijver, hoogwatergeul |
| Gebruik aangrenzende percelen | Groen - wonen |
| Oppervlakte onderzoeksgebied | Circa 8,7 ha |
| Verharding | Asfalt, klinkers, grind, onverhard |

De situering van de onderzoekslocatie is globaal weergegeven op figuur 2.1.

Figuur 2.1: Overzichtskaart met regionale ligging onderzoekslocatie



Bron: Antea Group Ruimtelijke Informatie, 2017

2.2 Voorgenomen herontwikkeling

Met het oog op de voorgenomen herontwikkeling zijn de volgende ontwikkelingsplannen ter beschikking gesteld:

- Landschapstekening "Omgeving Leeuw Terrein gem. Valkenburg a.d. Geul", Heusschen Copier, projectnr. 16669, 5 januari 2017 (zie bijlage 1);
- Presentatie "omgeving Leeuw terrein Valkenburg", Heusschen Copier, projectnr. 16669, 11 januari 2017;
- Scenario's hotel, 9 februari 2017 (nieuwe situatie bebouwing), ontvangen van gemeente Valkenburg a/d Geul op 1 maart 2017, toelichting dhr. B. van Eijdsen (e-mail 1 maart 2017): de bouwblokken kunnen nog iets gaan schuiven (zie bijlage 1);
- Tekening gebouwen Architects Moedersheim Moonen, kenmerk 0254-VO-101-Situatie-v7.1, 3 april 2017 (zie bijlage 1).

De voorgenomen ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- Ter plaatse van de weilanden tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel / Prins Bernhardlaan wordt een **hoogwatervoorziening / nevelgeul** van de Geul aangelegd;
- Ter plaatse van de weilanden wordt eveneens een **visvijver** gerealiseerd;
- Verder zal **natuurontwikkeling** plaatsvinden. Hierbij is sprake van verlagen, vernatten en verruigen van het terrein;
- Op het voormalige brouwerijterrein wordt een deel van de bestaande **bebouwing** gesloopt of gerenoveerd. Tevens zal nieuwbouw plaatsvinden. De tussenliggende **openbare ruimte** zal (deels) heringericht worden (verhardingen, groen).
- De **Molentak** (aftakking van de Geul) wordt meer zichtbaar gemaakt waarbij de overkluizing deels verwijderd wordt en het monumentale waterrad weer werkend gemaakt wordt in het molengebouw. De kademuren van de Molentak worden hersteld, er wordt een trap/uitkijkpunt gemaakt en bruggen aangelegd;
- Tot slot worden **parkeervoorzieningen** aangelegd:
 - Bestaande parkeerplaats Polfermolen beter benutten (geen grondverzet, daarom verder niet in beschouwing genomen);
 - Nieuwe parkeerplaats t.p.v. ligweide voormalig zwembad;
 - Nieuwe parkeerplaats t.p.v. weiland;
 - Nieuwe parkeerplaats op terrein brouwerij (exacte locatie nog niet bekend).

2.3 Onderzoeken tot en met 2012

In 2012 is in opdracht van de gemeente Valkenburg door Oranjewoud B.V. vooronderzoek en bodemonderzoek uitgevoerd:

- Vooronderzoek Bierbrouwerij De Leeuw Prinses Beatrixsingel Valkenburg aan de Geul, kenmerk 246958, 27 januari 2012;
- Verkennend bodemonderzoek Bierbrouwerij De Leeuw Valkenburg aan de Geul, kenmerk 248963, 5 september 2012;
- Verkennend en nader asbestonderzoek - Afperkend onderzoek PAK-verontreiniging Bierbrouwerij De Leeuw Valkenburg aan de Geul, kenmerk 248963.02, oktober 2012.

Aanleiding voor deze onderzoeken werd gevormd door de voorgenomen aankoop van het terrein door de gemeente Valkenburg aan de Geul.

In bijlage 2 zijn kaarten opgenomen waarop de voorgenomen ontwikkeling¹ en de meetpunten en verontreinigingssituatie van de bodemonderzoeken uit 2012 is weergegeven.

2.4 Nota Bodembeheer

Het onderzoeksgebied ligt grotendeels in deelgebied 'Geuldal' uit de Nota Bodembeheer Valkenburg aan de Geul (versie 10 november 2011, vastgesteld 26 maart 2012). Het meest zuidelijk gelegen deel valt binnen deelgebied 'Buitengebied' en het terreindeel ten noorden van de Prinses Beatrixsingel hoort bij deelgebied 'Bebouwing'.

Geuldal

Naar aanleiding van de problematiek van bodemverontreiniging in het Geuldal is in 1997 apart bodembeleid vastgesteld (Actief bodembeheer Geuldal, augustus 1997). Bekend is dat door overstromingen van de Geul de bodem langs de Geul verontreinigd is geraakt met zware metalen. De oorzaak van deze verontreiniging is de jarenlange bovenstroomse lozing van proceswater en de opslag van mijnafval op de oevers van de Geul door dagbouwminnen in het Belgische Plombières en Kelmis. Hierdoor zijn grote hoeveelheden zware metalen (met name zink, lood en cadmium) ingebracht in het riviersysteem van de Geul (Oranjewoud, 2012).

Het actief bodembeheer Geuldal is op 22 november 2012 (na uitvoering van de voorgaande bodemonderzoeken) ingetrokken door de Provincie Limburg. De lokale achtergrondgrenswaarden zijn hiermee vervallen. Tijdens het bodemonderzoek uit 2012 zijn bij een aantal mengmonsters matig tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen (met name zink) gemeten die gerelateerd werden aan het geval van diffuse bodemverontreiniging in het Geuldal. Nader onderzoek danwel uitsplitsen van de betreffende mengmonsters heeft daarom destijds niet plaatsgevonden.

Bevoegde gezagen

In de Nota bodembeheer wordt voor deelgebied Geuldal benoemd dat bij grondverzet naar de zone Geuldal in overleg met het Waterschap moet worden vastgesteld wie bevoegd gezag is en welk beleidskader van toepassing is. Uit raadpleging van de Legger van Waterschap Limburg blijkt dat de Geul en Molentak die door de onderzoekslocatie primair oppervlaktewater betreft en het omliggend gebied (m.u.v. de voormalige Brouwerij) als inundatiegebied en/of meanderzone is aangemerkt (zie figuur 2.2).

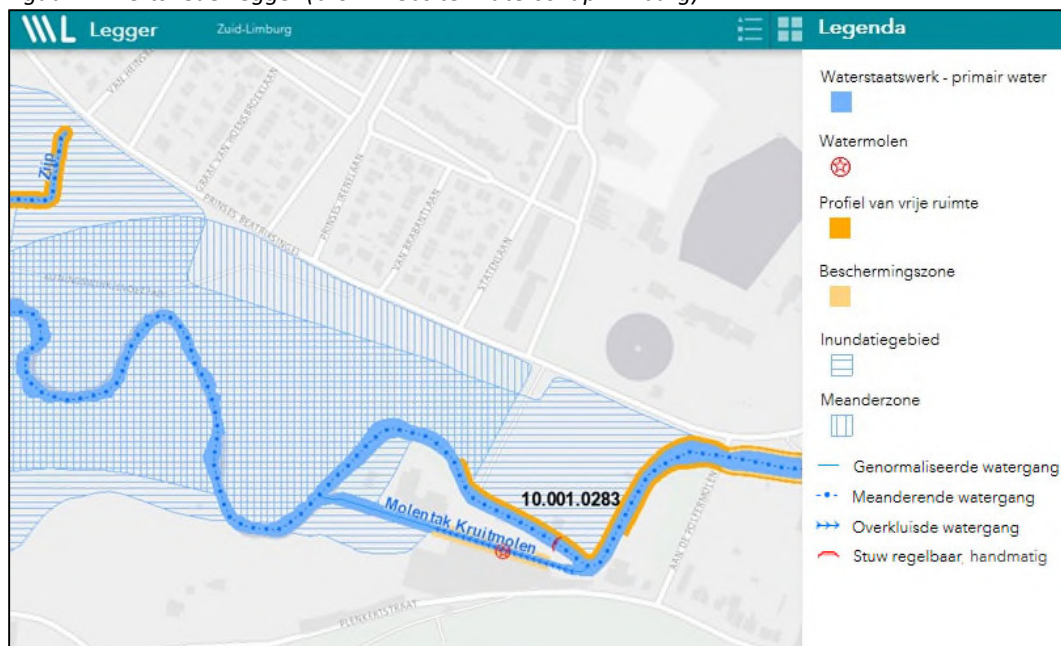
Uit overleg met de gemeente Valkenburg volgt dat het (toekomstig) gebruik van de bodem bepalend is voor wie bevoegd gezag is:

- Voor gebruik als waterbodem is het Waterschap bevoegd gezag;
- Voor landbodem is Provincie Limburg of Gemeente Valkenburg a/d Geul bevoegd gezag.

Dit bepaalt tevens of sprake is van land- of waterbodemonderzoek.

¹ - Landschapstekening "Omgeving Leeuw Terrein gem. Valkenburg a.d. Geul", Heusschen Copier, projectnr. 16669, 5 januari 2017
- Scenario's hotel, 9 februari 2017

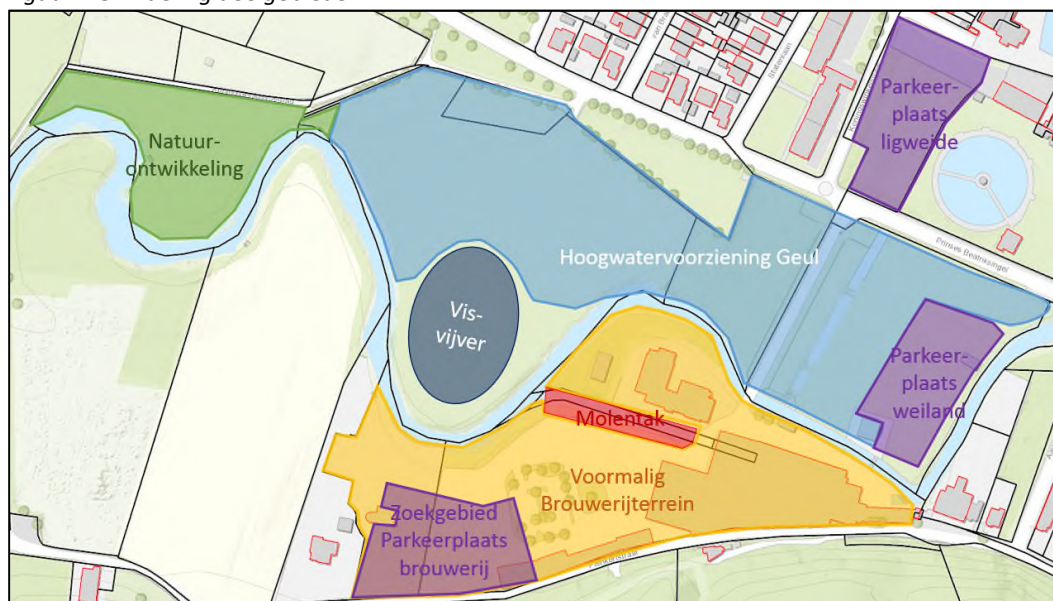
Figuur 2.2: Uitsnede Legger (bron: website Waterschap Limburg)



2.5 Indeling onderzoeksgebied

Op basis van de voorgenomen ontwikkelingen wordt het onderzoeksgebied verdeeld in een aantal deelgebieden, zie ook figuur 2.3. In de navolgende hoofdstukken wordt per deelgebied het historisch, huidige en toekomstig gebruik beschreven, evenals de resultaten van het bodemonderzoek uit 2012 en de verkregen informatie van de periode 2012 tot heden.

Figuur 2.3: Indeling deelgebieden



3 Hoogwatervoorziening Geul

3.1 Huidig gebruik

Het gebied tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel / Prins Bernhardlaan waar in de toekomst een hoogwatervoorziening / nevelgeul van de Geul gerealiseerd zal worden is momenteel grotendeels in gebruik als weiland. Uitzonderingen hierop zijn:

- De asfaltverharde toegangsweg richting de voormalige brouwerij;
- Een boomgaard ten westen van de toegangsweg;
- Een sloot ten oosten van deze toegangsweg;
- Een braakliggend terrein waarop enkele gronddepots en opslag van boomschors plaatsvindt (voormalige parkeerplaats);
- De moutsilo van de voormalige brouwerij.

Op het terrein zijn visueel geen verontreinigingen waar te nemen.

Figuur 3.1: Foto's locatiebezoek



Weiland



Toegangsweg



Braakliggend - voormalige parkeerplaats



Braakliggend - voormalige parkeerplaats



Sloot



Weiland

3.2 Historisch gebruik

Op basis van oud kaartmateriaal is het terrein reeds lange tijd in gebruik als weiland. Omstreeks 1990 is de moutsilo gebouwd (bron: BAGViewer). De boomgaard is pas op kaartmateriaal vanaf 1999 duidelijk weergegeven. Het noordelijk deel van het weiland (sectie C, nr. 2040) heeft tijdelijk als parkeerplaats gediend voor pretpark "De Valkenier". Ook is hier grond, welke vrijgekomen is bij de aanleg van de parkeerplaats ter plaatse van de bierbrouwerij, aangebracht.

3.3 Toekomstig gebruik

Bij de aanleg van de hoogwatervoorziening bedraagt de maximale ontgravingsdiepte circa 2,35 m-mv. De breedte van de ontgraving is variabel. Bij de graafwerkzaamheden komt circa 25.000 m³ grond vrij. Als gevolg van de werkzaamheden zal een gedeelte van de huidige landbodem waterbodem worden. In het gebied rond de ontgraving zal natuurontwikkeling plaatsvinden.

Verder wordt de moutsilo gesloopt. Op de visualisaties van de toekomstige situatie lijkt de fundering aanwezig te blijven.

3.4 Resultaten bodemonderzoek 2012

Dit terreindeel is in 2012 onderzocht als:

- deellootatie III-A (weilanden en natuur, ONV-GR)
- deellootatie III-C (grondwal met grond afkomstig van parkeerterrein bierbrouwerij, VED-HE tot max. 1,0 m-mv)

Grond:

- Plaatselijk zink > T, > I (in mengmonsters)
- Geanalyseerd tot maximaal 1,5 m-mv

Grondwater:

- maximaal > S

Asbest:

- weilanden o.b.v. verkennend bodemonderzoek als onverdacht bestempeld. Hier heeft geen verkennend asbestonderzoek plaatsgevonden.
- t.p.v. het parkeerterrein aan de Prins Bernardlaan is een halfverharding aanwezig, bestaande uit ondefinieerbaar puin en/of grind en stenen. Hier is een verkennend asbestonderzoek NEN 5897 uitgevoerd (deellootatie 2, 13 proefgaten 0,3x0,3 m). Hierbij is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond.

Asfalt:

- de asfaltverharding van de toegangsweg is circa 10 cm dik. De toplaag is teerhoudend. Het onderliggend asfalt (vanaf 3 cm) is op basis van analyse niet teerhoudend.

3.5 Informatie vanaf 2012

Er is geen relevante informatie vanaf 2012 beschikbaar.

4 Visvijver

4.1 Huidig gebruik

Het gebied waar de visvijver gerealiseerd zal worden is momenteel in gebruik als weiland.

Op het terrein zijn visueel geen verontreinigingen waar te nemen.

4.2 Historisch gebruik

Op basis van oud kaartmateriaal is het terrein reeds lange tijd in gebruik als weiland.

4.3 Toekomstig gebruik

In de toekomst wordt een visvijver gemaakt. De maximale diepte van de vijver bedraagt 3 m-mv. De vijver wordt voorzien van een waterdichte bodem. Er mag geen menging van water uit de Geul met de water uit de visvijver plaatsvinden.

4.4 Resultaten bodemonderzoek 2012

In 2012 zijn op dit terreindeel 3 boringen tot 0,5 m-mv en een peilbuis (onderdeel deellocatie III-A).

Grond:

- Maximaal zink > T in bovengrond (in mengmonster)
- Geanalyseerd tot maximaal 1,5 m-mv

Grondwater:

- < S

Asbest:

- weilanden o.b.v. verkennend bodemonderzoek als onverdacht bestempeld. Hier heeft geen verkennend asbestonderzoek plaatsgevonden.

4.5 Informatie vanaf 2012

Er is geen relevante informatie vanaf 2012 beschikbaar.

5 Natuurontwikkeling

5.1 Huidig gebruik

Deze paragraaf dient na verdere planuitwerking verder uitgewerkt te worden.

5.2 Historisch gebruik

Deze paragraaf dient na verdere planuitwerking verder uitgewerkt te worden.

5.3 Toekomstig gebruik

Op een deel van het terrein (buiten gebied hoogwatervoorziening) is natuurontwikkeling voorzien waarbij sprake is van het verlagen, vernatten en verruigen van het terrein. Meer informatie over het precieze oppervlak en de voorgenomen graafwerkzaamheden in dit gebied is momenteel nog niet bekend.

5.4 Resultaten bodemonderzoek 2012

Deze paragraaf dient na verdere planuitwerking verder uitgewerkt te worden.

5.5 Informatie vanaf 2012

Deze paragraaf dient na verdere planuitwerking verder uitgewerkt te worden.

6 Voormalig brouwerijterrein

6.1 Huidig gebruik

Op dit terreindeel zijn diverse gebouwen aanwezig:

A: Woonhuis bij voormalige manege (manege niet meer aanwezig)

B: Moutsilo's (hoort bij voorgaand hoofdstuk)

C: Sluisgebouw

D: Toiletgebouw

E: Kantoorgebouw met werkplaatsen

F: Opslagloods

G: Proeflokaal, voormalige paardenstal en opslagruimten

H: Kantine, kleed- en wasruimte

I: Ontvangstgebouw

J: Volgoed-magazijn

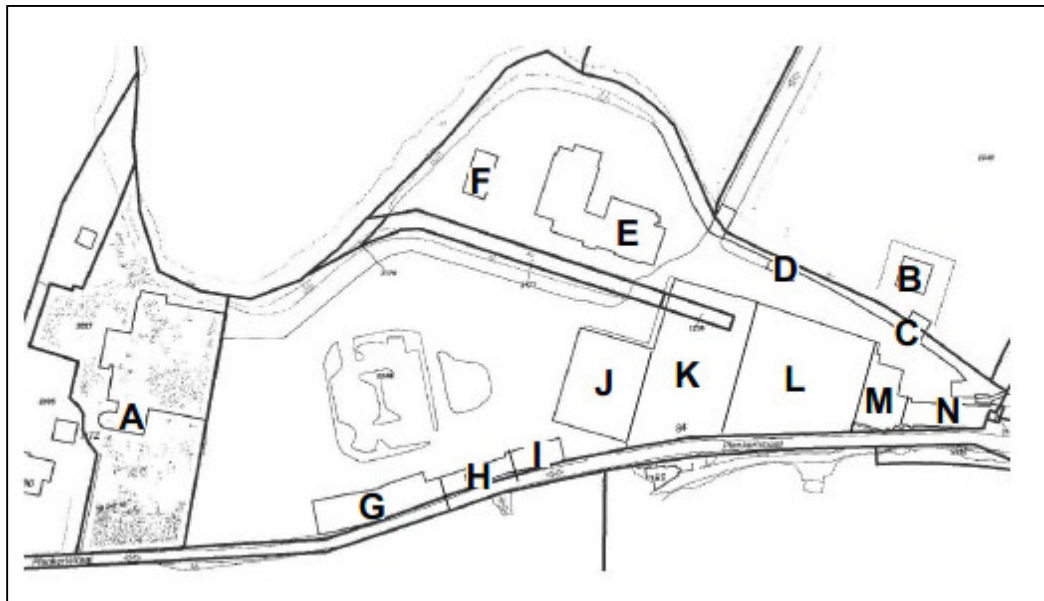
K: Botterlarij, vatenafvalhal, filtreerruimte en lagerkelder nr. 5

L: Laboratorium, vatenhal, zoetwaterbak, hopkelder, gistkelder en lagerkelders 1 t/m 4

M: Brouwhuis

N: Stoomketelhuis

Figuur 6.1: Kaartje gebouwen brouwerijterrein (Adviesbureau Van de Weijer, augustus 2012)



Bron: Asbestinventarisatie conform de SC-540 type A Volledig t.b.v. verwijderen van asbesthoudende materialen bij renovatie of sloop van het gehele bouwwerk, Bierbrouwerij De Leeuw, kenmerk 120208-1, Adviesbureau Van de Weijer BV, 14 augustus 2012.

Het voormalige brouwerijterrein is momenteel buiten gebruik en leegstaand. Uitzondering hierop betreft het voormalige kantoorgebouw (gebouw E) wat momenteel bewoond is (antikraak - Ad Hoc). De rest van het terrein is beveiligd met een alarminstallatie en de ramen en deuren zijn met stalen platen/deuren dichtgemaakt. De gebouwen staan grotendeels leeg. Het dak van een deel van de voormalige bedrijfshallen is verwijderd.

Buiten de bebouwing is het terrein grotendeels verhard met asfalt, klinkers en grind.

Op het terrein zijn visueel geen verontreinigingen waar te nemen.

Figuur 6.2: Foto's locatiebezoek



Kantoorgebouw (antikraak) (gebouw E)



Zijkant kantoorgebouw (gebouw E)



Zijkant kantoorgebouw (gebouw E) (vroeger: 'afgewerkte olie container', 'lege verblikken container', TL-buizen container')



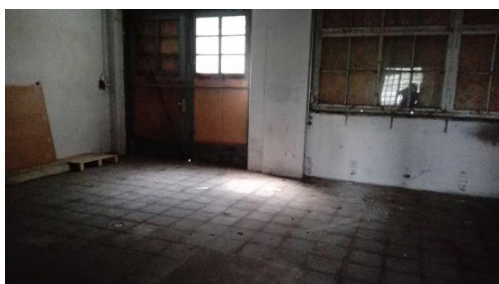
Zijkant kantoorgebouw (gebouw E) - vroeger: opslag lege en volle gasflessen



Kelder kantoorgebouw (gebouw E) voormalige tank



Inpandig kantoorgebouw (gebouw E)



Inpandig kantoorgebouw (gebouw E)



Inpandig kantoorgebouw (gebouw E)



Achterzijde kantoorgebouw - opslag zoutzuur



Schuur vervallen (gebouw F)



Binnenkant schuur (gebouw F)



Binnenkant schuur (gebouw F)



Industriehallen brouwerij (gebouw J)



Industriehallen brouwerij (gebouw K)



Asfaltverharding naast industriehallen



Zicht op gebouwen Plenkertstraat (gebouw I en H)



Industriehallen (gebouw K)



Tussen industriehallen (J) en gebouwen Plenkertstraat (I)



Gebouwen Plenkertstraat (gebouwen I, H, G)



Klinkerverharding voormalige parkeerplaats



Asfaltverhard terrein - met zicht op villa



Villa (gebouw A)



Overkapping langs Plenkertstraat (gebouw G)



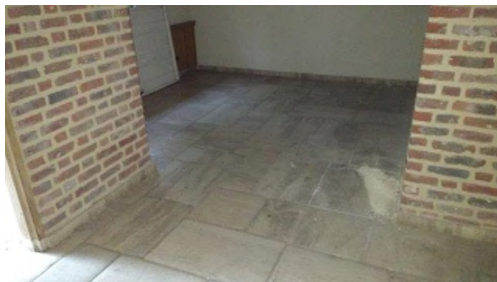
Voormalige overkapping langs Plenkertstraat (gebouw G)



Inpandig gebouwen langs Plenkertstraat



Inpandig gebouwen langs Plenkertstraat



Inpandig gebouwen langs Plenkertstraat



Inpandig gebouwen langs Plenkertstraat (kelder)



Inpandig gebouwen langs Plenkertstraat (kelder)



Gebouw langs Geul (gebouw D)



Noordzijde brouwerij - grindverharding



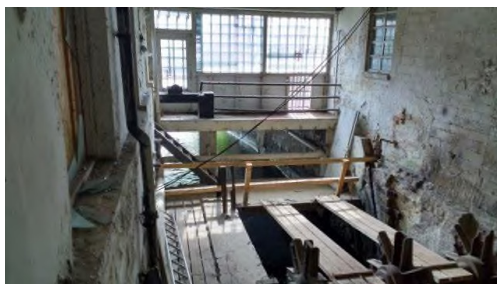
Noordzijde brouwerij (gebouw N)



Sluisgebouw (gebouw C)



Aftakking Geul - inlaat Molentak



Molentak onder brouwerij (plaats vroegere waterrad)



Inpandig brouwerij



Inpandig brouwerij



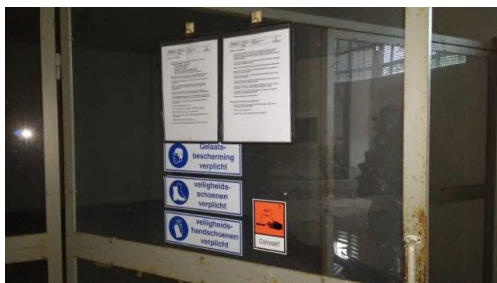
Inpandig brouwerij



Inpandig brouwerij



Inpandig brouwerij



Inpandig brouwerij



Inpandig brouwerij



Inpandig brouwerij



Inpandig brouwerij



Achterzijde brouwerij langs Plenkertstraat



Voorzijde woningen langs Plenkertstraat

6.2 Historisch gebruik (Oranjewoud, 2012)

Dit deelgebied betreft het perceel van de voormalige bierbrouwerij De Leeuw aan de Prinses Beatrixsingel 2 en het perceel ten westen ervan (Plenkertstraat 88).

Uit het vooronderzoek uit 2012 blijkt het volgende:

Brouwerij

Voor dat bierbrouwerij De Leeuw zich hier gevestigd heeft, was een kruidfabriek aanwezig. De exacte ligging van deze voormalige kruidfabriek is onbekend. In de periode van 1837-1844 waren enkele huizen en kantoorgebouwen aanwezig (bron: Historische Atlas).

In 1886 is het terrein verkocht en is er een bierbrouwerij gevestigd (in Duitse handen). In 1922 ging de brouwerij over in Nederlandse handen.

De brouwerij was een moderne brouwerij waarbij gebruik werd gemaakt van een stoommachine. In de loop der jaren is de brouwerij gerenoveerd en vernieuwd. Zo is in de periode van 1920-1930 een nieuw brouwhuis, een nieuwe krachtinstallatie en een vergrote gistkelder gebouwd. In 1933 verrees een nieuw gebouw met hierin kantoren, laboratorium, ontvangstzaal, expeditie, werkplaats, magazijn, archiefbewaarplaatsen en een autogarage. In een deel van dit nieuwe gebouw is in de Tweede Wereldoorlog een brandende benzinetank, afkomstig van een vliegtuig neergestort. Het hele archief, kantoorinventaris, de werkplaatsen en de voorraden zijn hierbij verloren gegaan.

In maart 2000 werd de brouwerij eigendom van Co.Br.Ha., o.a. enig aandeelhouder van Brouwerij Haacht in Boortmeerbeek.

In 2005 werd besloten de horeca-activiteiten uitsluitend te richten op het gebied ten zuiden van de grote rivieren en buiten dit gebied werden de activiteiten door collegabedrijven overgenomen. De brouwactiviteiten werden verplaatst naar Brouwerij Haacht van de Co.Br.Ha-groep. Getracht is om de bierproductie kleinschalig te hervatten echter in 2006 is door de directie besloten om de productie van bier in Valkenberg volledig te staken.

Ten tijde van het bodemonderzoek uit 2012 was enkel nog een verkooppunt van de bierbrouwerij actief en vond opslag van producten in magazijnen plaats.

In 2012 zijn de binnen de Gemeente Valkenburg en de provincie Limburg voorhanden zijnde archiefstukken (Hinderwet/Wet milieubeheer, Bouwarchief, Bodemonderzoeken, Grondwateronttrekkingen) geraadpleegd. Er waren dossiers voorhanden vanaf 1948. Dossiers van voor 1948 waren niet aanwezig. Aangezien het bedrijf in 1887 is gestart is er geen of slechts beperkte informatie van deze tussenliggende periode. Ook van de kruitfabriek zijn geen archiefstukken voorhanden.

Plenkertstraat 88

Dit voormalige bedrijfspand is gebruikt voor de opslag van goederen, kantine en heeft tevens als woonhuis van de conciërge gediend. Daarnaast is hier op een later tijdstip een manege geweest.

In 2012 (voor uitvoer van het bodemonderzoek) heeft nog een brand gewoed in de voormalige manege op Plenkertstraat 88. De manege is door de brand volledig verwoest. Bij het blussen is door de brandweer bluswater gebruikt. Naar aanleiding van de brand is destijds een asbestinventarisatie uitgevoerd (*Asbestinventarisatie conform SC-540, Adviesbureau Van de Weijer BV, kenmerk 120702-1, 9 maart 2012*). Hierbij is asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. De manege is voorafgaand aan het bodemonderzoek gesloopt en de materialen zijn afgevoerd (asbestverwijdering door WEBU Reinigingstechnieken BV, maart 2012).

Ondergrondse tanks

In onderstaande tabel is een overzicht van de op de locatie aanwezige ondergrondse brandstoftanks weergegeven.

Tabel 6.1: Ondergrondse tanks

| Tanks: | Status: | Certificaatnr.: |
|---|--|-----------------|
| 1. Ondergrondse HBO-tank 5.000 l inpandig | tank is inwendig gereinigd en gevuld met zand d.d. 09-12-1993: er is geen bodemverontreiniging vastgesteld | Z158 |
| 2. Ondergronds tankcluster - 6.000 ltr. Dieseltank - 6.000 ltr. Benzinetank - 6.000 ltr. Superbenzinetank - 3 x afleverpompen - vulpunten - ontluchting | omstreeks 1964 geïnstalleerd /Hinderwetvergunning verleend. Onbekend of tanks verwijderd, geleidigd gevuld zijn. | - |

Potentieel bodembedreigende activiteiten bierbrouwerij

In de regel is het primaire brouwproces voor bier geen activiteit welke tot een milieuhygiënische bodembelasting van de bodem leidt. Wel zijn er secundaire activiteiten binnen het brouwproces die tot bodemverontreiniging hebben kunnen leiden.

In de Hinderwetvergunning van 21 september 1982 is een compleet overzicht van de destijds aanwezige ruimten c.q. procesactiviteiten van de brouwerij. Als belangrijkste potentieel

bodembedreigende procesmatige activiteiten binnen de Bierbrouwerij De Leeuw konden worden aangemerkt:

- Timmerwerk-/Schilders-/Konstructie-/Electrowerkplaats
- Ondergrondse opslag en aflevering van benzine en diesel
- Opslag oliën in hok
- Opslag kolen: Uit het archief blijkt dat in het verleden ook kolenstook heeft plaatsgevonden. De opslag van kolen heeft noordwestelijk van de productiehal (nabij de grondwateronttrekkingsbron) plaatsgevonden. Onbekend is of hier ook reststoffen (assen) van de kolenstook werden opgeslagen. Bij de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken is plaatselijk kolengruis en/of sintels in de bodem waargenomen. Mogelijk dat deze o.a. afkomstig zijn van de kolenstook.
- Opslag chemicaliën in tanks en vaten.
 - De belangrijkste toegepaste chemicaliën zijn: natriumhydroxide, zoutzuur, melkzuur, glycol en industriezout.
 - Gevaarlijke afvalstoffen die binnen de brouwerij zijn vrijgekomen betreffen o.a. oliehoudend afval, smeervetten e.d., verfrestanten en verontreinigde emballage. Deze zijn afgevoerd naar een erkend verwerkingsbedrijf.
- Machine hal met ammoniakinstallatie
- Ketelhuis
- Fietsenstalling met oliekachel en olietank

6.3 Toekomstig gebruik

Bouw/sloop/renovatie

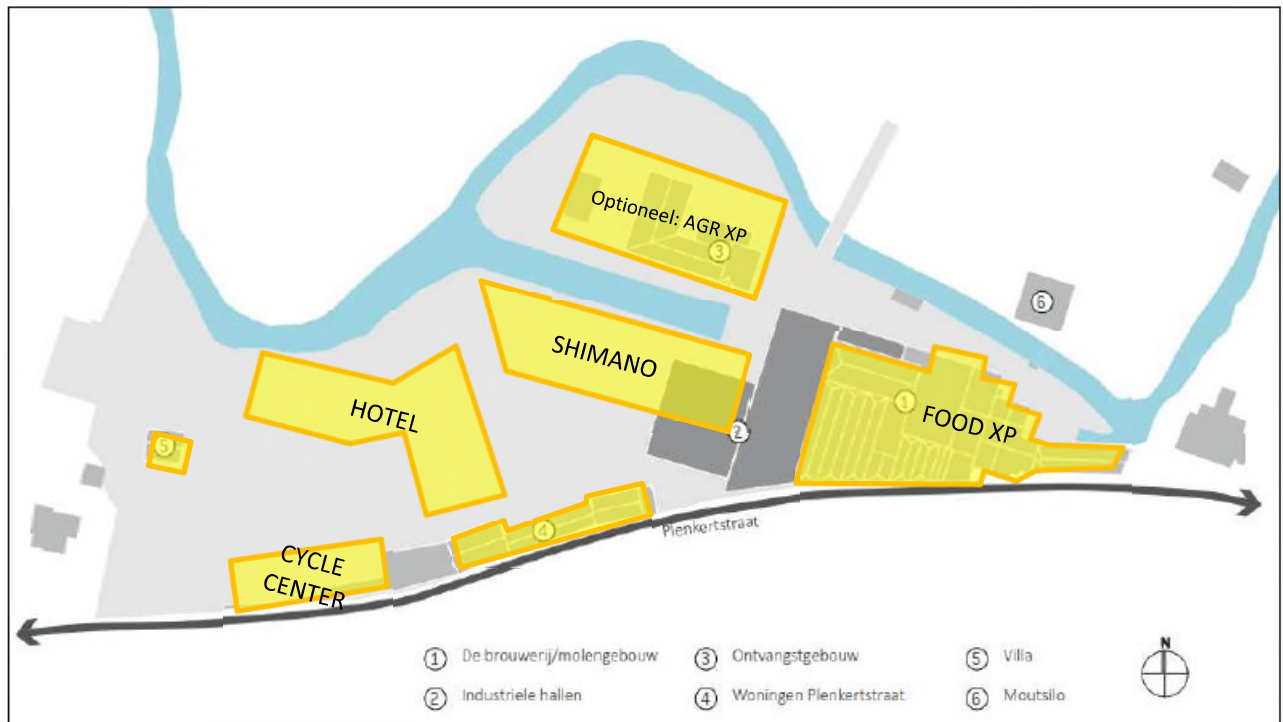
Op het voormalige brouwerijterrein wordt bij de voorgenomen herontwikkeling een deel van de bestaande bebouwing gesloopt of gerenoveerd. Tevens zal nieuwbouw plaatsvinden.

Voor de volledigheid is in onderstaande figuur de huidige bebouwing weergegeven, waar de meest recente versie van de nieuwe situatie op geprojecteerd is (3 april 2017). Zoals eerder aangegeven, heeft de gemeente laten weten dat de bouwblokken nog iets kunnen schuiven. Op basis van de beschikbare informatie vinden voor zo ver we momenteel kunnen overzien de onderstaande bouwwerkzaamheden plaats. Dit is besproken tijdens het overleg met de gemeente Valkenburg van 29 maart en aangevuld met telefonische informatie van 30 mei 2017.

- Nr. 1: De bierbrouwerij zelf blijft behouden en wordt gerenoveerd voor het Food Experience Center. Aan de noordzijde vindt een kleine uitbreiding (nieuwbouw) plaats. De bestaande funderingen worden hierbij gebruikt (geen grondverzet);
- Nr. 2: De industriële hallen naast de brouwerij worden gesloopt;
- Nr. 3: Het ontvangstgebouw (ten noorden van de Molentak, eerder 'kantoorgebouw' genoemd) en de naastgelegen opslagloods/schuur wordt gesloopt en op een deel hiervan komt optioneel nieuwbouw (Amstel Gold Race Experience). Waarschijnlijk wordt hier na de sloop voorlopig een groene inrichting gerealiseerd;
- Nr. 4: de woningen aan de Plenkertstraat blijven behouden. De overkapping aan de westzijde wordt gesloopt;
- Nr. 5: De villa wordt wellicht een beheerderswoning. Deze bebouwing blijft in ieder geval behouden;
- Het toiletgebouw langs de Geul wordt gesloopt (gebouw D uit figuur 6.1);
- het Shimano Experience Center, Cycle center en hotel worden nieuw gebouwd. Bij de nieuwbouw worden geen kelders aangebracht.

De tekening met hierop aangeduid de gebouwen/parkeren van Architects Moederscheim Moonen d.d. 3 april 2017 is de meest actuele tekening en deze vormt het uitgangspunt voor het bodemonderdeel.

Figuur 6.3: Bestaande indeling voormalige terrein brouwerij (bron: BRO, 2016) met hierop de nieuwe situatie geprojecteerd (bron: Architects Moederscheim Moonen, 3 april 2017)



Openbare ruimte

De tussenliggende openbare ruimte zal (deels) heringericht worden (verhardingen, groen).

Parkeerplaats

Verder wordt op het terrein van de voormalige bierbrouwerij danwel Plenkertstraat 88 een parkeerplaats aangelegd. De exacte ligging is nog niet bekend, wel is een 'zoekgebied' gemarkeerd. Graafwerkzaamheden voor de parkeerplaats vinden tot maximaal 0,5 m-mv plaats.

6.4 Resultaten bodemonderzoek 2012

Brouwerij

Op basis van de historische informatie en eerder verrichte bodemonderzoeken (1994-2000) zijn in 2012 een aantal verdachte deellocaties bestempeld:

- Deellocatie I-A: Werkplaatsen en opslag van afval (VED-HE)
- Deellocatie I-B: Opslag olie in hok/ fietsenstalling met olietank (VED-HE)
- Deellocatie I-C: Voormalige ondergrondse opslag en aflevering van benzine en diesel (VEP-OO)
- Deellocatie I-D: Opslagruimten afvalstoffen en materiaal (VED-HE)

De eerst genoemde locatie (in pandig gebouw E) kon niet onderzocht worden i.v.m. een ondoordringbare laag. De overige 3 deellocaties zijn wel onderzocht.

De rest van dit terreindeel is eveneens onderzocht (deellocatie I, VED-HE).

Grond:

- Er zijn geen verontreinigingen als gevolg van de verdachte activiteiten aangetoond
- Plaatselijk zware metalen > T, zink > I (in mengmonsters)

Grondwater:

- maximaal > S

Asbest:

- in de funderingen onder de verhardingen op het brouwerijterrein zijn bodemvreemde bijmengingen waargenomen die in relatie staan tot de mogelijke aanwezigheid van asbest. Dit gaf aanleiding tot het uitvoeren van een NO asbest volgens de NEN5897 (deellocatie 1, 40 proefgaten 0,5x0,5 m).
- Plaatselijk is asbest in de grove (2 plaatjes in 1 proefgat) en fijne fractie gemeten (in 1 mengmonster, 2,9 mg/kg ds) (RE1). De concentratie blijft ruim beneden de norm van 100 mg/kg ds.

Tanks:

- Bij deellocatie I-C zijn omstreeks 1964 een 6.000 l dieseltank, 6.000 l benzinetank en 6.000 l superbenzinetank geïnstalleerd. Onbekend of tanks verwijderd, geledigd, gevuld zijn. Op de plaats waar ze gelegen hebben zijn enkele boringen tot 3,5 m-mv, deze zijn niet gestaakt op tanks wat doet vermoeden dat deze niet meer aanwezig zijn.
- Inpandig is nog een ondergrondse HBO-tank van 5.000 l aanwezig (ketelhuis brouwerij). Deze is slechts éénmaal gevuld. De tank is inwendig gereinigd en gevuld met zand (1993). Bij de buitengebruikstelling is geen bodemverontreiniging vastgesteld.

Asfalt:

- De op het terrein aanwezige asfaltverharding heeft een dikte variërend van 6 tot 13 cm. Uit onderzoek volgt dat deze niet teerhoudend is.

PAK-verontreiniging

Vanuit eerder onderzoek² was bekend dat ten noordwesten van het kantoor een PAK-verontreiniging aanwezig was. De omvang hiervan is in 2012 nader in beeld gebracht.

Grond:

- Zintuiglijk zijn op variërende dieptes teerresten (puur product) waargenomen.
- De sterke PAK-verontreiniging heeft een oppervlak van 700 m² en een maximale diepte van 3,0 m-mv. De verontreiniging is zeer heterogeen aanwezig en te relateren aan de aanwezigheid van teerresten of puur product in de bodem. Teer is in het verleden, in combinatie met jute, gebruikt voor oeverbescherming van de Geul. Het betreft een historische bodemverontreiniging.

Grondwater:

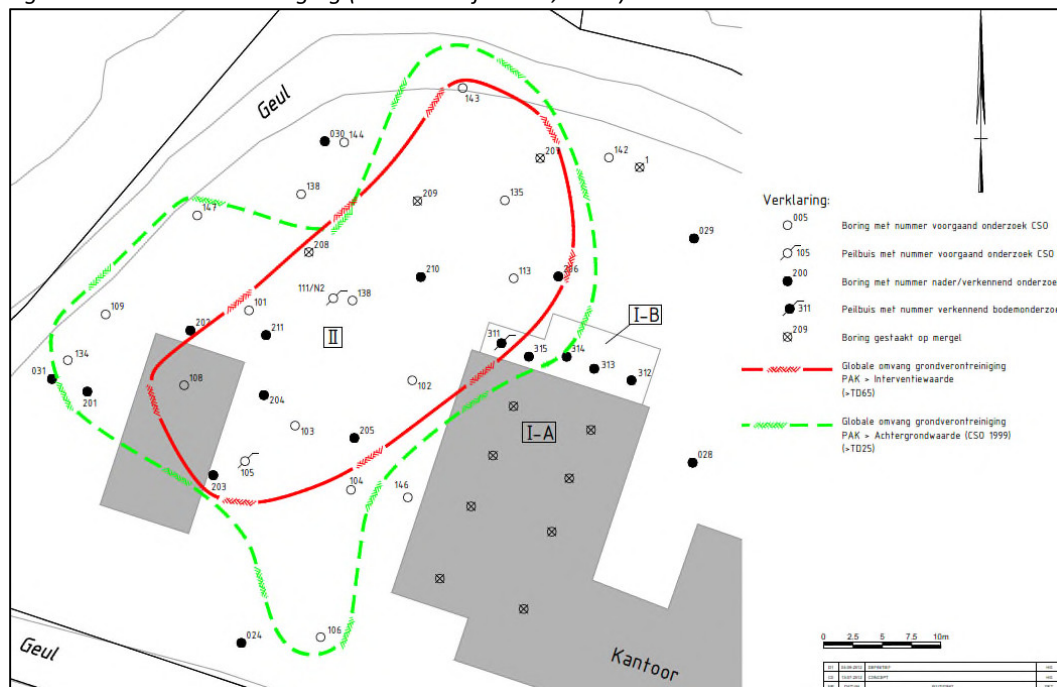
- < S (in tegenstelling tot resultaat bodemonderzoek 2000 waar chryseen en benzo(ghi)-peryleen > T waren).

² Aanvullend nader bodemonderzoek aan de achterzijde van het kantoorgebouw op het bedrijfsterrein van Bierbrouwerij De Leeuw BV aan de Plenkertstraat 82 t/m 86 te Valkenburg a/d Geul, kenmerk R013.2000, CSO, 24 januari 2000

Asbest:

- n.v.t.

Figuur 6.4: PAK-verontreiniging (bron: Oranjewoud, 2012)



Plenkertstraat 88

Dit terreindeel is in 2012 onderzocht als deellocatie IV-B (gehele perceel, ONV) en IV-C (bovengrondse tank, VED).

Gehele perceel

Grond:

- maximaal > S, m.u.v. plaatselijk PAK > I, mogelijk te relateren aan brand die in 2012 gewoed heeft en de daardoor aanwezige bijmengingen met kooldeeltjes.
- Hier is nader onderzoek uitgevoerd waarbij geen sterk verhoogde PAK-gehalten gemeten zijn. Geconcludeerd is dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Grondwater:

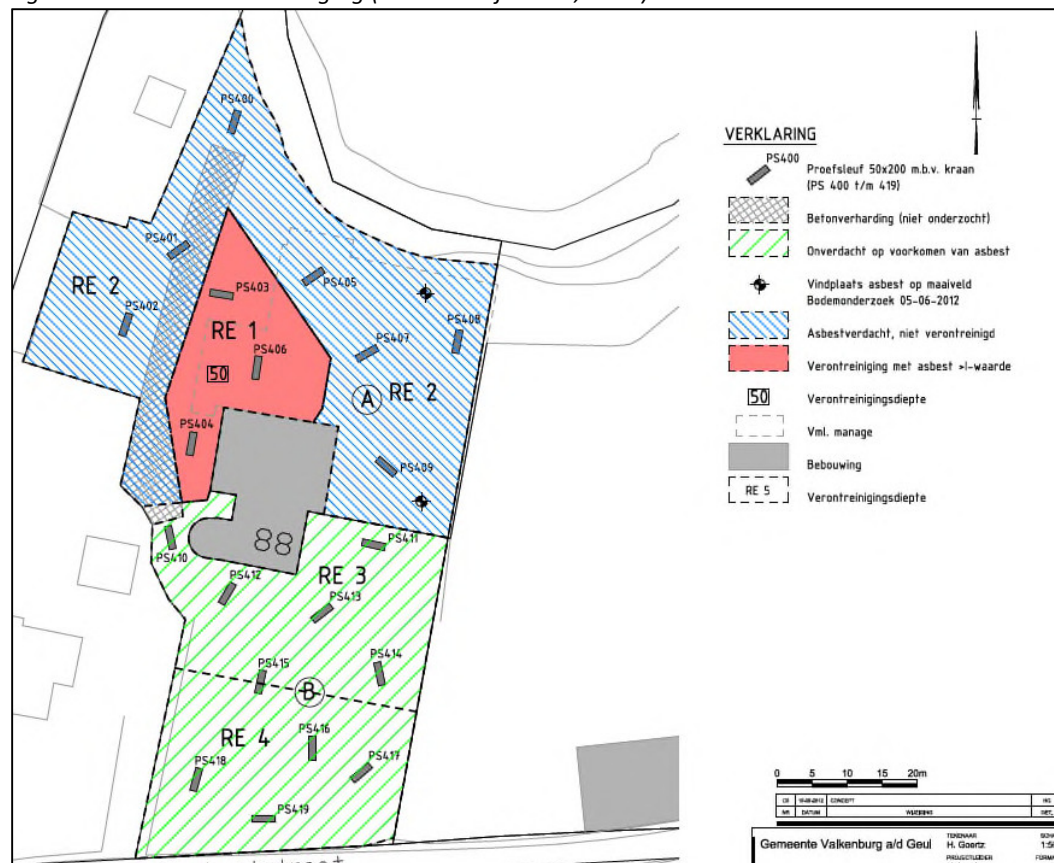
- maximaal > S

Asbest:

- in maart 2012 heeft een brand gewoed waarbij asbest is vrijgekomen.
- Tijdens het verkennend onderzoek is asbestverdacht materiaal op maaiveld aangetroffen. Naar aanleiding hiervan heeft nader asbestonderzoek plaatsgevonden (deellocatie 4, 20 proefsleuven, 2,0x0,6 m).
- Op het maaiveld was toen geen asbestverdacht materiaal meer aanwezig. In de bodem is wel asbesthoudend materiaal aangetroffen. In de fijne fractie is geen asbest gemeten. Plaatselijk is een sterke bodemverontreiniging met asbest in de contactzone aanwezig

(circa 500 m² x 0,5 m-mv). De aangetroffen verontreiniging is naar alle waarschijnlijkheid te relateren aan de brand van de manege en de opruimwerkzaamheden nadien.

Figuur 6.5: Asbestverontreiniging (bron: Oranjewoud, 2012)



Bovengrondse tank

Grond: < S

Grondwater: < S

Asbest: n.v.t.

6.5 Informatie vanaf 2012

Asbestinventarisatie

In augustus 2012 is een asbestinventarisatie in de gebouwen uitgevoerd (*Asbestinventarisatie conform de SC-540 type A Volledig t.b.v. verwijderen van asbesthoudende materialen bij renovatie of sloop van het gehele bouwwerk, Bierbrouwerij De Leeuw, kenmerk 120208-1, Adviesbureau Van de Weijer BV, 14 augustus 2012*). Hieruit volgt dat in gebouwen A, B, E, F, G, H, I, J, M, N en in de flenspakkingen van alle gebouwen asbest aanwezig is.

In 2014 heeft asbestverwijdering plaatsgevonden door MDM Milieutechniek BV, Linisol Milieutechniek BV. Het gaat hier o.a. over verwijdering van asbesthoudend dakbeschot. Inpandig is nog asbest aanwezig.

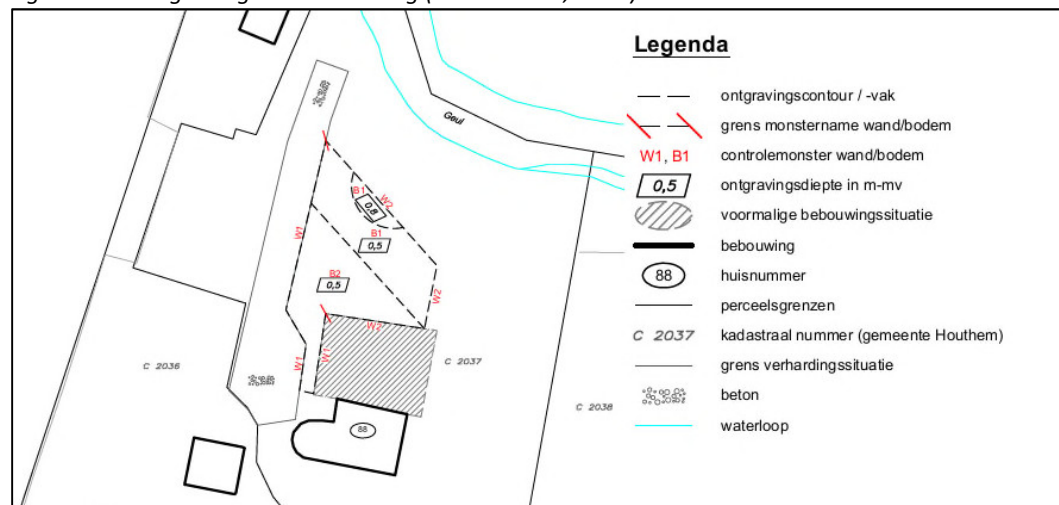
Asbestsanering grond Plenkertstraat 88

In 2013 is een sanering uitgevoerd waarbij de met asbest verontreinigde grond als gevolg van de brand van de manege is verwijderd:

- Plan van aanpak bodemsanering Plenkertstraat 88 in Valkenburg aan de Geul, kenmerk 203098-10/R02, Envita Nijmegen B.V., 9 juli 2013;
- Evaluatie bodemsanering Plenkertstraat 88 Valkenburg aan de Geul, kenmerk 203098-10/B03, Envita Nijmegen B.V., 2 december 2013;
- Brief Wet bodembescherming locatie Plenkertstraat 88 te Valkenburg projectcode LI099400554 (instemming evaluatie), kenmerk 2014/3027, Provincie Limburg, 17 januari 2014.

De asbestverontreiniging betreft een zogenaamd 'nieuw geval' (ontstaan na 1993) waarvoor op basis van de in de Wet bodembescherming omschreven zorgplicht sanering noodzakelijk is. De terugsaneerwaarde betrof 100 mg/kg ds om te voldoen aan het meest gevoelige gebruik voor de locatie, zijnde 'wonen'. De verontreiniging is volledig verwijderd (233 m³ vast, 265 m³ los). Ontgraving heeft plaatsgevonden tot 0,5 à 0,8 m-mv. In de controlemonsters van de putwanden en -bodem is geen asbest aangetoond. De ontgraving is aangevuld met 260 m³ (los) schoon zand (kwaliteitscertificaat beschikbaar).

Figuur 6.6: Ontgraving asbestsanering (bron: Envita, 2013)



Beëindiging activiteiten

Ten tijde van de bodemonderzoeken in 2012 waren nog enkele activiteiten aanwezig (verkoop en opslag). Medio 2013 zijn de laatste activiteiten op het terrein beëindigd.

6.6 Nadere informatie tanks

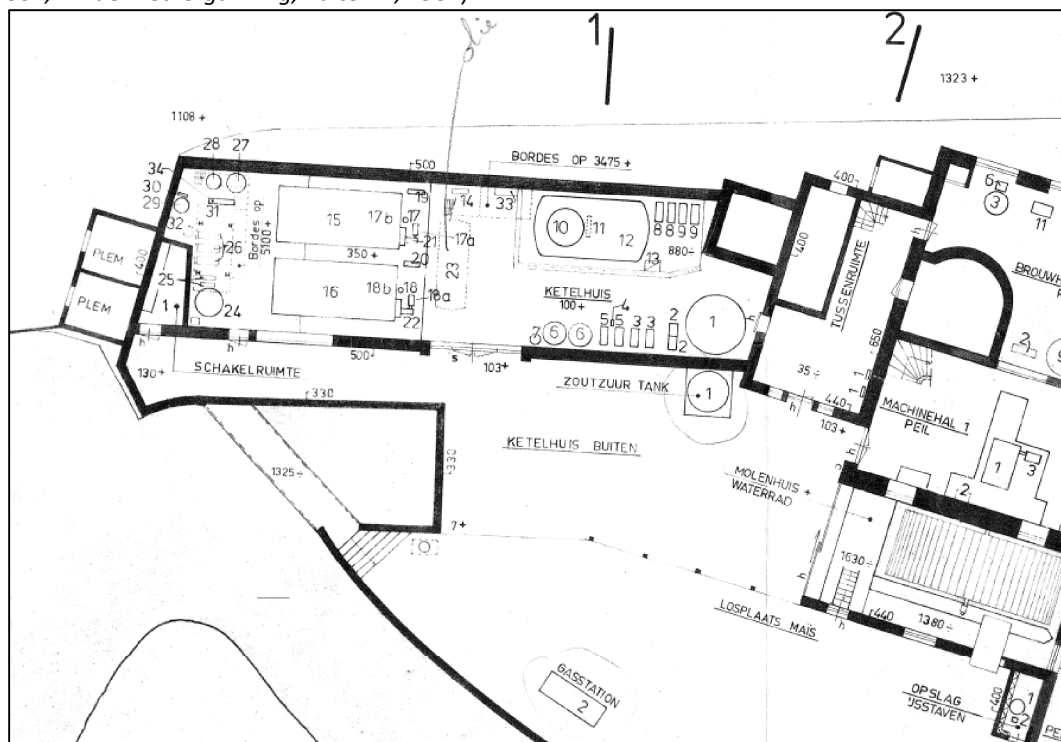
Zoals in tabel 6.1 reeds aangegeven zijn ondergrondse (olie)tanks op de locatie aanwezig (geweest). Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling is bij de gemeente nadere informatie over de aan/afwezigheid en exacte ligging opgevraagd. Onderstaand een overzicht hiervan:

Ondergrondse HBO-tank ketelhuis

De tank is in 1971 in het ketelhuis van de brouwerij geïnstalleerd (zie figuur 6.7). De HBO-tank is slechts 1 keer gevuld en van de opgeslagen huisbrandolie is geen gebruik gemaakt. Zoals eerder aangegeven is de tank in 1993 gereinigd en gevuld met zand. Destijds is geen bodemverontreiniging vastgesteld (MIKO, 1993). Bij het vulpunt is geen onderzoek verricht aangezien slechts 1 keer vulling heeft plaatsgevonden en het door de verhardingssituatie onwaarschijnlijk is dat bodemverontreiniging is ontstaan.

Ter plaatse van deze ondergrondse tank zijn bij de voorgenomen herontwikkeling geen slootwerkzaamheden voorzien. De tank zal aanwezig blijven.

Figuur 6.7: Ligging ondergrondse HBO-tank ketelhuis, nr. 23 (zuidgericht) (bron: tekening 841-002, Hinderwetvergunning, Palte BV, 1981)



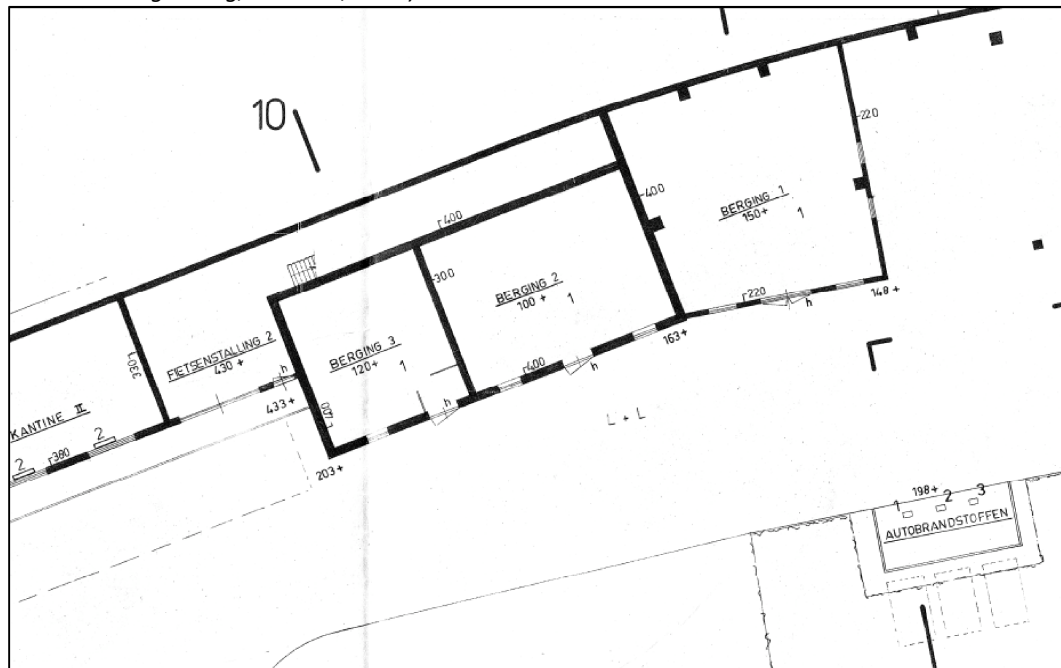
Ondergronds tankcluster

Omstreeks 1964 is een ondergronds tankcluster bestaande uit 3 tanks (6000 L diesel, 6000 L benzine, 6000 L superbenzine) inclusief 3 afleverpompen geïnstalleerd danwel Hinderwetvergunning voor verleend. De afleverpompen zijn niet meer aanwezig (ook niet tijdens het voorgaand bodemonderzoek uit 2012). Onbekend is of de tanks verwijderd of geledigd / gereinigd zijn. Op de plaats waar ze op basis van de vergunning uit 1964 gelegen hebben zijn tijdens het bodemonderzoek in 2012 enkele boringen tot 3,5 m-mv geplaatst, deze zijn niet gestaakt op tanks wat doet vermoeden dat deze niet meer aanwezig zijn.

Bij aanvullend archiefonderzoek is geen aanvullende informatie verkregen over de aan- of afwezigheid van deze tanks. Wel blijkt dat het tankcluster op de tekening van de

Hinderwetvergunning uit 1981 nog staat aangegeven (zie figuur 6.8). Op basis hiervan ligt het tankcluster meer westelijk dan in 2012 onderzoek heeft plaatsgevonden.

Figuur 6.8: Ligging tankcluster, nr. 1, 2, 3 (zuidgericht) (bron: tekening 841-002, Hinderwetvergunning, Palte BV, 1981)



HBO-tank kelder kantoorgebouw

Uit het aanvullend archiefonderzoek blijkt dat onder het kantoorgebouw een olietank in de CV-kelder ligt (zie figuur 6.9). Uit de Hinderwetvergunning (1981) volgt dat het gaat om licht stookolie, bouwjaar 1962, inhoud 5000 L. Op documenten uit de vergunning uit 1981 is aangegeven dat deze buiten gebruik is. De ligging van het vulpunt en ontluchtingspunt is onbekend. Uit het locatiebezoek blijkt de tank nog aanwezig te zijn. Bij de gemeente is geen informatie bekend of de tank geleeft en gereinigd is.

Olietank petroleum fietsenstalling

Uit het aanvullend archiefonderzoek blijkt tot slot nog dat direct naast gebouw D een olietank met maximaal 210 L petroleum aanwezig was voor gebruik van een olietank in het toiletgebouw/fietsenstalling (zie figuur 6.10, info 1981). Er is niet aangegeven of het een bovengronds vat danwel ondergrondse tank is, maar op basis van de inhoud lijkt sprake te zijn van een bovengronds vat. Tijdens het locatiebezoek is hier niets waargenomen. Onbekend is hoe lang de tank aanwezig is geweest. In het voor- en bodemonderzoek uit 2012 wordt 'fietsenstalling met olietank' ook als verdachte locatie benoemd, maar wordt deze op een andere locatie aangeduid (bij het kantoorgebouw). Mogelijk betreft dit een andere tank of is deze in het verleden verplaatst. Naast gebouw D zijn in 2012 geen boringen geplaatst.

The image contains two architectural floor plans of a building, likely a water treatment facility, showing different levels or sections.

Left Plan: KELDER KANTOOR 1925 ±

- This plan shows a complex layout with several rooms and corridors.
- Rooms are numbered 1, 2, and 3.
- Dimensions are indicated: r330, r300, r400, and r300.
- Room 1 is a large rectangular space.
- Room 2 is a smaller rectangular space.
- Room 3 is a small rectangular space.
- There are stairs indicated in the upper right corner.

Right Plan: CV. KELDER 2310 ±

- This plan shows a simpler layout with three main rooms.
- Rooms are numbered 1, 2, and 3.
- Dimensions are indicated: r220, r330, r300, and r330.
- Room 1 is a large rectangular space.
- Room 2 is a small rectangular space.
- Room 3 is a small rectangular space.
- There are stairs indicated in the upper left corner.

This architectural site plan depicts a farm complex with several buildings and surrounding areas. The plan includes the following details:

- Top Left:** A building labeled "FETSEN STALLING 470 =".
- Top Center:** A building labeled "TOILETEN 240 =".
- Top Right:** A building labeled "VATENAFVULHAL 1100 =".
- Far Right:** A building labeled "OPSLAG VOLLE VATEN".
- Bottom Center:** A building labeled "UITRIT 205 =".
- Bottom Left:** A building labeled "LOEPDINGANG".
- Bottom Right:** A building labeled "BEDRUJ LEIJ".
- Dimensions and Distances:** Various dimensions are marked throughout the plan, including 600=, 200=, 460=, 220=, 108=, 1270=, 1100=, 20=, 200=, 230=, 80=, and 159=.
- Orientation and Features:** The plan includes a north arrow pointing towards the top right. A road or path is shown on the left side, and a large open area is depicted in the center.

7 Molentak

7.1 Huidig gebruik

De Molentak betreft een aftakking van de Geul. Aan de noordzijde is een kademuur aanwezig. Aan de zuidzijde is een begroeid talud aanwezig. De Molentak is deels overkluisd.

Op het terrein zijn visueel geen verontreinigingen waar te nemen.

Figuur 7.1: Foto's locatiebezoek



Molentak



Molentak

7.2 Historisch gebruik

De Molentak is reeds van voor 1900 aanwezig. Het water uit de Molentak werd gebruikt als aandrijving voor het waterrad.

7.3 Toekomstig gebruik

De Molentak wordt bij de herontwikkeling meer zichtbaar gemaakt waarbij de overkluizing deels verwijderd wordt (betonnen plaat verwijderen). Verder wordt het monumentale waterrad weer werkend gemaakt wordt in het molengebouw. De kademuuren van de Molentak worden hersteld, er wordt een trap/uitkijkpunt gemaakt en twee bruggen aangelegd. Bij de brughoofden vindt kleinschalig grondverzet plaats.

7.4 Resultaten bodemonderzoek 2012

Ter plaatse van de Molentak zelf (waterbodem) en de onverharde oever is in 2012 geen bodemonderzoek verricht. Aan de noordzijde van de kademuur zijn wel een viertal boringen geplaatst (onderzoek deellocatie I - Brouwerij, zie voorgaand hoofdstuk) en beperkte analyses uitgevoerd. Hierin zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten.

7.5 Informatie vanaf 2012

Er is geen relevante informatie vanaf 2012 beschikbaar.

8 Parkeerplaats ligweide zwembad

8.1 Huidig gebruik

Het gebied aan de noordzijde van de Prinses Beatrixsingel, waar in de toekomst een parkeerplaats wordt aangelegd, is momenteel buiten gebruik.

Aan de noordzijde is een asfaltverharding aanwezig. Dit terreindeel is afgesloten met een hekwerk. Ten zuiden van de asfaltverharding is de locatie begroeid met gras. Het openluchtzwembad dat in het verleden ten oosten van de locatie gelegen was, is recent gesloopt en op het terrein is een grindverharding aangebracht.

Op het terrein zijn visueel geen verontreinigingen waar te nemen.

Figuur 8.1: Foto's locatiebezoek



Zicht op grasveld



Afgesloten terrein



Asfaltverharding met op achtergrond grasveld



Asfaltverharding met op achtergrond grasveld

8.2 Historisch gebruik

Het grasland was vroeger deel van de ligweide van het openluchtzwembad. De asfaltverharding deed dienst als fietsenstalling.

8.3 Toekomstig gebruik

Op het terrein wordt in de toekomst een parkeerplaats aangelegd. Graafwerkzaamheden voor de parkeerplaats vinden tot maximaal 0,5 m-mv plaats.

8.4 Resultaten bodemonderzoek 2012

In 2012 is dit terreindeel onderzocht als een aparte deellocatie (deellocatie III-B, perceel C1912, ONV).

Grond: :

- maximaal > S

Grondwater:

- < S

Asbest:

- t.p.v. asfaltverharde parkeerplaats is een funderingslaag van grind met zwakke puinbijmenging aanwezig. In 2012 is beoordeeld dat dit type funderingsmateriaal in principe niet asbestverdacht is en tijdens het verkennend bodemonderzoek is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Asbestonderzoek is dan ook niet uitgevoerd.

Asfalt:

- de asfaltverharding aan de noordzijde van het terreindeel is 9 tot 12 cm dik. Uit het asfaltonderzoek volgt dat dit niet teerhoudend is.

8.5 Informatie vanaf 2012

Er is geen relevante informatie vanaf 2012 beschikbaar.

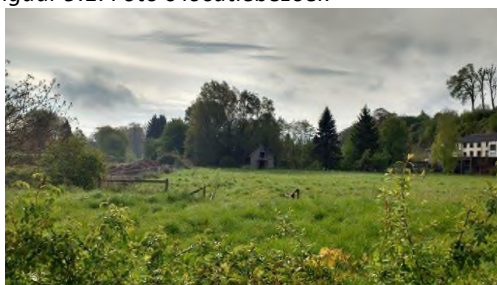
9 Parkeerplaats weiland

9.1 Huidig gebruik

Het gebied tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel waar in de toekomst een parkeerplaats wordt aangelegd is momenteel weiland. Verder staat hier nog een vervallen gebouwtje op.

Op het terrein zijn visueel geen verontreinigingen waar te nemen.

Figuur 9.1: Foto's locatiebezoek



Weiland



Vervallen gebouw



Inpandig vervallen gebouw



Inpandig vervallen gebouw

9.2 Historisch gebruik

Op oude kaarten van de brouwerij (1992, bijlage uit Vooronderzoek, Oranjewoud, 2012) wordt het gebouwtje aangeduid als 'schaapstal'. Op basis van oud kaartmateriaal is het terrein reeds lange tijd in gebruik als weiland.

9.3 Toekomstig gebruik

Op het terrein wordt in de toekomst een parkeerplaats aangelegd. Graafwerkzaamheden voor de parkeerplaats vinden tot maximaal 0,5 m-mv plaats. Voorafgaand de aanleg van de parkeerplaats wordt het gebouw gesloopt.

9.4 Resultaten bodemonderzoek 2012

In 2012 zijn op dit terreindeel 2 boringen tot 0,5 m-mv en 2 peilbuizen geplaatst (onderdeel deellocatie III-A).

Grond:

- Maximaal zink > T in bovengrond (in mengmonster)
- Geanalyseerd tot maximaal 1,5 m-mv

Grondwater:

- maximaal > S

Asbest:

- weilanden o.b.v. verkennend bodemonderzoek als onverdacht bestempeld

9.5 Informatie vanaf 2012

Er is geen relevante informatie vanaf 2012 beschikbaar.

10 Conclusie vooronderzoek

10.1 Geldigheidsduur / actualiteit bodemonderzoek 2012

De uitgevoerde bodemonderzoeken dateren van 2012 en zijn intussen circa 5 jaar oud. Deze termijn wordt door bevoegde gezagen vaak gehanteerd als maximale geldigheidsduur van een bodemonderzoek. Uit het actualiserend vooronderzoek blijkt dat sinds 2012 weinig op het terrein gebeurd is en geen additionele bodemverontreiniging wordt verwacht.

Wel heeft intussen asbestsanering van de bodem op Plenkertstraat 88 plaatsgevonden waarbij de verontreiniging geheel verwijderd is.

Ook heeft plaatselijk sanering van asbest in gebouwen plaatsgevonden. Gezien de verhardingssituatie en de uitvoer door erkende partijen, is het niet aannemelijk dat de bodem hierdoor verontreinigd is geraakt.

Op basis van deze bevindingen worden de onderzoeksresultaten uit 2012 nog als representatief beschouwd.

10.2 Olietanks

In het kader van voorliggend actualiserend onderzoek is bij de gemeente informatie opgevraagd over de aan/afwezigheid van olietanks op de locatie. In onderstaande tabel is de informatie samengevat.

Tabel 10.1: Samenvatting informatie olietanks

| Tank | Aan/afwezigheid | Aanbeveling |
|------------------------------------|--|--|
| Ondergrondse HBO-tank ketelhuis | De tank is nog aanwezig en is gereinigd en gevuld. Geen bodemverontreiniging aanwezig. | Bij de herontwikkeling vindt geen sloop plaats in het voormalige ketelhuis. De tank blijft liggen. Geen onderzoek noodzakelijk. |
| Ondergronds tankcluster | Onbekend of tanks nog aanwezig zijn. Tijdens onderzoek in 2012 niet aangetroffen en geen bodemverontreiniging vastgesteld. Op basis van herbeoordeling archiefstukken liggen de tanks mogelijk meer westelijk. | Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen de tanks (indien nog aanwezig) aangetroffen worden. Aanbevolen wordt om nog aanvullend onderzoek op 2 ^e mogelijke tanklocatie uit te voeren. |
| HBO-tank kelder kantoorgebouw | De tank is nog aanwezig in kelder (betonvloer) | Tank zal bij sloop verwijderd worden. Aanbevolen wordt om tijdens/na sloop bodemonderzoek te verrichten. Op basis van de ligging op betonvloer wordt geen grote bodem-/grondwaterverontreiniging verwacht. |
| Olietank petroleum fietsenstalling | Vermoedelijk betreft het een bovengrondse tank/vat welke niet meer aanwezig is. | Aanbevolen wordt om hier bodemonderzoek uit te voeren. |

10.3 Kennisleemtes / aandachtspunten

Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling, de benodigde procedures en de informatie over de tanks is plaatselijk nog aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Dit is samengevat in tabel 10.2.

Tabel 10.2: Overzicht kennisleemtes / aandachtspunten

| Deellocatie | Bodem | Aandachtspunt herontwikkeling |
|---|---|---|
| Hoogwatervoorziening Geul incl. natuurontwikkeling | <ul style="list-style-type: none"> - Onvoldoende informatie bodemkwaliteit > 1,5 m-mv - Het terreindeel waar de toekomstige hoogwatergeul komt te liggen, wordt waterbodem. Dient de 'toekomstige waterbodem' als zodanig onderzocht te worden (waterwet)? - Wat met diffuse verontreiniging? - Kan in diffuse verontreiniging (al dan niet middels aanvullend bodemonderzoek) een zonering in gemaakt worden (horizontaal of verticaal) met het oog op de grondstromen/ het grondstromenplan? - Asbest: ter plaatse van verdachte deel (voormalige parkeerplaats) heeft asbestonderzoek plaatsgevonden. Op het overig terreindeel zijn bij eerder onderzoek geen asbestverdachte bijmengingen waargenomen. Wat puin en baksteen betreft zijn maximaal sporen waargenomen. De locatie wordt als onverdacht voor asbest bestempeld. Verkennend asbestonderzoek is niet noodzakelijk. - Een deel van perceel VKB01 E 357 is toegevoegd aan het plangebied (driehoekig terreindeel aan Prinses Beatrixsingel, momenteel in gebruik als speelveldje). Hier dient nog historisch en verkennend bodemonderzoek plaats te vinden. | <ul style="list-style-type: none"> - De vrijkomende grond wordt bij voorkeur zoveel als mogelijk binnen het plangebied nuttig toegepast. - Mogelijkheden van nuttige toepassing dienen beschouwd te worden als het definitief ontwerp bekend is |
| Visvijver | <ul style="list-style-type: none"> - Onvoldoende informatie bodemkwaliteit > 1,5 m-mv - Wat met diffuse verontreiniging? - Op basis van de historie en boorprofielen uit 2012 wordt de deellocatie als asbestonverdacht beschouwd. Een verkennend asbestonderzoek is dan ook niet nodig. | <ul style="list-style-type: none"> - Hoe wordt waterdichte bodem gerealiseerd? (grondwater in 2012 op 1,9 m-mv) - Met welk water vindt suppletie, plaats (grondwater?)? |
| Overig gebied natuurontwikkeling | <na verdere planuitwerking verder uitwerken> | <na verdere planuitwerking verder uitwerken> |
| Voormalig brouwerijterrein (sloop, renovatie, openbare ruimte, kabels en leidingen, parkeerplaats) | <ul style="list-style-type: none"> - Ter plaatse van de toekomstige bouwwerken is de onderzoeksintensiteit uit 2012 te gering. Hier dient een intensiever verkennend bodemonderzoek plaats te vinden. Het gaat hierbij om: <ul style="list-style-type: none"> - Brouwerij uitbreiding - Hotel - Sportgebouw - Cycle center - Nieuwbouw t.p.v. kantoorgebouw (planvorming nog niet klaar. Hierbinnen valt ook verdachte deellocatie I-A welke in 2012 niet onderzocht kon worden. Aanbevolen wordt dit na sloop uit te voeren.) - Ter plaatse van het zoekgebied parkeerplaatsen en de bouwvlek (excl. gebied hotel en cycle center) zijn in 2012 voldoende boringen, peilbuizen en analyses verricht. Hier zijn maximaal licht verhoogde gehalten gemeten. - Zoals in tabel 10.1 vermeld staat, wordt aanbevolen om bij enkele olietanks nog onderzoek uit te voeren: <ul style="list-style-type: none"> - Alternatieve ligging tankcluster - HBO-tank kelder kantoorgebouw (tijdens/na sloop) - Olietank petroleum fietsenstalling - Het verkennend/nader asbestonderzoek wordt als voldoende intensief en actueel beschouwd. - Inpandig zijn in 2012 geen boringen geplaatst. In de gebouwen die niet gesloopt worden, is geen mogelijkheid om boringen te verrichten. - Wat met diffuse verontreiniging? | <p>De aanwezigheid van de olietank in de kelder van het kantoorgebouw en de mogelijke aanwezigheid van het ondergrondse tankcluster vormt een aandachtspunt tijdens de voorgenomen herontwikkeling.</p> |

| Deellocatie | Bodem | Aandachtspunt herontwikkeling |
|--------------------------------|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - PAK-verontreiniging: Voor de PAK-verontreiniging dient een saneringsplan te worden opgesteld waarbij de sanering wordt afgestemd op het toekomstig gebruik/ functie. De exacte invulling van dit terreindeel is nog niet bekend. Indien dit duidelijk is kan een saneringsvariant gekozen worden en saneringsplan opgesteld worden. Bevoegd gezag is de provincie Limburg Er dient rekening gehouden te worden met een proceduredit Wbb van 26 weken Aanbevolen wordt om de kwaliteit van de PAK-verontreiniging in het grondwater te controleren voorafgaand aan het opstellen van het saneringsplan | |
| Molentak | Er heeft slechts beperkt bodemonderzoek plaatsgevonden. Noodzaak aanvullend bodemonderzoek is afhankelijk van gepland grondverzet/planvorming | <ul style="list-style-type: none"> - Waar vindt grondverzet plaats? - Tot welke diepte? |
| Parkeerplaats ligweide zwembad | <ul style="list-style-type: none"> - In 2012 is deze deellocatie voldoende intensief onderzocht volgens de NEN5740. - O.b.v. veranderingen bij asbestonderzoek wordt aanbevolen om op deze deellocatie een verkennend asbestonderzoek te doen (puinbijmenging t.p.v. asfaltverharding, bijmenging met baksteen elders op de locatie). | n.v.t. |
| Parkeerplaats weiland | <ul style="list-style-type: none"> - Ter plaatse van de toekomstige bouwwerken is de onderzoeksintensiteit uit 2012 te gering. Hier dient intensiever verkennend onderzoek plaats te vinden. - o.b.v. zintuiglijke bijmenging (zeer plaatselijk puin) tijdens het onderzoek uit 2012 wordt aanbevolen om een verkennend asbestonderzoek uit te voeren. | n.v.t. |

10.4 Asfalt

In 2012 is onderzoek uitgevoerd naar de teerhoudendheid van de aanwezige asfaltverhardingen volgens de destijds geldende normen. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden te toetsen of het onderzoek nog voldoet aan de huidige norm in het kader van de afzet van het vrijkomende asfalt.

11 Onderzoeksvoorstel

In onderstaande tabel 8.1 zijn de met het oog op de voorgenomen herontwikkeling uit te voeren boringen, proefgaten en analyses ten behoeve van het verkennend bodem- en asbestonderzoek weergegeven. Het onderzoek is gebaseerd op de NEN 5740 en de NEN 5707. De veldwerkzaamheden voor het verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek kunnen zo veel als mogelijk gecombineerd uitgevoerd worden.

Opgemerkt wordt dat de procedure van de omgevingsvergunning voor de deellocatie van de voormalige brouwerij en de parkeerterreinen als eerste wordt opgestart. Voor deze deellocaties is dan ook de onderzoeksofzet opgenomen in tabel 11.1. Voor de overige deellocaties wordt het bodemonderzoek in een later stadium uitgevoerd wanneer de planuitwerking voor deze gebieden verder vorm heeft gekregen.

Tabel 11.1: Overzicht onderzoeksstrategie, veldwerkzaamheden en laboratoriumonderzoek

| Onderdeel | Oppervlakte (m²) | Onderzoeksstrategie ²⁾ | Veldwerkzaamheden | | Laboratoriumonderzoek ¹⁾ | |
|--|------------------|-----------------------------------|--|---|-------------------------------------|---------------------------|
| | | | Grond | Grondwater | Analyses grond | Analyses grondwater |
| | | | Aantal boringen (diepte in m –mv.) | Aantal peilbuizen (filterdiepte m –mv.) | | |
| Hoogwatervoorziening Geul incl. natuurontwikkeling | | | | | | |
| Benodigd bodemonderzoek wordt in een later stadium uitgevoerd. | | | | | | |
| Visvijver | | | | | | |
| Benodigd bodemonderzoek wordt in een later stadium uitgevoerd. | | | | | | |
| Overig gebied natuurontwikkeling | | | | | | |
| Benodigd bodemonderzoek wordt in een later stadium uitgevoerd. | | | | | | |
| Voormalig brouwerijterrein | | | | | | |
| 1. Brouwerij uitbreiding | <100 | NEN5740 VED-HE-NL | 2 x 1,0 2 x 2,0 | Pb 003 | 1 x NEN-grond | 1 x NEN-water |
| 2. Hotel | 1.360 | NEN5740 VED-HE-NL | 7 x 1,0 2 x 2,0 | Pb 321 | 3 x NEN-grond | 1 x NEN-water |
| 3. Sportgebouw | 1.840 | NEN5740 VED-HE-NL | 10 x 1,0 3 x 2,0 | Pb 001 | 3 x NEN-grond | 1 x NEN-water |
| 4. Petroleumtank bij fietsenstalling/ toiletgebouw | <100 | NEN5740 VEP | 2 x 2,0 oliewatertesten | 1 peilbuis | 1 x minerale olie + OS | 1 x minerale olie + BTEXN |
| 5. Cycle center | 600 | NEN5740 VED-HE-NL | 5 x 1,0 2 x 2,0 | - | 3 x NEN-grond | - |
| 6. Bouwvlek (zonder 2. en 5.) en parkeerplaats (zoekgebied 40 parkeerplaatsen) | 5.670 | NEN5740 VED-HE-NL | (grond voldoende onderzocht) | Pb511 | - | 1 x NEN-water |
| | < 100 | NEN5740 VEP-OO tanks | 2 x 3,0 Oliewatertesten PID-metingen 2x steekbussen | 1 peilbuis | 2 x minerale olie + BTEXN + OS | 1 x minerale olie + BTEXN |
| 7. Bouwvlek vml. kantoor op buitenterrein | n.t.b. | n.t.b. | n.t.b. (na sloop en verdere planvorming) | Pb 311 | - | 1 x NEN-water |
| Verificatie grondwater t.p.v. PAK-verontreiniging | - | Maatwerk | - | Pb 105 en N2 | - | 2 x PAK |
| Later: | | | | | | |
| Bodemonderzoek t.b.v. nieuwbouw kantoorgebouw, incl. tank in kelder en verdachte deellocatie I-A | | | | | | |
| Molentak | | | | | | |
| Benodigd bodemonderzoek wordt in een later stadium uitgevoerd. | | | | | | |

| Onderdeel | Oppervlakte (m²) | Onderzoeksstrategie ²⁾ | Veldwerkzaamheden | | Laboratoriumonderzoek ¹⁾ | |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|--|---|-------------------------------------|---------------------|
| | | | Grond | Grondwater | Analyses grond | Analyses grondwater |
| | | | Aantal boringen (diepte in m –mv.) | Aantal peilbuizen (filterdiepte m –mv.) | | |
| Parkeerplaats ligweide zwembad | | | | | | |
| 9. Parkeerplaats: Ligweide | 4.300 | NEN 5740 maatwerk | - | Pb451 | - | 1 x NEN-water |
| | | NEN5707 VED-HE | 17 x proefgat Waarvan 3 gaten doorboren tot 2,0 | - | 3 x asbest NEN5707 | - |
| Parkeerplaats weiland | | | | | | |
| 8. Parkeerplaats: Huidig weiland | 3.600 | NEN5740 VED-HE-NL | 12 x 1,0 3 x 2,0 | PB 401 | 3 x NEN-grond | 1 x NEN-water |
| | | NEN5707 ONV | 10 proefgaten 3 x 2,0 | - | 2 x asbest NEN5707 | - |

- 1) **Standaardpakket grond (NEN-grond):** zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), polychloorbifenylen (PCB som 7), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10 VROM), minerale olie (GC), organische stof en lutum
Standaardpakket grondwater (NEN-water): zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromaten (benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylene, styreen en naftaleen), vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (17 stuks), minerale olie (GC)
- 2) ONV : Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie
 VEP : Onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern
 VEP-OO : Onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met één of meer ondergrondse opslagtanks
 VED-HE : Onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming
 VED-HE-NL : Onderzoeksstrategie voor een niet-lijnvormige verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming

Grondwater

Tijdens de eerdere onderzoeken zijn peilbuizen geplaatst en is grondwateronderzoek verricht. Een aantal bestaande peilbuizen zal, indien nog voorhanden en bruikbaar, worden bemonsterd waarna het grondwater wordt geanalyseerd. De boringen die per deellocatie volgens de NEN5740 ten behoeve van nieuwe peilbuizen dienen te worden geplaatst, worden vervangen door boringen tot 2,0 m-mv. Peilbuis 105 en N2 liggen in het gebied van de sterke PAK-verontreiniging. Deze peilbuizen worden meegenomen in de bemonstering ter verificatie van de grondwaterkwaliteit als gevolg van de PAK-verontreiniging.

Antea Group

Maastricht, juni 2017

Bijlage 1 Tekeningen voorgenomen ontwikkeling



Omgeving Leeuw Terrein
Gem. Valkenburg a.d. Geul
proj. nr 16669 05-01-2017
visie

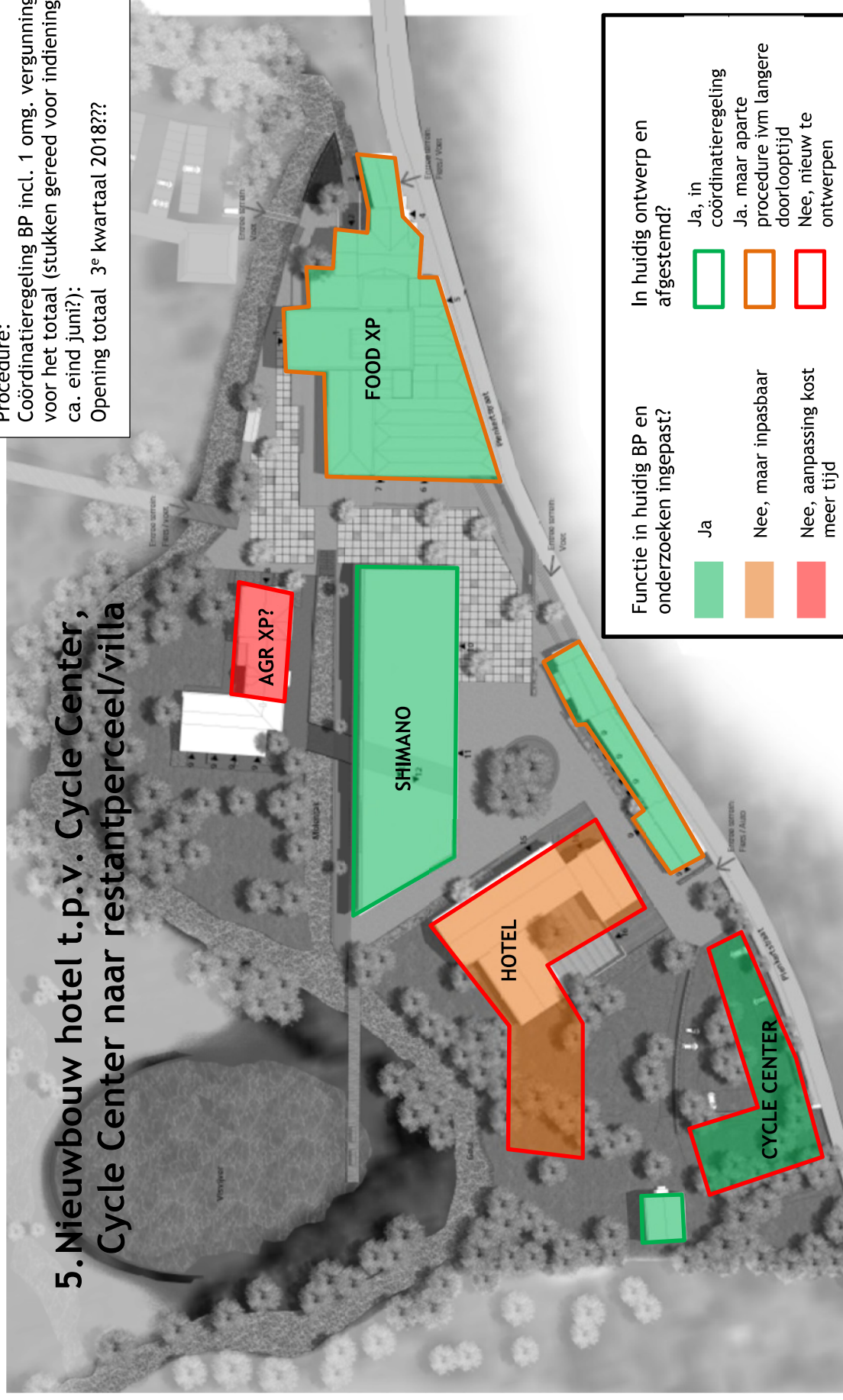
heusschen
wij zijn landschapsarchitecten

5. Nieuwbouw hotel t.p.v. Cycle Center, Cycle Center naar restantperceel/villa

Procedure:

Coördinatie-regeling BP incl. 1 omg. vergunning voor het totaal (stukken gereed voor indiening ca. eind juni?):

Opening totaal 3^e kwartaal 2018???



Wijzigingen t.o.v. huidige bestemmingsplan:

1. Hotel + 21 kamers (max. 44 wordt 65)
2. Functionele invulling bebouwing Plenkertstraat: uitgangspunt passend binnen huidige bestemmingen, bijv. fietswellness, i.c.m. groepsaccommodatie / short stay appartementen en kantoorfunctie.
3. Ontvangstgebouw wordt gesloopt, optioneel nieuwbouw Amstel Gold Race Experience (paviljoen) t.p.v. huidige ontvangstgebouw
4. Villa wellicht als beheerderwoning;
5. Functie "evenementenorganisatiebureau" komt wellicht te vervallen, wellicht alleen hiervan kantoorgebouw (geen opslag).

In deze tekening zijn de feiten verzameld van de huidige stand van het ontwerp (d.d. maart 2017) op basis waarvan derden de exacte bouwvlakken kunnen bepalen. Wel doet MoederscheimMoonen een *vrijblijvend voorstel* met deze schets. Hierbij is het van belang te weten dat de gebouwen nog kun schuiven op de locatie door inmetings-verschillen en de verdere ontwikkeling van de ontwerpen. Daarom stellen wij voor het gehele terrein, m.u.v. de zone waarin de brouwerij ligt, te beschouwen als bouwvlak. Binnen de brouwerij zijn er twee bouwvlakken te zien, te weten voor de *toren (1b)* en de *uitbreiding van de brouwerij (1a)*. Ook hiervoor geldt dat het in deze fase gewenst nog speelruimte te hebben om de toren en het volume te kunnen verplaatsen. Nu dient er een keuze gemaakt te worden of er (i) gedifferentieerd wordt in sub-bouwvlakken met maximale bouwhoogtes of dat er voor (ii) het hele gebied een enkele maximale bouwhoogte wordt bepaald. Indien optie (i) wordt gekozen is het van belang dat de bouwvlakken ruim genoeg worden zodat de ontwerprijheid aanwezig is om tot een Definitief Ontwerp te komen.

Begane grond peilen van de nieuwbouw in overleg nader te bepalen. Ter referentie voor de bepaling kan er gekeken worden naar het peil van de bestaande panden die gehandhaafd blijven (onder andere 4a). De BG vloer van dit pand ligt op 67203+NAP

Diepte van funderingen zijn een aanname en indicatief, tijdens verdere uitwerking kunnen deze nog wijzigen

De gegevens op deze tekening zijn indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



architects

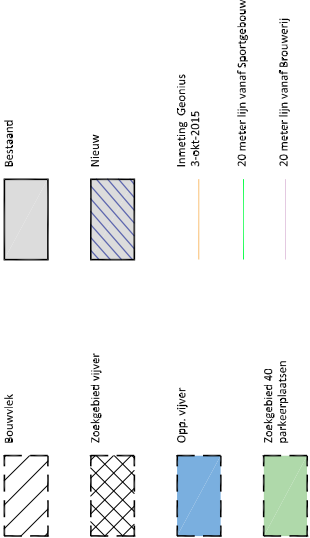
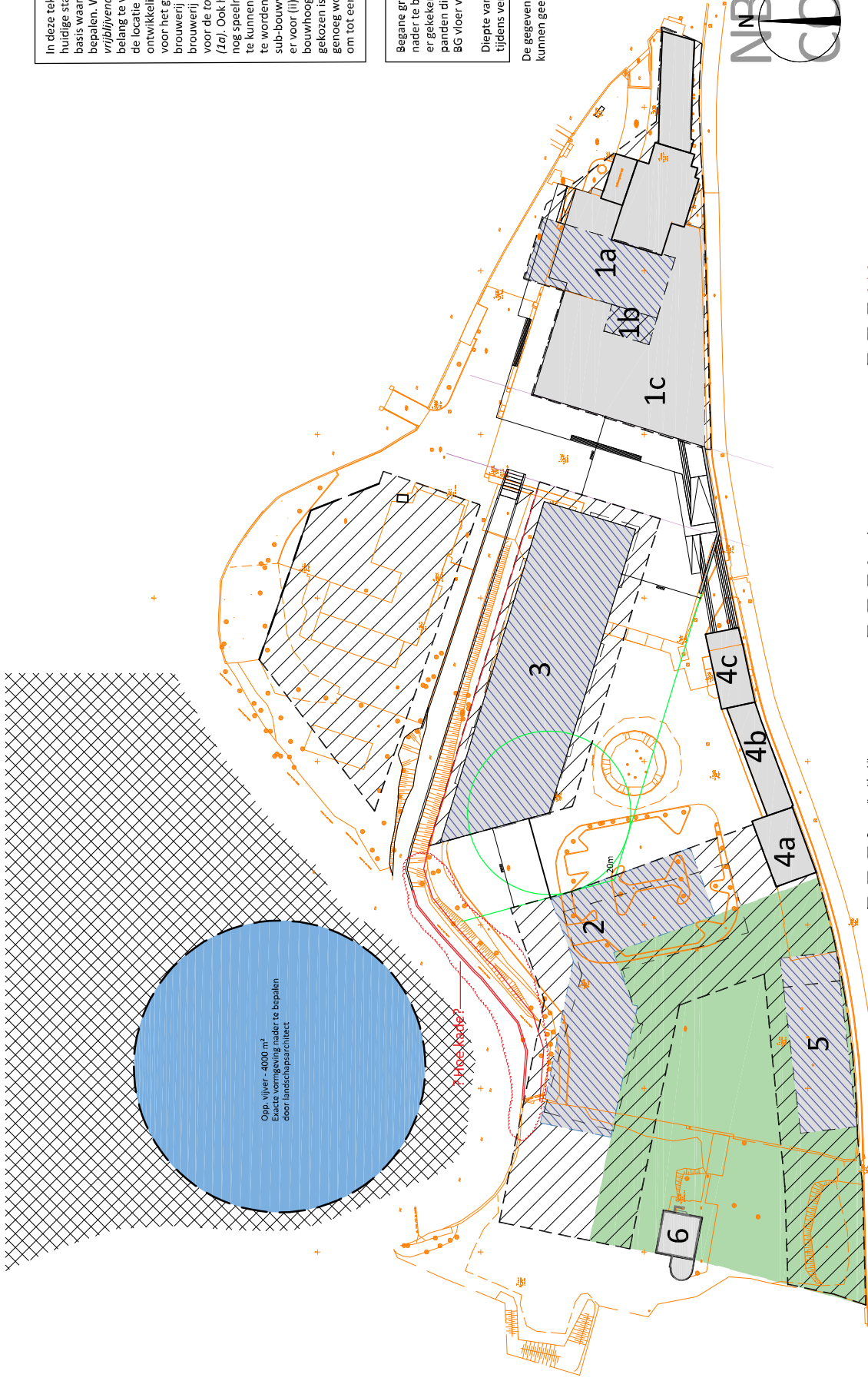
MOEDERSCHEIM

MOONEN

▷ 0254-VO-101-Situatie-v7.1

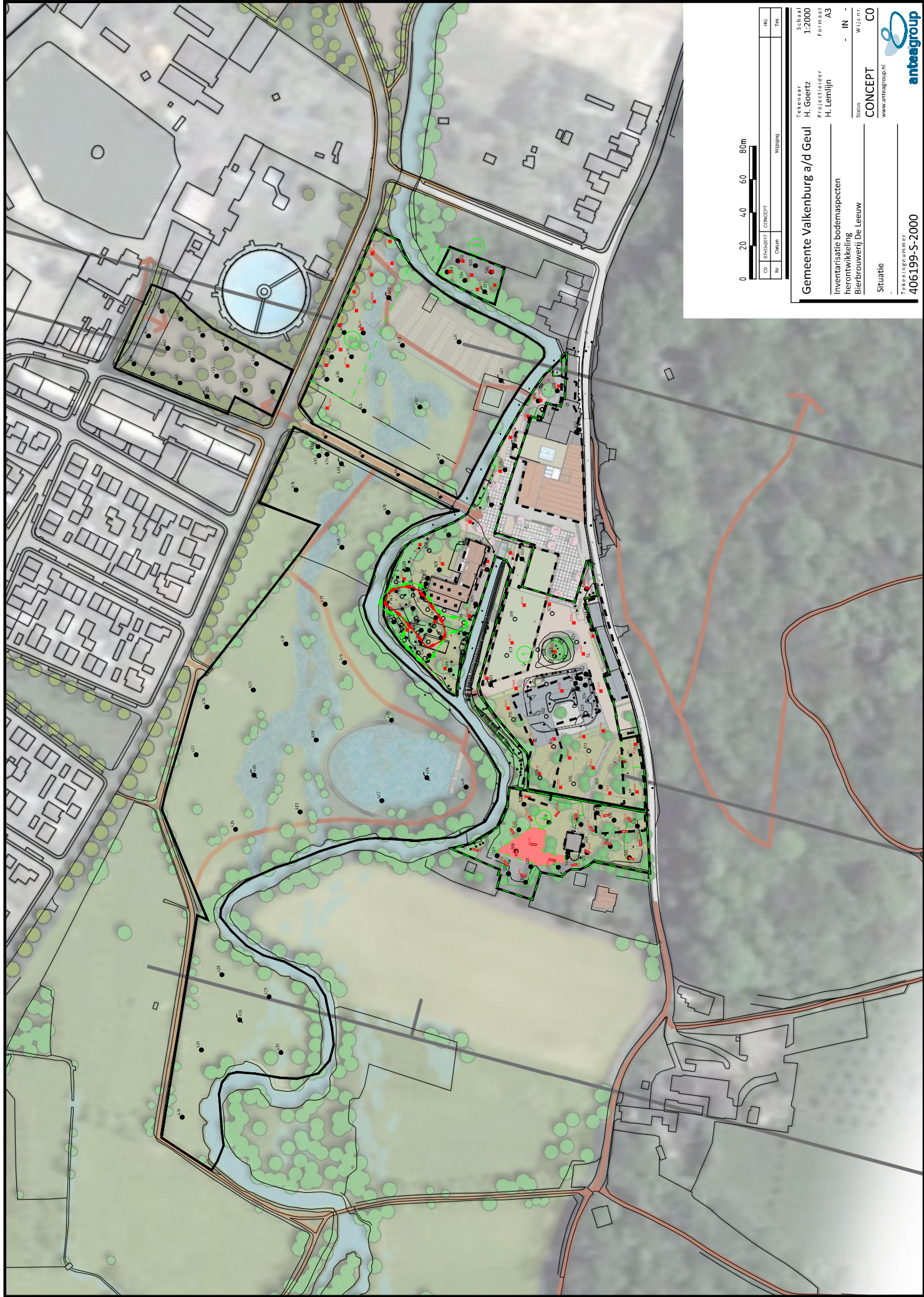
| | | |
|---------------|---------------------------|------------|
| projectnummer | 0254 | datum |
| projectnaam | Leeuw Valkenburg | 03.04.2017 |
| opdrachtgever | Wycerveste Adviseurs b.v. | |
| formaat | A3 | |
| schaal | 1:1000 | |
| tekenaar | IMB | |

T +31 (0)10 413 2625
www.moederscheimmoonen.nl



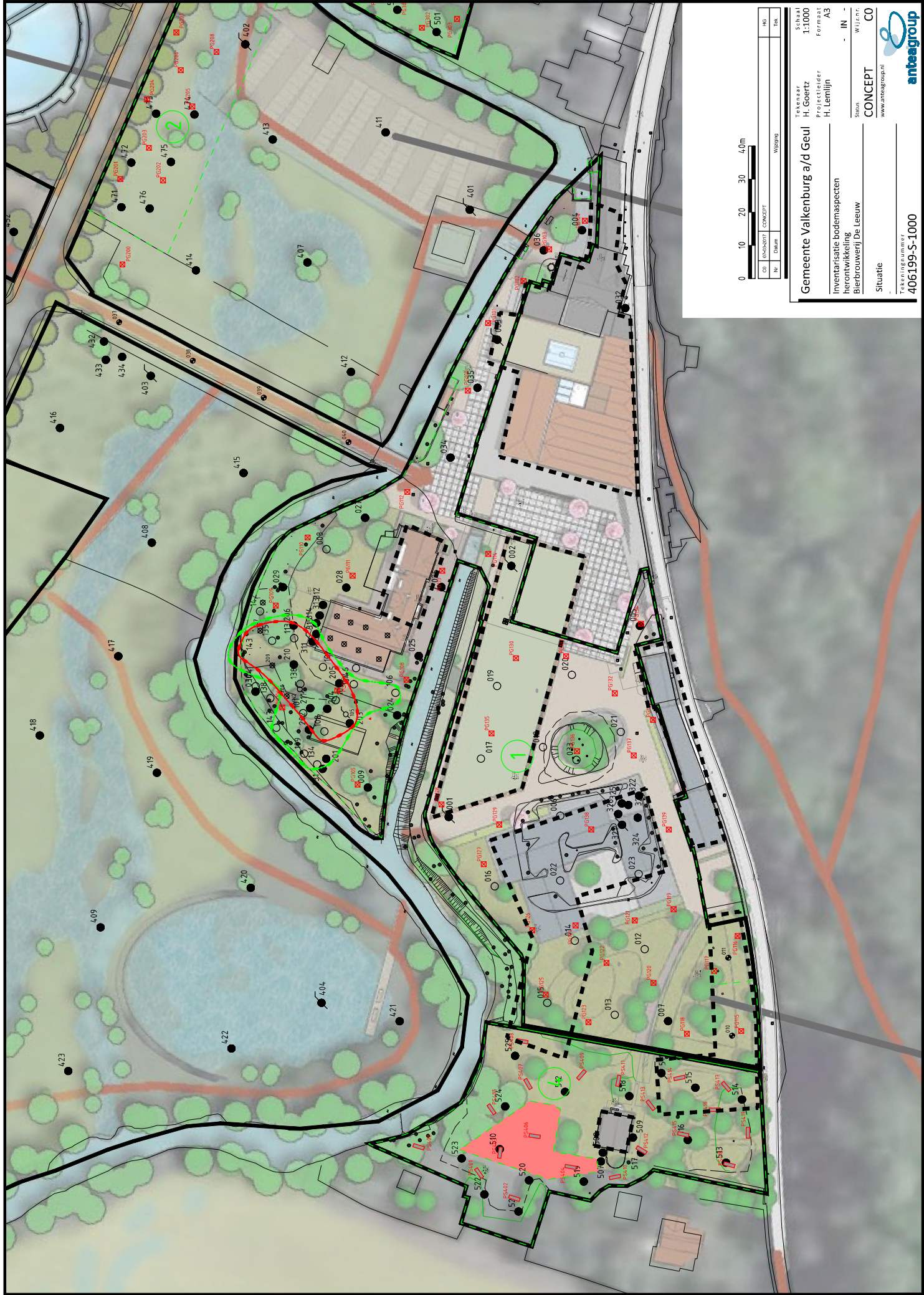
| | | | |
|--|--|-------|--|
| [1a] | [3] | [5] | [Cycle Center] |
| Brouwerij - uitbreiding | Sportgebouw | | Status: Schetsontwerp |
| Status: Voorontwerp | Status: Voorontwerp | | Hoogte ontwerp t.o.v. peil BG: 11.4 m |
| Hoogte ontwerp t.o.v. peil BG: 11.5 m | Hoogte ontwerp t.o.v. peil BG: 9.9 m | | Max. hoogte t.b.v. bestemmingsplan: 13 m |
| Max. hoogte t.b.v. bestemmingsplan: 13 m | Max. hoogte t.b.v. bestemmingsplan: 11 m | | o.k. fund. sterkte: ca. 65000+NAP (1200-P) |
| | o.k. fund. sterkte: ca. 65000+NAP (1400-P) | | |
| [1b] | [4a] | [6] | [Villa] |
| Brouwerij - toren | Woningen | | Status: Schetsontwerp |
| Status: Voorontwerp | Status: Schetsontwerp | | Hoogte ontwerp t.o.v. peil BG: 26.2 m |
| Hoogte ontwerp t.o.v. peil BG: 26.2 m | Hoogte ontwerp t.o.v. peil BG: 26.2 m | | Max. hoogte t.b.v. bestemmingsplan: 32 m |
| Max. hoogte t.b.v. bestemmingsplan: 32 m | Max. hoogte t.b.v. bestemmingsplan: 32 m | | |
| [1c] | [4b] | | |
| Brouwerij (bestaand) | Woningen | | Status: Schetsontwerp |
| Status: Voorontwerp | Status: Schetsontwerp | | Hoogte ontwerp t.o.v. peil BG: 26.2 m |
| Hoogte ontwerp t.o.v. peil BG: 26.2 m | Max. hoogte t.b.v. bestemmingsplan: 32 m | | Max. hoogte t.b.v. bestemmingsplan: 32 m |
| Max. hoogte t.b.v. bestemmingsplan: 32 m | Max. hoogte t.b.v. bestemmingsplan: 32 m | | |
| [2] | [4c] | | |
| Hotel | Woningen | | Status: Schetsontwerp |
| Status: Schetsontwerp | Status: Schetsontwerp | | Hoogte ontwerp t.o.v. peil BG: 13.5 m |
| Hoogte ontwerp t.o.v. peil BG: 13.5 m | Hoogte ontwerp t.o.v. peil BG: 13.5 m | | Max. hoogte t.b.v. bestemmingsplan: 15 m |
| Max. hoogte t.b.v. bestemmingsplan: 15 m | Max. hoogte t.b.v. bestemmingsplan: 15 m | | |

**Bijlage 2 Tekeningen voorgenomen
ontwikkeling inclusief meetpunten 2012**



| CO | 04-05-2017 | CONCEPT | Wijding | MS | Tek |
|----|------------|---------|---------|----|-----|
| Nr | Datum | | | | |

Gemeente Valkenburg a/d Geul
Tekenaar: H. Goertz
Projectleider: H. Lemlijn
Schaal: 1:2000
Format: A3
Inventarisatie bodemaspecten
Herontwikkeling
Bierbrouwerij De Leeuw
Situatie
CONCEPT
CO
www.anteagroup.nl



| CO | IN | CONCEPT | Wijziging | MS | Tek |
|----|----|---------|-----------|----|-----|
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 |

Gemeente Valkenburg a/d Geul
Tekenaar: H. Goertz
Schaal: 1:1000
Projectleider: H. Lemlijn
Format: A3
Inventarisatie bodemaspecten
herontwikkeling
Bierbrouwerij De Leeuw
Situatie: CONCEPT
Wijziging: - IN -
Tekeningnummer: 406199-S-1000
www.anteagroup.nl
anteagroup

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE MAASTRICHT
Postbus 959
6200 AZ MAASTRICHT
T. 06 10 88 60 51
E. barbara.pannemans@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.