



Memo

onderwerp Wijziging saneringsplan Nijverheidslaan te Weesp
bestemd voor Aalberts Ontwikkeling bv
ter attentie van 5.1.2.e [redacted]
opgesteld door 5.1.2.e [redacted]
gecontroleerd door 5.1.2.e [redacted]

datum 3 mei 2023
referentie 230603_AdB_MEM_0001_v1.0
projectnummer 230603

Achtergrond

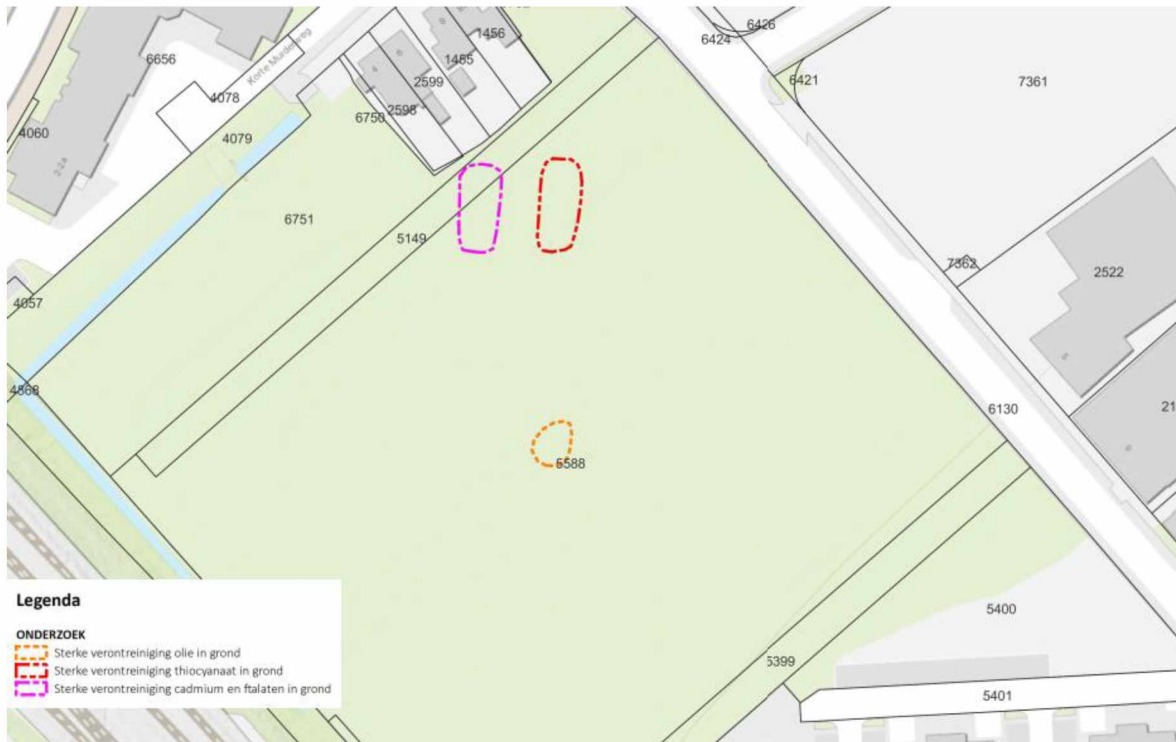
In 2019 is de locatie 5.1.2.e te Weesp aangekocht vanuit het voornemen van Blauwhoed projectontwikkeling om samen met Aalberts ontwikkeling (combinatie Weesperwerf CV) het terrein te ontwikkelen voor woningbouw. De locatie betreft een braakliggend terrein dat tot 2000 in gebruik is geweest als bedrijventerrein voor onder meer een gasfabriek en een rubber- en plasticfabriek (voormalige Terlin-terrein). Het gebied ligt ten noordoosten van het centrum van Weesp en wordt in zuidoostelijke richting begrensd door de spoorlijn Hilversum-Amsterdam en in zuidelijke richting door de Vecht. Ten noorden van het terrein staan enkele woonhuizen aan de Korte Muiderweg. Langs de noordoostzijde van het terrein loopt de Nijverheidstraat met verschillende bedrijven. De saneringslocatie is gelegen op de kadastrale percelen gemeente Weesp, sectie B, nummers 5148, 5149, 5587 en 5588.

Verontreinigingssituatie

Uit de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat er binnen de locatie drie spots met bodemverontreiniging aanwezig zijn. De verontreinigingen zijn ontstaan voor 1987.

- **Spot 1: Verontreiniging cadmium en Di(2-ethylhexyl)ftalaat**
De zandige toplaag is plaatselijk sterk verontreinigd is met cadmium en Di(2-ethylhexyl)ftalaat. De omvang van de verontreiniging is ingeschat op een vast volume van 90 m³ (verontreinigd oppervlak van 130 m² in het traject van maaiveld tot 0,7 m-mv).
- **Spot 2: Verontreiniging met minerale olie**
De bodem is plaatselijk ernstig verontreinigd met minerale olie. De omvang van de verontreiniging wordt geschat op een volume van 10 m³ (verontreinigd oppervlak van 50 m² in het traject van 1,0 tot 1,2 m-mv. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wbb.
- **Spot 3: Verontreiniging thiocynaat in ondergrond**
Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat de top van de veenlaag plaatselijk sterk verontreinigd is met thiocynaat. De omvang van de verontreiniging is ingeschat op een vast volume van 80 m³ (verontreinigd oppervlak van 130 m² in het traject van 1,4 tot 2,0 m-mv).

De ligging van de ernstige verontreinigingen zijn weergegeven in figuur 1. De grondwaterstand bevindt zich op een diepte van circa 0,6 m-mv. In het grondwater zijn geen ernstige verontreinigingen aangetoond.



Figuur 1: Overzichtstekening te saneren ernstige verontreinigingen (rode en roze contour)

Saneringsplan

In mei 2019 is voor de locatie een saneringsplan ingediend bij de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (saneringsplan Nijverheidslaan te Weesp, Wareco Ingenieurs BV, kenmerk CF90D RAP20190509 d.d. 13 mei 2019). Op 1 november 2019 heeft de Omgevingsdienst ingestemd met het saneringsplan. De doelstelling van de sanering was gericht op het geschikt maken van het terrein voor de functie 'wonen'.

Bestemmingsplan

Om op de locatie woningbouw te mogen realiseren dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. In de afgelopen jaren is door de betrokken partijen gewerkt aan de mogelijkheden tot wijzigen van de functie van industrie naar wonen. Uiteindelijk is door de gemeenteraad niet ingestemd met de wijziging van het bestemmingsplan waardoor op de locatie 5.1.2.e geen woningen gebouwd mogen worden. Omdat de bestemmingswijziging niet doorgaat, heeft dit uiteraard ook direct invloed op de saneringsdoelstelling en saneringsopgave voor het terrein. Als gevolg hiervan is besloten om het perceel te verkopen aan een derde partij welke de locatie op een andere manier zal ontwikkelen. Het streven is daarbij om op de locatie bedrijfsverzamelgebouwen te realiseren. Als onderdeel van de zaaktransactie zal Weesperwerf CV een deel van de saneringswerkzaamheden voor de overdracht uitvoeren.

Wijzigingen op het saneringsplan

Als gevolg van het niet wijzigen van de functie industrie naar wonen is er geen noodzaak meer om te saneren tot klasse wonen. In de toekomstige situatie krijgt het terrein een industrieel gebruik en zullen voornamelijk bebouwing en verhardingen worden gerealiseerd. Er is dan geen noodzaak meer om een leeflaag te realiseren.



Wijzigingen op het saneringsplan:

1. Wijziging van het toekomstige gebruik van de locatie (industriële bestemming).
2. Vervallen van het aanbrengen van een schone leeflaag (kwaliteit klasse wonen).
3. De spots met cadmium en ftalaten worden gesaneerd tot klasse industrie (terugsaneerwaarde).
4. De spot met thiocynaat wordt niet ontgraven omdat deze op diepte (1,4-2,0 m -mv) zit en daar geen werkzaamheden plaats zullen gaan vinden.
5. Aangetoonde restverontreiniging uit 1998 is niet meer aangetoond in aanvullend onderzoek en komt te vervallen.

Voor de overdracht van het perceel aan een nieuwe eigenaar wordt een deel van de bodemsanering uitgevoerd. De ernstige verontreinigingen met cadmium en ftalaten (90 m³) en minerale olie (10 m³) worden gesaneerd volgens de uitgangspunten van het saneringsplan. Als terugsaneerwaarde voor de spots wordt klasse industrie gehanteerd.

De sterk verontreinigde grond wordt afgevoerd naar een erkende verwerker. De vrijkomende grond met cadmium en ftalaten is mogelijk niet-reinigbaar. Deze grond wordt tijdelijk in een depot op het terrein geplaatst waarna een partijkeuring wordt uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke aanvraag van een niet-reinigbaarheidsverklaring bij RWS.

De verontreiniging met thiocynaat (80 m³) in de ondergrond wordt niet gesaneerd. In de toekomstige situatie bevindt deze verontreiniging zich op circa 1,4 meter onder het huidige maaiveld. Voor de verdere ontwikkeling wordt de gehele locatie nog opgehoogd waardoor deze nog dieper komt te liggen. Daarnaast is op de locatie van deze verontreiniging bebouwing of een parkeren (zonder kelder) voorzien. Er is derhalve geen contact met de verontreiniging waardoor ook geen noodzaak om deze te verwijderen. De restverontreiniging dient te worden geregistreerd waarbij er nazorg en gebruikbeperkingen van kracht zijn op dit deel van het kadastrale perceel.

Restverontreiniging 1998

Op het terrein zijn in 1989 en 1998 bodemsaneringen uitgevoerd. In 1998 is een sanering uitgevoerd om de locatie geschikt te maken voor kantoren (met kruipruimte). Na ontgraving van de verontreinigingen zijn monster genomen van de putbodem en -wanden. Hieruit is gebleken dat de eindsituatie overeenkomt met de doelstelling uit het saneringsplan (saneren tot MTR-waarde). Er is plaatselijk een restverontreiniging achtergebleven met cadmium, PAK, cyanide en/ of ftalaten, zie figuur 2. De in 1999 gerapporteerde restverontreiniging in de bodem is bij uitgevoerde bodemonderzoeken in 2018 en 2019 niet meer aangetoond. Beide rapporten worden separaat meegestuurd.

Op basis van de resultaten uit de bodemonderzoeken kan de bestaande kadastrale registratie in het kader van de Wet kenbaarheid publieksrechtelijke beperkingen (Wkpb) voor de oude restverontreinigingen komen te vervallen. Na uitvoering van de sanering in 2023 blijft in de nieuwe situatie alleen nog een restverontreiniging achter met thiocynaat in ondergrond.



Figuur 2: Restverontreiniging van de in 1998 uitgevoerde bodemsanering

Planning

De graafwerkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van de sanering nemen naar verwachting twee tot drie werkdagen in beslag. Het streven is om de saneringswerkzaamheden zo spoedig mogelijk uit te voeren. De bodemsanering dient gereed te zijn in augustus 2023, wanneer de voorlopige levering van de grond gepland staat. De planning sluit ook aan bij het voornemen om de werkzaamheden uit te voeren voor het vervallen van de huidige beschikking in het kader van de Wetbodembescherming (geldig tot 1 november 2023).

Na afronding van de sanering wordt een evaluatierapport opgesteld.

Samenvoeging Weesp met Amsterdam

De taken van de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek (OFGV) voor Weesp zijn in het licht van de samenvoeging van Weesp met Amsterdam per 1 januari 2022 overgenomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG). Daarom wordt het besluit over een wijziging op het SP ingediend bij ODNZKG.