

Inventariserend bodemonderzoek ten behoeve van bestemmingsplan Dorpsstraat (2011)

In 1997 is een inventariserend onderzoek verricht ten behoeve van het toenmalige bestemmingsplan Dorpsstraat. De conclusie was dat ten gevolge van ophooglagen en bedrijfsactiviteiten bodemverontreinigingen te verwachten zijn in het gebied. Bij nieuwbouw en functiewijzigingen is bodemonderzoek nodig. Sindsdien zijn veel bodemonderzoeken en saneringen uitgevoerd. Er zijn geen (nieuwe) bodembedreigende bedrijfsactiviteiten bij gekomen.

Het nieuwe bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter. Er is slechts 1 locatie waar vermoedelijk op korte termijn bodemsanering en herinrichting plaatsvindt: Delftsewallen, voormalige gasfabriek (bis 251). Hiervoor is een door de Provincie goedgekeurd saneringsplan opgesteld.

Daarnaast is er een aantal locaties waar herinrichting plaats zou kunnen vinden, maar waar nog geen concrete plannen voor bestaan, zoals bijvoorbeeld Vlamingstraat 1-3 (Kwik Fit garage, recent aangekocht door Gemeente Zoetermeer) en Delftsewallen 23-24-25 (o.a. beddenzaaklocatie).

Omdat sprake is van een grotendeels conserverend karakter van het bestemmingsplan worden met name de veranderingen van de bodemsituatie (aanvullende onderzoeken, bodembedreigende activiteiten, uitgevoerde saneringen) ten opzichte van 1997 hieronder besproken.

Bedrijfsactiviteiten

Op twee locaties worden op dit moment nog bodembedreigende bedrijfsactiviteiten uitgevoerd : Vlamingstraat 1-3 (KwikFit garage) en Dorpsstraat 146-148 (garage Westerman). Op beide locaties zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Voor bespreking van deze adressen zie bij Beschrijving bodemsituatie.

Beschrijving bodemsituatie

Het bis-nummer achter een adres is een nummer dat verwijst naar het bodeminformatiesysteem, tevens vindplaats in het archief van de gemeente Zoetermeer.

Delftsewallen vm. Gasfabriek (bis 251) Op deze locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Bodemsanering moet met spoed worden uitgevoerd. Er is een door de provincie goedgekeurd saneringsplan, dat uitgaat van sloop van de huidige woningen, bodemsanering en herontwikkeling (wonen met tuin) van de locatie. Met de uitvoering van dit saneringsplan wordt de locatie geschikt gemaakt voor de beoogde bestemming. Op dit moment vind uitvoerig overleg plaats met belanghebbenden (omwonenden) omtrent de uitvoering van de sanering.

Delftsewallen 23, 24 en 25 (bis 689) Er zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd op de locatie waaruit blijkt dat de grond sterk verontreinigd is met lood. Bij herontwikkeling dient rekening gehouden te worden met een saneringsnoodzaak. Bij het huidige gebruik zijn er geen risico's.

Dorpsstraat even nummers

Dorpsstraat 2 (bis 249) Er zijn meerdere bodemonderzoeken verricht vanaf 1999. De locatie is plaatselijk sterk verontreinigd met lood. Een sterke verontreiniging met olie is in 2001 samen met een ondergrondse tank (grotendeels) gesaneerd.

Verder is de locatie opgenomen in de lijst met potentieel verdachte locaties. Niet alle bronnen zijn onderzocht. Bij het huidige gebruik (Kunstatelier) vormen de verontreinigingen geen belemmering.

Dorpsstraat 4-6 (geen bisnummer). Op deze locatie is geen bodemonderzoek verricht, maar dit adres wordt besproken i.v.m. mogelijke particulier initiatieven. Er is mogelijk sprake van (rest) verontreiniging afkomstig van de naburige locatie (Dorpsstraat 2). Daarnaast moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van zware metalen, asbest en PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) in de grond.

Dorpsstraat 10 (bis 1047) In 1995 is hier een tank gesaneerd. Geen veranderingen na 1997.

Dorpsstraat 12 (bis 672) In een onderzoek van eind 1997 zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetroffen.

Dorpsstraat 18 (1085) Op de locatie heeft beperkt gasolineopslag plaatsgevonden. Op het achterliggende Nicolaasplein heeft mogelijk een tank gelegen. Hier is nog geen bodemonderzoek naar verricht.

Dorpsstraat 36/36a Op de locatie is geen bodemonderzoek verricht. De locatie is verdacht op het voorkomen van verontreinigingen vanwege de bedrijfsactiviteiten (o.a. vm. tank, stoomgrutterij en garage) in het verleden.

Dorpsstraat 38a (bis 652) De locatie is onderzocht in 1997. De grond op de locatie is sterk verontreinigd met zware metalen. Bij herinrichting dient een saneringsplan (of BUS-melding, Besluit Uniforme Saneringen) opgesteld te worden.

Dorpsstraat 40 (bis 1086) In 2007 is een historisch onderzoek verricht. De locatie is verdacht op het voorkomen van bodemverontreinigingen vanwege de bedrijfsactiviteiten (drukkerij).

Dorpsstraat 58 – 64 (bis 1053) In de openbare straat voor dit pand heeft een tank gelegen. Bij bodemonderzoek in 2008 is geen tank en geen noemenswaardige bodemverontreiniging als gevolg van de tank aangetroffen.

Dorpsstraat 66-68 (bis 431) Bodemonderzoek uitgevoerd in 1993. Plaatselijk sterk verontreinigd, geen veranderingen na 1997).

Dorpsstraat 76 (bis 1054) Op de locatie heeft een tank gelegen. In 2010 is gezocht naar de tank, maar deze is niet aangetroffen. Er is zintuiglijk ook geen verontreiniging aangetroffen.

Dorpsstraat 78-80 (bis 765) In de periode van 1998 tot 2000 is een aantal bodemonderzoeken verricht, waaruit bleek dat de grond matig verontreinigd is met lood. Aanvullend onderzoek of sanering is niet nodig.

Dorpsstraat 86 (bis 79) (o.a. sanering uitgevoerd in 1993, daarna nieuwbouw, geen veranderingen na 1997).

Dorpsstraat 110-112 (bis 673) Op de locatie is een bodemsanering uitgevoerd in 2002. De provincie heeft in 2003 ingestemd met de sanering, waarna nieuwbouw (winkels, woningen) heeft plaatsgevonden.

Dorpsstraat 114/114a (bis 890) In 2003 heeft de provincie ingestemd met een evaluatierapport van een sanering. Er zijn beperkte restverontreinigingen aanwezig. Bij het huidige gebruik geeft dat geen belemmeringen.

Dorpsstraat 116 (bis 984) In 2006 is de provincie akkoord gegaan met een sanering, waarbij sterke verontreinigingen in de grond (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) zijn geïsoleerd door een betonvloer. Bij het huidige gebruik zijn er geen risico's.

Dorpsstraat 124-130 (bis 1055) In 2007 is een historisch onderzoek verricht. De locatie is potentieel verontreinigd i.v.m. historische bedrijfsactiviteiten : smederij, garage en benzinetank.

Dorpsstraat 132-134 (bis 694) De locatie is verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met vluchtige organochloorverbindingen (VOCL, vm. chemische wasserij). Bij herontwikkeling dient (aanvullend) onderzoek naar VOCL gedaan te worden. Daarnaast is een deel van de locatie (nr. 132) gesaneerd, waarbij een verontreiniging met zware metalen geïsoleerd is onder een vloer. Deze vloer moet in stand gehouden worden. Op nr. 134 heeft geen sanering plaatsgevonden. Bij het huidige gebruik zijn er geen risico's.

Dorpsstraat 136 – 144 (bis 773) Op de locatie is in 1999 een sanering uitgevoerd. De verontreinigde grond is geïsoleerd. In 2002 is de provincie akkoord gegaan met het evaluatierapport van de sanering.

Dorpsstraat 146-148 (bis 248) Op de locatie is een bodemsanering uitgevoerd. In 2008 is heeft de provincie ingestemd het evaluatierapport. Er is sprake van (deels) isolatie, zodat bij wijziging van het gebruik van de locatie of graafwerkzaamheden melding gedaan moet worden bij de provincie.

Dorpsstraat 150 (bis 1178) Uit een bodemonderzoek van 2008 blijkt dat er sprake is van een ernstige verontreiniging met zware metalen in de grond.

Dorpsstraat 154 (bis 1154) De locatie is potentieel verontreinigd als gevolg van bedrijfsactiviteiten (o.a. dekkledenfabrikage). Er is nog geen (historisch) onderzoek verricht.

Dorpsstraat 158 (bis 578) Provincie heeft ingestemd met het evaluatierapport van een sanering in 2000. Omdat sprake is van isolatie van verontreinigingen o.a. onder de verharding dient bij wijziging in het gebruik een melding gedaan te worden bij de Provincie.

Dorpsstraat 158a (bis 686) In 1997 is een bodemonderzoek uitgevoerd. De grond is matig verontreinigd met zware metalen.

Dorpsstraat 162 (bis 1056) In 2007 is historisch onderzoek verricht. De locatie is potentieel verontreinigd als gevolg van de vm. bedrijfsactiviteiten (transportbedrijf).

Dorpsstraat 172-174 (bis 539) (Licht tot incidenteel sterk verontreinigd met lood, geen saneringsnoodzaak. Geen verandering na 1997).

Dorpsstraat 178 (bis 122) Na 1997 zijn diverse bodemonderzoeken verricht. Naar aanleiding van de resultaten van de onderzoeken heeft in 2003 een bodemsanering van een aantal gevallen van niet ernstige bodemverontreiniging plaatsgevonden. Hiermee werd de locatie geschikt gemaakt voor het huidige gebruik (winkels, wonen).

Dorpsstraat 202 (bis 1082) In 2006 is een historisch onderzoek verricht. De locatie is verdacht in verband met de vm. bedrijfsactiviteiten. Er heeft een spiegelabriek gezeten.

Dorpsstraat oneven nummers

Dorpsstraat 3 (bis 766) Er is bodemonderzoek uitgevoerd in 1999. De grond en het grondwater zijn ten hoogste licht verontreinigd.

Dorpsstraat 5 (bis 476) (Lichte verontreinigingen, geen veranderingen na 1997)

Dorpsstraat 7 (bis 590) In 1998 is bodemonderzoek verricht. Er zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetroffen. In 1998 is een ondergrondse tank gesaneerd.

Dorpsstraat 9 (bis 1179) Uit een verkennend onderzoek van 2008 blijkt dat sprake is van een sterke verontreiniging in de grond met lood. Bij bestemmingswijziging dient de noodzaak tot nadere maatregelen (aanvullend onderzoek, sanering) beschouwd te worden.

Dorpsstraat 27 (locatie achter nr. 21, op terrein Delftsewallen 18/19 bis 1052) In 2006 is hier historisch onderzoek verricht. Er heeft een meubelmakerij gezeten, waardoor de locatie potentieel verontreinigd is.

Dorpsstraat 67b (bis 1194) In 2009 is een sterke verontreiniging in de grond gesaneerd door isolatie. De isolatievoorziening (betonvloer, verharding) dient in stand gehouden te worden.

Dorpsstraat 77 (bis 413) (plaatselijk sterk verontreinigd, geen veranderingen na 1997)

Dorpsstraat 79 (bis 565) Er is bodemonderzoek uitgevoerd in 2007, waaruit blijkt dat de locatie plaatselijk sterk verontreinigd is. Bij herinrichting dient een saneringsplan opgesteld of busmelding gedaan te worden bij de provincie. Bij het huidige gebruik (winkel met tuin) zijn er geen knelpunten.

Dorpsstraat 95-97 (bis 160). Er zijn 2 bodemonderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat de locatie gemiddeld matig verontreinigd en (zeer) plaatselijk sterk verontreinigd is met zink en lood. Bij aanvragen van bouwvergunningen zijn mogelijk aanvullende maatregelen (aanvullend onderzoek, sanering) nodig. Bij het huidige gebruik (verontreiniging onder verharding) zijn geen risico's.

Dorpsstraat 105 – 115 (bis 78) Op de locatie is in de periode van 2004 – 2006 een bodemsanering uitgevoerd. In 2006 is een evaluatierapport opgesteld, dat goedgekeurd is door de Provincie. Hiermee werd de locatie geschikt voor het voorgenomen gebruik, (winkels, wonen). Omdat er (deels) sprake is van isolatie dient bij wijziging van het gebruik van de locatie of bij graafwerkzaamheden een melding gedaan te worden bij de Provincie, om de noodzaak van (aanvullende) saneringsmaatregelen te beoordelen.

Dorpsstraat 127 – 129 (bis 1191) In 2007 is een verkennend onderzoek uitgevoerd. Er is sprake van een geval ernstige bodemverontreiniging : de grond is matig verontreinigd met PAK en sterk verontreinigd met zware metalen. Bij herinrichting of grondwerkzaamheden dient een saneringsplan of busmelding ingediend te worden bij de Provincie.

Dorpsstraat 133 (bis 246) en 135 (bis 740) Er is een door de Provincie goedgekeurd saneringsplan. Een deel van de locatie is in 2011 gesaneerd ten behoeve van de bouw van een woning. Naar verwachting zal het overige terrein in 2011/2012 gesaneerd worden. Met de sanering worden de locatie geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik, wonen/bedrijf met tuin.

Dorpsstraat 147 – 149 (bis 247) Er is sprake van een geval van ernstige verontreiniging. Er is een door de Provincie goedgekeurd saneringplan (2005). Het saneringplan is nog niet uitgevoerd.

Dorpsstraat 151 (bis 637) In 1999 is de provincie akkoord gegaan met de uitgevoerde bodemsanering. Omdat de verontreinigingen geïsoleerd zijn door een betonvloer dient deze gehandhaafd te worden.

Dorpsstraat 157 (bis 974) In 2008 heeft de provincie ingestemd met het evaluatierapport van een sanering. Er zijn matige verontreinigingen met lood en zink in de grond achtergebleven. Aanvullende maatregelen zijn niet nodig.

Dorpsstraat 161-163 (bis 650) (Sterke verontreiniging met lood onder verharding. Geen verandering na 1997)

Dorpsstraat 165 (bis 751) In 2010 is bodemonderzoek verricht. Het grondwater op de locatie is (zeer) plaatselijk sterk verontreinigd met kwik, er is geen sanering noodzaak. Er is geen aanvullende actie nodig.

Dorpsstraat 171 – 175 (bis 1057) In 2007 is historisch onderzoek verricht. De locatie is verdacht i.v.m. de vm. bedrijfsactiviteiten. (ondergrondse tank, margarinebedrijf).

Dorpsstraat 177 / Pilatusdam 15 (bis 1155) Tussen 2009 en 2011 is een sterke verontreiniging in de grond met lood en PAK geïsoleerd onder de verharding. Bij graafwerkzaamheden ter plaatse en bestemmingswijziging dient een melding gedaan te worden bij de Provincie.

Dorpsstraat 187 (bis 1084) In 2007 is een historisch onderzoek verricht. De locatie is verdacht i.v.m. de vm. bedrijfsactiviteiten. Er heeft een molenfabriek gezeten.

Dorpsstraat 205 (bis 920) IN 2003 is bodemonderzoek verricht. Er zijn lichte tot matige verontreinigingen aanwezig met lood en PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen). Er zijn geen vervolgacties nodig.

Eerste Stationsstraat 42 (bis 819) In 2007 heeft de Provincie ingestemd met de uitvoering van een sanering. Aanvullende acties zijn niet noodzakelijk.

Leidsewallen 32 (bis 945) Uit onderzoek uit 2001 blijkt dat sprake is van een sterke verontreiniging met lood en zink. Bij herinrichting is sanering vermoedelijk noodzakelijk.

Leidsewallen 33 (bis 492) bodemonderzoek verricht in 2000. Lichte tot matige verontreinigingen, geen knelpunt.

Leidsewallen 36 (bis 429) (sanering uitgevoerd 1994, geen verandering na 1997)

Leidsewallen 42 (bis 998) In 1997 is bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de grond matig verontreinigd is met lood.

Leidsewallen 44 (bis 764) In 1999 is bodemonderzoek verricht. De grond op de locatie is matig verontreinigd met koper en lood. De locatie is geschikt voor het huidige gebruik.

Leidsewallen 80 CKC (bis 630) Op deze locatie is in 1998 een beperkte sanering uitgevoerd (minerale olie, bleekaarde). Bij het huidige gebruik zijn er geen knelpunten.

Meidoornlaan 3 e.o.(bis 615) In 2000 is hier een ondergrondse tank en een beperkte hoeveelheid verontreinigde grond gesaneerd.

Meidoornlaan 2-4 (bis 649) (grond op locatie is licht verontreinigd. Geen veranderingen na 1997)

Meidoornlaan nabij nr. 32 - 36 (bis 978) In 2004 is een tanksanering inclusief bodemsanering uitgevoerd. Er is lichte verontreiniging met minerale olie onder de openbare weg achtergebleven. De provincie is in 2005 akkoord gegaan met het resultaat van de sanering.

Nassaulaan 1 (Morgenster, bis 191) In 2005 is hier is een ondergrondse tank gesaneerd. Er is geen bodemverontreiniging geconstateerd.

Nassaulaan 1 (kerk, bis 430) lichte verontreinigingen, geen veranderingen na 1997)

Osylaan (parkeergarage, bis 715) In 1998 /1999 zijn 2 bodemonderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat de grond op de locatie ten hoogste licht verontreinigd is.

Osylaan 2 (bis 784) In 1999 is bodemonderzoek uitgevoerd. De grond en het grondwater op de locatie zijn ten hoogste licht verontreinigd.

Pilatusdam (bis 787) In 2002 heeft hier een bodemsanering plaatsgevonden. Op een deel van de locatie zijn verontreinigingen geïsoleerd onder de verharding. Bij de huidige bestemming zijn geen aanvullende maatregelen nodig. Bij bestemmingswijziging zijn mogelijk aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Schinkelweg 7 (bis 990) Er is bodemonderzoek uitgevoerd in 2004. Er is een matige verontreiniging met lood aangetoond (waarschijnlijk niet te relateren aan bedrijfsactiviteiten, ophooglaag) Niet alle potentiële bronnen zijn onderzocht.

Schoolstraat vm. sporthal (geen bis nr.). Op de locatie is in 2003 een ondergrondse tank gesaneerd. Er is een kleine hoeveelheid verontreinigde grond verwijderd

Vlamingstraat 1-3 (bis 323) Bodemonderzoek uitgevoerd in 2006. Op de locatie is een geval van ernstige bodemverontreiniging bekend, waarvan sanering niet urgent is. Bij herinrichting zijn sanerende maatregelen mogelijk noodzakelijk om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Ook bij graafwerkzaamheden of wijziging van het gebruik naar een gevoeliger gebruik dient onderzocht te worden of sanerende maatregelen nodig zijn.

Vlamingstraat 5 (bis 1032) In 2001 is bodemonderzoek verricht. De grond is sterk verontreinigd met PAK en olie. Bij herinrichting of aanvraag van bouwvergunningen dient rekening gehouden te worden met de noodzaak tot het uitvoeren van bodemsanering.

Samenvattend

Met name in het gebied van de Dorpsstraat, Vlamingstraat, Delftsewallen, Leidsewallen en Schinkelweg hebben in de loop van de eeuwen veel (vaak kleinschalige) bedrijven gezeten. Daarnaast is sprake van ophooglagen met puin e.d. Uit het bovenstaande overzicht blijkt dat hier sterke verontreinigingen met zware metalen, asbest en PAK in de grond verwacht kunnen worden. Hierdoor moet dus altijd rekening gehouden worden met een saneringsnoodzaak bij herontwikkeling of aanvragen van bepaalde bouwvergunningen. Omdat bij het huidige gebruik geen sprake is van bijvoorbeeld omvangrijke consumptie van gewassen uit moestuinen, zal eventuele sanering waarschijnlijk niet spoedeisend zijn. De gebieden verder weg van de Dorpsstraat, bijvoorbeeld Osylaan, Meidoornlaan zijn in het algemeen schoner.

Bij herontwikkeling en de aanvraag van bepaalde bouwaanvragen dient, voor zover dat nog niet gedaan is, bodemonderzoek conform de NEN 5470 plaats te vinden en dient rekening gehouden te worden met de potentiële noodzaak tot het nemen van sanerende maatregelen. Dit moet per adres/locatie bepaald worden.