

Vooronderzoek & beoordeling bodemkwaliteit

Ritmeesterrein Kerkewijk 65 te Veenendaal

Kenmerk: BM220550.COP.02527.01.06

Auteur: Joris van Galen

Opdrachtgever

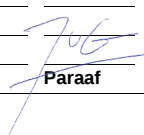
AM

Herman Nijland

Ptolemaeuslaan 80

3502 HB Utrecht

Op al onze werkzaamheden is de DNR 2011 (herziene versie juli 2013) van toepassing

A	Definitief	07-11-2022	JvG		HKL		HVA	
Versie	Status	Datum vrijgave	Auteur	Paraaf	Verificatie	Paraaf	Vrijgave	Paraaf

Handelsregister 09073590 Statutair gevestigd te Bunnik

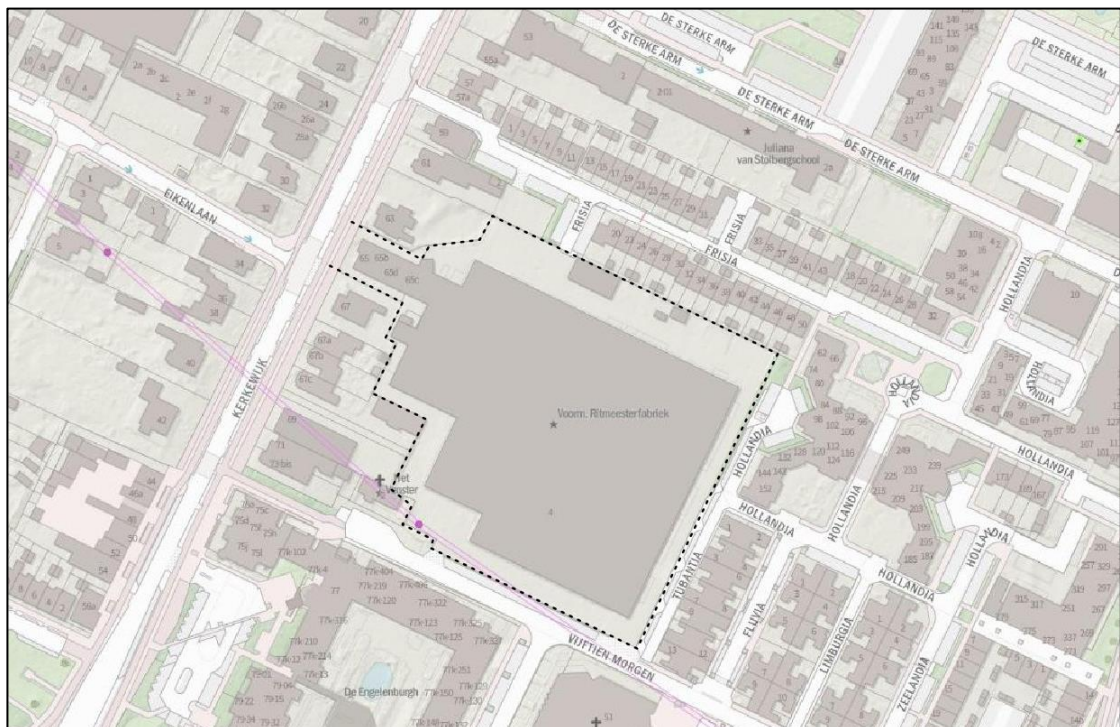
Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Huidige situatie.....	4
2 . 1	Algemeen	4
2 . 2	Regionale bodemopbouw en geohydrologie	4
2 . 3	Bodemkwaliteitskaart	4
2 . 4	Resultaten voorgaande bodemonderzoeken	4
3	Toekomstige situatie	7
3 . 1	Bouwplannen	7
3 . 2	Bodemonderzoek	7
4	Conclusies en aanbevelingen.....	8
4 . 1	Samenvatting bevindingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
	Bijlagen	
1.	Situatietekening	

1 Inleiding

Opdrachtgever	:	AM.
Locatieadres	:	Kerkewijk 65.
Plaats	:	Veenendaal.
Aanleiding	:	Het voornemen om de locatie aan te kopen en op de locatie woningen te bouwen.
Doel	:	Beoordelen van bodemgegevens in het kader van de risico's ten aanzien van bodemverontreiniging.

De regionale situatie is weergegeven in de onderstaande figuur 1.



Figuur 1: regionale situatie met onderzoekslocatie (bron: www.opentopo.nl)

2 Huidige situatie

2.1 Algemeen

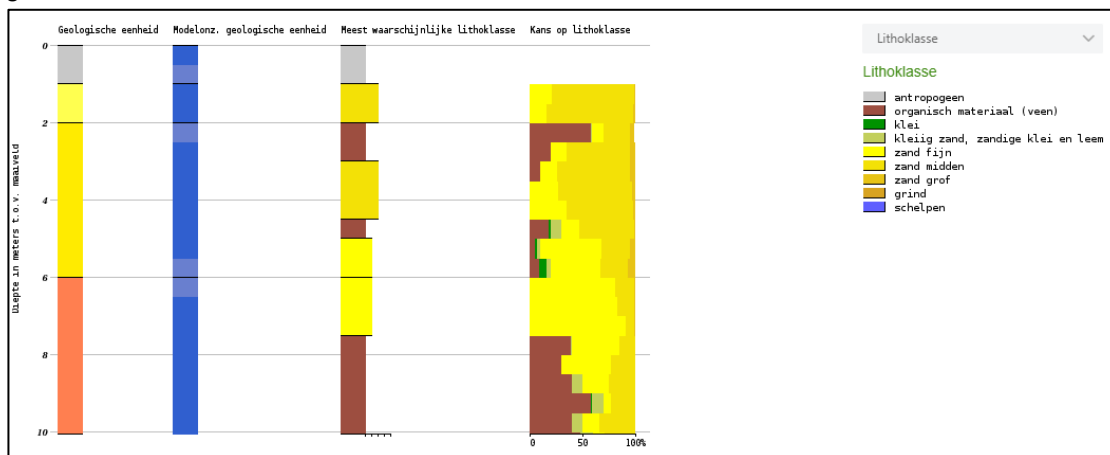
De terreingegevens zijn verkregen van de opdrachtgever en via publieke bronnen.

Gebruiksfunctie : Fabriekspand voormalige sigarenfabriek.
 Oppervlakte onderzoekslocatie : Ca. 1,7 Ha (ca. 17.000 m²).
 Bodem : Zand tot ca. 1,7 m -mv gevolg door veen.
 Vloertypen : Betonvloer (binnen) en tegels/klinker (buiten).

Het gebied had van oudsher een agrarische functie waarna het in het begin van de 20^e eeuw bouwrijp is gemaakt. De locatie is sinds het begin van de 20^e eeuw tot 2006 in gebruik geweest als sigarenfabriek.

2.2 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De beschrijving van de regionale bodemopbouw is gebaseerd op het model GeoTOP v1.4.1 (www.Dinoloket.nl). De regionale maaiveldhoogte is circa NAP+6,3 m. In figuur 2 is de regionale bodemopbouw nabij de onderzoekslocatie weergegeven. De regionale grondwaterstand is ca. 1,0 m -mv.



Figuur 2 : regionale bodemopbouw

2.3 Bodemkwaliteitskaart

Volgens de interactieve Bodemkwaliteitskaart van Omgevingsdienst regio Utrecht bevindt de locatie zich in zone Wonen II waarvan de kwaliteit van de bodem onbekend is. Hierbij is opgemerkt dat bodemonderzoek (wanneer grond wordt toegepast of afgevoerd) altijd uitgevoerd dient te worden.

2.4 Resultaten voorgaande bodemonderzoeken

Door de opdrachtgever is onderstaand onderzoek aangeleverd:

1. *Verkennd bodemonderzoek, Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v., referentie: 153296,*

d.d 28-02-2022.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in opdracht van Ritmeester b.v. in kader van de verkoop en herontwikkeling van het perceel en de aanvraag van een omgevingsvergunning. Het onderzoek is uitgevoerd op de onderhavige onderzoeklocatie uitgezonderd een klein historisch deel van het fabriekspand (westzijde) wat de gevel heeft aan de zijde van de Kerkewijk.

In het historisch onderzoek zijn verschillende voorgaande onderzoeken beschreven waaronder een historisch onderzoek van ReGister (ref. 06020, d.d. 20-11-2006). In het onderzoek van ReGister is gekeken naar de verdachte deellocaties binnen het terrein van Ritmeester. Dit gaat om de volgende locaties:

- Twee bovengrondse tanks à 12.000 liter.
- Ondergrondse tank isopropylalcohol à 5.000 liter.
- Fabriekshal met schillende bedrijfsactiviteiten.
- Slootdempingen.
- Zinkverontreinigingen buitenterrein voorgaand onderzoek.

Op het noordwestelijke terreindeel is in een verkennend- en nader bodemonderzoek van BOOT (P10-0279/-020 d.d. 17-09-2010) een zinkverontreiniging, zoals aangetoond. In het rapport van Van Dijk wordt gemeld dat een incompleet saneringsverslag zonder instemming voorhanden is. Bij het bepalen van de strategie zoals weergegeven in tabel 1 is er van uitgegaan dat de sanering niet is uitgevoerd.

Tabel 1: Onderzoeksstrategie Van Dijk (2022)

Locatie	Strategie	Verdachte stoffen
A. bovengrondse olietank (12.000 l) oppervlakte < 100 m ²	VEP	grond: minerale olie grondwater: minerale olie + BTEXN
B. bovengrondse olietank (12.000 l) ¹ oppervlakte < 100 m ²	VEP	grond: minerale olie grondwater: minerale olie + BTEXN
C. ondergrondse opslagtank (5.000 l) ² oppervlakte < 100 m ²	VEP	grondwater: 1x alcoholen
D. fabrieksterrein (in pandig) oppervlakte circa 1 ha	VED-HE aangevuld tot strategie ONV	grond: NEN-pakket grondwater: NEN-pakket
E. slootdempingen	VEP	grond: bodemvreemd dempingsmateriaal
F. buitenterrein oppervlakte circa 5.500 m ²	ONV	grond: NEN-pakket grondwater: NEN-pakket
G. verontreiniging met zink op het noordelijk deel van het perceel	Omvangsbepaling conform NTA 5755	grond: zink

1. Tijdens uitvoering van de veldinspectie bleek dat de locatie onderdeel uitmaakt van het belendende perceel (woning met tuin) en derhalve buiten de onderzoekslocatie valt
2. na uitvoering van het veldonderzoek is vanuit de gemeente/omgevingsdienst meer informatie ontvangen omtrent de historische gegevens van deze locatie, hieruit blijkt dat de locatie in 2005 reeds voldoende is onderzocht op alcoholen

Aanvullend op bovenstaande tabel is voor deellocaties D-G asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd. Voor deellocatie E is voor elke slootdemping aan de buitenzijde van het pand een sleuf gegraven waarbij de ondergrond is bemonsterd voor onderzoek op asbest.

De bodem bestaat uit zand met vanaf 1,5 m -mv veenlagen. In de zandige bovengrond zijn bijmengingen met grind en zwakke tot uiterste bijmengingen met puin en sintels waargenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat onder de fabrieksvloer (waar betonboringen zijn gezet) sterk verhoogde gehalten met koper, lood en barium in de grond zijn aangetoond in de laag 0,5-1,8 m -mv. De verontreiniging is beperkt in omvang en in alle richtingen afgeperkt en bedraagt ca. 45 m². Op basis van de overschrijding van het volumecriterium is derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen.

Bij deellocatie E zijn in de puin- en sintelhoudende ondergrond licht verhoogde gehalten met PAK, minerale olie en verschillende zware metalen aangetoond. Plaatselijk is een matig verhoogd gehalte aan zink in de ondergrond aangetoond.

Bij deellocaties G is ten hoogste een matig verhoogd gehalte aan zink in de bodem aangetoond. Derhalve is aangenomen dat de sanering, waarvan een incompleet dossier voorhanden is, wel is uitgevoerd.

Uit het onderzoek van Van Dijk is gebleken dat de onderzochte puinhoudende grondmonsters niet-asbesthoudend zijn.

Door Van Dijk (2022) wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van de aangetoonde verontreiniging geen bezwaar vormt voor de voorgenomen verkoop van het perceel. Het geval van ernstige bodemverontreiniging dient voor de realisatie van de voorgenomen woningbouw wel gesaneerd te worden. Voor de sanering van de aangetoonde verontreiniging dient een BUS-melding ingediend te worden. Hiervoor dient rekening te worden gehouden met een proceduretermijn van 5 weken én 1 week voor het indienen van een startmelding.

3 Toekomstige situatie

3.1 Bouwplannen

De opdrachtgever heeft het voornemen op de locatie 176 woningen te realiseren. De schets voor de nieuwe inrichting is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2: Schetsontwerp nieuwe situatie

3.2 Bodemonderzoek

Op basis van de bekende gegevens is geen aanleiding om voor de bouwvergunning opnieuw bodemonderzoek uit te voeren. Mogelijk dat eventuele vrijkomende overtollige grond na realisatie middels een of meerdere partijkeuringen conform AP04 nog moet worden gekeurd om afzet elders mogelijk te maken.

4 Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van AM is door Multiconsult een vooronderzoek en risico inventarisatie verricht voor het Ritmeesterterrein te Veenendaal.

Aanleiding voor het vooronderzoek is voornemen tot aankoop en herontwikkeling van de locatie.

Het gebied had van oudsher een agrarische functie waarna het in het begin van de 20^e eeuw bouwrijp is gemaakt. De locatie is sinds het begin van de 20^e eeuw tot 2006 in gebruik geweest als sigarenfabriek.

Voor de locatie is in het kader van verkoop en herontwikkeling een vooronderzoek en verkennend en nader onderzoek uitgevoerd (Van Dijk, 2022). Hierbij is gekeken naar voorgaande onderzoeken en verschillende bodembedrijgende deellocaties zoals brandstoftanks en dempingen. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn op basis van openbare bronnen geen andere bodembedrijgende locaties of activiteiten bekend die niet eerder zijn onderzocht of afgeperkt.

In het onderzoek van Van Dijk (2022) is in de zandige boden onder de betonnen vloer van de fabriekshal een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper en zink aangetoond. De omvang bedraagt ca. 45 m³. Voor deze verontreiniging geldt in het kader van de herontwikkeling een saneringsplicht.

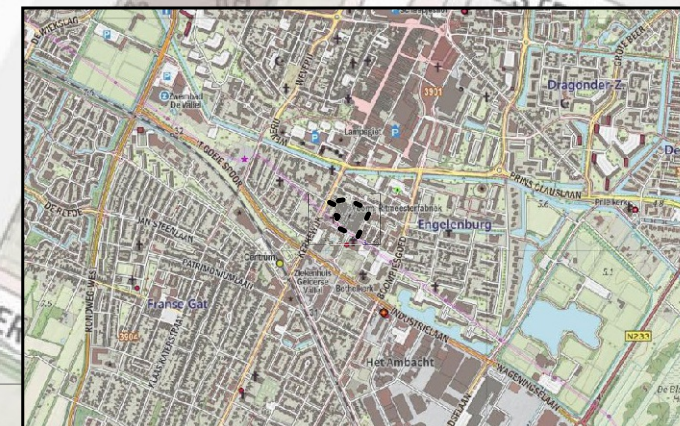
Naast de sterk verhoogde gehalten onder de fabrieksvloer zijn geen verontreinigingen aangetoond die een bezwaar vormen voor de voorgenomen herontwikkeling.

Er is geen reden een andere bodemkwaliteit op de locatie te verwachten dan uit het rapport van Van Dijk (2022) blijkt. De conclusies en aanbevelingen hierin blijven dan ook overeind.

Deze conclusies zijn als volgt:

- Voor het geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen onder de fabrieksvloer geldt een saneringsnoodzaak. Hiervoor dient bij het bevoegde gezag een BUS-melding ingediend te worden en kan onder milieukundige begeleiding en met een BRL7000 aannemer worden gesaneerd. Op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurde BUS-melding is er doorgaans geen bezwaar voor de afgifte van een omgevingsvergunning (bouwvergunning).

Op voorhand is door de opdrachtgever aangegeven dat er €150.000 bij aankoop opgenomen is voor een eventuele bodemsanering. Op basis van de bekende gegevens is geen aanleiding te verwachten dat dit bedrag bij de genoemde sanering overschreven zal worden.



Legenda
- - - Locatiegrens

- Legenda:
- onderzoekslocatie
 - slootdemping
 - inspectiegat
 - foto
 - verontreinigingscontour



Opdrachtgever: Gemeente Veenendaal
Project: herontwikkeling fabrieksterrein Ritmeester
Vijftien Morgen 4 te Veenendaal
Opdrachtnummer: 153296
Schaal: 1:750 (A3)
Datum: 27-07-2021
Getekend: M.R.
Gewijzigd: 28-09-2021 AD
Gewijzigd: 14-01-2022 AD
Gewijzigd: 28-02-2022 AD
Controle: 8

0 20 40 60 m
Multiconsult

Plaats: Veenendaal
Projectomschrijving: RINE
Projectnummer: COP.02527.01.06
Datum: 03-11-2022
Versie: A01

