



DIBEC Milieutechnisch advies

Celsiusbaan 4 b/c
3439 NC Nieuwegein

Telefoon (030) 285 37 30

info@dibec.nl
www.dibec.nl

Marktkwartier C.V.
T.a.v. de heer P. Dassen
Jan van Galenstraat – Food Center Amsterdam

Datum	30 september 2020	Behandeld door	Frank Stemerding
Uw kenmerk	Marktkwartier - FCA	Telefoonnummer	(06) 53 12 9001
Ons kenmerk	55.799/817.025-001	E-mailadres	f.stemerding@dibec.nl
Onderwerp	MEMO: Bodemgeschiktheid herontwikkelingsproject Marktkwartier – Food Center Amsterdam		

1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Amsterdam wil de bouwcombinatie Marktkwartier in de periode van 2018 t/m 2030 de locatie Food Center Amsterdam (FCA) en het aangrenzend voormalig Kermis Exploitanten Terrein (KET) herontwikkelen. De totale locatie is circa 25 ha groot en is gelegen aan de Jan van Galenstraat in Amsterdam (Stadsdeel West).

Vanaf circa 1920 is het FCA terrein hoofdzakelijk in gebruik geweest door voeding (gelieerde) bedrijven. Het herontwikkelingsplan bestaat uit het herstructureren van bedrijven in het noordelijke deel (circa 2/3 deel) en het ontwikkelen van woningbouw (ca. 1.700 woningen) met een openbaar park op het vrijkomende zuidelijke deel (circa 1/3 deel). Het noordelijke vernieuwde bedrijventerrein wordt hiermee Food Center Amsterdam (FCA) en het zuidelijke woningbouwterrein wordt hiermee het Marktkwartier (MK).

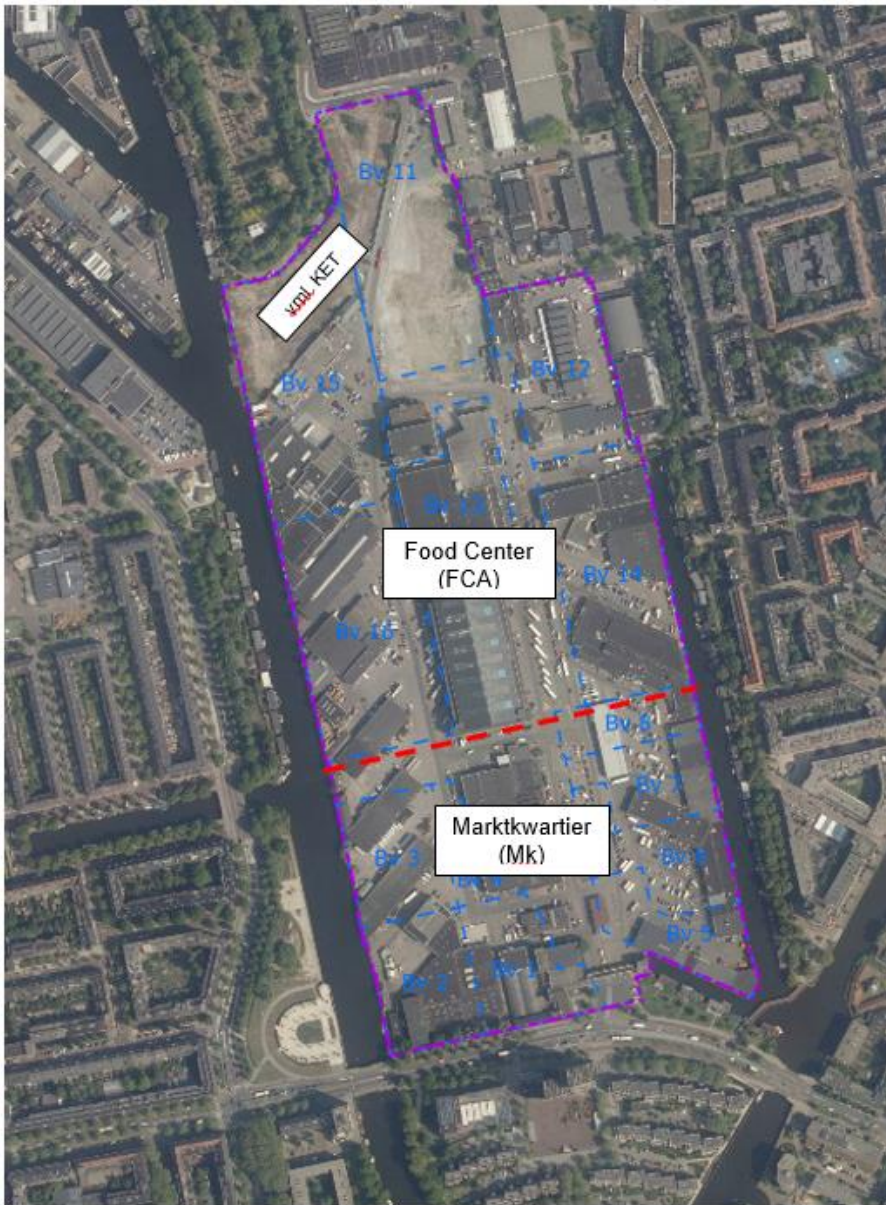
Zie bijlage 1 voor de topografische ligging van de locatie en figuur 1 op de volgende pagina voor de projectlocatie Food Center / Marktkwartier.

In 2018 t/m 2020 hebben er voorbereiden werkzaamheden plaatsgevonden, zoals de sloop van panden in het noordelijke deel (vml. abattoir, vml. eierpakhuis en de bedrijfspanden groothandel Rustenburg). Gefaseerd worden de bouwvelden bouw- en woonrijp gemaakt. Het KET was voor 2018 al bouwrijp opgeleverd door de gemeente Amsterdam.

Het voormalig Food Center, gelegen op Jan van Galenstraat 4-14 is kadastraal bekend als Sloten (N.H.), sectie C, (globaal de) nummers 9404 t/m 12151. Het KET is inmiddels kadastraal bekend als Sloten (N.H.), sectie C nummer 12152. Zie bijlage 2 voor de kadastrale percelen zoals opgenomen in het GIS-systeem Marktkwartier op 10-04-2020.

Het terrein is in eigendom van de gemeente Amsterdam. De verschillende percelen zijn in erfpacht uitgegeven.

Figuur 1: Locatie Food Center Amsterdam / Marktkwartier



Met het oog op de herontwikkeling is alle relevante informatie over de milieuhygiënische bodemkwaliteit verzameld en opgenomen in het bodemdossier van project Marktkwartier. De bodeminformatie wordt tevens bijgehouden in het GIS-systeem op het project om overzicht te hebben in de risico's én toegang te hebben tot alle achterliggende rapporten met de detailinformatie. De bodemonderzoeken zijn ook allen bekend bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG).

Deze memo geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste in het bodemdossier / -systeem opgenomen informatie ten aanzien van project Marktkwartier, alsmede een conclusie ten aanzien van de bodemgeschiktheid. Voor de details wordt nadrukkelijk verwezen naar de digitale beschikbare documenten, als genoemd in tabel 1 (pag. 3).

2 Gebruikshistorie

Rond 1900 maakte de locatie deel uit van agrarisch polderland. De markthallen dateren uit de jaren twintig. Het oostelijke terreindeel is in gebruik als vuilstort (as en huisvuil).

De Centrale Markthal is opgericht in 1934 en gedurende de gehele periode hoofdzakelijk in gebruik als opslag- en verkoopruimte van voedingswaren. In de eerste periode waren er tevens insteekhavens aanwezig. De visgraatvormige ligging van deze voormalige insteekhavens is op figuur 2 en de tekening in bijlage 3 weergegeven.

De insteekhavens zijn medio vorige eeuw opgevuld en dichtgestort met schoon zand volgens voorgaande onderzoeken. Vermoedelijk is hiervoor zeezand gebruikt. Op basis van foto's en het aantreffen van zand met schelpen is geverifieerd dat sowieso een deel van de havens gedempt is met zeezand.

Figuur 2: Food Center met insteekhavens (foto 1949)



Figuur 3: Historisch foto met demping één van de insteekhavens met zand aangevoerd per schip (Bron: boek Amsterdam Marktstad; foto van Dienst van het Marktwezen).

Momenteel is de locatie in gebruik als bedrijventerrein voor circa 100 food en foodgelieerde bedrijven. Driekwart van de aanwezige ondernemingen zijn grossierbedrijven in 'verse' en 'droge' voedingsmiddelen, zoals aardappelen, groente, fruit, vlees, vis, zuivel, wijn etc. Verder zijn er bedrijven met ondersteunende en logistieke functies op het terrein gevestigd. Er zijn relatief veel kleinschalige bedrijven gevestigd, die er bovendien al relatief lang zitten.

Op het zuidelijke deel van het huidige Food Center is op dit moment nog een tankstation (zelfbediening) in gebruik door Argos. Het tankstation is in 1994 gesaneerd en sindsdien vindt er periodieke controlemonitoring plaats. Met de herontwikkeling van Food Center zal het tankstation verdwijnen. De eigenaar/gebruiker zorgt voor de ontmanteling en levert het terreindeel bouwrijp en zonder bodemverontreiniging op.

Het gehele terrein Food Center is bebouwd, geasfalteerd of bestraat en er is geen groenvoorziening/begroeiing. De aanwezige verhardingen bestaan uit geasfalteerde wegen en parkeerplaatsen met klinkers.

Het KET-terrein is in het verleden circa 15 jaar in gebruik geweest als terrein voor kermisexploitanten (opslag en wonen). Daarvoor is de locatie gebruikt door een school en een schietvereniging. Enkele jaren geleden is het terrein in opdracht van de gemeente Amsterdam bouwrijp gemaakt voor de herontwikkeling en uitbreiding van Food Center. Sindsdien is het terrein braakliggend.

3 Uitgevoerd bodemonderzoek

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de beschikbare bodemgegevens. Op de locatie en in de directe omgeving daarvan zijn diverse (bodem)onderzoeken uitgevoerd. Zie onderstaande tabel 1 voor de beschikbare onderzoeksrapporten.

Voor een compleet overzicht van alle beschikbare onderzoeksgegevens wordt verwezen naar het historisch vooronderzoek Food Center en KET-terrein van MWH [1.], het verkennend bodemonderzoek Foodcenter Amsterdam van BK Ingenieurs [2.].

De in tabel 1 genoemde rapporten zijn digitaal verstrekt aan DCMR en opvraagbaar bij Marktkwartier C.V.

Tabel 1 Overzicht beschikbare onderzoeksrapporten

Nr.	Titel	Bureau	Kenmerk	Datum
1.	Historisch vooronderzoek Food Center en KET-terrein Amsterdam	MWH	B09G0360	8 december 2009
2.	Verkennend bodemonderzoek Foodcenter Amsterdam	BK Ingenieurs	20100207, versie 2.0 definitief	9 juli 2010
3.	Verkennend bodemonderzoek Jan van Galenstraat 4 te Amsterdam (<i>Van As Vis</i>)	Search Ingenieursbureau	25.14.00006.1	14 maart 2014
4.	Nulsituatie bodemonderzoek Kermisexploitantenterrein (KET) aan de Vredenhofweg te Amsterdam	MWH	M16A0420	11 oktober 2016
5.	BOOT bodemonderzoek t.p.v. ondergrondse tanks Jan van Galenstraat 4 te Amsterdam (<i>Argos tankstation</i>)	Grondslag	13987	15 februari 2018
6.	Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest te graven proefsleuven Jan van Galenstraat 4 te Amsterdam (<i>vml. abattoir</i>)	Mateboer Milieutechniek	185113/JDG	3 oktober 2018
7.	Eindsituatie onderzoek en verkennend bodem- en asbestonderzoek vml. abattoir e.o.	DIBEC	817.025_005	8 november 2018
8.	Verharding- en bodemonderzoek vml Bouwveld 12 en 13b	DIBEC	817.025_008	4 februari 2020

Als basis voor het herontwikkelingsproject worden het verkennend bodemonderzoek Foodcenter Amsterdam van BK Ingenieurs [2.] en het Nulsituatie bodemonderzoek Kermisexploitantenterrein (KET) van MWH [4.] gehanteerd. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd in opdracht van de gemeente Amsterdam.

Gedurende de herontwikkeling zijn en worden er aanvullende onderzoeken uitgevoerd daar waar nodig geacht. Ter plaatse van het vml. abattoir is bijvoorbeeld ten behoeve van de vergunning-beëindiging een Eindsituatie bodemonderzoek [7.] uitgevoerd na de sloop. De rapportage is toegevoegd aan het bodemdossier en verstrekt aan ODNZKG. De vergunning is vervolgens ingetrokken.

4 Aanwezigheid milieuhygiënische bodemkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan is het onderzoek door BK Ingenieurs [2.] uitgevoerd. Het onderzoek is in opdracht van de gemeente uitgevoerd om vast te stellen of de bodem in beginsel geschikt is voor de beoogde functies. In het bodemonderzoek is op basis van vooronderzoek onderscheid gemaakt in negen verschillende deellocaties.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er in het plangebied op enkele plekken bodemverontreinigingen zijn aangetoond. In het bestemmingsplan (2e Herstelbesluit) is aangegeven dat de meeste verontreinigingen echter geen belemmering vormen voor de voorgenomen functie die mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan. Nader bodemonderzoek is voor deze locaties niet nodig. Wel is in geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 2 meter onder maaiveld een nader bodemonderzoek nodig voor de volgende locaties "Milieuzones":

- Milieuzone 1: ten zuiden van het bezineservicestation;
- Milieuzone 2: ter plaatse van een tanklocatie in het (noord)oostelijk deel;
- Milieuzone 3: ter plaatse van een deel van een voormalige insteekhaven ten westen van de Centrale Markthal.

Zie bijlage 3 voor een schematische tekening met de situering van de Milieuzones en overige verontreiniging.

De verontreiniging ter plaatse van de Milieuzones 1 en 2 in het oostelijke terreindeel van de planlocatie bestaat uit zware metalen in de ondergrond. Latere onderzoeken in het oostelijke terreindeel [3. en 8.] hebben de metalenverontreiniging bevestigd. Binnen en buiten Milieuzone 2 is plaatselijk vanaf 1 meter onder maaiveld een donkere stortlaag met bijmenging van o.a. aardewerk en hout aangetroffen. De globale situering van de historische stortlaag is aangegeven op de schematische tekening in bijlage 3.

Foto 1: Donker historisch stortmateriaal uit ondergrond



Ter plaatse van de vml. insteekhavens in het oostelijke terreindeel is hoofdzakelijk (zee)zand aangetroffen. De historische stortlaag is niet aangetroffen binnen de contouren van de vml. insteekhavens.

De verontreiniging van de Milieuzone 3 in het westelijke terreindeel van de planlocatie bestaat uit zink en minerale olie (veelal zware fracties) in de ondergrond ter plaatse van een vml. insteekhaven ten westen van de Centrale Markthal.

Een vierde spot is aangetroffen met het Eindsituatie-onderzoek van het vml. abattoir [7.]. Het betreft een spot met een versterkt verhoogd gehalte aan koper. De spot bevindt zich in de puinhoudende laag onder de puinfundatie van de asfaltverharding. De spot is afgeperkt en ingeschat op een omvang van circa 10-15 m³. Het betreft daarmee niet een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Ter plaatse van het KET zijn op basis van het Nulsituatie bodemonderzoek [4.] geen sterke verhoogde gehalten aangetoond in grond en grondwater.

Op basis van alle uitgevoerde bodemonderzoeken kan geconcludeerd worden dat de zowel de bovengrond als ondergrond, buiten de spots, ter indicatie gemiddeld geclassificeerd kan worden als klasse Industrie. Dit komt overeen met de Bodemkwaliteitskaart en Ontgravingskaart uit de Nota Bodembeheer van de gemeente Amsterdam (2019):

*Bodemkwaliteitskaart (toplaag; 0-0,5 m-mv) : **Industrie***
*Bodemkwaliteitskaart (dieptelaag; 0,5-2 m-mv) : **Industrie***
*Bodemkwaliteitskaart (oude maaiveld; >2 m-mv) : **Wonen***

*Ontgravingskaart (toplaag; 0-0,5 m-mv) : **Industrie***
*Ontgravingskaart (dieptelaag; 0,5-2 m-mv) : **Industrie***
*Ontgravingskaart (oude maaiveld; >2 m-mv) : **Wonen***

De Nota Bodembeheer is een praktische richtlijn voor gemeentelijke organisatieonderdelen, adviesbureaus, aannemers en andere bodemintermediairs. De nota beschrijft hoe in Amsterdam het beste met vrijkomende grond en baggerspecie omgaan kan worden. Naar aanleiding van o.a. het Besluit bodemkwaliteit heeft op 4 april 2012 de gemeente Amsterdam het uitvoeringdocument Nota Bodembeheer vastgesteld.

De nota Bodembeheer en de bijbehorende bijlagen (bodemkwaliteitskaart) zijn in 2019 geactualiseerd en op 21 november in werking getreden.

Op basis van de Nota Bodembeheer Amsterdam kan het volgende geconcludeerd worden voor Marktkwartier - FCA:

- Zonekaart : Zone 3
- Zonekaart openbare weg : Zone C
- Bodemfunctie generiek : Wonen
- Bodemkwaliteitskaart (toplaag, dieptelaag) : Industrie
- Bodemkwaliteitskaart (oorspronkelijk maaiveld; >2 m-mv) : Wonen
- Ontgravingskaart (toplaag, dieptelaag) : Industrie
- Ontgravingskaart (oorspronkelijk maaiveld; >2 m-mv) : Wonen
- Toepassingskaart : Afhankelijk van de bodemfunctie (zone 3 t/m 7)

Figuur 4: Bodemfunctiekaart (november 2019)



5 Bodemgeschiedenis

Sinds de uitgevoerde bodemonderzoeken hebben op het plangebied geen veranderingen (nieuwe bronnen) opgetreden die hebben kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Alle verdachte activiteiten in het verleden die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging zijn reeds onderzocht. De uitgevoerde bodemonderzoeken geven dus nog steeds een actueel beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse en derhalve nog goed bruikbaar en representatief.

Op basis van het opgebouwde bodemdossier kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt (Wet bodembescherming) geen bezwaren zijn voor herontwikkeling van het huidige Food Center en KET tot het geplande vernieuwde bedrijventerrein Food Center en het geplande woningbouwdeel Marktkwartier. Met betrekking tot de bekende spots in de ondergrond dient bepaald te worden of de noodzakelijke grondroerende werkzaamheden in de verontreinigde laag plaatsvinden. Afhankelijk van de werkzaamheden dient tevens bepaald te worden of aanvullend onderzoek noodzakelijk en/of zinvol is.

Om de grondroerende werkzaamheden te mogen uitvoeren in de verontreinigde ondergrond is toestemming van het bevoegd gezag noodzakelijk. Hiertoe wordt een raamsaneringsplan opgesteld en ingediend ter instemming. Per bouwveld en/of specifieke grondroering wordt vervolgens bepaald met een detailplan welke maatregelen en eisen van toepassing zijn.

De kleine koperspot in de bovengrond ter plaatse van het vml. abattoir en onverwachte situaties kunnen eveneens gesaneerd worden met het raamsaneringsplan.

Met vriendelijke groet

DIBEC B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Frank Stemerding".

Frank Stemerding
Projectcoördinator

Bijlagen:

- 1 Topografische kaart
- 2 Kadastrale kaart (GIS Marktkwartier)
- 3 Situatietekening verontreinigingssituatie



Bijlage 1 Topografische kaart



project:
Marktkwartier - Food Center Amsterdam

onderdeel:
Topografische situering projectlocatie



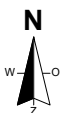
status:
definitief
 revisie:
 0
 datum:
 16-09-2020

getekend:
BBI
 controle:

 projectnummer:
 817.025_001

formaat:
A4
 schaal:
 1:50.000
Bijlage 1

bestandsnaam: bijlage 1.dwg

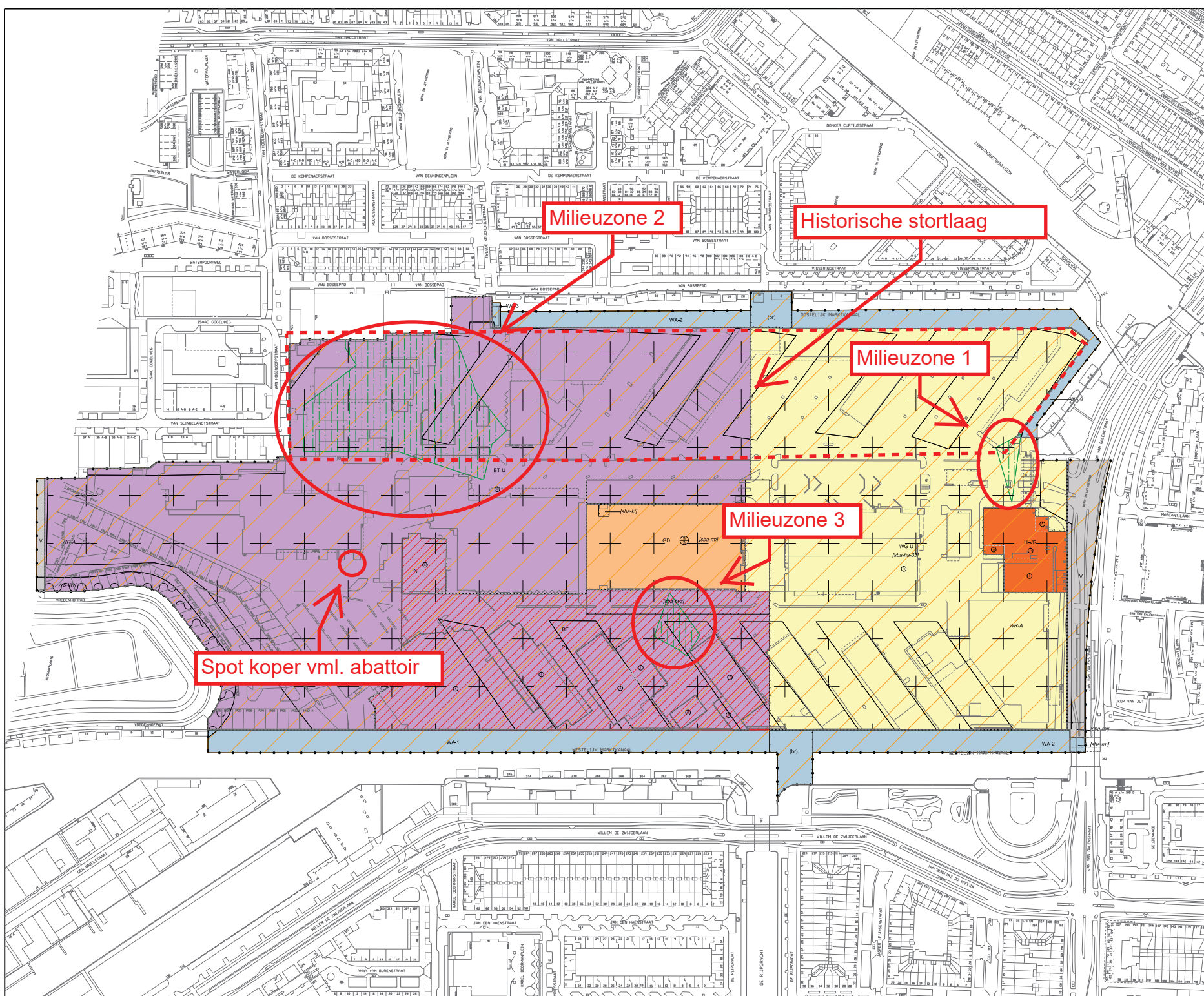




Bijlage 2 Kadastrale kaart (GIS Marktkwartier)

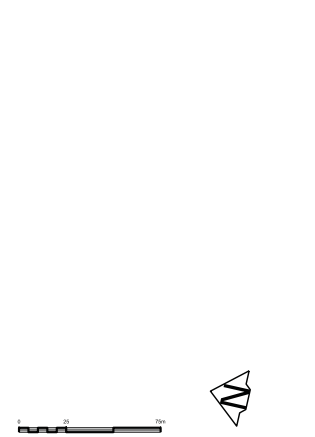


Bijlage 3 Situatietekening verontreinigings situatie



Gemeente Amsterdam
 Gemeente Amsterdam
 Gemeente Amsterdam

- Plangebied**
- Plangebiedsgrens
- Bestemmingen**
- BT Bedrijventerrein
 - GD Gemengd
 - V Verkeer
 - WA-1 Water - 1
 - WA-2 Water - 2
 - WA-3 Water - 3
- Voorafge bestemmingen**
- H-VRL Horeca - Voorafge
- Lijst te werken bestemmingen**
- BT-U Bedrijventerrein - lijst te werken
 - WG-U Woongebied - lijst te werken
- Dubbelbestemmingen**
- WRA Waarde - Archeologische
 - WS-WK Waterstaat - Waterkering
- Geleidsaanduidingen**
- geleidszone - Industriële - westpoort
 - milieuzone
 - wetgevingzone - wetgevinggebied 1
 - wetgevingzone - wetgevinggebied 2
- Functieaanduidingen**
- (br) brug
- Bouwwijk**
- bouwwijk
- Bouwaanduidingen**
- (sba-bvz) specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone
 - (sba-ho-35) specifieke bouwaanduiding - hoogteaccenten 35 meter
 - (sba-kl) specifieke bouwaanduiding - klokkentoren
 - (sba-m) specifieke bouwaanduiding - (k)ementoren
- Maatvoeringsaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
 - maximum bouwhoogte (m)
 - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- Verklaringen**
- topografische gegevens en bestaande ondergrond



Planinformatie			
Datum	Uitgever	Uitvoerder	Projectnaam
11 februari 2023	Stuvia	Stuvia	Van Houten, B. (2023)
11 februari 2023	Stuvia	Stuvia	Van Houten, B. (2023)
11 februari 2023	Stuvia	Stuvia	Van Houten, B. (2023)
11 februari 2023	Stuvia	Stuvia	Van Houten, B. (2023)

Bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)