

1. Aanleiding

Gemeente Ridderkerk heeft bij akte van 31 oktober 1994 een groot aantal woningen overgedragen aan Woonvisie (destijds Woningstichting Ridderstede). In bijlage 1 zijn alle overgedragen woningen per wijk gevisualiseerd. Reden voor de overdracht was de privatisering van het gemeentelijk woningbedrijf. In de akte vrijwaart de Gemeente Woonvisie tegen alle gevolgen voortvloeiende uit de aanwezigheid van bodemverontreiniging:

'Verkoper vrijwaart koper tegen alle gevolgen voortvloeiende uit de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem in concentraties boven de streefwaarde ten tijde van de overdracht van de grond, die naar de op dat tijdstip gebruikelijke normen schadelijk zijn voor het milieu danwel de volksgezondheid.'

Van de complete lijst met de overgedragen woningen is een selectie gemaakt met woningen/wijken waar Woonvisie de komende tien jaar (tot 2025) een herstructurering gepland heeft. Dit betreft de locaties:

- Centrum (Hovystraat, Poesiastraat, Klaas Katerstraat, Talmastraat, Slotemaker de Bruinestraat, Koninginneweg)
- Rembrandtweg
- Blaak

Het doel van deze notitie is inzicht te verkrijgen in de mogelijke (financiële) risico's die Ridderkerk loopt door de aanwezigheid van een bodemverontreiniging op één van deze locaties. Hiertoe is een bureaustudie uitgevoerd waarbij onderzocht is wat vanuit de historie bekend is over de locaties en de nabije omgeving (tot 25 meter vanaf de herstructureringslocaties). Voor dit onderzoek zijn meerdere informatiebronnen geraadpleegd: het gemeentelijk bodeminformatiesysteem, het provinciaal bodeminformatiesysteem, het tankarchief (ondergrondse olietanks) en luchtfoto's. De informatie wordt per locatie gepresenteerd. Daarnaast is voor elke locatie een advies opgesteld over mogelijk vervolgonderzoek. Hoofdstuk 4 handelt over de mogelijke kosten en kostenverdeling. Hoofdstuk 5 bevat nog een aantal aanvullende opmerkingen.

Woonvisie verkoopt de laatste jaren ook woningen uit het woningbestand. Dit betreffen ook woningen die destijds zijn overgedragen. Voor deze woningen is geen historisch onderzoek uitgevoerd.

2. Locaties

2.1 Herstructurering Centrum

De betreffende straten en woonblokken zijn niet eerder onderwerp geweest van onderzoek.

In de nabije omgeving van de locatie zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd:

- *Koninginneweg 40A (hoek Koninginneweg/Klaas Katerstraat)*

Hier heeft een benzineservicestation gestaan van de firma Esso. Verontreinigingen, ontstaan door de bedrijfsmatige activiteiten, zijn in 1996 grotendeels gesaneerd. Bij de sanering is nog een restverontreiniging achtergebleven. In 2006 is deze restverontreiniging met een actualiserend onderzoek opnieuw in kaart gebracht door Esso. Tot een sanering is het nooit gekomen, in afwachting van de mogelijke aanleg van de Tramplus (afsprake was dat de sanering zou worden uitgevoerd in combinatie met toekomstige werkzaamheden aan de weg). Er is ongeveer 20 m³ verontreinigd bodemmateriaal aanwezig.



- *Hovystraat 60*

In 1999 en in 2006 is bodemonderzoek uitgevoerd. Met de onderzoeken uit 1999 slechts lichte verontreinigingen in grond en grondwater aangetroffen met PAK, zink en koper. Met het onderzoek uit 2006 zijn slechts lichte verontreinigingen aangetroffen in grond (PAK) en grondwater (minerale olie).

- *Hovystraat 62*

In 2000 is een olietank verwijderd en afgevoerd. De aangetroffen bodemverontreiniging is meteen gesaneerd.

- *Centrumontwikkeling (gemeentehuis, Koningsplein, winkelcentra, Kuyperhof)*

Tussen 1998 en 2014 is bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van het centrum. De algemene bodemkwaliteit vormde geen belemmering voor deze ontwikkeling. Er werden slechts lichte verontreinigingen aangetoond in grond en grondwater.

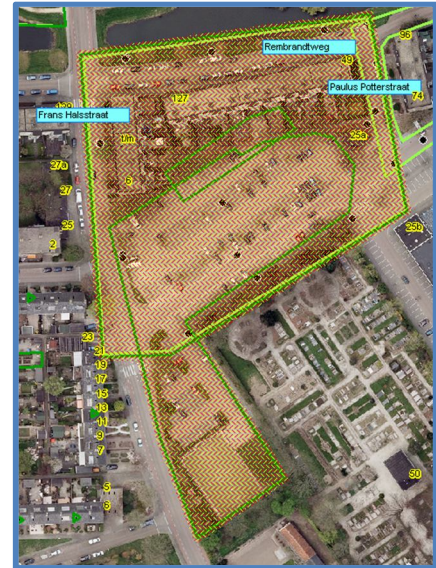
De locatie is verdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging op basis van de volgende punten:

- De restverontreiniging op de locatie Koninginneweg 40A.
- De achterpaden zijn mogelijk gefundeerd op verontreinigd puin (trekkanen voor met name de stoffen PAK, zware metalen en asbest).
- Gezien het bouwjaar van de panden is het mogelijk dat er nog asbesthoudende rioleringsbuizen in de grond aanwezig zijn.
- Er kan asbest in de bodem terecht zijn gekomen van oude asbest schuurdaken.
- Op de locatie Slotemaker de Bruinestraat 60 stond in de jaren '50 een brandstoffendetailhandel geregistreerd. Dit betreft het woonhuis van de toenmalig eigenaar en niet de locatie van de brandstoffenhandel zelf.

2.2 Herstructurering Rembrandtweg

Op de locatie zijn eerder onderzoeken uitgevoerd:

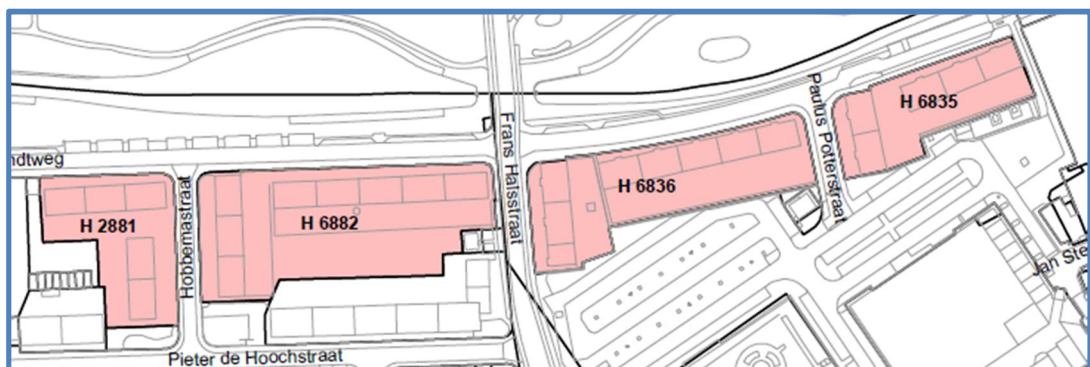
- *De hoek Frans Halsstraat/Rembrandtweg*
De locatie is tussen 1930 en 1940 in gebruik geweest als stortplaats van huishoudelijk afval (zie afbeelding hiernaast). De locatie is bestempeld als een NAVOS locatie (Nazorg Voormalige Stortplaatsen). In 1983, 2001 en 2004 zijn vanwege deze nazorg op de locatie verschillende onderzoeken uitgevoerd. Met het onderzoek uit 1983 is alleen een sterk verhoogd PAK-gehalte aangetoond. Het onderzoek uit 2001 betreft een klein grondwateronderzoek waarmee matig verhoogde gehalte arseen in het grondwater zijn aangetoond. De onderzoeken zijn gedateerd en daardoor niet goed bruikbaar. Laatstgenoemd rapport uit 2004 betreft een nazorgrapportage. Met dit onderzoek zijn in het grondwater verhoogde concentraties arseen en barium aangetoond. In de grond zijn verhoogde concentraties koper en zink aangetroffen. Vanaf 50 à 70 cm worden stortresten waargenomen. De resultaten geven aanleiding tot een nader onderzoek. Niet bekend is of dit onderzoek ook daadwerkelijk is uitgevoerd.



In de nabije omgeving van de locatie zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

De locatie is verdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging op basis van de volgende punten:

- De voormalige stortplaats.
- De achterpaden zijn mogelijk gefundeerd op verontreinigd puin (trekans voor met name de stoffen PAK, zware metalen en asbest).
- Gezien het bouwjaar van de panden (jaren '50) is het mogelijk dat er nog asbesthoudende rioleringsbuizen in de grond aanwezig zijn.
- Er kan asbest in de bodem terecht zijn gekomen van oude asbest schuurdaken.



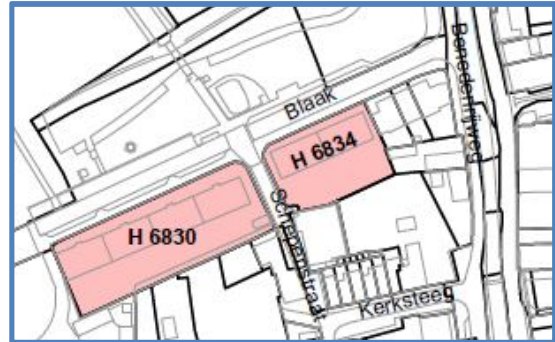
2.3 Herstructurering Blaak

De betreffende straten en woonblokken zijn niet eerder onderwerp geweest van onderzoek.

In de nabije omgeving van de locatie zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd:

- *Centrumontwikkeling (gemeentehuis, Koningsplein, winkelcentra, Kuyperhof)*

Tussen 1998 en 2014 is bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van het centrum. De algemene bodemkwaliteit vormde geen belemmering voor deze ontwikkeling. Er werden slechts lichte verontreinigingen aangetoond in grond en grondwater.



De locatie is verdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging op basis van de volgende punten:

- De achterpaden zijn mogelijk gefundeerd op verontreinigd puin (trekkan voor met name de stoffen PAK, zware metalen en asbest).
- Gezien het bouwjaar van de panden (jaren '50) is het mogelijk dat er nog asbesthoudende rioleringsbuizen in de grond aanwezig zijn.
- Er kan asbest in de bodem terecht zijn gekomen van oude asbest schuurdaken.
- Volgens de website van de DCMR is op de locatie Blaak 3 mogelijk nog een oude ondergrondse olietank aanwezig. Bij gemeente Ridderkerk is geen nadere informatie bekend over deze locatie (geen KIWA-certificaat).

3. Advies voor vervolgonderzoek

Onderstaand is een advies gegeven voor het uitvoeren van vervolgonderzoek. Het advies geldt zowel voor de nog uit te voeren fasen van de herstructurering Centrum als voor de herstructureringen Blaak en Rembrandtweg.

Voor alle locaties is het noodzakelijk bodemonderzoek uit te voeren. Bodemonderzoek is nodig voor het opstellen van het bestemmingsplan (in relatie tot de economische uitvoerbaarheid, Wro) en voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (niet bouwen op verontreinigde grond, Woningwet). Het benodigde onderzoek betreft:

- Verkennend onderzoek (conform NEN 5740) in combinatie met een vooronderzoek (conform NEN 5725), waarbij de verdachte locaties als genoemd onder hoofdstuk 2 meegenomen moeten worden.
 - Nader bodemonderzoek (conform NTA 5755) wanneer het vooronderzoek/verkennend onderzoek hier aanleiding toe geeft.
 - Onderzoek naar asbest in bodem (conform NEN 5707) of asbest in puin (conform NEN 5897), wanneer het vooronderzoek/verkennend onderzoek hier aanleiding toe geeft.
- Nader (bureau)onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende rioleringsbuizen, door het raadplegen van de bouwdoSSIers van de betreffende panden of door het graven van proefsleuven.

4. Proces en kostenverdeling

4.1 Proces bij bodemverontreiniging

Bij het aantreffen van een bodemverontreiniging wordt in de meeste gevallen het volgende proces doorlopen:

- Verkennend onderzoek, in combinatie met vooronderzoek (historisch onderzoek);
- Nader onderzoek, naar de omvang en spoedeisendheid van de met het verkennend onderzoek aangetroffen verontreinigingen;
- *Saneringsonderzoek, wordt bij complexe projecten gebruikt om de beste en meest kostenefficiënte saneringstechniek te bepalen;*
- Saneringsplan;
- Goedkeuring door provincie of gemeente (afhankelijk van de grootte van de verontreinigingen) van de onderzoeken en het saneringsplan;
- Sanering, door gecertificeerd aannemer en in aanwezigheid van een onafhankelijk milieukundig begeleider;
- Saneringsevaluatie;
- Goedkeuring door provincie of gemeente van de saneringsevaluatie.

4.2 Indicatie financiële risico's bij bodemsanering

Een inschatting van de mogelijke financiële risico's is in deze fase nog niet te maken. Hiervoor is eerst onderzoek noodzakelijk. Het wel of niet aantreffen van verontreiniging en de aard en omvang van een eventuele verontreiniging zijn hierbij bepalend.

In onderstaande tabel is een indicatie van de kosten opgenomen voor een bodemsanering, waarbij het gehele proces is bekeken. Het voorbeeld betreft de recente sanering van de verontreiniging van de 1^e fase van het project Herstructurering Centrum. Duidelijk is dat de grootste kosten altijd in de uitvoering van de sanering zelf zitten.

Tabel 1: Kostenindicatie

Stap	Onderzoek	Partij	Kosten	%
1	Verkennend bodemonderzoek	Milieukundig adviesbureau	€ 10.000,-*	9,0
2	Nader bodemonderzoek	Milieukundig adviesbureau	€ 2.200,-	2,0
3	<i>Saneringsonderzoek (bij complexe saneringen kan dit nodig zijn, in dit geval niet)</i>	Milieukundig adviesbureau	-	-
4	Saneringsplan	Milieukundig adviesbureau	€ 1.500,-	1,4
5	Milieukundige begeleiding tijdens sanering	Milieukundig adviesbureau	€ 17.650,-**	16,0
6	Bodemsanering	Aannemer	€ 78.000,-	70,2
7	Saneringsevaluatie	Milieukundig adviesbureau	€ 1.600,-	1,4
	TOTAAL		€ 110.950,-	100 %

* Hoge kosten door de grootte van het onderzoeksgebied (4,3 hectare, veel boringen en analyses)

** Kosten inclusief verzorgen aanbesteding richting aannemers, bestek schrijven en directievoering. Deze taken kunnen ook door derden uitgevoerd worden (Woonvisie, adviseur of aannemer).

4.3 Kostenverdeling

Woonvisie is verplicht, op basis van het reguliere proces, bodemonderzoek uit te (laten) voeren (Woningwet, niet bouwen op verontreinigde grond). Pas als uit de onderzoeken blijkt dat er verontreiniging wordt aangetroffen, komt genoemd artikel uit de overdrachtsakte in beeld.

Als uitgangspunt wordt genomen dat:

- Woonvisie de kosten draagt voor de stappen 1, 2, (3) en 4, als genoemd in bovenstaande tabel 1, par. 4.2.
- gemeente Ridderkerk de kosten aan Woonvisie vergoedt voor de stappen 5, 6 en 7, als genoemd in bovenstaande tabel 1, par 4.2, met uitzondering van saneringen waarbij asbest in de bodem wordt aangetroffen (zie ook paragraaf 5.2).

Woonvisie stemt de (kosten van de) verschillende stappen af met de gemeente Ridderkerk, vóór opdrachtverlening. Hierdoor wordt een transparante uitvoering en vergoeding gewaarborgd.

De exacte kostenverdeling wordt in een aparte afspraak vastgelegd.

5. Aanvullende opmerkingen

5.1 Historisch onderzoek

Wanneer met een verkennend onderzoek verontreiniging wordt aangetoond is het historisch onderzoek (of vooronderzoek) extra belangrijk. Met het historisch onderzoek moet vastgesteld worden wanneer de verontreinigende stof(fen) in de bodem zijn ingebracht. Wanneer uit het historisch onderzoek blijkt dat dit na 1994 is gebeurd, is de passage over bodemverontreiniging in de overdrachtsakte niet van toepassing. Een voorbeeld is wanneer Woonvisie na 1994 zelf opdracht heeft gegeven voor bijvoorbeeld het ophogen van een achterpad met puin en dit puin blijkt verontreinigd.

5.2 Asbest

Ten tijde van de overdracht van de woningen (1994) was er nog geen normering voor asbest in bodem. Per 1 januari 2003 wordt door het Ministerie een Interim-beleid asbest in de bodem uitgebracht en hiervoor normering ingevoerd. Asbest wordt dan een reguliere bodembedreigende stof, die aandacht verdient bij het uitvoeren van bodemonderzoek en sanering.

Het is van belang om aan de voorkant voor alle partijen duidelijkheid te scheppen over de verdeling van de kosten wanneer asbest wordt aangetroffen.

N.B.: De (kosten voor) verwijdering van asbesttoepassingen in de woningen vallen niet onder de passage in de akte. De passage betreft met nadruk de asbest die wordt aangetroffen in de bodem en is ingebracht in de bodem vóór de overdracht van de woningen in 1994.

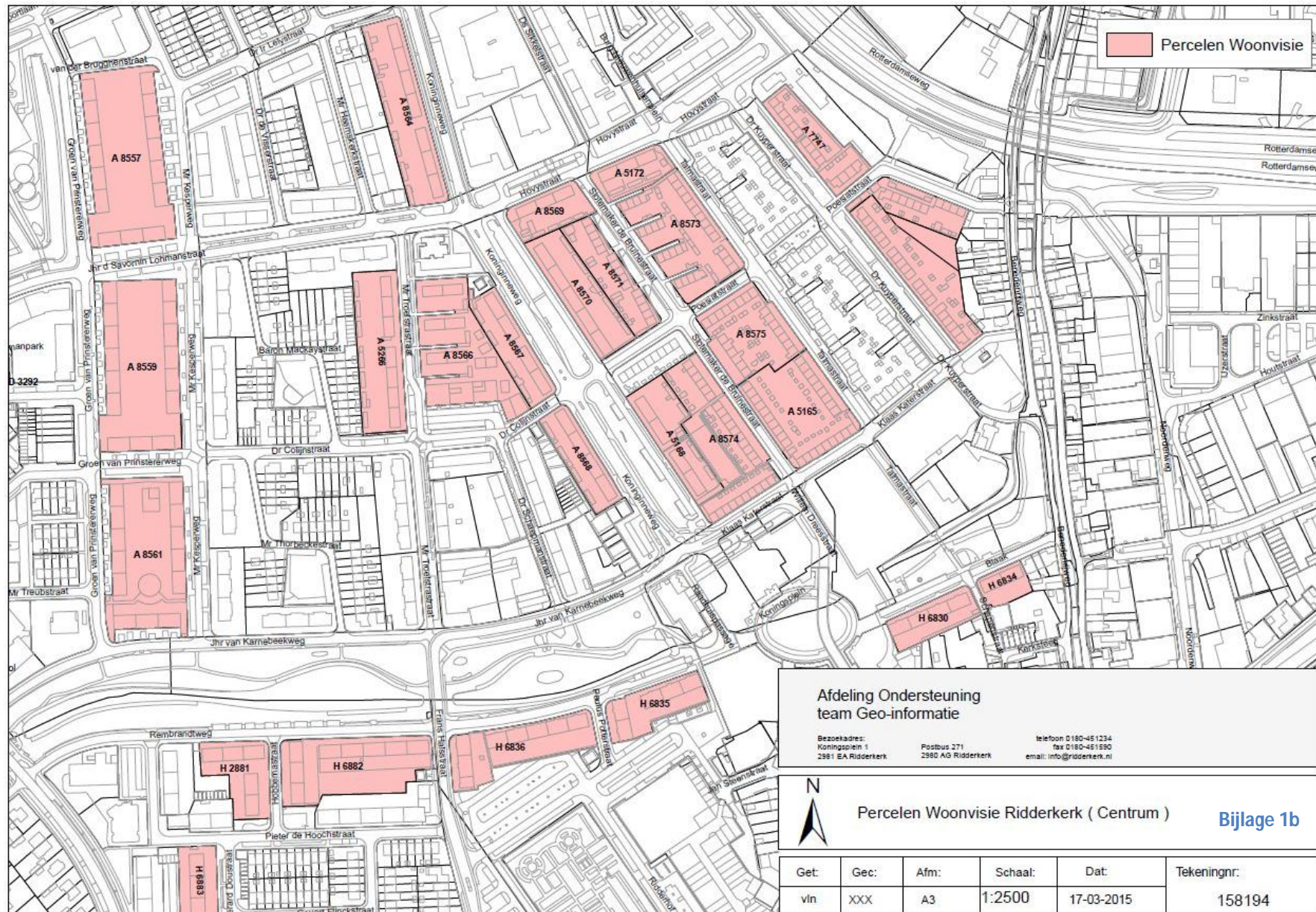
Notitie

Historisch bodemonderzoek ontwikkellocaties Woonvisie

BIJLAGE 1 - Visualisatie van alle overgedragen woningen per wijk

- 1a – Ridderkerk Bolnes
- 1b – Ridderkerk Centrum
- 1c – Ridderkerk Oostendam
- 1d – Slikkerveer
- 1e – West

Notitie
Historisch bodemonderzoek ontwikkellocaties Woonvisie



Afdeling Ondersteuning
 team Geo-informatie

Bezoekadres: Koningsplein 1, 2981 EA Ridderkerk
 Postbus 271, 2980 AG Ridderkerk

telefoon 0180-451234
 fax 0180-451590
 email: info@ridderkerk.nl

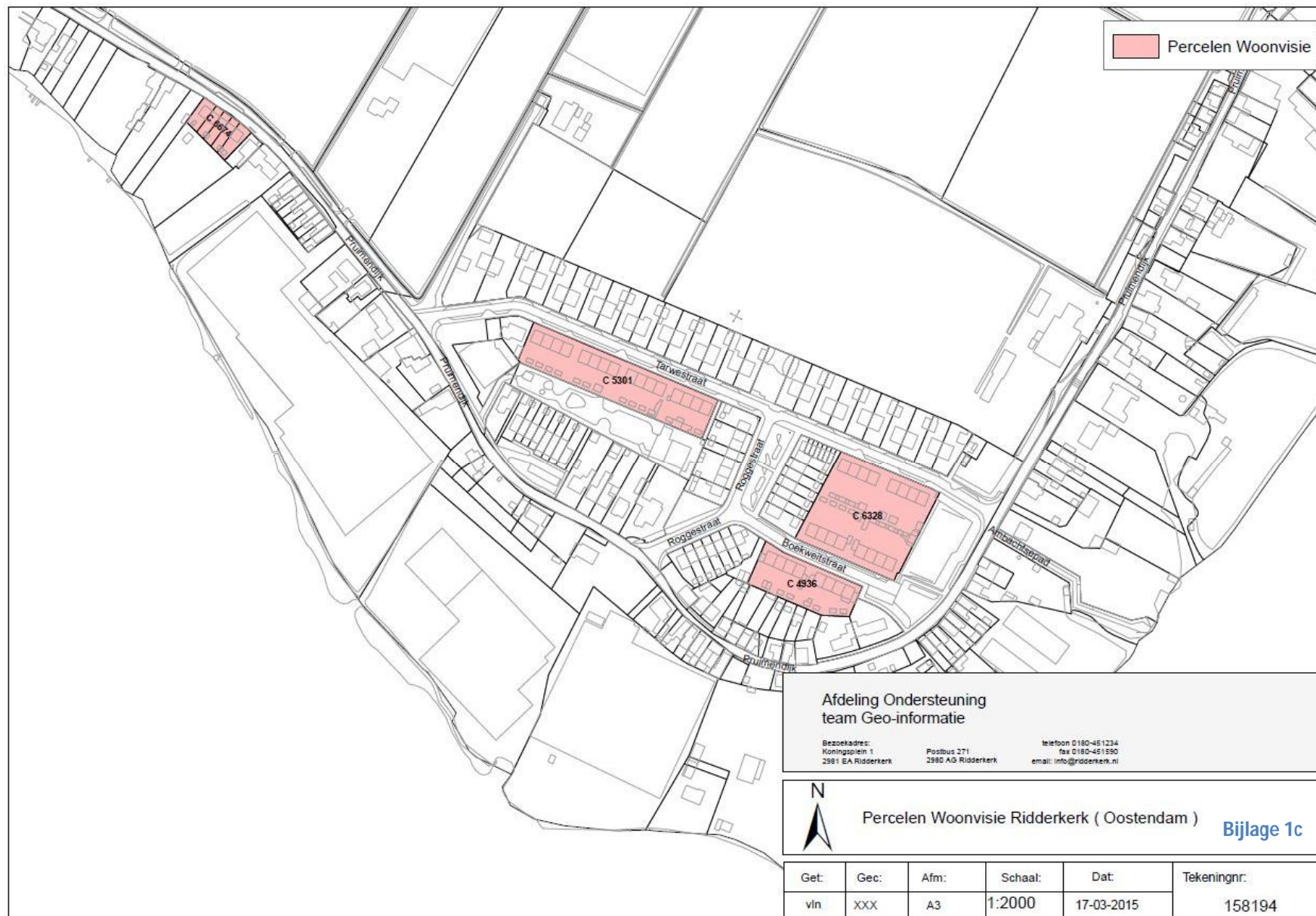
N

Percelen Woonvisie Ridderkerk (Centrum)

Bijlage 1b

Get:	Gec:	Afm:	Schaal:	Dat:	Tekeningnr.:
vln	XXX	A3	1:2500	17-03-2015	158194

Notitie
Historisch bodemonderzoek ontwikkellocaties Woonvisie



Afdeling Ondersteuning
 team Geo-informatie

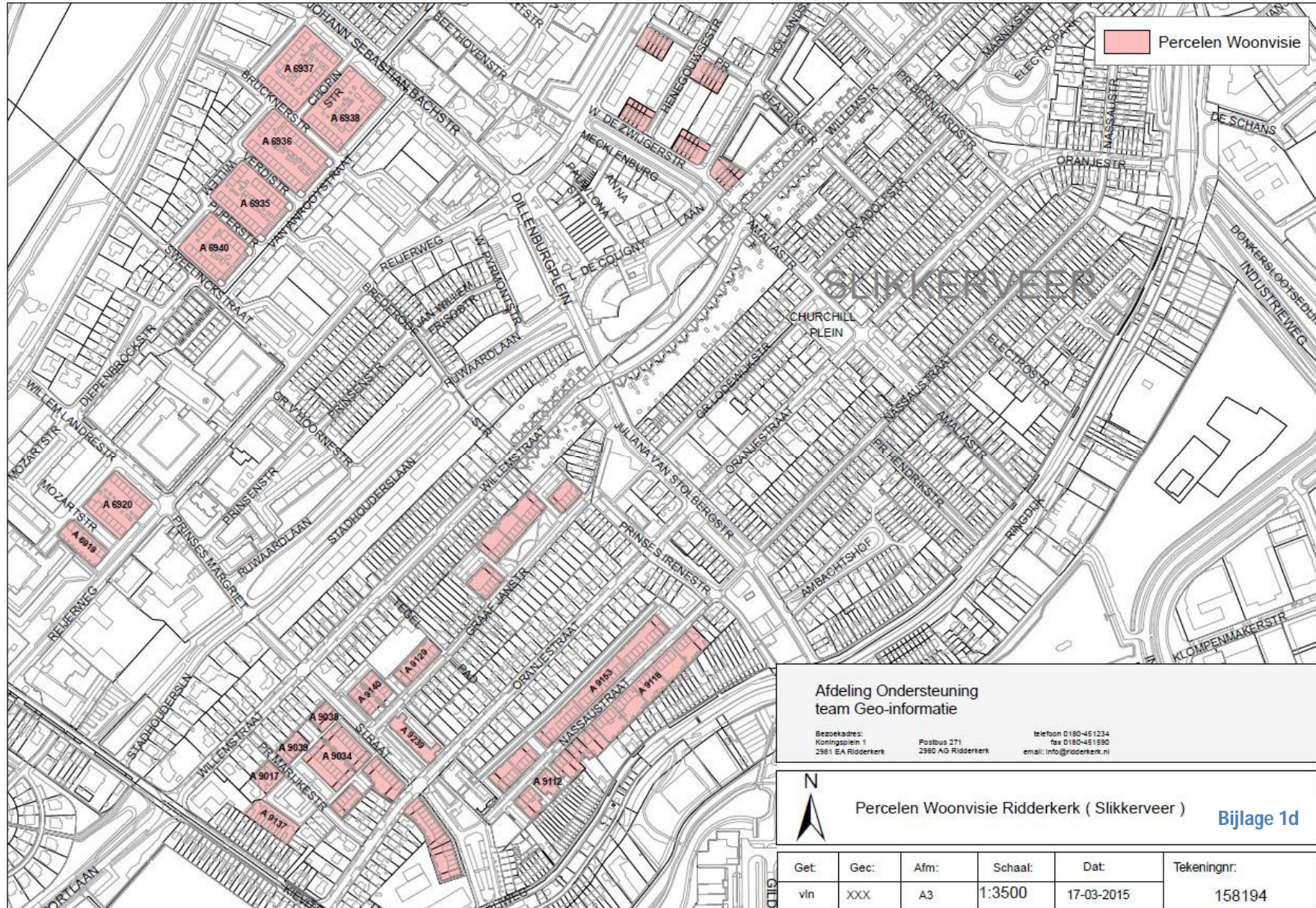
Bezoekadres: Koningsplein 1, 2981 EA Ridderkerk
 Postbus 271, 2980 AS Ridderkerk

telefoon 0180-451234
 fax 0180-451590
 email: info@ridderkerk.nl

N
 Percelen Woonvisie Ridderkerk (Oostendam) **Bijlage 1c**

Get:	Gec:	Afm:	Schaal:	Dat:	Tekeningnr:
vin	XXX	A3	1:2000	17-03-2015	158194

Notitie
Historisch bodemonderzoek ontwikkellocaties Woonvisie



Afdeling Ondersteuning
 team Geo-informatie

Bezoekadres: Koningplein 1
 2981 EA Ridderkerk

Postbus 271
 2980 AG Ridderkerk

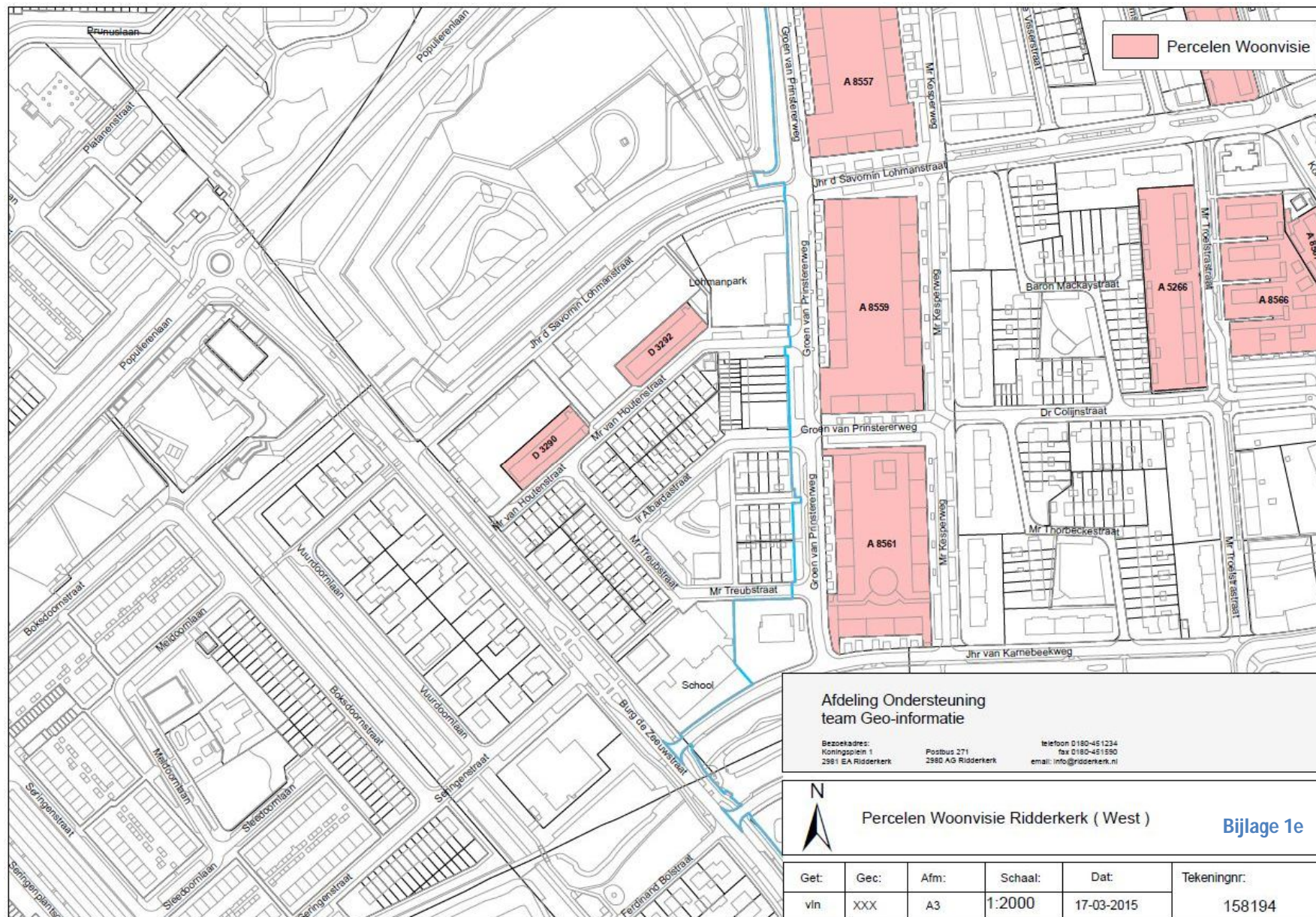
telefoon 0180-451234
 fax 0180-451590
 email: info@ridderkerk.nl

N

Percelen Woonvisie Ridderkerk (Slikerveer) **Bijlage 1d**

Get:	Gec:	Afm:	Schaal:	Dat:	Tekeningnr:
vin	XXX	A3	1:3500	17-03-2015	158194

Notitie
Historisch bodemonderzoek ontwikkellocaties Woonvisie



**Afdeling Ondersteuning
 team Geo-informatie**

Bezoekadres: Koningsplein 1 2981 EA Ridderkerk
 Postbus 271 2980 AG Ridderkerk

telefoon 0180-451234
 fax 0180-451590
 email: info@gridskerk.nl

N

Percelen Woonvisie Ridderkerk (West)

Bijlage 1e

Get:	Gec:	Afm:	Schaal:	Dat:	Tekeningnr:
vin	XXX	A3	1:2000	17-03-2015	158194