

Memo

Aan Toekomstig eigenaren De Overtuin

Betreft Informatie over bodem en gebruiksbeperkingen

Onderwerp Gebruik perceel en bodem Overtuin te Arkel

Veenendaal, 11 juli 2025

Beste gebruiker van De Overtuin

Inleiding

Op het voormalige Betonson terrein wordt de wijk De Overtuin ontwikkeld. De fabriek is enige tijd geleden gesloopt, waarna de voormalige eigenaar (Van Nieuwpoort Groep) de grond en het grondwater heeft gesaneerd om deze geschikt te maken als woonwijk.

De locatie werd vóór 1916 in gebruikt als weiland. Toen werd ook een deel van het terrein gebruikt door de lokale schietvereniging Wilhelm Tell. Vanaf circa 1916 is het terrein gebruikt als industrieterrein. In 1970 vestigde op deze locatie zich Betonson BV. Betonson BV produceerde prefab-betonelementen, zoals heipalen, (riool)buizen, putten en vloersystemen. De jarenlange bedrijfsactiviteiten hebben een verontreiniging in de grond en het grondwater veroorzaakt.

Op de locatie zijn in de loop der tijd verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze bodemonderzoeken hebben de verontreiniging in kaart gebracht. De aanwezige verontreinigingen hebben het oude maaiveld, waarop de activiteiten van de Betonfabriek hebben plaatsvonden, verontreinigd. De oude maaiveldhoogte lag op circa 0,2 m+NAP.

Het huidige maaiveld van de wijk De Overtuin ligt aanzienlijk hoger. Het park heeft een maaiveldhoogte tussen de 1,0 m+NAP en 1,8 m+NAP en de woonhofjes hebben een maaiveldhoogte tussen de 2,0 m+NAP en 2,3 m+NAP.

Op basis van de bodemonderzoekresultaten en de regels vanuit de Wet Bodembescherming is een saneringsplan geschreven. Hierin staan afspraken hoe men de bodem, bestaand uit grond en grondwater, gaat saneren. De uitvoeringswijze van deze sanering is omschreven in het (raam)saneringsplan en in deelsaneringsplannen. Deze documenten zijn vóór de uitvoering altijd beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). Een beoordeling van een (raam)saneringsplan of deelsaneringsplannen wordt een beschikking genoemd.

Wat is er gedaan?

Er zijn op de locatie De Overtuin de volgende saneringsmaatregel door de voormalige eigenaar uitgevoerd:

- 1) Het geheel weggraven en afvoeren van grond die met minerale olie en PAK (een mobiele verontreiniging is, welke veroorzaakt is door het vroeger gebruik van creosoot olie en huisbrandolie);
- 2) Er is zoveel mogelijk grondwater welke verontreinigd was met minerale olie en PAK opgepompt, gezuiverd en afgevoerd (de mobiele verontreiniging veroorzaakt door het vroeger gebruik van creosoot olie en huisbrandolie);
- 3) Het afdekken van de achtergebleven verontreinigde grond door het aanbrengen van een leeflaag op het oude maaiveld (0,2 m+NAP).

Op de locatie zijn twee verontreinigingen achtergebleven na al deze saneringswerkzaamheden.

- In de grond, onder het oude maaiveld, is een verontreiniging aan zware metalen achtergebleven.
- In het grondwater, onder het oude maaiveld, is een verontreiniging aan PAK achtergebleven.

Het bevoegd gezag (in dit geval OZHZ) heeft ingestemd met deze werkwijze, maar heeft de voormalige eigenaar wel de verplichting opgelegd dat de verontreiniging in het grondwater in de gaten wordt gehouden. Dit noemt men monitoring en dient over een periode van minimaal 5 jaar plaats te vinden.

Wat betekent dit?

- In de grond, onder het oude maaiveld, is een verontreiniging van zware metalen achtergebleven.
- In het grondwater, onder het oude maaiveld, is een verontreiniging aan PAK achtergebleven.

Om er voor te zorgen dat de genomen saneringsmaatregel intact blijft, wordt er door het bevoegd gezag voorwaarden gesteld en gebruiksbeperkingen opgelegd voor het gebruik van het terrein. Deze gebruiksbeperkingen zullen later nader worden omschreven in het nazorgplan of in een hoofdstuk in het eindsaneringsevaluatieverslag. Omdat het eindsaneringsevaluatieverslag pas kan worden opgemaakt na de monitoringsperiode, hebben we gemeend vooruitlopend op het eindsaneringsevaluatieverslag, deze memo op te stellen. In deze memo willen wij "de gebruiksbeperkingen" uitleggen. Dit, om aan te geven dat deze voorwaarden van kracht zijn en als zodanig ook worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

Waar kan ik de informatie over de bodem van de wijk De Overtuin terugvinden?

Van de saneringswerkzaamheden wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt een eindsaneringsevaluatieverslag genoemd. Dit eindsaneringsevaluatieverslag wordt ook beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). Bij deze beoordeling wordt getoetst of de werkzaamheden uitgevoerd zijn zoals is omschreven zijn in het saneringsplan. De beoordeling door OZHZ wordt verwerkt in een beschikking.

Al deze documenten zijn bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) gearchiveerd onder kenmerk "Stationsstraat 24 (Betondak) te Arkel\ WB CODE 068900070" en kunnen daar door u worden ingezien of opgevraagd.

Wat zijn dan de gebruiksbeperkingen?

De gebruiksbeperkingen zijn afhankelijk van het soort verontreiniging dat is achtergebleven, en waar deze verontreiniging is achtergebleven, in de grond of het grondwater. Wat betreft de uitgevoerde saneringsmaatregel uitgevoerd op de locatie, is er een verontreiniging achtergebleven, zoals verwoord bij bullet 2 en 3. Deze locaties zijn weergegeven op tekening 1 en 2 (zie de bijlage bij deze memo).

Gebruiksbeperkingen en toelichting op bullet 2 - verontreinigd met minerale olie en PAK in het grondwater

In de grond is alle olieverontreiniging weggegraven, maar lokaal is in de diepere ondergrond (dieper dan 0,5 m-NAP) een verontreiniging achtergebleven in het grondwater. De verontreiniging betreft een PAK verontreiniging ten gevolg van creosoot olie en huisbrandolie. Omdat daar, zie bijlage 2, een (rest)verontreiniging is achtergebleven gelden voor de gebruikers van dit terreindeel de volgende gebruiksbeperkingen:

- Er mag op of nabij deze locatie geen grondwater worden onttrokken of opgepompt. Indien het wel noodzakelijk is om grondwater te onttrekken c.q. op te pompen mag dit alleen na overleg en goedkeuring van de omgevingsdienst.

De omgevingsdienst heeft daarnaast aangegeven dat er monitoring van de verontreiniging in het grondwater noodzakelijk is. Dit wordt door Bodembeheer Nederland verzorgt, in opdracht van de voormalig eigenaar. Met de monitoring van de verontreiniging in het grondwater zal worden bepaald of er sprake is van een stabiele situatie van de verontreiniging in het grondwater. We spreken van een stabiele situatie als de grondwaterverontreiniging zich minimaal of niet verplaatst in het grondwater.

Als de grondwaterverontreiniging zich na een aantal jaren op rij, minimaal of niet verplaatst, zal de monitoring stoppen en wordt de sanering als afgerond gezien. Indien er nog geen stabiele situatie is ontstaan, zal Bodembeheer verder saneringsstappen, zoals bijvoorbeeld grondwateronttrekking, gaan uitvoeren.

Als de verontreiniging stabiel is, wordt het eindsaneringsevaluatieverslag opgesteld en deze ter beoordeling aangeboden aan de Omgevingsdienst.

Gebruiksbeperkingen en toelichting op bullet 3 – zware metalen in de grond

Op het gehele terrein is een leeflaag aangebracht. Simpel gezegd is er een laag grond met de milieu-hygiënische kwaliteit aangebracht welke overeen komt met de gekozen gebruiksfunctie (zie ook onderstaande tabel). Bij gebruiksfunctie moet je onder andere denken aan: “wonen met tuin”, “openbare verharding” of “openbaar groen”,

Deze laag grond noemen we een leeflaag. Afhankelijk van de gebruiksfunctie van het terrein is een dikte van de leeflaag afgesproken in het (raam)saneringsplan. Deze afspraken zijn in onderstaande tabel samengevat.

Eisen aan de leeflaag

Gebruiksfunctie	Dikte leeflaag	Leeflaag grond moet voldoen aan bodemkwaliteit
- Wonen (met tuin)	1,0 meter	“wonen”
- Wonen (zonder tuin)	0,2 meter	“industrie”
- Openbare speelplaats	1,0 meter	“wonen”
- Openbare groen	1,0 meter	“industrie”
- Openbare verharding	1,0 meter	“industrie”
- Openbare nutstracé	1,0 meter	“industrie”

- Open water	0,5 meter	"industrie" / klasse B
--------------	-----------	------------------------

De verontreinigde bodemlaag ligt onder het oude maaiveld, wat ten tijde van Betonson lag op circa 0,2 m+NAP. Zoals al eerder aangegeven ligt het huidige maaiveld van De Overtuin voor het park op een hoogte tussen de 1,0 m+NAP en 1,8 m+NAP en voor de woningen met tuin op een hoogte tussen de 2,0 m+NAP en 2,3 m+NAP.

De verontreiniging in de bodemlaag bestaat voornamelijk uit zware metalen. Deze verontreinigde stoffen zijn afgedekt met een leeflaag. Een leeflaag op een dergelijke verontreiniging is een zeer gangbare saneringsmethode. Het betreft een verontreiniging die zich van nature niet vanzelf verspreiden (is immobiel). Deze stoffen zakken niet in de grond en verplaatsen zich niet met het grondwater. Deze stoffen verplaatsen zich alleen als daar werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld graven. Hierdoor kan dan de verontreiniging op een andere plek of diepte worden gelegd. In dit geval spreekt men van het verspreiden van de verontreiniging. Om dit te voorkomen worden er een gebruiksbeperkingen opgelegd om zo de uitgevoerde saneringsmaatregel intact te houden.

Na het saneren zijn er gebruiksbeperkingen. Daarom gelden voor de gehele locatie De Overtuin (zie bijlage 1) de volgende gebruiksbeperkingen:

- De leeflaag dient als geheel in stand te worden gehouden. Normaal gebruik van de leeflaag is tot een diepte van 1 meter minus maaiveld in de tuinen toegestaan. Er mag gewoon gegraven worden in de leeflaag. Dit mag zonder dat er een melding nodig is bij de omgevingsdienst. Maar de leeflaag dikte dient na de werkzaamheden wel hersteld te worden.
- Op grond van de Wet Bodembescherming, mag er niet zomaar gegraven worden onder de leeflaag. Dit mag alleen na overleg en goedkeuring van de omgevingsdienst.
- Wijziging van gebruiksfunctie van de locatie dient te worden gemeld bij het bevoegd gezag, waarbij gekeken moet worden of het terrein wel blijft voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van de dikte van de leeflaag en de bodemkwaliteit die horen bij de nieuwe gebruiksfunctie, zoals deze zijn afgesproken in het (raam)-saneringsplan.

We hopen dat deze memo voldoende inzicht heeft gegeven in de bodemgesteldheid van De Overtuin. Deze memo is niet ter vervanging van beschikbare documenten, maar bedoeld om info te geven over de uitgevoerde onderzoeken en saneringswerkzaamheden. Indien er hieromtrent nog vragen zijn, kunt u ook altijd terecht bij de gemeente en de omgevingsdienst Zuid Holland Zuid. Deze memo is ook gedeeld met deze genoemde partijen.

Bijlage 1 - zware metalen in de grond



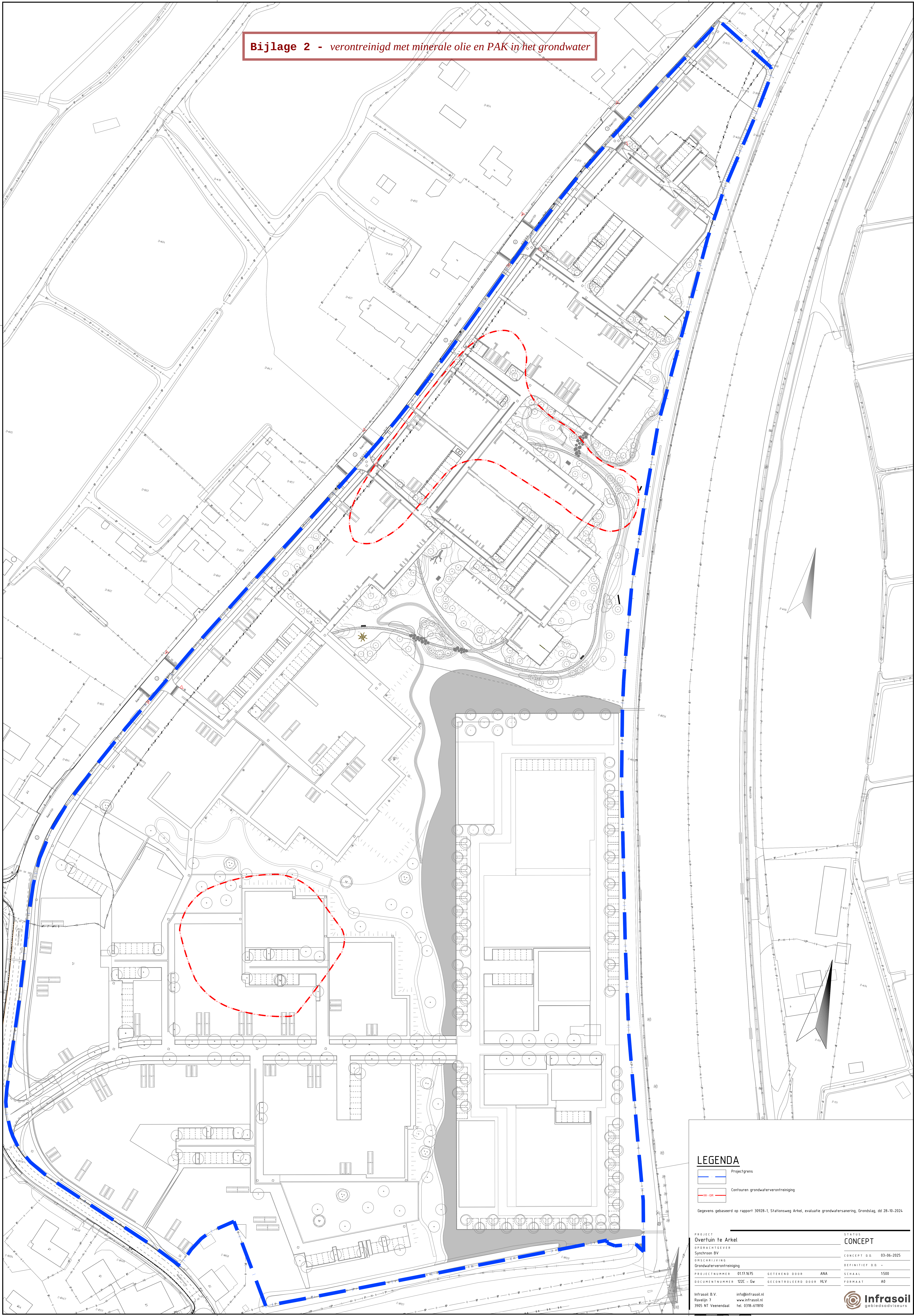
LEGENDA

- Projectgrens
- Contouren grondverontreiniging

Gegevens gebaseerd op rapport 30928-1, Statensweg Arkel, evaluatie grondwatersanering, Grondslag, dd 28-10-2024

PROJECT		STATUS	
Overtuin te Arkel		CONCEPT	
OPDRACHTGEVER		CONCEPT D.D.	
Synchroon BV		03-06-2025	
OMSCHRIJVING		DEFINITIEF D.D.	
Grondverontreiniging		-	
PROJECTNUMMER		SCHAAL	
0117.1675		1500	
DOCUMENTNUMMER		FORMAAT	
122C - Gr		A0	
GECONTROLEERD DOOR		HLV	
Infrasol B.V.		info@infrasol.nl	
Ravelijn 7		www.infrasol.nl	
3905 NT Veenendaal		tel. 0318-611810	

Bijlage 2 - verontreinigd met minerale olie en PAK in het grondwater



LEGENDA

- Projectgrens
- Contouren grondwaterverontreiniging

Gegevens gebaseerd op rapport 30928-1, Stationsweg Arkel, evaluatie grondwatersanering, Grondslag, dd 28-10-2024

PROJECT		STATUS	
Overtuin te Arkel		CONCEPT	
OPDRACHTGEVER		CONCEPT D.D.	
Synchroon BV		03-06-2025	
OMSCHRIJVING		DEFINITIEF D.D.	
Grondwaterverontreiniging		-	
PROJECTNUMMER		SCHAAL	
01171675		1500	
DOCUMENTNUMMER		FORMAAT	
122C - Gw		A0	
GEGEKEN DOOR		GECONTROLEERD DOOR	
ANA		HLV	
Infrasol B.V.		info@infrasol.nl	
Ravelijn 7		www.infrasol.nl	
3905 NT Veenendaal		tel. 0318-611810	