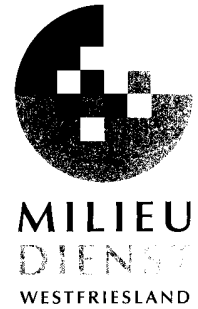


Advies



Aan: Gemeente Hoorn
E. van Dam / M. Boogaard

Van: Hr. N. Kegelaar

DIVnr: MD11.00190

Doorkiesnummer: 0229-284677

Opdrachtnr:

E-mail: n.kegelaar@mdwf.nl

Gmisnr:

Onderwerp: Advies bodemparagraaf bestemmingsplan
Van Aalstweg

Paraaf clusterhoofd:

Datum
ingekomen: 13 december 2010 (mailafpraak)

Datum advies: 10 januari 2011

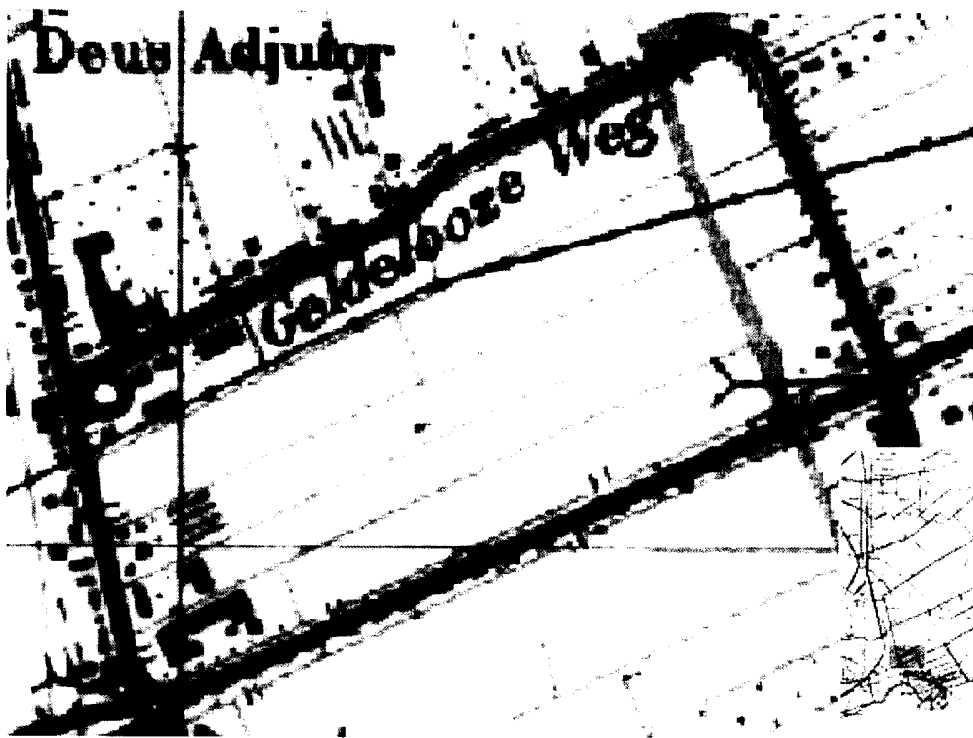
Inleiding:

Door de milieudienst is op 7 april jl. een integraal advies uitgebracht over de milieuaspecten van het bestemmingsplan Van Aalstweg. In het onderdeel bodem werd op basis van de gegevens in het bodeminformatiesysteem geconcludeerd dat er heel veel informatie is, maar dat er ook nog veel onduidelijkheden zijn. Geadviseerd werd om door middel van een dossieronderzoek in kaart te laten brengen op welke locaties, waar uitbreiding/wijziging/herinrichting aan de orde is, nog bodemonderzoek noodzakelijk is en op basis hiervan beslissen of dat onderzoek moet worden gedaan vóór vaststelling van het bestemmingsplan of dat dit kan worden uitgesteld tot de aanvraag bouwvergunning.

Het dossieronderzoek is door de milieudienst verricht.

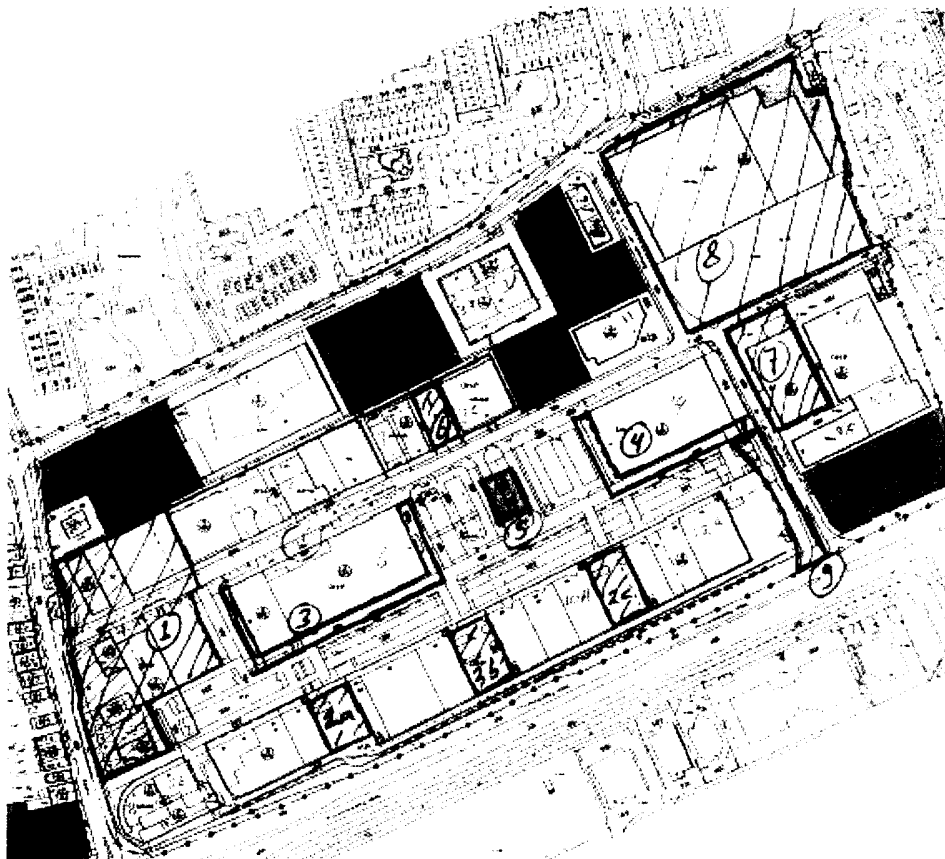
Het gebied is in de jaren 50 ontwikkeld als bedrijventerrein. Op de topografische kaart van 1949 is zichtbaar dat alleen in de hoek S9 – Keern bebouwing aanwezig is, o.a. de ambachtsschool op Keern 42, gebouwd in 1912 met daarnaast op nr. 44 de koekfabriek, gebouwd in 1933 en in de hoek Keern-Geldelozeweg de watertoren met bijbehorende gebouwen. Op oude foto's zijn woningen en stolpboerderijen zichtbaar tussen de ambachtsschool en de watertoren. Het gebied is voor de rest agrarisch. Op latere kaarten is steeds meer bebouwing te zien. Op de kaart van 1961 is de Van Aalstweg zichtbaar. Op de kaart van 1971 is een verdere uitbreiding van het stratenpatroon zichtbaar en is tevens te zien dat de meeste waterlopen zijn verdwenen. Een slootdemping is altijd een mogelijke bron van verontreiniging.

Wat opvalt is dat voor de nieuwbouw van het run shoppingcentre in veel gevallen geen verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. In enkele gevallen is gemotiveerd vrijstelling verleend voor het bouwen zonder bodemonderzoek.



situatie1949

In het dossieronderzoek is met name gekeken naar delen in het plangebied waar nieuwbouw of uitbreiding van bestaande panden aan de orde is. Deze percelen zijn op de situatietekening met de nrs. 1 t/m 9 aangegeven. Voor elk perceel is aangegeven wat het historische gebruik is en wat er bekend is over de bodemkwaliteit.



situatie BP 2010

1. vm. Beemsterboerlocatie en vm. woningen Keern 46-54

Op deze locatie waren gevestigd: autobedrijf Beemsterboer, autoverhuurbedrijf Symparent, automaterialenhandel Brezan, drukkerij Litho, corsettenfabriek, benzinstation Elf/Schenk. Achter en ten zuiden van de gesloopte woningen heeft Koekfabriek Wigmans gestaan. Dit valt buiten het ontwikkelingsgebied.

1992: bodemsanering toenmalig Elf-benzinstation, aanvullende grondwatersanering beëindigd in 1996. Goedkeuring GS. In deze periode zijn bij veel tankstations bodemsaneringen uitgevoerd. Een probleem daarbij is dat destijds niet naar MTBE en ETBE werd gekeken. Deze stoffen worden vanaf 1987 toegevoegd aan benzine als loodvervanger. Het is een stof die ondanks vloeistofdichte vloeren e.d. in hoge concentraties in het grondwater terecht kan zijn gekomen. Vanaf 2009 bestaat de verplichting om bij de verplichte monitoring bij ondergrondse tanks op MTBE/ETBE te analyseren. Het tankstation is buiten bedrijf gesteld voordat deze monitoringsverplichting van kracht werd.

1996: compleet onderzoek Beemsterboerterrein (Geofox), diverse verontreinigingen

1997: onderzoek drukkerij Litho (Landview): schoon

2006: compleet onderzoek alle activiteiten (BK ing), diverse verontreinigingen

2006: nader onderzoek (BK ing): ernstige gevallen grond en grondwater in beeld

2007: evaluatie grond en grondwatersanering (BK ing)

Er is een verontreiniging gesaneerd ter plaatse van de voormalige showroom. Deze is in grond en grondwater volledig gesaneerd. Voor het overige zijn lichte verontreinigingen aanwezig met olie, aromaten, kwik en PAK. Ter plaatse van het voormalige stookhok en de voormalige showroom van Beemsterboer is een verontreiniging achtergebleven. Deze spots liggen onder het huidige gebouw van Intermaris en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het nu braakliggende deel.

2007: evaluatie tankverwijdering (Unihorn).

Alle tanks zijn verwijderd. Alleen het leidingwerk onder het trottoir en het fietspad langs het Keern is (wel gereinigd) nog aanwezig.

Ter plaatse van de vm. woningen Keern 46-56 is voor zover bij de milieudienst bekend nooit bodemonderzoek gedaan. Er is voorafgaand aan de sloop ter plaatse gekeken of er sporen van ondergrondse huisbrandolietanks zichtbaar waren, dat was niet het geval. Omdat op deze plek voor zover bekend alleen woningen hebben gestaan zijn er geen verdenkingen t.a.v. serieuze bodemverontreiniging, met uitzondering van slootdempingen. Langs het Keern en loodrecht op het Keern in oostelijke richting liepen sloten. Sloten kunnen gedempt zijn met afval waaronder asbest. Voor een bedrijfsmatig gebruik levert dit niet snel beperkingen op, voor een woonbestemming wel.

Conclusie: ter plaatse van de voorgenomen woonbestemming bestaat onvoldoende informatie over de bodemkwaliteit. Geadviseerd wordt om een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren naar de aandachtspunten MTBE/ETBE en gedempte sloten. Mogelijk kan voor het MTBE onderzoek gebruik worden gemaakt van bestaande peilbuizen. De slootdempingen kunnen onderzocht worden door middel van een aantal proefsleuven.

2. bevoorradingshoven winkelpanden langs S9

Gelegen ter plaatse van een productiehal van de vm. Plasticall fabriek (1957-1995). In dit gebied is een historisch onderzoek verricht als onderdeel van het project spoedlocaties (Grondslag, 15252 26-01-2010). Ter plaatse van de bevoorradingshoven zijn geen nader te onderzoeken verdenkingen.

3. uitbreiding Gamma

Ook gelegen ter plaatse van de vm. Plasticall fabriek en ook beschreven in historisch onderzoek Grondslag, 15252 26-01-2010. Ter plaatse van de beoogde uitbreidingen van Gamma waren spuitcabines en de opslagplaats vluchtige stoffen gelegen. Recent heeft een oriënterend

onderzoek plaatsgevonden (Grondslag, 15252, 26-07-2010). Resultaten: bovengrond plaatselijk licht olie, ondergrond schoon, grondwater licht aromaten. Mogelijk dus restanten van Plastics maar de geringe concentraties leveren geen belemmering op.

Langs de zuidzijde van het pand van Gamma heeft een sloot gelopen. De boringen die door Grondslag zijn geplaatst zijn globaal gezien in het tracé van deze sloot geplaatst. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Dit biedt echter geen garantie. In slootdempingen kan afval en puin aanwezig zijn waardoor sprake kan zijn van verontreiniging met zware metalen en/of asbest. Meer zekerheid kan alleen worden verkregen door verkennend bodemonderzoek met proefsleuven. Opgemerkt wordt dat een verontreiniging met zware metalen of asbest geen risico's oplevert voor het gebruik als winkel of parkeerterrein zodat het hooguit belemmerend zal werken bij werkzaamheden in de grond en eventuele afvoer van grond.

4. uitbreiding Praxis

Gelegen ter plaatse van vm. Blikemba fabriek (1955, toenmalig Van Aalstweg 12). In 1993 is veel bodemonderzoek uitgevoerd. Geen bijzonderheden op het deel waar Praxis staat met uitzondering van een arseenverontreiniging in het grondwater. Hier is een saneringsplan voor. Uit het dossier blijkt dat de provincie de sanering niet nodig vond maar dat dit door de betrokken partijen in het kader van de verkoop noodzakelijk werd geacht. Uiteindelijk is niet gesaneerd omdat partijen met elkaar tot overeenstemming zijn gekomen m.b.t. de verantwoordelijkheid over een aantal jaren indien de provincie alsnog een sanering zou wensen. Deze tijd is wel verstreken. Ook naar de huidige inzichten zou een arseenverontreiniging niet snel worden gesaneerd, de stof is zelfs verdwenen uit het standaard analysepakket. Er zijn in dit gebied geen recente onderzoeken met arseen-analyses bekend.

5. bebouwing terrein tussen Praxis en Gamma

Ook gelegen ter plaatse van vm. Blikemba fabriek. Juist op deze plek is sprake van een ondergrondse tank met vulpunt. In het rapport (Grontmij 19516, juli 1992) is hier bij boringen 25 en 26 een sterke olieverontreiniging in grond en grondwater aangetroffen. Bekend is wel dat de tank is verwijderd. Vermoedelijk is daarbij de verontreinigde grond ook verwijderd maar daarover bestaat geen zekerheid. Op deze locatie kan sprake zijn van een (rest) verontreiniging met minerale olie die voorafgaand aan nieuwbouw onderzocht zal moeten worden.

6. perceel Van Aalstweg 7B (volgens kadaster Van Aalstweg 9)

Hier is een bodemonderzoek uitgevoerd (Unihorn, 3015, 16-01-2003, rapport niet aanwezig in archief). Resultaten: grond: zware metalen boven interventiewaarde, grondwater: arseen en nikkel boven tussenwaarde. Nader onderzoek nodig.

Zoals eerder vermeld zal een verontreiniging met zware metalen niet snel een belemmering zijn voor het gebruik als bedrijfs- of detailhandel. Het werken in en afvoeren van sterk verontreinigde grond is wel een belemmering voor de uitvoering. Mogelijk is het onderzoek bekend bij de huidige eigenaar. In dit stadium volstaat deze constatering.

7. nieuwbouw vm. Leenbakker (Van Aalstweg 16B)

Nieuwbouwlocatie Medec. Recent onderzoek ten behoeve van bouwvergunning (Landview 2010174 en 2010174-2). Resultaten: hooguit lichte verontreinigingen, geen belemmering voor bouwvergunning.

Locatie grenst aan vm. metaalwaren fabriek De Batavier (1959-1978), later Hoornse koperwarenfabriek (1978-19??) Van Aalstweg 16 en deels 16A, nu sanitairwinkel en winkelruimte Medec achter sportschool). Op deze locatie is in voorgaande onderzoeken verontreiniging aangetroffen en is in het kader van het project spoedlocaties een historisch onderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan is geadviseerd een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren omdat niet kan worden uitgesloten dat er zware metalen, olie, cyanide, vluchtige aromaten en gechlorideerde koolwaterstoffen in de bodem aanwezig zijn. Hoewel het onderzoek betaald zou worden uit het gemeentelijke ISV-budget heeft de eigenaar geen toestemming verleend (begin 2010).

De afstand tot de nieuwbouwlocatie Medec van de begin jaren '90 aangetroffen verontreinigingen met o.a. cyanide is vrij groot. In het onderzoek van Landview van 2010 is bovendien geen cyanide aangetroffen. Voor de locatie 16B is er daarom geen belemmering.

Locatie nr.16 en deels 16A is nog een open eind. De locatie maakt deel uit van het plangebied, grenst aan water en een woonwijk en er zijn aanwijzingen voor verontreinigingen die risico's voor de omgeving kunnen opleveren. Het is daarom wenselijk dat er duidelijkheid komt over de bodemkwaliteit. In het kader van het project spoedlocaties moet het historisch onderzoek nog worden beoordeeld door de provincie. Waarschijnlijk zal de eigenaar alsnog worden verzocht mee te werken aan het bodemonderzoek. In het uiterste geval zal er een onderzoeksbevel worden opgelegd. De verwachting is dat er in het kader van het project spoedlocaties uiteindelijk duidelijkheid zal komen in de aard en eventuele risico's van de verontreiniging, net als bij de andere spoedlocaties.

8. nieuwbouw vm. Compas

Nieuwbouwlocatie Mediamarkt en Leen Bakker. Bodemonderzoeken GRS 2003 en Geomechanica 2008. Rapporten zijn beoordeeld door milieudienst. Conclusie: geen belemmering bouwvergunning.

9. verbreding toegangsweg/aansluiting S9

Deel van de wegverbreding ligt op terrein Blikemba, vm.Van Aalstweg 14. Op deze locatie is een sterke olieverontreiniging in grond en grondwater aangetoond in onderzoeken begin jaren '90, veroorzaakt door een ondergrondse tank. In 1993 heeft een bodemsanering plaatsgevonden in een strook tussen het toenmalige bedrijfspand en de sloot langs de S9. Hierbij is een geringe restverontreiniging achtergebleven onder het pand, deze locatie valt samen of ligt dicht bij de wegverbreding. Het is goed mogelijk dat de verontreiniging in de afgelopen 17 jaar op natuurlijke wijze is afgebroken. Bij de werkzaamheden is voor zover bekend geen melding gemaakt van verontreinigingen.

Algehele conclusie:

- Ter plaatse van de voorgenomen woonbestemming op de Beemsterboerlocatie bestaat onvoldoende informatie over de bodemkwaliteit. Geadviseerd wordt om een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren naar de aandachtspunten MTBE/ETBE en gedempte sloten.
- Voor de rest is geen sprake van belemmeringen voor het bestemmingsplan voor wat betreft de bodemkwaliteit. In het algemeen kan worden gesteld dat het werken in en afvoeren van sterk verontreinigde grond een belemmering kan zijn voor de uitvoering maar geen belemmering vormt voor een bedrijfsmatige bestemming.
- In de meeste gevallen zal bij nieuwbouw een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. In het gebied tussen Gamma en Praxis is een mogelijke olieverontreiniging daarbij een aandachtspunt. Op het perceel Van Aalstweg 7B komen sterke verontreinigingen met zware metalen voor. In veel gevallen vormen ook gedempte sloten een aandachtspunt.