

**Herontwikkeling winkelcentrum Zijdelwaard
te Uithoorn**

Historisch onderzoek conform NEN 5725

Opdrachtgever

Delta Lloyd Vastgoed Winkels B.V.

Contactpersoon

de heer drs. ing. J. Roet

Kenmerk

R036297aa.00002.jwk

Versie

01_001

Datum

12 januari 2012

Auteur

ing. J.W. (Jan Willem) Kort

dr. H.A.E. (Dirk-Jan) Simons

Inhoudsopgave

1	Inleiding en conclusies	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Conclusies.....	3
2	Werkwijze	4
2.1	Typen vooronderzoek	4
2.2	Keuze vooronderzoek	4
2.3	Activiteiten	4
3	Aspecten	5
3.1	Voormalig bodemgebruik	5
3.2	Huidig bodemgebruik	6
3.3	Toekomstig bodemgebruik.....	6
3.4	Bodemopbouw en geohydrologie	6
3.5	(Financieel-)juridische aspecten	8

Bijlagen

Bijlage I	Huidige situatie
Bijlage II	Geprojecteerde situatie
Bijlage III	Kadastrale kaarten

1 Inleiding en conclusies

1.1 Inleiding

In opdracht van Delta Lloyd Vastgoed Winkels B.V. heeft LBP|SIGHT een vooronderzoek naar de kwaliteit van de bodem conform NEN 5725 uitgevoerd voor de locatie winkelcentrum Zijdelwaard in Uithoorn.

Het winkelcentrum zal deels worden uitgebreid en deels anders worden ingedeeld. De uitbreiding wordt hoofdzakelijk benut voor het vergroten van de bestaande winkels, waaronder de beide supermarkten.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan worden gewijzigd. In dit kader dient de haalbaarheid van het project op een aantal aspecten in beeld gebracht te worden, waaronder het aspect bodem. Daarnaast dient dit onderzoek op een dusdanige wijze worden uitgevoerd dat de rapporten ook bruikbaar zijn voor het nog op te stellen bestemmingsplan. Ten slotte dient het vooronderzoek als basis voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 in het kader van het aanvragen van (een) omgevingsvergunning(en) voor de activiteit bouwen.

1.2 Conclusies

Gezien het feit dat het huidige winkelcentrum is gebouwd op de exacte locatie waar het oude winkelcentrum in 1985 is afgebrand, wordt de bodem op de locatie als verdacht aangemerkt voor verontreiniging met PAK's, minerale olie, zink, koper en asbest. Afgezien van de calamiteit hebben er op de onderzoekslocatie zelf of in de directe nabijheid nooit relevante bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er in principe geen milieuhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen uitbreiding/wijziging van het winkelcentrum. Hierbij geldt als uitgangspunt dat een eventuele in het vervolgtraject aan te treffen verontreiniging, voor zover nodig vanwege geldende wet- en regelgeving, functiegericht wordt gesaneerd.

LBP|SIGHT BV



ing. J.W. (Jan Willem) Kort



dr. H.A.E. (Dirk-Jan) Simons

2 Werkwijze

2.1 Typen vooronderzoek

Het vooronderzoek conform NEN 5725 omvat het verzamelen van informatie over de volgende vijf aspecten.

- Het vroegere bodemgebruik van de locatie en de directe omgeving.
- Het huidige bodemgebruik van de locatie en de directe omgeving.
- Het toekomstig bodemgebruik van de locatie.
- De bodemopbouw en geohydrologische situatie.
- Juridische aspecten.

Daarbij worden drie typen vooronderzoek onderscheiden, te weten beperkt vooronderzoek, standaard vooronderzoek en uitgebreid vooronderzoek, waarbij de diepgang van de te verzamelen informatie per type onderzoek verschilt.

2.2 Keuze vooronderzoek

Te zijner tijd zal dit onderzoek onder andere als basis dienen voor verkennend bodemonderzoek in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. Gelet op deze doelstelling dient conform hoofdstuk 4 (Keuzesystematiek vooronderzoek) van NEN 5725 een standaard vooronderzoek uitgevoerd te worden.

2.3 Activiteiten

Het vooronderzoek bestaat normaliter uit de volgende activiteiten.

- Opvragen van informatie bij diverse instanties.
- Bepaling omvang (bodem- en) vooronderzoeksgebied.
- Terreinbezoek.
- Archiefonderzoek.

Het bodem- en grondwaterarchief van de provincie Noord-Holland is geraadpleegd. Verder is er informatie verstrekt door de heer Koolwijk van de gemeente Uithoorn. Er is afgezien van terreinbezoek aangezien het gehele plangebied verhard/bebouwd is en alle relevante informatie op aanvraag en na archiefbezoek is verkregen.

3 Aspecten

3.1 Voormalig bodemgebruik

De onderzoekslocatie is gelegen in het noordelijke gedeelte van de Legmeerpolder, op het grensvlak van de Thamer binnenpolder (ontginningsas). De locatie heeft tot het moment van bebouwing altijd een agrarische functie gehad en is niet gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde.

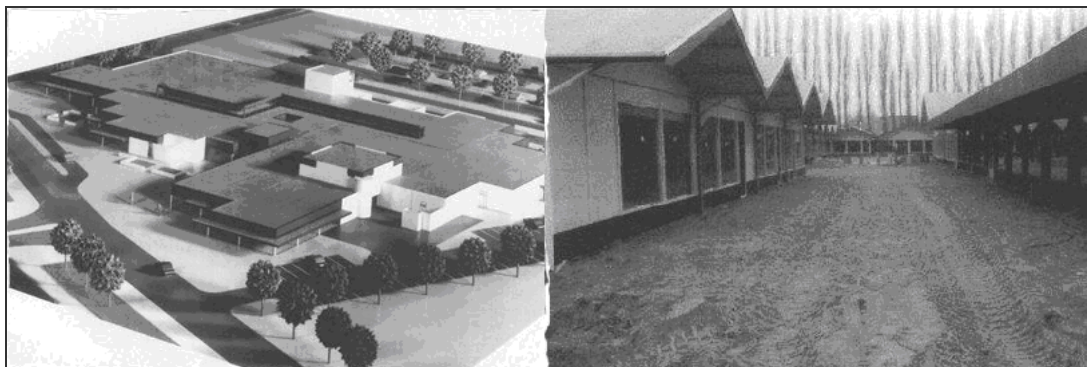


Figuur 3.1

Uitsnede historische kaart 1899

De Thamer Binnenpolder is tussen 1948 en 1956 bebouwd. Aansluitend werden in de jaren zestig en zeventig de wijken Zijdelwaard-I, -II, -III en -IV en De Legmeer gebouwd. Winkelcentrum Zijdelwaard is in 1972 opgeleverd.

Op 1 januari 1985 is het gehele winkelcentrum uitgebrand. Mogelijkerwijs is hierbij ook asbest vrijgekomen. Om de periode tot de nieuwbouw te overbruggen is in de periode 1985 – 1987 een houten noodcomplex in gebruik geweest. In 1987 is het huidige complex opgeleverd. In figuur 3.2 is een impressie van het oude winkelcentrum en een foto van de tijdelijke situatie opgenomen.



Figuur 3.2

Impressie oude winkelcentrum/foto noodgebouwen

Afgezien van de calamiteit hebben zich voor zover bekend geen relevante bodembedreigende activiteiten (ondergrondse tanks, inrichtingen Wet milieubeheer) op de locatie plaatsgevonden.

In de directe nabijheid van de onderzoekslocatie is een tankstation aanwezig (BP tankstation Heijermanslaan). Op de Anne Franklaan 5 is in het verleden een ondergrondse tank aanwezig geweest.

3.2 Huidig bodemgebruik

De onderzoekslocatie is op dit moment in gebruik als winkelcentrum en als parkeerterrein. In bijlage I zijn overzichtsfiguren van de huidige situatie opgenomen. Voor zover bekend vinden er op de onderzoekslocatie geen relevante bodembedreigende activiteiten plaats. In de directe nabijheid van de onderzoekslocatie is het BP tankstation (ondergrondse brandstoftanks) in werking.

Volgens opgaaf van het Grondwaterregister Noord-Holland zijn er in een ruime straal (1,5 km) geen relevante grondwateronttrekkingen vergund.

3.3 Toekomstig bodemgebruik

In bijlage II zijn overzichtsfiguren van de geprojecteerde situatie opgenomen. Ook in de toekomstige situatie zal er naar verwachting voornamelijk detailhandel worden bedreven (geen gevoelig gebruik). In het plan zijn geen watergangen of andersoortige ontgravingen (parkeerkelders of iets dergelijks) voorzien.

3.4 Bodemopbouw en geohydrologie

Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw is weergegeven in de onderstaande tabel. De gegevens uit deze tabel zijn ontleend aan de Grondwaterkaart van Nederland (TNO, 1980, kaartblad Utrecht 31-West). De maaiveldhoogte ter plaatse van de locatie komt overeen met circa -4,0 m NAP (AHN).

Tabel 3.1

Regionale bodemopbouw

Globale diepte (m-mv)	Geohydrologische schematisatie	Lithostratigrafie	Samenstelling
0 – 11	Deklaag	Holoceen, Westland Formatie, Formaties van Twente	Kleien, veen fijne en matig fijne slibhoudende zanden
11 – 50	Eerste watervoerend pakket	Kreftenheye, Eem Formatie, Formatie van Urk en Sterksel, Formatie van Kedichem	Fijne en matig grove (slibhoudende) zanden, matig fijne en grove grindhoudende zanden
50 -	Scheidende laag		Kleilagen, fijne en matig grove slibhoudende zanden

Er zijn geen gegevens bekend van de dikte van de vermoedelijke ophooglaag.

Geohydrologie

De stromingsrichting van het freatisch grondwater in de deklaag is sterk afhankelijk van het al dan niet aanwezig zijn van een watergang. Gezien de ligging van de waterpartijen zal de stromingsrichting van het freatisch grondwater naar verwachting in westelijke richting zijn. De stromingsrichting in het eerste watervoerend pakket is globaal in zuidoostelijke richting (TNO, 1979).

De gemiddelde stijghoogte van het freatisch grondwater bedraagt -4,9 m NAP. De stijghoogte in het eerste watervoerend pakket bedraagt circa -5,4 m NAP (TNO, 1979). Uit de stijghoogteverschillen tussen het grondwater in het freatisch pakket en dat in het eerste watervoerend pakket volgt dat er sprake lijkt te zijn van een infiltratiesituatie.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied (Provinciale milieuverordening Noord-Holland, Tranche 7, 2011).

Bodemkwaliteit

Het bodemkwaliteitsbeleid is vastgelegd in het Regionaal bodembeheerplan Gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Ouder-Amstel en Uithoorn, van 16 juni 2008, met kenmerk 08K062, van CSO Adviesbureau voor MilieuOnderzoek B.V. Het beleid is gebaseerd op de achtergrondwaarden van de boven- en ondergrond.

De onderzoekslocatie is met betrekken tot de bovengrond (0-0,5 m-mv) gelegen in zone B2. In de onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden voor deze zone opgenomen.

B2 Stedelijk en buitengebied	
Cd	0,80
Hg	0,39
Cu	39,49
Ni	35,00
Pb	124,36
Zn	195,11
Cr	100,00
As	29,00
PAK	3,21
EOX	3,00

Uit de tabel blijkt dat de gemiddelde achtergrondwaarden voor kwik, koper, lood, zink en PAK's hoger zijn dan de streefwaarde.

Met betrekking tot de ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is de onderzoekslocatie gelegen in zone O6. In de onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden voor deze zone opgenomen.

O6 Stedelijk en buitengebied	
Cd	0,80
Hg	0,30
Cu	36,00
Ni	35,00
Pb	85,00
Zn	140,00
Cr	100,00
As	29,00
PAK	1,14
EOX	3,00

Uit de tabel blijkt dat de gemiddelde achtergrondwaarde van PAK's hoger zijn dan de streefwaarde.

Bodemonderzoeken

In de directe nabijheid van de onderzoekslocatie zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd.

- Heijermanslaan 49
 - Verkenkend bodemonderzoek, 1-6-1998, Terra BV.
 - Zintuiglijke waarnemingen: geen afwijkingen waargenomen.
 - Bovengrond: PAK's > streefwaarde (hierna: S), EOX verhoogd.
 - Ondergrond: kwik > S, EOX verhoogd.
 - Grondwater: fenol > S.
 - Asbest: onbekend.
 - Conclusies rapport: verhoogde gehalten geen reden voor een nader onderzoek.
- Heijermanslaan (wegtracé)
 - Verkenkend bodemonderzoek, 21-12-2005, Kwinfra Milieu.
 - Zintuiglijke waarnemingen: geen bijzonderheden.
 - Bovengrond: geen verontreiniging.
 - Ondergrond: geen verontreiniging.
 - Grondwater: niet onderzocht.
 - Asbest: nee, niet zintuiglijk waargenomen.
 - Conclusie rapport: de grond is niet verontreinigd met een van de geanalyseerde parameters.
- Heijermanslaan (wegtracé)
 - Verkenkend bodemonderzoek, 15-1-2009, Grondslag.
 - Bovengrond: geen verhoogde gehalte gemeten.
 - Ondergrond: geen verhoogde gehalte gemeten.
 - Grondwater: barium > S.
 - Asbest: onbekend.
 - Conclusie rapport: licht verhoogd gehalte barium in grondwater aangetoond. Nader onderzoek niet noodzakelijk.

Voor het overige zijn er geen bodemonderzoeken ter plaatse of in de omgeving bekend.

Voor conclusies zie hoofdstuk 1.

3.5 (Financieel-)juridische aspecten

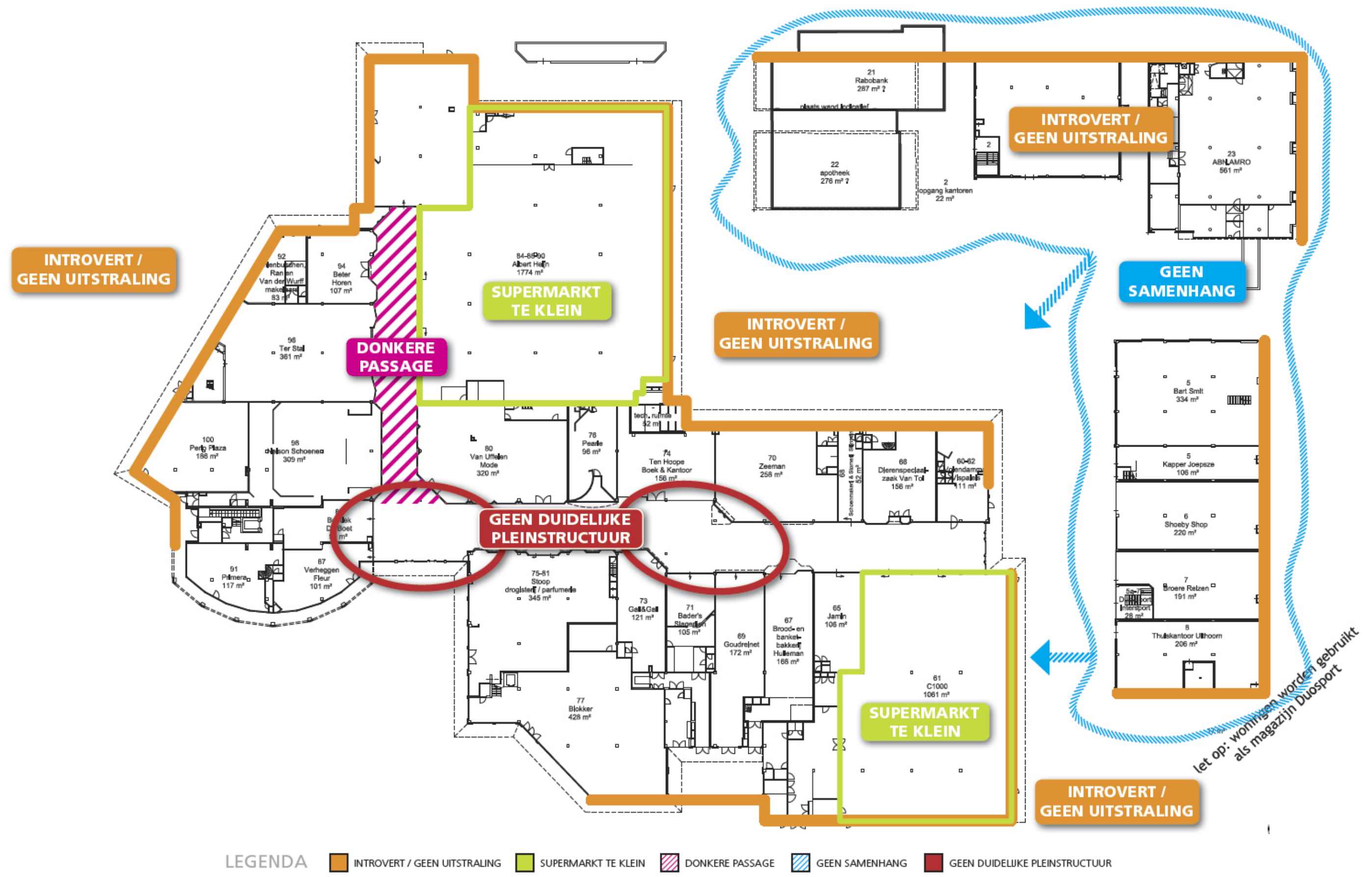
In bijlage III zijn overzichtskaarten van de kadastrale situatie opgenomen.

Bijlage I

Huidige situatie

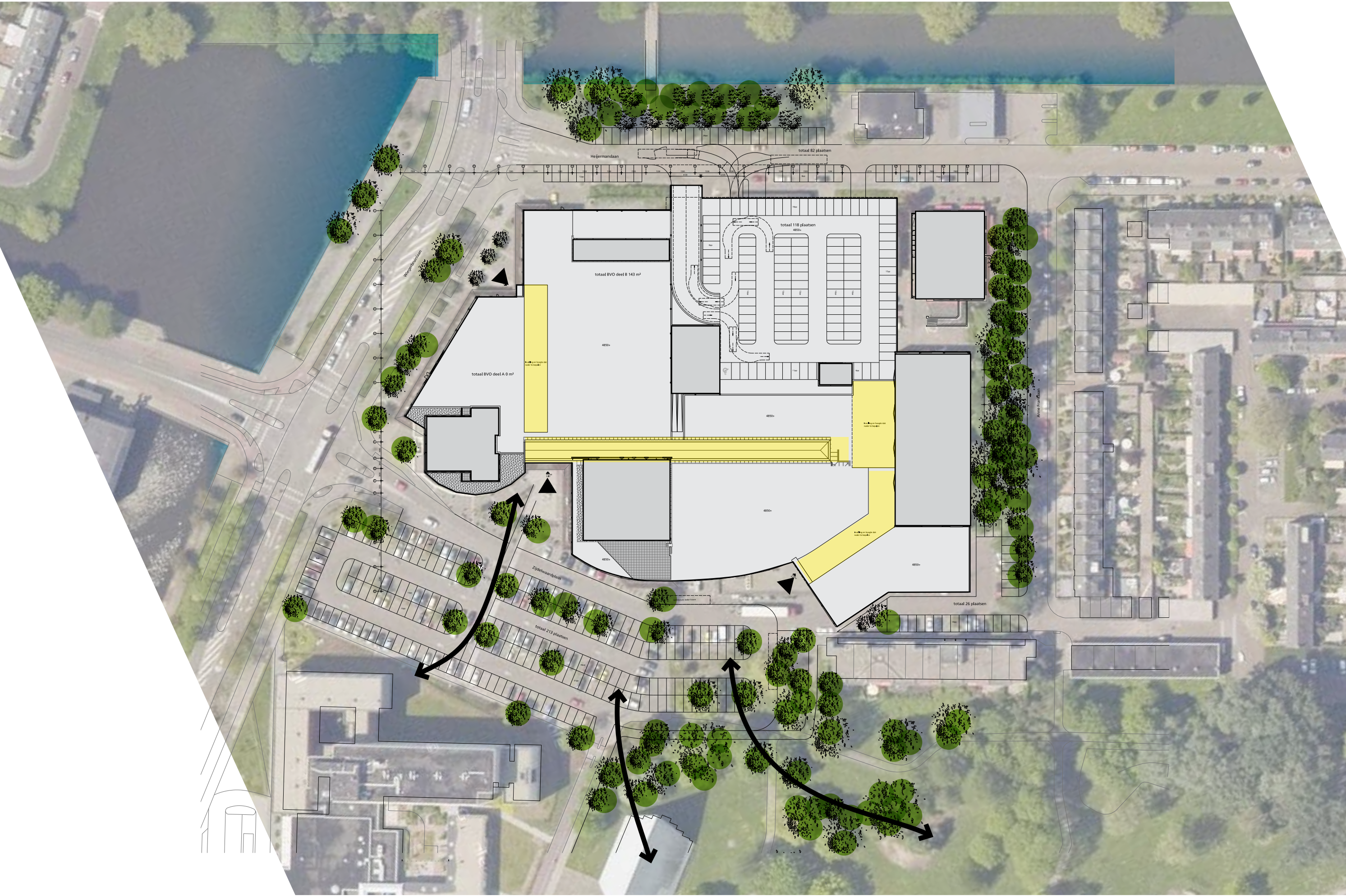
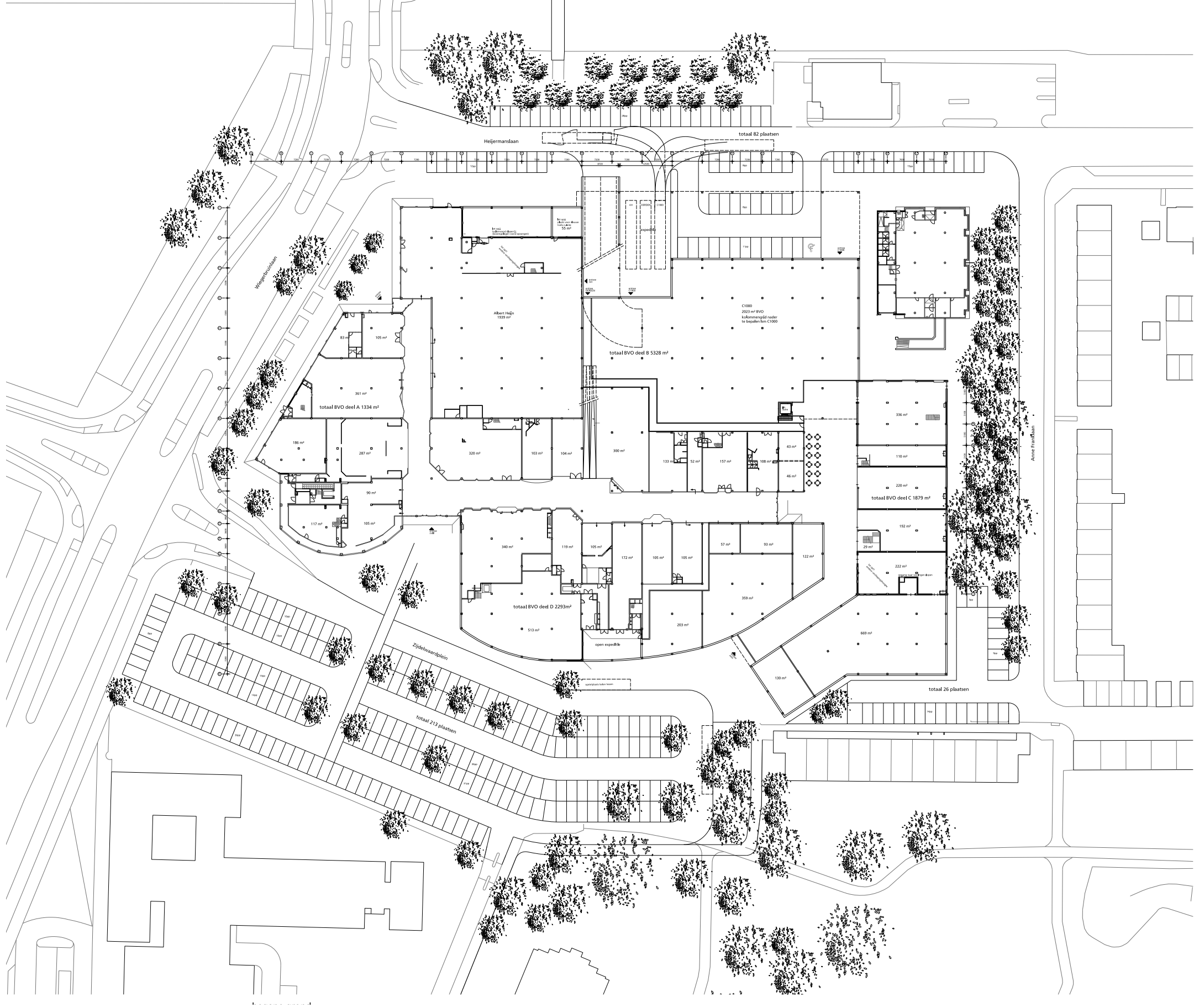
Stand WPM juli 2011

bestaande situatie



Bijlage II

Geprojecteerde situatie



Bijlage III

Kadastrale kaarten

kadaster



0 m 20 m 100 m

Deze kaart is noordgericht

Klantenreferentie

jac

- 12345 Perceelnummer
- 26 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebouwing/topografie
- Voorlopige grens

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente UITHOORN
Sektie B
Perceelnummer 9572
Schaal 1: 2000



Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 09 januari 2012.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

This is a detailed cadastral map of a residential area in Rotterdam, showing numerous streets and building footprints. The map is oriented with North at the top. Streets include P.C. Hoofthoofd, Wierboordlaan, Achterberglaan, and others. Building footprints are outlined in black, and many are filled with a grid pattern. The map is labeled with various street names and building numbers.

0 20 100

180

**Kadastrale grens
Bebouwing/topografie
Voorlopige grens**

Kadastrale gemeente UITHOORN

1: 2000

Aan dit uitbreksel mogen geen maten worden ontleend.
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

10 JAN. 2012

五