

Memo

Projectorganisatie Stationsgebied

Postadres Postbus 16200 ,3500 CE Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht

Telefoon 030 – 286 96 00

Fax 030 – 286 96 01

E-mail stationsgebied@utrecht.nl

Bijlage 24, Bodem Jaarbeursgebied

Versie d.d. 14 maart 2016

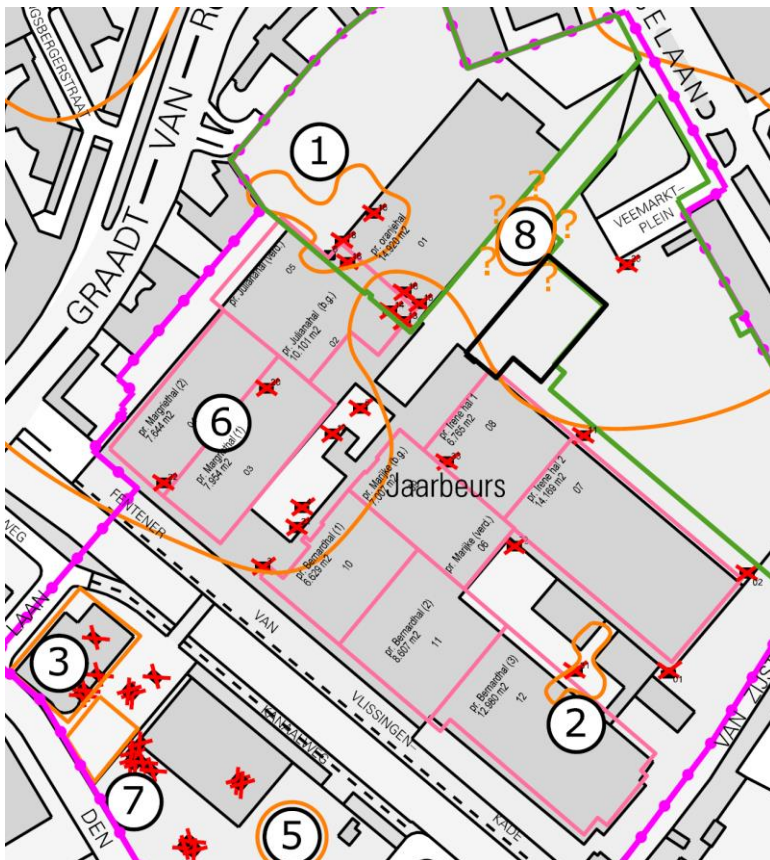
1. Aanleiding en doel

Deze bijlage geeft inzicht in verschillende zaken, zoals Bodemkwaliteit, Archeologie/monumenten, Ecologie (Flora en Fauna), WKO-installaties, Niet Gesprongen Conventionele Explosieve (afgekort NGcE) en asbest. Tevens zijn opgenomen procesafspraken over mogelijke afkoop van sanering van een grondwatervervuiling in het Westterrein.

Doel van de memo is het inzichtelijk maken van de beschikbare informatie uit het historisch en verkennend bodemonderzoek. De ligging van het onderzochte gebied is weergegeven in naaststaand **figuur (1)**. Voor het gehele Jaarbeursterrein is door Grontmij, een historisch (bodem-)onderzoek uitgevoerd. Het historisch bodemonderzoek is een uitgebreid bureauonderzoek. Hieruit blijkt dat veel informatie bekend is over de historie van het Jaarbeursterrein. Verder is er i.v.m. de bouw van toekomstige megabioscoop een verkennend bodem- en archeologisch (BAAC) onderzoek uitgevoerd.



Figuur 1: Begrenzing Jaarbeursterrein



Figuur 2: Naam en nummering van de hallen

1. Bodemkwaliteit

De Bodemkwaliteit is gedestilleerd uit het historisch onderzoek opgesteld door de Grontmij en verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het toekomstige Megaplex /-bioscoop, eveneens opgesteld door de Grontmij. Het historisch onderzoek van de Grontmij is gebaseerd op circa 101 documenten die te maken hebben met de verschillende Bodem+ thema's.

Op basis van de beschikbare gegevens zijn er lichte tot sterke overschrijdingen in de grond aangetoond. De verhoging is afkomstig van bijmengingen met bodemvreemd materialen (puin, gedempte sloten).

Het grondwater bevat op enkele locaties tot sterk verhoogde waarden aan minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX) en vluchtige organische chloorhoudende koolwaterstoffen (VOCl's). Op tekening zijn de verschillende cruciale verontreinigingen weergegeven. Dit geeft een goed beeld van alle "grote" verontreinigingen binnen en op de grenzen van het jaarbeursterrein. .

Hieronder een opsomming van de verschillende verontreinigingen (zie tekening):

1. Minerale olie/aromaten verontreiniging.
2. Minerale olie/aromaten verontreiniging.
3. Minerale olie/aromaten verontreiniging.
4. Minerale olie/aromaten verontreiniging.
5. Mogelijke VOCL-bron(nen).
6. VOCL-bron en aromaten in grondwater, koperverontreiniging in grond.
7. Mogelijke VOCL/VC-bron.
8. Minerale olie/aromaten verontreiniging.

Los van de verschillende verontreinigen en bronlocaties is ter plaatse van het Jaarbeursterrein het saneringsplan "Ondergrond Utrecht, gefaseerde gebiedsgerichte aanpak (Arcades, rapportnummer B02034/WA/010/000055/001B/lm, d.d. 31juli 2009)", van kracht.

Het saneringsplan "Ondergrond Utrecht" (verder Biowasmachine genoemd) is in ontworpen voor de omvangrijke VOCl en VC verontreiniging in het diepe grondwater (> 5 m -mv) in het centrumgebied te saneren. De regeling 'Biowasmachine' zal overgegaan in het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer.

Zie voor meer informatie over de Biowasmachine, de internetpagina:
<http://www.utrecht.nl/milieu/bodem/gebiedsgerichte-aanpak/>.

Resumé

Ten aanzien van bodemvervuilingen is in gezamenlijke opdracht een historisch bodemonderzoek (HO) uitgevoerd naar het Westterrein, Oostterrein en de Kop Jaarbeurs. Op basis van de uitkomsten van dit HO spreken partijen het volgende af:

- gronden worden geruimd waarbij de aanwezige bodemvervuilingen worden overgenomen 'as is'.
- Nog onduidelijk is of Jaarbeurs locatie 1 bij bijlage Milieu onder de Pr. Van Oranjehal naar behoren gesaneerd heeft. Hiervoor is nadere informatie/onderzoek nodig. Indien blijkt dat deze sanering onvoldoende is uitgevoerd dient Jaarbeurs dit voor eigen rekening en risico te herstellen.
- Nog onduidelijk is de verontreinigingssituatie Jaarbeurs locatie 8 bij bijlage Milieu onder de centrum boulevard. Hiervoor is nadere informatie/onderzoek nodig. Indien blijkt dat de verontreiniging zich tot buiten de perceelsgrens van de Jaarbeurs bevind zullen hierover nadere afspraken gemaakt dienen te worden tussen de Gemeente en Jaarbeurs.

2. Archeologie/monumenten

Het plangebied heeft op de Archeologische Waardenkaart grotendeels een archeologische verwachting (groen) en deels een hoge archeologische verwachting (geel) (zie figuur 3).

Om de omgang met archeologische waarden in de bodem te reguleren heeft de gemeente Utrecht in 2009 de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg vastgesteld. De hierbij behorende Archeologische Waardenkaart geeft aan dat in het plangebied archeologische verwachtingen (groen) en hoge archeologische verwachtingen (geel) aanwezig zijn.

De mate waarin boven genoemde archeologische verwachtingswaarden een rol spelen bij toekomstige ingrepen zal sterk afhankelijk zijn van omvang en diepte.

Een groot deel van het plangebied zal tot een diepte van meer dan 50cm -mv verstoord zijn. Op basis van de Archeologieverordening van de gemeente Utrecht en de beschikbare archeologische gegevens wordt geadviseerd om bodemingrepen met een diepte van meer dan 50 cm -mv en een oppervlakte van 100m² (in de gele gebieden van de archeologische waardekaart) en 1000m² (in de groene gebieden van de archeologische waardekaart) vooraf archeologisch te toetsen door middel van verkennend booronderzoek conform de richtlijnen van de gemeente Utrecht, zoals opgenomen onder voorwaarden op het digitaal loket van de gemeente Utrecht:

<https://pki.utrecht.nl/Loket//prodcat/products/getProductDetailsAction.do?id=1087>

Onafhankelijk van vergunningvereisten geldt een meldingsplicht op basis van de Monumentenwet voor archeologische toevalsvondsten tijdens werkzaamheden.

3. Ecologie (flora en fauna)

Voor een deel van het plangebied is eerder een natuuronderzoek uitgevoerd (Tauw 2008 en 2009). De gegevens uit eerdere onderzoeken zijn mogelijk verouderd. Om die reden is door Grontmij opnieuw een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd.

Er moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van huismussen en vleermuizen. Er moet mogelijk een nader onderzoek naar deze soorten worden uitgevoerd.

Op Jaarbeursterrein moet rekening gehouden worden met mitigerende maatregelen voor algemene broedvogels.



Figuur 3: Uitsnede Archeologische Waardenkaart

4. WKO-Installaties (Warmte-Koude Opslag)

Op het gehele jaarbeursterrein zijn diverse WKO's aanwezig. In de Kop Jaarbeurs zijn 5 WKO-bronnen aanwezig waarvan er 3 verplaatst moeten worden naar de Centraboulevard voorafgaand aan overdracht van de grond(en). De Jaarbeurs moet een thermisch onderzoek laten uitvoeren of deze verplaatsing mogelijk is en hierop een goedkeuring aanvragen bij het Bevoegd gezag (Provincie Utrecht).

Verder dient mijn bij perceel overdrachten en werkzaamheden rekening te houden met thermische contouren en met K&L van de WKO's.

5. Niet Gesprongen Conventionele Explosieven WOII (NGcE)

Uit vooronderzoeken¹ blijkt de kans op aanwezigheid van verschillende conventionele explosieven. Het onderzoek betrof literatuur- en archiefonderzoek, bombardementsgegevens, luchtfoto's en meldingen EOCKL. Hierbij betreft het voornamelijk informatie over de bombardementen op het centraal station Utrecht en op de Jongerius fabriek (ten oosten van het plangebied)

Op basis van alle informatie verkregen bij het vooronderzoek zijn een viertal locaties in het projectgebied van de HOV Zuidradiaal, Overste den Oudenlaan en Merwedekanaalzone – P4, verdacht op de aanwezigheid van conventionele explosieven (CE). Volgens RE-ASeuro wordt dit als volgt onderbouwd:

- Locatie 1: Het totale terrein van de voormalige fabriek van Jongerius is verdacht op af-werpmunitie;
- Locatie 2: Westelijk van het Merwedekanaal onder de voormalige fabriek van Jongerius is verdacht op afwerpmunitie;
- Locatie 3: De omgeving van Croeselaan 20 is verdacht op afwerpmunitie;
- Locatie 4: Het gebied ten noorden van de Fentener van Vlissingenkade waarbij de aard van de explosieven niet bekend is.

Het advies van REASeuro luidt dat binnen de aangegeven locaties rekening dient te worden gehouden met het aantreffen van CE. Binnen een aantal van deze locaties kunnen de verdachte gebieden mogelijk nog verder worden beperkt en ingekaderd op basis van nader in te winnen informatie.

6. Asbest

In de grondmonsters t.p.v. aanstaande Megabioscoop is geen asbest aangetroffen.

Bekend is dat "oudere" gebouwen (brandvertragend) asbest kunnen bevatten. De hal op het omklapgebied,01/ Prins van Oranjehal is in 1993 gebouwd door Oostingh Staalbouw BV uit Katwijk. Dit is nog voor het algemene verbod op de toepassing van asbest (1995). In het kader van een toekomstige sloopmelding is een asbestinventarisatie dus verplicht. Deze asbestinventarisatie heeft in maart 2016 plaatsgevonden door Checkpoint Milieu Consultancy BV. Het rapport 'Asbestinventarisatie Type-A van de Prins van Oranjehal (Jaarbeurs) i.v.m. de voorgenomen sloop/ overdracht', kenmerk CMC-1603-0318 d.d. 8 maart 2016 wijst uit dat er geen asbesthoudende bronnen zijn aangetroffen. Een aanvullend type B onderzoek is niet van toepassing voorafgaande aan de sloop of renovatie.

¹ Vooronderzoek – Sporen in Utrecht / HOV baan om de Zuid – Opsporen Conventionele Explosieven, door Riel Explosive Advice & Services Europe bv (REASeuro), PN 07565, 18 oktober 2007;
Vooronderzoek-HOV Zuidradiaal, Overste den Oudenlaan en Merwedekanaalzone 4 – Opsporen Conventionele Explosieven, door REASeuro, PN 07802, 15 juni 2009



Figuur 4: hallen Jaarbeursterrein

7. Wet bodembescherming en mogelijkheid tot afkoop grondwaterverontreinigingen

Context Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming gaat uit van het principe dat de vervuiler betaalt. Indien het niet (meer) mogelijk is om de veroorzaker aan te wijzen, dan wordt in beginsel de aansprakelijkheid gelegd bij de eigenaar of gebruiker. De eigenaar of niet-vervuiler kan ook aansprakelijk gesteld worden wanneer de verontreiniging zich verspreidt of wanneer anderen schade ondervinden vanwege blootstelling daaraan. De redenering is dat men als eigenaar van een perceel ook eigenaar is van de verontreiniging op het perceel. De overheid heeft juridische middelen tot haar beschikking, in de vorm van o.a. bevelen, om de veroorzaker dan wel eigenaar/gebruiker te dwingen tot sanering in eigen beheer. Pas wanneer ook dat niet kan, treedt de overheid zelf op als saneerder.

In het kort is de algemene aansprakelijkheidsvolgorde of voorkeursvolgorde als volgt:

1. Veroorzaker / vervuiler
2. Eigenaar / gebruiker
3. Overheid

In 2006 is de Wet bodembescherming aangepast. Er is een nieuwe paragraaf toegevoegd, de aansprakelijkheidsregeling voor eigenaren bedrijfsterreinen. In de vernieuwde wet is een saneringsplicht opgenomen voor eigenaren en erfpachters van bedrijfsterreinen waar een ernstige verontreiniging aanwezig is. Het principe 'de vervuiler betaalt' is aangevuld met 'de belanghebbende betaalt mee'.

Belangrijk ijkpunt in de beoordeling van de aansprakelijkheid is de datum waarop de verontreiniging is ontstaan. 1975 en 1987 zijn daarin belangrijke data (zie hierna volgende tabel).

	Aansprakelijkheid ligt bij:	Opmerkingen
Aankoop vóór 1975 (Verontreiniging ontstaan vóór 1 januari 1975)	Niemand kan aansprakelijk gesteld worden. Overheid voert sanering functioneel uit.	Een eigenaar of erfpachter kan niet worden aangesproken.
Aankoop tussen 1975 en 1987 (Verontreiniging ontstaan na 1975)	1. Veroorzaker 2. Professionele koper 3. Schuldig eigenaar of gebruiker 4. Overheid De sanering wordt functioneel uitgevoerd	Als de veroorzaker niet meer te achterhalen is dan is de professionele koper aansprakelijk (gemeente of projectontwikkelaar) of de gewone koper als de overheid kan aantonen dat deze wist van de verontreiniging (en daarom bijvoorbeeld het perceel goedkoper heeft verkregen) Bedrijven worden eerder aansprakelijk gesteld dan particulieren.
Aankoop en verontreiniging ontstaan na 1987 (en nieuwe verontreiniging)	1. Veroorzaker 2. Eigenaar, gebruiker De sanering moet multifunctioneel worden uitgevoerd. Dit valt onder de zorgplicht van de Wet Bodembescherming	Bij aankoop van een pand kan de eigenaar of erfpachter ook aansprakelijk worden gesteld voor de verontreiniging. De overheid gaat er vanuit dat kopers navraag doen naar bodemverontreiniging.

De huidige eigenaar van de Graadt van Roggeweg (Jaarbeurs / Roggehoek) heeft de locatie vóór 1975 in eigendom verkregen. De verontreiniging is ook voor die tijd ontstaan. Er is dus geen sprake van een “schuldig eigenaar” en een saneringsbevel zal niet worden opgelegd. Er is wél sprake van saneringsplicht.

Op 1 januari 2006 zijn de saneringsregels in de Wet bodembescherming gewijzigd. Hierbij zijn onder meer een nieuw saneringscriterium (wanneer met spoed saneren) en een nieuwe saneringsdoelstelling (functiegericht saneren) opgenomen. Voor bedrijven, eigenaren en erfpachters van bedrijfsterreinen geldt een directe saneringsplicht, indien de provincie of gemeente heeft vastgesteld dat er bij de sanering spoed is. Na sanering is de bodem ten minste geschikt voor de functie waarvoor hij bedoeld is waarbij het risico voor mens, plant of dier als gevolg van blootstelling aan de verontreiniging zoveel mogelijk wordt beperkt. Ook dient het risico op verspreiding van de verontreinigende stoffen zoveel mogelijk te worden beperkt. Een volledige sanering is dus niet noodzakelijk, een beheersbare situatie na sanering wel.

Ten aanzien van de verontreiniging aan de Graadt van Roggeweg is in een beschikking vastgesteld dat er sprake is van een ernstig geval van verontreiniging en dat er met spoed tot sanering moet worden overgegaan. Het tijdstip waarop met de sanering had moeten worden aangevangen is inmiddels verstreken. Er zal geen saneringsbevel worden opgelegd maar de gemeente kan wel handhavend optreden.

De eigenaar kan de saneringsplicht voor de pluim afkopen. Op grond van het gebiedsplan kan de gemeente die verantwoordelijkheid overnemen. Let wel, dat gaat alleen om de pluim. Het afkoopbeleid is niet van toepassing op de bron.

Alvorens een afspraak over de afkoop (en het daarmee gepaard gaande afkoopbedrag) kan worden gemaakt is wel voldoende kennis noodzakelijk over (in ieder geval) de omvang van de pluim en de nalevering (hoeveelheid vracht, ruimtelijke ligging, tijdsduur, etc) van de bron(nen). Hoe minder hierover duidelijk is hoe hoger het afkoopbedrag zal moeten zijn teneinde de risico's zo veel mogelijk te beperken.

Afkoop op grond van het gebiedsplan is iets anders dan meedoen in de Biowasmachine. Als een partij met de gemeente tot een afkoopovereenkomst komt op grond van het gebiedsplan neemt de gemeente daarmee de verantwoordelijkheid voor de pluim over. Er worden dan zaken gedaan met de gemeente als bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming. Het bedrijf is er dan "van af".

Bij meedoen aan de Biowasmachine is dat niet het geval. De eigenaar van de verontreiniging blijft dan verantwoordelijk. Echter de gemeente staat toe dat de pluim meedoet aan de biologische afbraak die door middel van het saneringsplan Biowasmachine wordt gestimuleerd. Er wordt dan een bijdrage betaald omdat de gemeente, als verantwoordelijke voor het saneringsplan Biowasmachine, risico's op zich neemt ten aanzien van de uitvoering van het saneringsplan. Dat is een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente als sanerende partij. Het is echter niet zo dat de gemeente dan de verantwoordelijkheid overneemt of garanties biedt voor sanering en/of beheersing van de pluim. Dat gaat dus minder ver dan afkoop op grond van het gebiedsplan.

Procesafspraken

Om tot een eventuele afkoop van sanering van grondwatervervuiling te komen spreken partijen af:

- de Jaarbeurs doet aanvullend onderzoek ten aanzien van de bron en pluim locatie Hal 4 en rond dit binnen half jaar af;
- de Jaarbeurs maakt op basis van dit onderzoek een saneringsplan voor zowel de bron als pluim (deelplannen);
- beide partijen werken een voorstel voor de afkoop door gemeente Utrecht van de pluim Hal 4 uit;
- in geval van overeenstemming over de afkoop wordt hierover een aparte overeenkomst opgesteld door gemeente Utrecht en afgesloten met de Jaarbeurs in 2015;
- in geval er geen afkoop plaatsvindt in 2015 zal de Jaarbeurs naast de sanering van de bron ook de pluim saneren.

Onderliggende documenten:

- Aanvullend vooronderzoek Jaarbeursterrein te Utrecht Concept, Grontmij, d.d. 27 november 2014 Kenmerk: GM-0139585.D2 (HO), Incl. de daarin genoemde, circa 30 onderzoeken op gebied van bodem, Archeologie, Flora&Fauna en Niet gesprongen explosieven;
- Verkennend bodemonderzoek Toekomstige Megaplex bioscoop Jaarbeursterrein Utrecht, Grontmij, d.d. 28 augustus 2014, Kenmerk GM-0135126, revisie D (incl. bovengenoemde vakgebieden);
- Verkennend Natuuronderzoek Jaarbeurs te Utrecht, Oriënterend onderzoek in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur, Grontmij, Kenmerk GM-0141969, d.d. 4 augustus 2014;
- Vooronderzoek - Sporen in Utrecht / HOV baan om de Zuid - Opsporen Conventionele Explosieven, door Riel Explosive Advice & Services Europe bv (REASeuro), PN 07565, 18 oktober 2007;
- Vooronderzoek-HOV Zuidradiaal, Overste den Oudenlaan en Merwedekanaalzone 4 - Opsporen Conventionele Explosieven, door REASeuro, PN 07802, 15 juni 2009.
- Asbestinventarisatie Type-A van de Prins van Oranjehal (Jaarbeurs) i.v.m. de voorgenomen sloop/ overdracht, Checkpoint Milieu Consultancy BV, kenmerk CMC-1603-0318, d.d. 8 maart 2016.