

## Notitie

Nieuwegein, 19 april 2010

Kenmerk : V037339abA4.djs  
Project : Bestemmingsplan  
Dutch HealthTec Academy  
Locatie : Utrecht  
Betreft : Historisch onderzoek bodem

### 1. Inleiding

In het kader van de bestemmingsplanprocedure t.b.v. de ontwikkeling van een vakopleidinginstituut aan de St. Laurensdreef te Utrecht, is in opdracht van de Kroon Group een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het historisch onderzoek is uitgevoerd om na te gaan of er vanuit een goede ruimtelijke ordening knelpunten zijn t.a.v. het aspect bodem bij de wijziging van bestemming lichte industrie naar gevoeligere bestemming school/opleiding.

Het historisch onderzoek is opgezet en uitgevoerd conform NEN 5725:2009. Deze norm wordt gehanteerd als vooronderzoek bij verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740:2009. Beide normen zijn niet formeel van toepassing bij ruimtelijke procedures in het kader van de WRO, maar kunnen wel toegepast worden. Waar in de gemeente Utrecht bij o.a. bouwvergunningprocedures standaard het historisch onderzoek aangevuld wordt met een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, is dit bij WRO procedures in het algemeen niet vanzelfsprekend of altijd noodzakelijk. Immers, uit het historisch onderzoek kan blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat het aspect bodem een knelpunt zou vormen bij wijziging van de bestemming. Uit de resultaten van onderhavig onderzoek blijkt dit het geval te zijn.

### 2. Situatie en onderzoeksgebied

Het instituut wordt gevestigd aan de St. Laurensdreef nr. 20/22. Het pand waarin het instituut wordt gerealiseerd bestaat uit de adressen St. Laurensdreef 20/22 en de Arkansasdreef 17 t/m 23. Op de begane vloer is het pand voor ca. de helft in gebruik door een autobedrijf (showroom met werkplaats). Het adres van het deel waarin het instituut wordt gevestigd is kadastraal bekend als gem. Utrecht sectie E, nr 616 (noordelijk deel). Het grondoppervlak bedraagt ca. 2.500 m<sup>2</sup>. In bijlage I is de situatie van het pand weergegeven.

Het onderzoek spitst zich toe op het deel van het pand voor het instituut, waarbij tevens wordt gekeken naar het deel van het pand waar het autobedrijf zich bevindt en de inrichtingen in een straal van 25 m.

### **3. Broninformatie**

Ten behoeve van dit onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- Archief van de afdeling bodem van de Gemeente Utrecht (bodemonderzoeken, bodemloket/server informatie)
- Archief van de afdeling milieu van de Gemeente Utrecht (vergunningen-, meldingen- en handhavingdossiers)
- Locatiebezoek (incl. naastgelegen autobedrijf)

### **4. Historie tot heden en voormalig bodemgebruik**

Het industrieterrein Overvecht Noord is medio jaren zestig uit weidegrond ontstaan dat werd opgespoten met zand uit de Maarsseveense Plassen. De op het industrieterrein voorkomende gedempte sloten zijn als gevolg van het opspuiten opgevuld met hetzelfde zand.

De eerste gegevens t.a.v. de kwaliteit van de bodem, die in het archief voorkomen, zijn afkomstig van een bodemonderzoek uit 1987 (F. Blaauboer, Bureau Chemische Milieuzaken Gemeente Utrecht). Uit dit onderzoek blijkt dat op vier braakliggende percelen nabij het onderhavig perceel geen verontreinigingen worden aangetroffen. Hieruit kan afgeleid worden dat het zand uit de Maarsseveense Plassen dat de ophooglaag vormt voor het industrieterrein, geen noemenswaardige verontreinigingen bevatte.

Uit het milieudossier blijkt dat op het te bestemmen deel van het perceel tot op heden de inrichting Stopler B.V. (ook bekend onder de naam Simed International B.V.) gevestigd is geweest. De inrichting betrof een groothandel in medische apparatuur. Er heeft geen productie plaatsgevonden. In het milieudossier komen verslagen voor van twee integrale bedrijfscontroles (juni 2005 en mei 2007), waarbij geen overtredingen zijn geconstateerd. Thans is dit deel van het pand leegstaand.

### **5. Toekomstige situatie**

In het leegstaande deel van het pand wordt een (tandheelkundig) opleidinginstituut gevestigd. Op de begane grond wordt de bestaande betonnen vloer geëgaliseerd door het aanbrengen van een aanvullende deklaag. De begane grond krijgt een onderwijs-/vergader-/kantinefunctie. Er zullen geen potentieel bodembedreigende activiteiten gebezigd worden.

### **6. Bodemopbouw en Geohydrologie**

De stad Utrecht ligt in het gebied tussen de Utrechtse heuvelrug (aan de oostzijde), het Utrechtse en Hollandse veen- en plassen gebied (aan de noord- en westzijde) en het rivierengebied (aan de zuidzijde). In dit gebied is de bodemopbouw vooral bepaald door de Kromme Rijn en de Vecht. Uit bodemonderzoeken op andere plaatsen in de omgeving is een goed beeld gekregen van de ondiepe bodemopbouw op het terrein. Aangevuld met informatie uit de Grondwaterkaart van Nederland (Van der Gun, TNO, Delft 1978) ontstaat het beeld van de regionale bodemopbouw dat is weergegeven in onderstaande tabel:

**Tabel 1**

Globale regionale opbouw van de bodem

| Diepte (m-mv) | Omschrijving bodemopbouw                                     |
|---------------|--------------------------------------------------------------|
| Mv - 3        | deklaag van klei, veen en opgebracht materiaal               |
| 3 - 40        | matig fijn, soms slibhoudende zand, overgaand in grover zand |
| 40 - 65       | pakket met sterk slibhoudende zandlagen en zandige kleilagen |

Geohydrologisch is de bodemopbouw uit deze tabel te schematiseren als een slecht doorlatende deklaag op een eerste watervoerend pakket (de zandlagen tussen 3 en circa 40 m -mv. De slibhoudende zanden en kleien tussen 40 en 65 m-mv vormen regionaal de eerste slecht doorlatende laag. De regionale stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerende pakket ter hoogte van de stad Utrecht is west-noord westelijk gericht. Uit de onderzochte rapporten blijkt het grondwaterniveau te variëren rond 1,5 – 2,5 m-mv.

## 7. Omgeving van de onderzoekslocatie

Over inrichtingen aangrenzend en in een straal van 25 m rondom de onderzoekslocatie is de volgende informatie beschikbaar in het archief van de Gemeente Utrecht. Onderstaande informatie is aangevuld met waarnemingen opgedaan tijdens het locatiebezoek.

### *St.-Laurensdreef 22 / Arizonadreef / Arkansasdreef 21*

Sinds 1998 betreft autobedrijf Stam (showroom met werkplaats, vallend onder het Activiteitenbesluit) het gehele zuidoostelijk deel van het pand. Daarvoor hebben zich hier ook autobedrijven bevonden (deels Delta Clean Service en deels Stam, beide vielen onder het Besluit herstel inrichtingen motorvoertuigen milieubeheer). Uit het milieudossier en locatiebezoek blijkt het volgende:

- Stam heeft in nov. 2006, jan. 2007, en okt. 2008 integrale Wm controles gehad. Hierbij zijn geen overtredingen geconstateerd ten aanzien van het milieuaspect bodem.
- De gehele werkplaats in het zuidoostelijk deel van het pand is met een CUR-PBV gekeurde vloestofdichte vloer uitgerust. De geldigheid van het certificaat reikt tot 2012.
- Tijdens locatiebezoek werd geconstateerd dat emballage van bodembedreigende stoffen plaatsvindt boven lekbakken en/of in Kiwa gekeurde tanks, welke boven een vloestofdichte vloer staan opgesteld. Het toepassen van lekbakconstructies en Kiwa gekeurde tanks boven een vloestofdichte vloer is ook in het archief teruggevonden.

- In het leegstaand deel van het pand (noordwestelijk deel, aan de andere kant van de scheidende muur met Stam) is een deel van de betonnen vloer weggebroken (ca. 15 x 3 m, lange zijde langs de muur). Dit deel ligt langs de muur waar aan de kant van Stam de opslag gevaarlijke stoffen is gesitueerd. In het onderliggende zand is tot op een diepte van ca. 0,5 m-mv op basis van indicatief organoleptisch onderzoek geen verontreiniging met minerale olie en/of oplosmiddelen dan wel andere vluchtige organische componenten waar te nemen.
- Uit de meldingen van Delta Clean Service uit 1998 (autoschoonmaak) en Stam uit 2006 blijkt geen ondergrondse opslag in tanks. Het milieudossier maakt wel melding van de verwijdering van een tank.
- Uit bodemonderzoek van 1998 (DSO afdeling Milieu en Duurzaamheid, rapport nr. 25.06.04583) blijkt dat de tank in of voor 1998 is verwijderd. Het bodemonderzoek was gericht op de strook langs het pand dat grenst aan de Arizonadreef waar de tank aanwezig is geweest. Het onderzoek toont aan dat er geen verontreinigingen in de grond aanwezig. Het grondwater toont een lichte verhoging van cis-1,2-dichlooretheen.

#### *St.-Laurendreef 26 / Arizonadreef 1*

Ten zuidoosten van het pand is een autobedrijf gevestigd. In het verleden zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd.

- In 1997 (gelijktijdig met bodemonderzoek) is een ondergrondse tank verwijderd. Uit het onderzoek (De Bondt BV, d.d. 22-11-1997, rapport nr. 97.4050.05) blijkt dat er geen verontreinigingen aanwezig zijn die nader onderzoek behoeven. In het grondwater wordt een sterk verhoogd gehalte arseen aangetroffen, welke door de gemeente wordt toegekend aan regionaal verhoogde concentraties (geen specifieke verontreinigingsbron).
- In 2009 is een eindsituatieonderzoek uitgevoerd t.b.v. garagebedrijf Nefkens. Zowel in de grond- als de grondwatermonsters zijn geen van de onderzochte stoffen (NEN pakket) in relevant verhoogde concentraties aangetoond met uitzondering van barium in het grondwater. De aangetroffen licht tot matig verhoogde gehalten aan barium hebben een natuurlijke oorzaak.

#### *St.-Laurensdreef 25*

Ten zuidwesten van het pand is een autobedrijf gevestigd. In het verleden zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd.

- In 2005 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag BV, d.d. 21-10-2005, rapport nr. 10184). Uit het onderzoek bleken geen verhogingen van de onderzochte stoffen (NEN pakket) in de grond voor te komen. Het grondwater bevat matig verhoogde gehalten aan arseen en enkele lichte verhogingen aan zware metalen. Nader onderzoek is niet aan de orde.
- In 2007 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (P&J Milieuservices BV, d.d. 2-1-2007, rapport nr. 0653701A) i.v.m. met de voorgenomen verwijdering van een ondergrondse tank. Uit het onderzoek bleek dat in de vaste bodem en het grondwater geen verhoogde gehalten minerale olie en vluchtige aromaten zijn aangetoond.

In het archief van de gemeente komen geen overige onderzoeken voor.

## 8. Conclusies

Uit het milieudossieronderzoek blijkt dat het in het deel van het pand waarop de bestemmingsplanwijziging van toepassing is nooit bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er is geen nulsituatie van de bodem van dit deel van het pand bekend. Echter, onderzoek van nabijgelegen braakliggende percelen (midden jaren tachtig) duidt aan dat het gebruikte ophogingmateriaal (zand uit de Maarsseveense Plassen) niet verontreinigd is. Daarom kan verwacht worden dat de kwaliteit van de bodem onder het leegstaand deel van het pand gelijkwaardig zal zijn aan het originele ophogingmateriaal, indien verontreinigingen uit de omgeving geen noemenswaardig invloed of verspreidingspotentieel hebben.

In het aangrenzende autobedrijf worden potentieel bodembedreigende activiteiten uitgevoerd, echter deze vinden plaats boven een gecertificeerde vloestofdichte vloer. Organoleptisch onderzoek van een deel van de bodem tot 0,5 m-mv in het leegstaand deel van het pand geeft geen aanleiding om aan te nemen dat zich vanuit het aangrenzende autobedrijf minerale olie en/of oplosmiddelen dan wel andere vluchtige organische componenten naar het leegstaand deel hebben verspreid. Milieu bedrijfcontroles in het verleden geven eveneens geen aanleiding om aan te nemen dat bodemverontreiniging optreedt of heeft opgetreden.

De op het perceel vroeger aanwezige ondergrondse tank is verwijderd, en uit onderzoek is gebleken dat er geen verontreiniging van de bodem is opgetreden als gevolg van het gebruik van de tank. Uit beschikbare onderzoeken bij de omringende inrichtingen blijken geen verontreinigingen voor te komen die de potentie hebben om zich naar het onderhavige deel van het pand te verspreiden, of een blootstellingrisico kennen.

Indien verkennend bodemonderzoek b.v. in het kader van een bouwvergunningprocedure zou moeten worden uitgevoerd, geldt op basis van het voorgaande en de historische gegevens voor het leegstaand deel de strategie *onverdacht*. Er zijn immers geen concrete aanwijzingen dat er bodemverontreiniging aanwezig zou zijn.

Indien verkennend bodemonderzoek voor het deel met het autobedrijf uitgevoerd zou moeten worden, zou de strategie *verdacht* beargumenteerd kunnen worden (ondanks dat de potentieel bodembedreigende activiteiten boven een vloestofdichte vloer plaatsvinden).

De beoogde bestemming van het leegstaand deel van het pand is onderwijs. Gelet op de aanwezige en toekomstige verhardingen bestaat er geen blootstellinggevaar voor eventuele immobiele en niet uitdampbare mobiele verontreinigingen. Het voorkomen van mobiele verontreinigingen die potentieel kunnen uitdampen zijn op basis van het historisch onderzoek op dit moment uitgesloten. Het kan beargumenteerd worden dat zelfs als er bij het aangrenzende autobedrijf potentieel uitdampbare mobiele verontreiniging optreedt, dit eerst bij het autobedrijf opgemerkt zal worden alvorens een blootstellingrisico op kan treden.

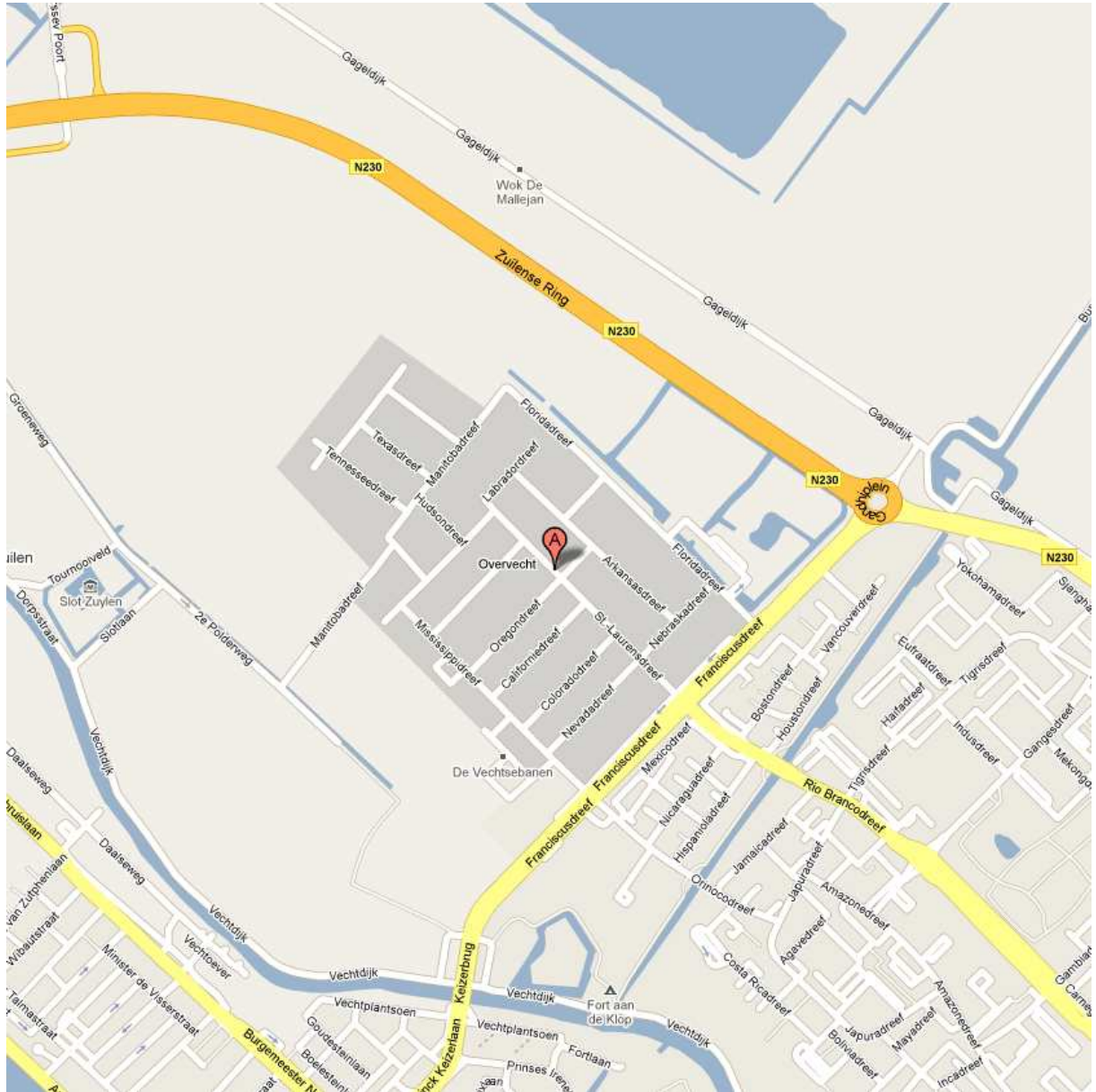
in het opleidinginstituut (beide delen van het pand hebben dan namelijk aangesloten betonnen vloeren). Vanuit een goede ruimtelijke ordening bestaat er daarom t.a.v. het aspect bodem geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingswijziging.

Lichtveld Buis & Partners BV

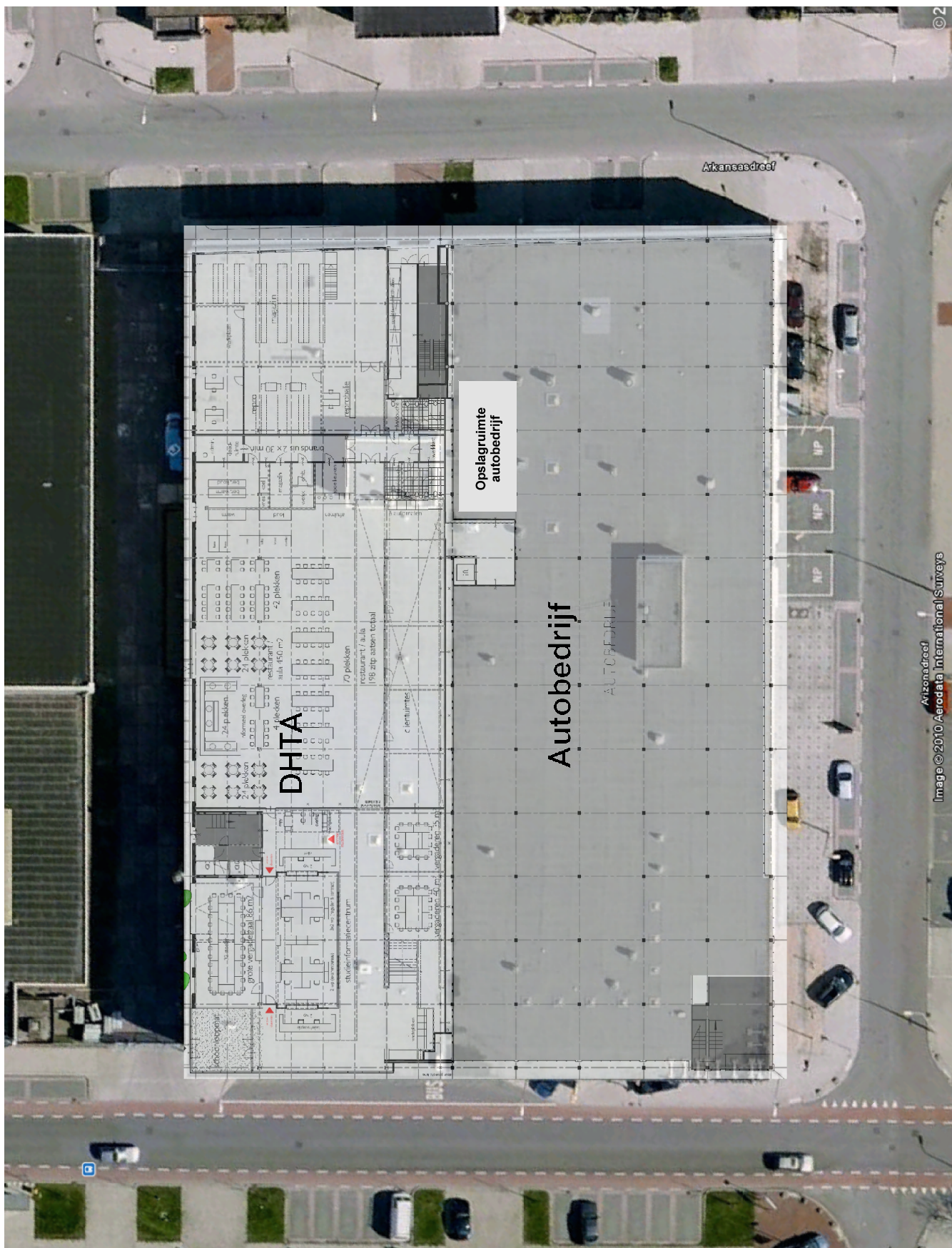


thr. dr. H.A.E. Simons

## Bijlage I Situatie



**Figuur I.1**  
Topografische situatie



**Figuur I.2**  
Detail onderzocht perceel, met toekomstige indeling