



Memo

NS Stations

Vastgoed & Gegevensbeheer

Aan Projectteam Cartesiusdriehoek

Telefoon [REDACTED]

Behandeld door [REDACTED]

Datum 29 augustus 2017

Kenmerk 20170829

Onderwerp Status bodem Cartesiusdriehoek Utrecht

1. Doel memo,

Deze memo geeft informatie over de status van de bodem in de Cartesiusdriehoek te Utrecht. Op de tekening in bijlage A is de ligging van de locatie weergegeven. Deze memo kan worden gebruikt richting potentiële aankopende partijen, gebruikers, gemeente en overige actoren.

2. Aanleiding

NS Vastgoed verkoopt haar niet-strategische bezittingen buiten de stationsgebieden. Zo ook het gebied tussen de sporen naar Amsterdam, naar Rotterdam en de Cartesiusweg; de Cartesiusdriehoek.

Een groot deel van dit gebied is in 2002 door de gemeente Utrecht aangemerkt als één ernstig geval van bodemverontreiniging (niet spoedeisend). Tevens is destijds een bodembeheerplan ingediend hetgeen beschouwd werd als een raamsaneringsplan. In de loop van de tijd zijn diverse bodemsaneringen en grondwerken uitgevoerd met als consequentie dat de aanduiding “ernstig geval” niet meer adequaat was voor deze situatie.

Op de locatie is tevens sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging onder het CAB-gebouw waarvan de sanering als spoedeisend is geclassificeerd (zie verder paragraaf 4).

3. Een opsomming van relevante bodemrapporten en beschikkingen;

Om een einde te maken aan de registratie als ernstig geval, zijn de gemeente Utrecht en de Stichting Bodemsanering NS (SBNS, thans opgeheven) overeengekomen om een geïntegreerd evaluatieverslag op te stellen. Daarin worden alle saneringen besproken en wordt aangegeven waarom op de plekken waar niet gesaneerd is, geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het evaluatieverslag is in overleg met de gemeente Utrecht definitief ingediend op 14 april 2016. In het geïntegreerde evaluatieverslag zijn de destijds bekende bodemrapporten en beschikkingen opgenomen. Zie hiervoor rapportage “Cartesiusdriehoek, geïntegreerd evaluatieverslag, projectnummer 406.112, 5 april



2016, Witteveen + Bos, ref. SBNS51-35/16-005.951". Op 21 juli 2016 heeft het bevoegd gezag ingestemd met het evaluatieverslag (beschikkingskenmerk 16.506016, locatiecode AA034400333). Hiermee is geen sprake meer van één groot geval van ernstige bodemverontreiniging maar is enkel nog sprake van een enkele lokale restverontreinigingen en/ of is sprake van nazorg of gebruiksbeperkingen. In hoofdstuk 5 (Referenties, pag. 16 t/m 18) van onderhavig rapport zijn alle referenties van bodemonderzoeken en beschikking opgenomen. In bijlage D is deze referentielijst opgenomen aangevuld met de rapporten en beschikkingen die nadien nog zijn opgesteld of genomen.

4. Een beschrijving van de bodemkwaliteit, inclusief kaartmateriaal;

CAB-terrein

Er is sprake van een verontreiniging onder het CAB-gebouw welke thans door NS Stations wordt gesaneerd. Het betreft een omvangrijke verontreiniging met oplosmiddelen (gechloreerde koolwaterstoffen) in het grondwater (Wbb-geval 6) waarvan de sanering als spoedeisend is beschikt. Met het saneringsplan "Utrecht CS, CAB-terrein, Wbb 6, SA, Witteveen en Bos, kenmerk 406104, d.d. 18 mei 2016" is door de gemeente Utrecht op 29 juni 2016 ingestemd (beschikking met kenmerk 3469985/160628). Medio juli 2016 is de SBNS gestart met de sanering. De aanpak bestaat uit het stimuleren van de biologische afbraak met aansluitend monitoring om het bereiken van een stabiele eindsituatie aan te kunnen tonen. Van de aanlegfase is een evaluatieverslag opgesteld; "Interim evaluatieverslag sanering CAB-terrein te Utrecht, Witteveen en Bos, kenmerk 406104, d.d. 21 oktober 2016". De RUD Utrecht heeft per brief (kenmerk Z-16/571766-523112, d.d. 27 juli 2017) ingestemd met de conclusies uit voornoemd evaluatieverslag en onderschrijven daarmee de aanpak. Thans is voorzien in een monitoring voor de komende 10 jaar met mogelijk een tussentijdse extra stimulatie van de biologische afbraak. Voornoemde rapporten, beschikking alsmede instemmingsbrief zijn digitaal beschikbaar.

Restverontreinigingen & aanvullend onderzoek

Op het overige deel van het terrein is een groot aantal saneringen uitgevoerd. Daarbij is in een aantal gevallen een restverontreiniging achter gebleven omdat deze niet volledig kon worden verwijderd. Deze restverontreinigingen zijn weergegeven op de tekening in bijlage B. Op delen welke niet zijn gesaneerd, is daar waar nodig, aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken bevestigen dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dat ten hoogste bodem met een kwaliteitsklasse industrie is aangetroffen.



5. De implicaties van de bodemkwaliteit op het toekomstig gebruik.

Met de beschikking op het geïntegreerd evaluatieverslag kan het raamsaneringsplan als beëindigd worden beschouwd. Er is, met uitzondering van de verontreiniging onder het CAB-gebouw, geen sprake meer van ernstige gevallen van bodemverontreiniging. Op een aantal locaties is een restverontreiniging achtergebleven welke geraakt kan worden bij de toekomstige herontwikkeling van het gebied. Om een inschatting te kunnen maken van de saneringskosten en bodemschadelast is gebruik gemaakt van de indicatieve deelgebiedentekening Cartesiusdriehoek, kenmerk 17D014 d.d. 19 april 2017 (bijlage D). De saneringskostenraming is vastgelegd in het briefrapport "Saneringskostenraming Cartesiusdriehoek te Utrecht, Aveco de Bondt, kenmerk B-RGN/380 162187 d.d. 7 juli 2017". Hierbij zijn op hoofdlijnen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er is sprake van 9 bouwblokken in de deelgebieden/ ontwikkelvelden.
- Ter plaatse van 5 bouwblokken is sprake van verdiept parkeren.
- Aansluiting op de anterieure overeenkomst 2^e Daalsedijk Utrecht voor wat betreft de bodemkwaliteit openbare gebieden (kwaliteitsklasse industrie) alsmede voor de cunetten K&L en rioleringen (kwaliteitsklasse wonen).
- 5% van de vrijkomende grondstromen uit de diffuus verontreinigde laag wordt ingeschat als niet toepasbaar en derhalve toegerekend tot de saneringskosten.
- Restverontreinigingen worden enkel verwijderd voor zover dit voor de herontwikkeling noodzakelijk is.
- Achterblijvende (niet te saneren) restverontreinigingen worden geraamd als bodemschadelast.
- Kosten samenhangend met het beheersbaar (geen verplaatsing) houden van de grondwaterverontreiniging onder het CAB-gebouw (Wbb-geval 6), de bemalingskosten, worden gerekend als saneringskosten.
- Benoemen saneringskosten Wbb-geval 6.

Bovenstaande uitgangspunten leiden tot de volgende kostenraming (exclusief BTW):

- Saneringskosten bouwblokken/ ontwikkelvelden	€ 100.000
- (Sanerings)kosten cunetten	€ 61.660
- Bemalingskosten	€ 61.500
- Bodemschadelast restverontreinigingen	€ 8.400
- Saneringskosten Wbb-geval 6 (CAB-gebouw) ⁽¹⁾	<u>€ 220.000</u>
Totale kosten	€ 451.560

⁽¹⁾ De saneringskosten hebben betrekking op de periode 2017-2027. De door NS te maken saneringskosten vòòr verkoop worden in mindering gebracht op dit bedrag.

Voorname briefrapportage is digitaal beschikbaar.

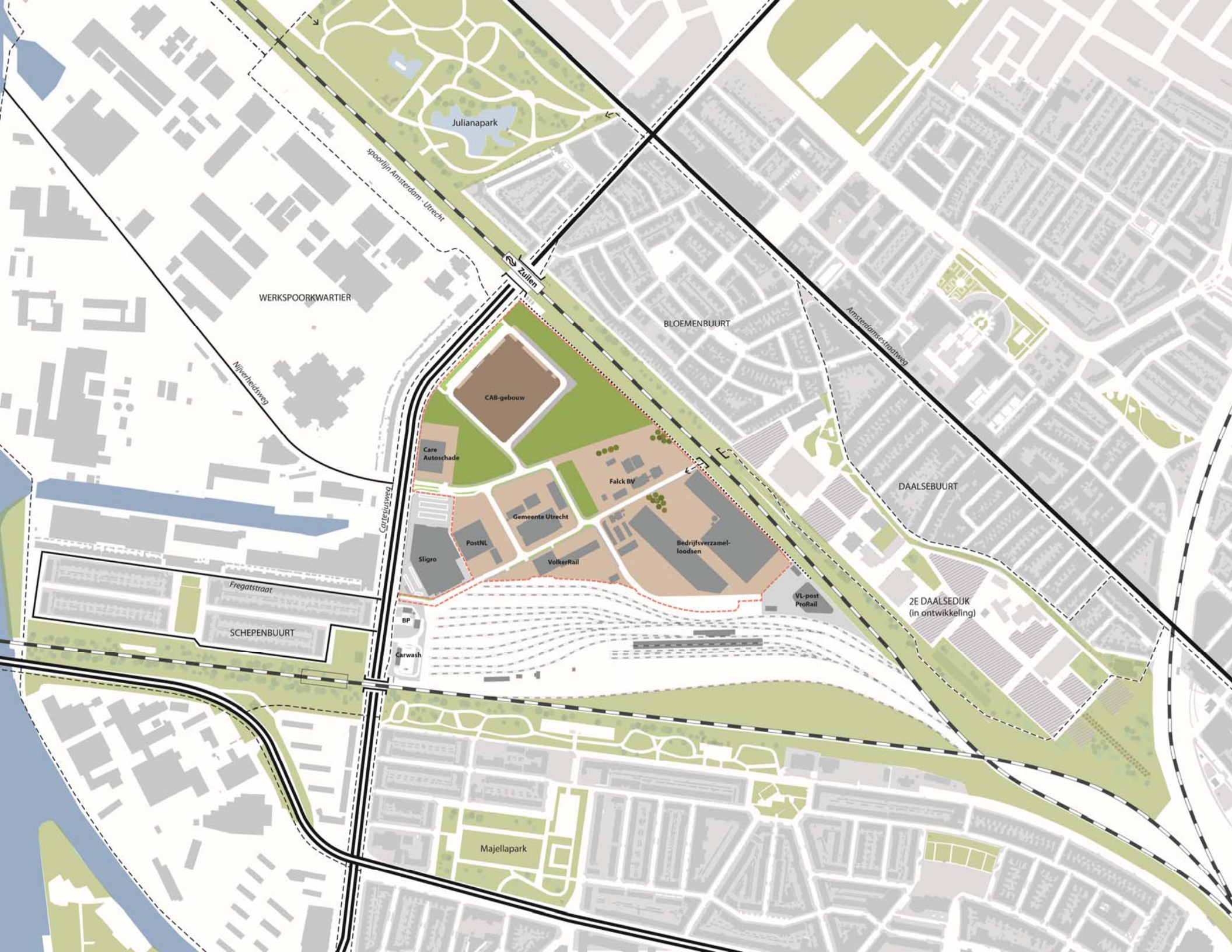


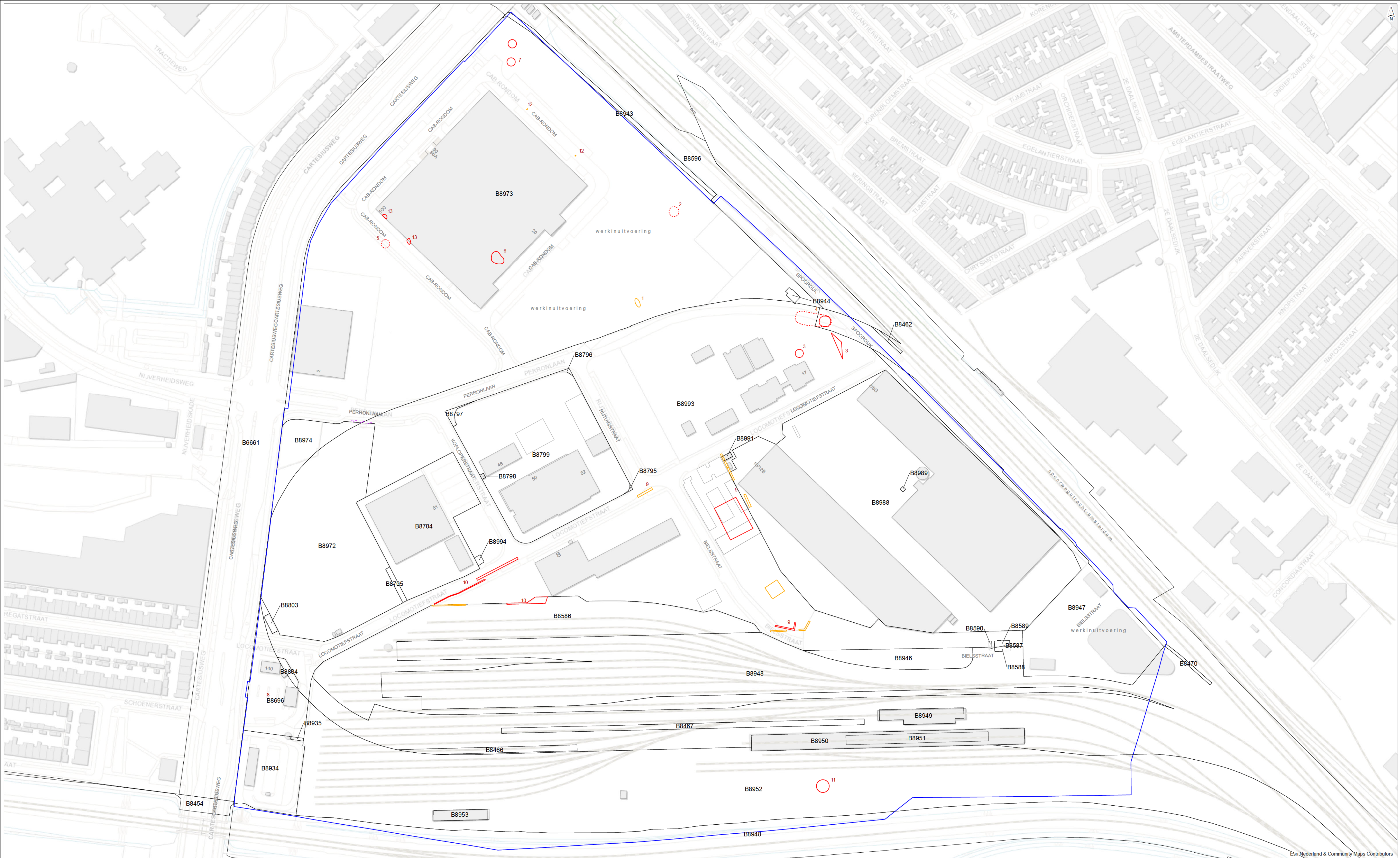
6. Disclaimer

Deze memo betreft een samenvatting en interpretatie van bovengenoemde rapportages en beschikkingen. Ondanks dat deze memo met grootste zorgvuldigheid tot stand is gekomen, kan lezer hieraan geen rechten ontlelen. Deze memo is alleen verstrekt ter informatie en heeft geen juridische waarde.

Bijlagen

- A. Plangebied Cartesiusdriehoek
- B. Kaart met restverontreinigingen
- C. Indicatieve deelgebiedentekening Cartesiusdriehoek
- D. Referenties onderzoeken & beschikkingen





locatiecontour percelen restverontreinigingen grond, > tussenwaarde grond, > interventiewaarde grondwater, > tussenwaarde grondwater, > interventiewaarde mogelijke restverontreiniging grondwater, > interventiewaarde
--

1

geval 25, sub 45 (WG37)

8

BP-station

2

geval 135, sub 46/47 (WG36)

9

geval 155, sub 14/15/18/21/33/186

3

Spoordijk 17, sub 695

10

WG26

4

Spoordijk 17 (WG39)

11

geval 145, sub 198

5

geval 60 (WG2)

12

geval 70 (WG4)

6

geval 625 (WG5)

13

geval 70 (WG3)

7

geval 140, sub 60



CATHARIJNE

Sectie: B

Legenda

- Raaipunt
- Bebouwing
- Perceelgrens
- Sectiegrens
- Kadastrale gemeentegrens
- Provinciegrens
- Rjkgrens

Eigendommen RIT

DEELGEBIEDEN

	0
	1
	2
	4
	5
	6
	7
	8
	9
	VolkerRail

N

Tekenaar:

ProRail AM Informatie

Indicatieve deelgebiedentekening
Cartesiusdriehoek

Geocode: 531 Km: 32.9

Datum: 19-04-2017	Formaat: A3	Schaal: 1:2.500
Versie: 3.0		17D014

