

Memo

Onderwerp: Risico inventarisatie haalbaarheid wijziging bestemmingsplan Startingerweg te Akersloot

Opgesteld door: M. den Haan, MSc

Datum: 19 mei 2020

Aan: Scholz Groep, t.a.v. de heren N. de Bruijn en B. Rootinck

Kenmerk: 200145-MH

Projectnummer : 2490205

1.1. Inleiding

Ter plaatse van het plangebied Startingerweg te Akersloot is Scholz Groep voornemens de locatie te ontwikkelen naar woningbouw.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling dient het huidige bestemmingsplan te worden gewijzigd naar de toekomstige functie. Voorafgaand aan de wijziging is het noodzakelijk een inschatting te kunnen maken over de haalbaarheid hiervan. Voorliggende memo is opgesteld om een overzicht te geven van de bekende gegevens en leemten in kennis en om een inschatting te kunnen maken over de eventuele risico's die hiermee gepaard gaan.

1.2. Situatie

De ontwikkeling van het plangebied wordt uitgevoerd in diverse fasen. Het huidige plangebied betreft fase 2 en is gelegen direct naast het reeds door Scholz Groep afgeronde projectgebied van fase 1 en een eerdere ontwikkeling welke niet door Scholz Group is uitgevoerd.

Het huidige plangebied is gelegen aan de Startingerweg en enkele aanliggende wegen te Akersloot en bestaat uit twee plandelen van in totaal circa 4 hectare.

Het grootste plandeel is gesitueerd aan de oostzijde van de Startingerweg. Deze gronden zijn grotendeels agrarisch in gebruik. Er staan twee woningen aan de Startingerweg (ter hoogte van nummer 27 en 31), een verouderd kassencomplex centraal in het gebied en verouderde schuren aan de zuidzijde nabij de Krochtlaan. De verouderde schuren beslaan circa 2.000 m².

Het tweede plandeel ligt aan de westzijde van de Startingerweg, ten zuiden van het Tulpenlaantje. Op deze gronden is een grote schuur met agrarische bedrijfswoning gesitueerd (ca. 1.500 m²) met daarachter agrarische grond (ca. 3.000 m²). Het kassencomplex beslaat een oppervlak van circa 4.950 m², de woonhuizen hebben een oppervlakte van circa 1.500 m². De binnen het plangebied gelegen met asfalt verharde openbare weg beslaat circa 5.000 m². De beoogde toekomstige inrichting van het huidige plangebied is weergegeven in het stedenbouwkundig plan (figuur 1).

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Akersloot, sectie G, nummers 1589, 2051 en 2708 t/m 2713.

In figuur 2 is de ligging van de plangebieden uit een niet door Scholz Group uitgevoerde voorgaande fase (rood), fase 1 (groen) en fase 2 (blauw) weergegeven.



Figuur 1. Stedenbouwkundig plan



Figuur 2. Contouren plangebieden eerdere ontwikkeling niet door Scholz groep uitgevoerd (rood) en door Scholz Groep gekenmerkte ontwikkelingsfase 1 (groen), -fase 2 (blauw)

1.3. Voormalig gebruik

Het voormalige gebruik van de planlocatie wordt vooral gekenmerkt door bollenteelt, tuinbouw en grasland. Dit gebruik is al zichtbaar op de historische kaarten uit 1887. Ook de huidige straatnaam van het Tulpenlaantje herinnert hieraan. Deze historie is in de toekenning van de straatnamen ook doorgezet (Tijgerlelie, De Kwekerij en Rubrum).

Uit de historische luchtfoto's (opgenomen in de bijlage) valt op te maken dat het voormalige gebruik van de percelen van fase 1 en 2 en het reeds opgeleverde gebied ten noordoosten van het Tulpenlaantje zeer overeenkomstig zijn. Het wordt dan ook verwacht dat de bodemkwaliteit ter plaatse van deze percelen gelijkwaardig is.

1.4. Voorgaande bodemonderzoeken

Ter voorbereiding op de voorgenomen werkzaamheden van fase 1 en 2 is reeds contact opgenomen met het bevoegd gezag Wbb (Omgevingsdienst Noord-Holland Noord). Uit het contact met bevoegd gezag is gebleken dat de agrarische percelen in verband met (voormalige) bollenteelt ook als verdacht dienen te worden beschouwd op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen in de bovengrond, ondergrond en het grondwater.

Daarnaast zijn op de locatie reeds diverse onderzoeken uitgevoerd, te weten:

- Verkennend bodemonderzoek bestemmingsplan Startingerweg, percelen sectie G, nrs 2050, 2810, 2953 en 3055 (ged.), Grondslag, kenmerk: 20824, d.d. 14 augustus 2013
- Verkennend bodemonderzoek Startingerweg, perceel G 2707, Grondslag, kenmerk: 23305, d.d. 24 februari 2015
- Historisch onderzoek Startingerweg fase 2 te Akersloot, Sweco, kenmerk: 362881, d.d. 11 oktober 2019

Uit de voorgenoemde onderzoeken is gebleken dat ter plaatse van fase 1 in de bovengrond over het algemeen ten hoogste licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie en/of PAK aanwezig zijn. Tevens zijn in het grondwater enkele zware metalen licht verhoogd gemeten. In de bovengrond, ondergrond en het grondwater zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten/concentraties aan bestrijdingsmiddelen gemeten. De onderzochte moderne bestrijdingsmiddelen (organotin, MCPA, Atrazine, Carbaryl, Carbofuran, Maneb en Azinfosmethyl) zijn niet boven de detectiegrens waargenomen.

Gedurende het reeds uitgevoerde historisch onderzoek ten behoeve van fase 2 zijn enkele verdachte locaties naar voren gekomen. Het betreft een voormalige ondergrondse tank met een beperkte verontreiniging met minerale olie en het kassencomplex met de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging met asbest in verband met mogelijke toepassing van asbestverdachte materialen.

1.5. Leemten in kennis

Opgemerkt dient te worden dat de verdachte locaties en agrarische percelen van fase 2 vooralsnog niet milieuhygiënisch zijn onderzocht. Desalniettemin valt ons inziens op basis van de beschikbare informatie een redelijke inschatting te maken van de te verwachten parameters en bijbehorende risico's ten aanzien van de wijziging van het bestemmingsplan.

Ter plaatse van de agrarische percelen kunnen mogelijk bestrijdingsmiddelen voorkomen. Gedurende de voorgaande onderzoeken ten behoeve van fase 1 zijn geen sterke verontreinigingen gevonden. De percelen van beiden fasen kennen een overeenkomstige gebruikshistorie. Daarom worden ter plaatse van de percelen van fase 2 ook geen sterke verontreinigingen verwacht.

Het kassencomplex is in verband met de mogelijke toepassing van asbestverdachte materialen verdacht op de parameter asbest. Indien asbest in de grond aanwezig is zal zich dit beperken tot een afstand van enige meters van de kas. Het terrein rondom de kassen werd gebruikt als groenstrook met gras. Het wordt niet verwacht dat ter plaatse (diep) geploegd is. Het eventueel voorkomende asbest zal zich daarom naar verwachting beperken tot de bovengrond (max. 0,5 m-mv.).

Ter plaatse van de voormalige tank zijn in het verleden sterk verhoogde gehalten aan minerale olie gemeten. De omvang van de sterk verhoogde gehalten is vrij beperkt. Daarnaast is de tank verwijderd en kan dus niet meer hebben gelekt. Het valt dan ook niet uit te sluiten dat de gehalten door de tijd zijn afgenomen door natuurlijke afbraak.

Tevens is nog geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van PFAS in grond en/of grondwater. Het uitgangspunt is dat geen grond zal worden afgevoerd en de locatie zal worden opgehoogd. Eventuele aanwezigheid van PFAS wordt hierdoor niet direct als een knelpunt beschouwd.

1.6. Conclusies en aanbevelingen

Wat betreft de vooralsnog onvoldoende onderzochte locaties worden ons inziens als een niet nadelig onderdeel op de haalbaarheid gezien, omdat:

- Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank naar verwachting ten hoogste sprake zal zijn van een kleinschalige verontreiniging. Indien nog aanwezig zal deze verontreiniging worden verwijderd;
- Een eventuele verontreiniging met asbest bij de kassen wordt als beperkt en beheersbaar ingeschat en zal indien aanwezig worden verwijderd;
- Ter plaatse van voormalige bollenteelt zijn gedurende de voorgaande onderzoeken ten behoeve van de voorgaande ontwikkeling en fase 1 zijn geen sterke verontreinigingen gevonden. De percelen van beiden fasen kennen een overeenkomstige gebruikshistorie. Daarom worden ter plaatse van de percelen van fase 2 ook geen sterke verontreinigingen verwacht;
- De locatie zal worden opgehoogd en er zal worden gewerkt met een gesloten grondbalans. Hierdoor wordt voor de parameter PFAS ingeschat dat deze niet direct een knelpunt zal zijn.

1.7. Tot slot

De conclusies getrokken in voorliggende memo betreffen een inschatting van de risico's op basis van de in de memo genoemde en beoordeelde rapporten. Voorliggend schrijven betreft geen onderzoek in het kader van de NEN 5725.

Tevens dient voorafgaand aan het aanvragen van de omgevingsvergunning een onderzoek conform de NEN 5740 (bodem) en NEN 5707 (asbest) uitgevoerd te worden.

Bijlage: Luchtfoto's plangebieden



Luchtfoto 2007, overeenkomstig landgebruik plangebieden fase 1 en 2 (bron: Topotijdreis.nl)



Luchtfoto 2016, overeenkomstig landgebruik plangebieden fase 1 en 2 (bron: Topotijdreis.nl)



Luchtfoto 2019, ontwikkeling fase 1 zichtbaar (bron: Topotijdreis.nl)