

Notitie

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.
PLANNING & STRATEGY

Aan : M. ten Dam
Van : M.C.J.M. Gouw
Datum : 2 maart 2015
Kopie :
Onze referentie : BD6077/N001/902363/Rott

**Betreft : Vooronderzoek Baambrugse Zuwe 167 Vinkeveen
- Concept**

In opdracht van Kondor Wessels is een beperkt vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725 ('Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek', NEN, januari 2009).

Aanleiding

De opdrachtgever is voornemens de locatie Plashoeve te her ontwikkelen. Hiervoor wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. In het kader van deze procedure wordt het vooronderzoek NEN 5725 uitgevoerd.

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Baambrugse Zuwe 167-169 te Vinkeveen. De locatie grenst aan de Vinkeveense Plassen, heeft een oppervlakte van circa 6.000 m² en is kadastraal bekend als gemeente Vinkeveen, sectie A, nummers 4743, 5169 en 5470 (gedeeltelijk). Op figuur 1 is de onderzoekslocatie (rood omrand) weergegeven.



Figuur 1: Ligging locatie Baambrugse Zuwe 167-169 te Vinkeveen (foto: Google earth).

Doel

Het doel van het vooronderzoek is om op basis van beschikbare (onderzoeks)gegevens vast te stellen of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging, die een belemmering kan vormen voor de voorgenomen (planologische) ontwikkelingen in het plangebied.

Werkwijze

Het vooronderzoek omvat het verzamelen van informatie over de volgende aspecten:

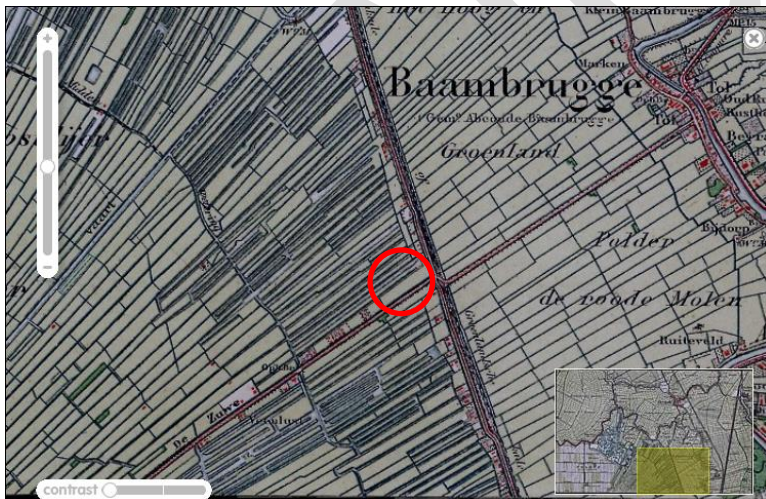
- Het vroegere bodemgebruik binnen de grenzen van het plangebied, zodat duidelijk is waar potentieel verontreinigde activiteiten hebben plaatsgevonden;
- Het huidige bodemgebruik van de locatie, om te bepalen of er nu nog bodembedreigende activiteiten plaatsvinden;
- Het toekomstige bodemgebruik van de locatie, zodat kan worden bepaald of de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik;
- Bodemkwaliteitskaart.

Voor het beperkt vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- www.watwaswaar.nl
- www.bodemloket.nl (landelijk)
- bodemloket van de provincie Utrecht
- Geoloket van de omgevingsdienst Utrecht (ODRU)

Historisch en huidig gebruik

De Baambrugse Zuwe is reeds op de topografische kaart van 1898 aanwezig. In die tijd is de weg bekend als De Zuwe. De locatie is gelegen in de Proostdijer polder waar veen wordt gewonnen.



Figuur 2: Topografische kaart 1898 (bron: www.watwaswaar.nl)

Tot 1931 verloopt de ontginning van het veen langzaam. In de loop van de decennia ontstaan steeds meer sloten. Op de onderzoekslocatie (rode cirkel in figuur 2) verandert er niets.

In de periode van 1931-1948 lijkt de ontginning van het veen een vlucht te hebben genomen. Op de topografische kaart van 1948 is te zien dat, waar eerst veen was, de polder nu voor het grootste deel uit water bestaat. De onderzoekslocatie is nog altijd niet bebouwd.



Figuur 3: Topografische kaart 1948 (bron: www.watwaswaar.nl)

Op de kaart van 1969 wordt voor het eerst de Plashoeve met een jachthaven genoemd. Op de kaart is de huidige bebouwing zichtbaar. Het omliggende terrein lijkt onverhard. De Plashoeve heette oorspronkelijk het 'Witte Huis' en stond langs het Amsterdam Rijnkanaal ter hoogte van Diemen. Het houten gebouw werd na de Tweede Wereld Oorlog overgevoerd naar Vinkeveen om daar weer opgebouwd te worden.



Figuur 4: Topografische kaart 1969 (bron: www.watwaswaar.nl)

De verharding op de locatie is waarschijnlijk aangebracht in de periode tussen 1981 en 1988. Op de topografische kaart van 1988 is de locatie inmiddels wit (aanwijzing dat er verharding aanwezig is). Sinds 1988 is de inrichting en gebruik van de locatie (café, restaurant en hotel) niet noemenswaardig gewijzigd. In de loods langs het hotel vindt opslag plaats van de zogenoemde RIB's (Rigid inflatable Boat) en toebehoren. Mogelijk heeft hier in het verleden onderhoud aan de boten plaatsgevonden.

Volgens vermelding op de website van de jachthaven Plashoeve is de haven recentelijk gebaggerd en zijn de steigers en palen vernieuwd. De kwaliteit van de baggerspecie is niet bekend.

Bebouwing

Op de locatie zijn drie gebouwen aanwezig. In tabel 1 zijn de bekende gegevens van de bebouwing weergegeven.

Tabel 1 Gegevens bebouwing (bron: BAG viewer)

Huisnr	Oppervlakte (m ²)	Bouwjaar	Gebruiksdoel	Vastgesteld gebruik
167	584	1950	Woonfunctie Bijeenkomstfunctie	Café en restaurant
	-	2008	-	Schuur/opslag
169	73 (niet gehele gebouw)	1960	Woonfunctie	Hotel en loods

Het hoogtepunt van toepassing van asbest in gebouwen lag in de periode 1955-1975. Aangezien twee gebouwen in deze periode zijn opgericht (en uitgebouwd) is de kans op aanwezigheid van asbest in de gebouwen groot. In de schuur uit 2008 wordt geen asbest verwacht.

Verhardingen

De locatie is grotendeels voorzien van een verharding met asfalt. Deels zijn op de locatie klinkers aanwezig. De verharding is waarschijnlijk aangebracht medio de jaren 1980. Een eventuele puinfundering onder de verharding is verdacht op de aanwezigheid van asbest.

In de loods is een betonvloer aanwezig.

Potentieel verdachte activiteiten

Op basis van de gegevens uit het landelijk bodemloket blijken op de locatie de volgende potentieel verdachte activiteiten te hebben plaatsgevonden:

Tabel 2 Potentieel verdachte activiteiten

Activiteit	Start	Eind	Verdachte stoffen
jachthaven (92644)	onbekend	onbekend	Vluchtige aromaten, PCB, minerale olie, tributyltin
schoonmaakbedrijf (747012)	onbekend	onbekend	Vluchtige aromaten, chloorkoolwaterstoffen
sociale werkplaats (36631)	onbekend	onbekend	Zware metalen, cyanide, vluchtige aromaten, chloorkoolwaterstoffen
autowasserij (502053)	onbekend	onbekend	Zware metalen, PAK
benzine-service-station (5050)	1959	onbekend	Vluchtige aromaten, minerale olie

Milieuvergunningen en ondergrondse tanks

Voor de locatie zijn geen milieuvergunningen en (voormalige) ondergrondse tanks bekend.

Toemaakdek

Grote oppervlakten van de gemeente De Ronde Venen zijn verontreinigd door het zogeheten toemaakdek. Vanaf de middeleeuwen tot in de 18e eeuw werden stadsvuil, stalmest, grond en slib naar de veengronden in deze regio aangevoerd om de slappe bodem op te hogen. Dit ophogingsmateriaal kreeg de naam toemaakdek. Het toemaakdek bevat onschuldige kleine gebruiksvoorwerpen, zoals stukjes aardewerk en munten, maar is ook verontreinigd met stoffen als lood, koper en zink.

Op het bodemloket van de provincie Utrecht is de Baambrugse Zuwe niet gelegen in het gebied dat verdacht is op het voorkomen van het toemaakdek.

Bodemonderzoeken

Op de locatie zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten van deze bodemonderzoeken kort samengevat.

Verkenkend en nader bodemonderzoek Baambrugse Zuwe 167, Grondslag, 1995

Op de locatie hebben verschillende bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. De locatie is ten dele onderzocht (360 m²). Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat er sprake is van licht tot sterk verhoogde gehalten zware metalen, PAK en/of minerale olie. De verontreiniging is nog niet voldoende in beeld. Er dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd.

BUS melding Baambrugse Zuwe

In verband met werkzaamheden aan de kabels en leidingen is door Stedin een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter hoogte van huisnummer 169 is de bodemkwaliteit ter plaatse van de graafwerkzaamheden bepaald.

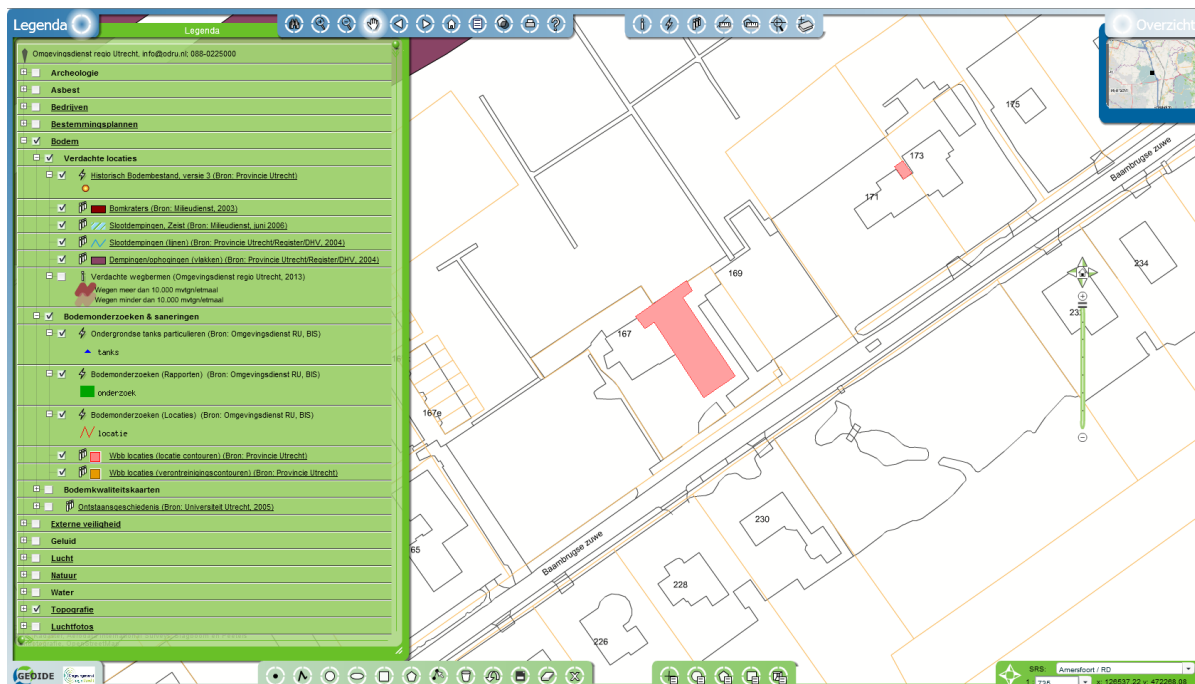
In de wegberm ter hoogte van huisnummer 169 zijn in de grond tot 1 m-mv geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond voor zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. In het grondwater is een overschrijding van de streefwaarde aangetoond voor naftaleen. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetoond.

Grenzend aan de onderzoekslocatie, op de Baambrugse Zuwe 171, is eveneens een bodemonderzoek uitgevoerd.

Oriënterend bodemonderzoek Baambrugse Zuwe 171, Back Milieu-advies en onderzoek, 98/110801, 6 november 1998

Op de locatie is een ondergrondse tank aanwezig. Het is niet duidelijk binnen welk kader het bodemonderzoek is uitgevoerd en of de ondergrondse tank daarin is meegenomen. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat er licht verhoogde gehalten voor zware metalen, PAK en/of minerale olie zijn aangetoond. Volgens de provincie Utrecht is de locatie voldoende onderzocht.

In figuur 5 is een uitsnede van het geoloket weergegeven met de bekende bodeminformatie. De roze vlakken zijn de locaties van de uitgevoerde bodemonderzoeken.



Figuur 5: Uitsnede uit het geoloket met de bekende bodeminformatie (d.d. 10 februari 2015)

Aardkundige en archeologische waarden

De onderzoekslocatie is niet gelegen in een gebied aangemerkt als aardkundig monument of met aardkundige waarde. Tevens is geen sprake van archeologische waarde of monumenten.

Toekomstig gebruik

De locatie zal worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Het café en restaurant Plashoeve zal behouden blijven. Er zijn twee appartementengebouwen gepland. Voor de herinrichting zal een deel van het open water worden gedempt, wat wordt gecompenseerd door het graven van nieuw open water. In onderstaande figuur is de geplande ontwikkeling weergegeven.



Figuur 6: Geplande ontwikkeling Plashoeve

Conclusie

Op de locatie hebben verschillende potentieel verdachte activiteiten plaatsgevonden. Niet alle verdachte activiteiten zijn onderzocht. De locatie is verdacht voor verontreinigingen met asbest, zware metalen, PAK, PCB, tributyltin, minerale olie, vluchtige aromaten en chloorkoolwaterstoffen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de locatie (deels) sterk verontreinigd is met zware metalen, PAK en/of minerale olie. De omvang van de sterke verontreiniging is niet vastgesteld. Bij herinrichting dient de sterke verontreiniging te worden gesaneerd.

Bij de ontwikkeling van de locatie dient rekening te worden gehouden met sanerende maatregelen. Om meer inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit op de locatie en noodzakelijke sanerende maatregelen, dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

=000=