

Chuprin Investments B.V.
Rokin 75
1012 KL AMSTERDAM

gemeente Zaanstad
Fysieke leefomgeving

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM	24 september 2024
UW KENMERK/UW BRIEF VAN ONS ZAAKNUMMER	8184654
ONDERWERP	NH047900030 - Oostzijde 278 e.o./ Kan Palen/ Hofwijk Noord (fase 1) in Zaanadam Beschikking ernst en spoedeisendheid en instemmen saneringsplan (definitief)

Geachte mevrouw, meneer,

Het college van Burgemeester en wethouders van Zaanstad heeft op 22 december 2023 uw aanvraag om een beschikking als bedoeld in artikel 39 van de Wet bodembescherming (Wbb) ontvangen. Hiermee verzoekt u het college van Burgemeester en Wethouders van Zaanstad in te stemmen met het ingediende saneringsplan.

De melding betreft het voornemen om de bodem op de locatie Oostzijde 278 e.o./ Kan Palen in Zaanadam te saneren. Deze locatie is hieronder als 'de locatie' omschreven. Deze sanering vindt plaats ten behoeve van het woningbouwproject 'Hofwijk Noord (fase 1)'. De locatie is bekend onder locatiecode NH047900030. De kadastrale aanduiding is achter in deze beschikking weergegeven.

De locatie maakt onderdeel uit van de voormalige firma's Kan Palen (houtverduurzaming), Touwen (producent van verf en beits), Trendzet Bouw (bouwbedrijf) en De Boer (pallethandel). Tevens is de locatie in het verleden opgehoogd. Op de locatie vonden activiteiten plaats die zowel de grond als het grondwater sterk hebben verontreinigd. In 1990 is op de locatie een grondwaterbeheersmaatregel (drainage met waterzuivering) aangelegd. Deze beheersmaatregel heeft als doel om verspreiding van de grondwaterverontreiniging naar de omgeving te voorkomen. De beheersmaatregel was bedoeld als tijdelijke beveiligingsmaatregel, in afwachting van de bodemsanering.

In de beschikking van 16 mei 1997 (nummer 97-513022) is de ernst en spoedeisendheid (ecologische en verspreidingsspoed) van de bodemverontreiniging vastgesteld. In de beschikking van 20 maart 2002 (kenmerk 10417) is akkoord gegaan met het omzetten van de tijdelijke beheersmaatregel naar een definitieve maatregel. Voor de controle van deze beheersmaatregel wordt het grondwater jaarlijks bemonsterd en geanalyseerd. Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied controleert deze gegevens. In haar beschikking van 22 maart 2018 (zaaknummer 6689022) is vastgelegd dat de grondwaterverontreiniging zich niet ongewenst naar de oostelijk gelegen woningen verspreidt.

De beschikking van 2018 is van toepassing op het zuidwestelijk deel van de locatie (ligging zie bijlage 1). De locatie waarvoor nu een aanvraag is ingediend, is groter dan de contour zoals is

opgenomen in de beschikking van 2018. Daarom is eveneens een nieuw besluit over de ernst en spoedeisendheid genomen (artikel 29 en 37 van de Wet bodembescherming).

Bij de aanvraag is ter beoordeling informatie aangeboden. Na bestudering van deze informatie hebben wij op 1 februari 2024 en 28 maart 2024 verzocht aanvullende gegevens te leveren. Naar aanleiding van die verzoeken zijn de volgende documenten aangeleverd:

- "Saneringsplan plangebied Hofwijk Noord (fase 1) te Zaandam - versie 1.2 definitief; DEHE/233864/1.2/TOSN" (BK Ingenieurs B.V., 23 april 2024).
- E-mailbericht van BK Ingenieurs (24 mei 2024). In deze e-mail is beschreven welke maatregelen worden genomen indien tijdens de sanering blijkt dat op de grens van de locatie nog sprake is van een immobiele of mobiele restverontreiniging.

In paragraaf 2.2 van het hierboven genoemde saneringsplan zijn titels van 25 bodemonderzoeksrapporten opgenomen. Deze 25 rapporten liggen ten grondslag aan deze beschikking en zijn ons aangeboden.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Voor de locatie is echter het zogenaamde overgangsrecht van kracht. Daarom is deze zaak onder de Wet bodembescherming afgehandeld.

De aanvrager van deze beschikking en gemeente Zaanstad hebben een zogenaamde 'vaststellingsovereenkomst' en een 'anterieure overeenkomst' gesloten. In deze overeenkomsten zijn afspraken gemaakt die te maken hebben met de bodemsanering op de locatie. Deze overeenkomsten zijn niet opgesteld in het kader van de Wet bodembescherming en maken daarom geen onderdeel uit van deze beschikking.

Besluiten

De ons verstrekte rapporten hebben wij op volledigheid en op inhoud beoordeeld. Aan de hand van deze gegevens besluiten wij, gelet op het bepaalde in de artikelen 29, 37, 38 en 39 van de Wet bodembescherming en de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad, het volgende:

1. Op de locatie is sprake van in totaal 5 gevallen van ernstige grondverontreiniging en 2 gevallen van ernstige grondwaterverontreiniging.
2. De sanering van 5 gevallen van ernstige bodemverontreiniging wordt als spoedeisend beschouwd bij het toekomstig gebruik 'wonen met tuin'. Bij het huidige gebruik wordt de verontreiniging niet als spoedeisend beschouwd. Hierbij geldt als voorwaarde dat de beheersmaatregel in werking is.
3. Met bovengenoemd saneringsplan wordt ingestemd. Hierbij geldt als voorwaarde dat aan de hieronder genoemde voorschriften wordt voldaan. Deze instemming vervalt indien niet binnen vier jaar na de verzenddatum van deze beschikking is begonnen met de sanering en wij niet hebben besloten tot verlenging van de instemming.
4. De locatie mag in gebruik worden genomen als 'wonen met tuin' nadat de locatie is gesaneerd.
5. Als een wijziging optreedt in het gebruik van de bodem moet dit aan ons worden gemeld. De volgende wijzigingen moeten aan ons worden gemeld: het (her)inrichten ten behoeve van natuur, landbouw of recreatie.
6. Tot de dag waarop de sanering start, dient de door de gemeente Zaanstad uit te voeren beheersmaatregel in werking te blijven. Zodoende kunnen de nazorrapportages worden ingediend en de beheersmaatregelen zo nodig worden aangepast (conform het besluit van Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied 22 maart 2018 (zaaknummer 6689022).

Voorschriften saneringsplan

1. Er dienen maatregelen getroffen te worden ter beperking van overlast aan derden (bijvoorbeeld door aan- en afvoer van grond, lawaai en stof).
2. De milieukundig begeleider dient tijdens kritische saneringswerkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 5.1 van het saneringsplan, aanwezig te zijn. Bij niet kritische werkzaamheden kan worden volstaan met periodiek bezoek van de saneringslocatie.
3. De saneringslocatie dient te worden afgezet met een afgesloten hekwerk van ten minste 2 meter hoog. Aan het hekwerk dient, duidelijk zichtbaar, een bord bevestigd te zijn met daarop de tekst "verontreinigde grond".
4. De start van de saneringswerkzaamheden moet minimaal één week van tevoren worden gemeld door gebruik te maken van het webformulier <Startmelding bodemsanering> van Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Het webformulier <Startmelding bodemsanering> kunt u vinden op <https://bodem.zaanstad.nl/melden>. Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied start vervolgens een nieuwe zaak en neemt die zaak in behandeling. Indien graafwerkzaamheden voor een archeologisch onderzoek onderdeel uitmaken van de werkzaamheden in de sterk verontreinigde bodem, dienen ook deze werkzaamheden plaats te vinden ná en conform de startmelding.
5. Het optreden van onvoorziene omstandigheden en/of wijziging van het saneringsplan tijdens de sanering dient onmiddellijk te worden gemeld aan Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied via het formulier op de website van Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied <Wijzigen bodemsaneringsplan>.
6. Uiterlijk vijf werkdagen na beëindiging van de sanering moet u de beëindiging van de sanering bij Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied melden bij de eerder ingediende zaak <melding sanering>.
7. Binnen vijftien weken na beëindiging van de sanering dient een evaluatierapport te worden ingediend. In het evaluatierapport moeten ten minste de in artikel 39c van de Wet Bodembescherming genoemde gegevens worden opgenomen. Het webformulier <indienen evaluatieverslag> kunt u vinden op <https://bodem.zaanstad.nl/melden>. Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied start een nieuwe zaak op en neemt de zaak in behandeling.
8. Alle rapporten dienen in PDF en XML (versie 13 of 14 van SIKB0101) te worden geüpload bij de digitale melding. Op de website <https://bodem.zaanstad.nl/melden> staan de voorwaarden waaraan de XML moet voldoen.
9. Wij wijzen u erop dat u dient te voldoen aan de eisen zoals beschreven in het Besluit Bodemkwaliteit (BBK). Hierin staat onder andere dat de onderzoeken, de uitvoering van sanering en de milieukundige begeleiding als bedoeld in deze beschikking worden uitgevoerd door een persoon of instelling die op grond van het Besluit bodemkwaliteit beschikt over een erkenning voor het uitvoeren van de betrokken werkzaamheden.

Overwegingen die ten grondslag liggen aan deze besluiten

Voorgaande beschikking

Voor het zuidwestelijk deel van de locatie heeft Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied op 22 maart 2018 de "Beschikking saneringsevaluatie en nazorgplan Wbb Oostzijde 278 (terrein Kan Palen) te Zaandam (zaaknummer: 6689022)" opgesteld. In de beschikking van 2018 is ingestemd met het evaluatieverslag, het nazorgplan en de bijbehorende gebruiksbeperkingen. Hierin is opgenomen dat er geen sprake is van actuele humane risico's voor het gebruik 'industrieterrein'. Verder is opgenomen dat er geen ongewenste verspreiding van de ernstige grondwaterverontreiniging naar het oosten, richting de woningen, heeft plaatsgevonden. De grondwaterverontreiniging verspreidt zich wel langzaam naar de diepte. Deze grondwaterverontreiniging bedreigt geen kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld een onttrekking van drinkwater. Dit zal ook niet in de toekomst plaatsvinden. In de beschikking van 2018 is eveneens opgenomen dat een wijziging in het toekomstig gebruik moet

worden gemeld. Met het indienen van bovengenoemd saneringsplan is gemeld dat het huidige gebruik wijzigt van 'industrieterrein' naar 'wonen met tuin'. Daarom is een nieuwe beschikking opgesteld.

Procedure

Op 29 januari 2024 hebben wij aangegeven dat wij bij nadere bestudering van de aangeleverde stukken tot de conclusie zijn gekomen dat het hier een zogenaamde complexe situatie betreft. Daarom is de termijn, waarbinnen wij de zaak afhandelen, met 15 weken verlengd (artikel 39 lid 2 Wet bodembescherming).

In verband met het aanleveren van aanvullende gegevens, is de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort geweest van 1 februari 2024 tot 23 april 2024.

Conform de artikelen 3:11 en 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht hebben de ontwerpbeschikking, de melding en de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen van 3 juli 2024 tot 14 augustus 2024. Daarvan is melding gemaakt in "het Zaans Stadsblad".

Er zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken op grond waarvan afwijking van de geldende (beleids)regels noodzakelijk is.

Wij besluiten op grond van de door u overgelegde gegevens. Indien blijkt dat de overgelegde gegevens onjuist of onvolledig zijn, is de gemeente Zaanstad niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg hiervan.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de bekendmaking zijn, binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken, zienswijzen naar voren gebracht als bedoeld in artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In bijlage 3 is per zienswijze een reactie opgenomen en is in de conclusie vermeld of de zienswijze wel of geen aanleiding heeft gegeven om de definitieve beschikking aan te passen.

Verontreinigingssituatie

Op de locatie waren onder andere de firma's Touwen (producent van verf en beits), firma Kan Palen (verduurzamen van hout), Trendzet Bouw (bouwbedrijf) en De Boer (pallethandel) gevestigd. Tevens is in het verleden op grote delen van de locatie industrieel- en bedrijfsafval gestort. Deze activiteiten hebben de bodem als volgt verontreinigd:

Immobiel

Verspreid over het gehele terrein is een ophooglaag aanwezig. Deze laag bevat onder andere puin, sintels, slakken, metaal, hout, plastic, huishoudelijk afval, dakleer en cacaobonen. Deze ophooglaag is circa 1,5 á 2 meter dik. Deze ophooglaag is plaatselijk sterk verontreinigd met asbest, zware metalen (waaronder chroom-VI), PAK en minerale olie.

Mobiel

De ophooglaag is tot circa 2 m –mv plaatselijk eveneens sterk verontreinigd met vluchtige aromaten, naftaleen, chloorfenolen, minerale olie en dioxines (een bijproduct van pentachloorfenol). De hoogste gehalten aan mobiele en vluchtige verontreinigingen zijn aangetoond in de omgeving van de voormalige impregneerinrichting. De ligging van de voormalige impregneerinrichting is met een groen vlak op bijlage 2 ingetekend.

De mobiele en vluchtige verbindingen (vluchtige aromaten, afbraakprodukten van pentachloorfenol en PAK) concentreren zich op de deellocaties spot 'A17' (tot 2 m –mv) en spot 'Kan Palen'.

De mobiele niet vluchtige verontreiniging bevindt zich met name in de spot 'blok 08' en spot 'boring 102'. De mobiele niet vluchtige verontreinigingen betreffen alle soorten verontreinigingen waarbij een sterke verontreiniging zowel in de grond als het grondwater aanwezig is. Hiermee worden minerale olie en enkele zware metalen bedoeld. In bijlage 2 is de ligging van deze spots opgenomen.

Grondwater

Rondom de voormalige impregneerlocatie is het grondwater zeer sterk verontreinigd. Op dit terreindeel bevindt zich de bron van de grondwaterverontreiniging met chloorfenolen, vluchtige aromaten, naftaleen, minerale olie en PAK en is tot een diepte van circa 2,5 m –mv aangetoond. Plaatselijk is hier in 1 peilbuis op een diepte van 12,5 m –mv PAK in gehalten boven de interventiewaarde aangetoond.

In de omgeving van de impregneerlocatie is grondwater, naast deze mobiele stoffen, ook sterk verontreinigd met dioxines, chroom – VI en zware metalen.

Bij spot 'blok 08' is het grondwater sterk verontreinigd met xylenen, naftaleen, minerale olie en PAK. Het grondwater bij spot 'A17' is sterk verontreinigd met minerale olie, naftaleen, PAK, chloorfenolen en pentachloorfenol. Gezien de aanwezigheid van minerale olie in de grond bij spot 'boring 102', wordt ervan uitgegaan dat het grondwater hier ook verontreinigd is met minerale olie.

Op het overig terrein is het grondwater ook plaatselijk licht tot matig verontreinigd met vluchtige aromaten, naftaleen, PAK, zware metalen, minerale olie en PCB's.

Ernst en spoedeisendheid

In de beschikking van 22 maart 2018 van Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is voor het zuidwestelijk deel van de locatie de sanerings-, restverontreinigings- en nazorgcontour vastgelegd. De contour uit de beschikking van 2018 heeft betrekking op een kleiner gebied dan het gebied waarvoor nu een saneringsplan is ingediend. Daarom wordt in deze beschikking voor de locatie de ernst en spoedeisendheid vastgesteld.

Uit bovengenoemde genoemde rapporten blijkt dat op de locatie meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging ($>25 \text{ m}^3$) en meerdere gevallen van grondwaterverontreiniging ($>100 \text{ m}^3$) aanwezig zijn.

Aangezien wij hebben vastgesteld dat hier sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, stellen wij tevens vast of de sanering spoedig moet worden uitgevoerd. De spoedeisendheid van de sanering wordt bepaald door de vraag te beantwoorden of bij het huidige en voorgenoemde gebruik sprake is van onaanvaardbare risico's van bodemverontreiniging voor de mens, voor het ecosysteem of van verspreiding in het grondwater.

Op de locatie is sprake van verontreinigingskernen die het gevolg zijn van meerdere productieprocessen en veroorzakers. Daarom zijn vijf gevallen van bodemverontreiniging en twee gevallen van grondwaterverontreiniging te onderscheiden. In de volgende tabel zijn deze gevallen van bodemverontreiniging beschreven. In deze tabel is per geval eveneens aangegeven of wel of niet sprake is van onaanvaardbare risico's van bodemverontreiniging.

nummer van het geval	soort verontreiniging	locatie ¹⁾	m ³ grond > I ²⁾	m ³ grondwater >I ²⁾	onaanvaardbare risico's huidige situatie voor wat betreft de mens, plant of dier of is sprake van verspreiding?	onaanvaardbare risico's toekomstige situatie voor wat betreft de mens, plant of dier of is sprake van verspreiding?
1	Immobiel	Ophooglaag op de gehele locatie	Circa 56.000	-	nee	Ja, voor wat betreft de mens ⁴⁾
2	Vluchtig en mobiel	Kan Palen	Circa 21.000	Circa 10.000	nee ⁷⁾	Ja, voor wat betreft de mens ⁵⁾
3	Mobiel niet-vluchtig	Spot blok 08	Circa 2.000	Circa 1.200	nee	Ja, voor wat betreft de mens ⁶⁾
4	Mobiel en vluchtig	Spot A17	Circa 1.000	³⁾ -	nee	Ja, voor wat betreft de mens ⁶⁾
5	Mobiel niet-vluchtig	Spot boring 102	Circa 40	Niet bekend	nee	Ja, voor wat betreft de mens ⁶⁾

Voetnoten bij de tabel:

- ¹⁾ De ligging van deze locaties is opgenomen in bijlage 1.3 van bovengenoemd saneringsplan.
- ²⁾ I = interventiewaarde.
- ³⁾ Bron: "Milieu bodemonderzoek parkeerkelder Oostzijde 278 +300 Zaandam – versie 3; kenmerk: R23-B659/R23-B856" (november 2023, APS – Milieu B.V.). Hierin is opgenomen dat ter plaatse van deze spot 'A17' minder dan 100 m³ grondwater sterk is verontreinigd. Vandaar dat ter plaatse van spot A17 geen sprake is van een ernstig geval van grondwaterverontreiniging.
- ⁴⁾ Bron: "Actualiserend bodemonderzoek Kan Palen terrein Zaandam; kenmerk: R003-1235070MBQ-mfv-V02-NL" (17 oktober 2016, Tauw). Omdat de aangetoonde verontreinigingen immobiel zijn en de gehele locatie opnieuw wordt ingericht en wordt gesaneerd, is ervoor gekozen de immobiele verontreiniging in de ophooglaag als één geval van verontreiniging te beschouwen.
- ⁵⁾ Bron: "Actualiserend bodemonderzoek Kan Palen terrein Zaandam; kenmerk: R003-1235070MBQ-mfv-V02-NL" (17 oktober 2016, Tauw).
- ⁶⁾ Bron: risicobeoordeling zoals opgenomen in bijlage 6 van bovengenoemd saneringsplan.
- ⁷⁾ Hierbij geldt als voorwaarde dat de grondwaterbeheersing in werking is.

Ecologische speed

In bovengenoemd saneringsplan is in de risicobeoordeling voor wat betreft spot 'blok 08' opgenomen dat sprake is van onaanvaardbare risico's voor ecologie. In de beschikking van 22 maart 2018 van Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is aangegeven dat uit een brede maatschappelijke discussie in Zaanstad is gebleken dat sanering voor de ecologie in het stedelijke gebied niet kosteneffectief / doelmatig is. Daarom besluiten wij sanering van de locatie in het kader van ecologie als niet spoedeisend te beschouwen.

Verspreidingspoed

In de beschikking van 22 maart 2018 heeft Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied ingestemd met het voortzetten van de lopende grondwaterbeheersmaatregel (drainage met waterzuivering). Tevens is vastgelegd dat geen ongewenste verspreiding van ernstige grondwaterverontreiniging plaatsvindt richting de woningen. Dit besluit is gebaseerd op het "Evaluatieverslag en nazorgplan: kenmerk BF56A RAP20180205" (Wareco, 5 februari 2018). Daarom besluiten wij dat, bij het huidige gebruik, geen sprake is van onaanvaardbare verspreiding en derhalve geen sprake is van spoedeisendheid. Hierbij geldt als voorwaarde dat de beheersmaatregel in werking is.

De interventie- en achtergrondwaarden voor de bodem zijn vastgelegd in de Regeling bodemkwaliteit (Nederlandse Staatscourant, nummer 247, 20 december 2007) en de Circulaire bodemsanering 2013 (Nederlandse Staatscourant, nummer 16675, 27 juni 2013). De vaststelling van de risico's vindt plaats aan de hand van de Circulaire bodemsanering 2013 (Nederlandse Staatscourant, nummer 16675, 27 juni 2013). Omdat bij het toekomstig gebruik sprake is van onaanvaardbare risico's, wordt de sanering als spoedeisend beschouwd.

Saneringstijdstip

Aangezien wij hiervoor hebben vastgesteld, dat er spoedig moet worden gesaneerd, bepalen wij tevens het tijdstip waarop met de sanering moet worden begonnen.

Het tijdstip waarop met de sanering dient te worden begonnen, is afhankelijk van de aanwezigheid van risico's en wordt bepaald aan de hand van de richtlijnen die zijn opgenomen in de Circulaire bodemsanering 2009 (Nederlandse Staatscourant, nummer 67, 7 april 2009). Aangezien de ernstige bodemverontreiniging bij het huidige gebruik ('Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie') niet leidt tot onaanvaardbare risico's, is geen tijdstip opgenomen waarop met de sanering moet worden begonnen. Hierbij geldt de voorwaarde dat de beheersmaatregel in werking is.

De ernstige bodemverontreiniging leidt bij het toekomstige gebruik ('wonen met tuin') wel tot onaanvaardbare risico's. Daarom kan de locatie pas voor het toekomstig gebruik 'wonen met tuin' in gebruik worden genomen, nadat de locatie is gesaneerd.

Saneringsplan

Op grond van artikel 39 tweede lid van de Wet bodembescherming behoeft het saneringsplan onze instemming. Wij stemmen slechts in met een saneringsplan indien de daarin beschreven sanering naar ons oordeel voldoet aan artikel 39 eerste lid van de Wet bodembescherming en artikel 5.6 van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad, waarin staat voorgescreven waaraan een saneringsplan moet voldoen. De verstrekte gegevens zijn voldoende om het saneringsplan inhoudelijk te kunnen beoordelen.

Saneringsdoel

Het doel van de bodemsanering is tweeledig:

1. Het wegnemen van risico's als gevolg van de aanwezige bodemverontreiniging. Het gaat daarbij om het wegnemen van verspreidingsrisico's als gevolg van mobiele verontreiniging in het grondwater, het wegnemen van humane risico's als gevolg van uitdamping van de vluchtige verontreiniging in de grond en het grondwater en het wegnemen van humane risico's als gevolg van contact met de met name immobiele verontreiniging in de grond. Deze aanpak heeft als doel de locatie geschikt te maken voor de functie wonen en het zoveel als mogelijk beperken van nazorg en gebruiksbepalingen.
2. Het projectmatig saneren in het kader van de herontwikkeling.

De saneringsdoelstelling geeft minimaal invulling aan de 'duurzame saneringsvariant' zoals opgenomen in het "Actualiserend bodemonderzoek Kan Palen Zaandam; kenmerk: R003-1235070MBQ-mfv-V02-NL" (Tauw, 17 oktober 2016). In de duurzame variant is het doel van de saneringsmaatregelen het zoveel mogelijk beperken van nazorg en gebruiksbeperkingen voor de toekomstige functie. De maatregelen in deze variant zijn daarom gericht op het opheffen van potentiële uitdamping en bevat de volgende saneringsmaatregelen:

- Wegnemen van contactrisico's door het aanbrengen van een leeflaag/afdeklaag (betonvloer woningen of duurzame verhardingslagen van wegen).
- Wegnemen van uitdamprisco's door de grondverontreiniging met vluchtige verbindingen te verwijderen tot het bereiken van de terugsaneerwaarden zoals opgenomen in tabel 4 van het hierboven genoemde saneringsplan.
- Controleren van verspreiding in het grondwater door middel van monitoring op basis van het, na uitvoering van de grondsanering, op te stellen monitoringsplan.

Geldigheid van het saneringsplan

De instemming met een saneringsplan is slechts gedurende een beperkte periode geldig, omdat na verloop van tijd de regelgeving en de beleidsinzichten kunnen wijzigen. De geldigheidsduur van deze instemming (beschikking) is op vier jaar gesteld. Indien niet binnen deze periode wordt begonnen met de uitvoering van de sanering, kan om verlenging van de instemming worden verzocht, mits dit verzoek tijdig wordt ingediend. Een tijdig ingediend verzoek wordt gedaan 6 maanden voor het verstrijken van de vier jaarstermijn. Het saneringsplan wordt dan door het bevoegd gezag op actualiteit beoordeeld.

Wijze van uitvoering

In bovengenoemd saneringsplan is opgenomen dat de sanering in grote lijnen als volgt wordt uitgevoerd:

Vluchtige en/of mobiele verontreinigingen

- Definities:
 - o Vluchtige en/of mobiele verontreinigingen betreffen vluchtige aromaten, afbraakproducten van pentachloorfenol en PAK.
 - o 'Mobiele niet vluchtige verontreinigingen': alle soorten verontreinigingen waarbij een sterke verontreiniging zowel in de grond als het grondwater aanwezig is (onder andere minerale olie en enkele metalen).
- Binnen de locatie worden (parkeer)kelders en bebouwing met en zonder kelder gerealiseerd. Binnen de contouren van de kelders en bouwblokken wordt gegraven tot een diepte voor zover nodig voor de realisatie van de kelders en bebouwing, ongeacht de kwaliteit van de grond.
- Grond wordt gescheiden ontgraven op basis van kwaliteit en grondsoort.
- Ter plaatse van spot 'A17' en spot 'Kan Palen' is sprake van mobiele en vluchtige verontreinigingen. Deze twee spots bevinden zich binnen de contour van de aan te leggen parkeerkelders. Binnen de contour van de parkeerkelders wordt de vluchtige verontreiniging (vluchtige aromaten, afbraakproducten van pentachloorfenol en lichte PAK) vanwege de ontgravingsdiepte benodigd voor de realisatie van de parkeerkelders, waarschijnlijk volledig verwijderd.
- Vluchtige en/of mobiele verontreinigingen worden verwijderd tot het niveau van de terugsaneerwaarden zoals weergegeven in tabel 4 van bovengenoemd saneringsplan. Dit geldt ongeacht of de diepte van de kelders bereikt is. Plaatselijk kan het noodzakelijk zijn om dieper te graven dan strikt noodzakelijk is voor de aanleg van de parkeerkelder. Op het niveau van de onderzijde van de parkeerkelder worden verificatiemonsters genomen en geanalyseerd. Op basis van de resultaten wordt vastgesteld op welke delen dieper moet worden gegraven. Indien in het uiterste geval blijkt dat dieper graven technisch niet mogelijk is, dan dient tijdens de sanering bij de

Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied een wijziging op het saneringsplan te worden ingediend. Hierbij dient een onderbouwing te worden opgenomen waarom het technisch niet mogelijk is dieper te graven. Tevens dienen de vervolmaatregelen te worden opgenomen. In het saneringsplan is opgenomen dat vervolgens de eindsituatie wordt vastgelegd en eventuele verspreiding op basis van een, na de grondsanering op te stellen monitoringsplan, wordt gecontroleerd. In dat geval kan het noodzakelijk zijn een beheersmaatregel toe te passen. Op einddiepte worden in dat geval drains aangelegd ten behoeve van de beheersmaatregel.

- Als terugsaneerwaarde voor de mobiele niet vluchtige verontreinigingen wordt de tussenwaarde (= de helft van de som van streef- en interventiewaarde) voor de grond gehanteerd.
- Voor het grondwater dient voor de mobiele verontreiniging sprake te zijn van een stabiele eindsituatie.
- Op de locatie is sinds 1990 een grondwaterbeheersing in werking. Dit systeem bestaat uit een horizontale drainage, pomp- en inspectieputten en een zuiveringsinstallatie en zorgt ervoor dat mobiele verontreiniging (spot 'Kan palen') zich niet ongewenst verspreidt. Deze grondwaterbeheersing stopt nadat de mobiele en vluchtige verontreiniging nabij de voormalige impregneerinrichting is omgeven door een tijdelijke damwand en de bemaling binnen de damwandkuip is gestart.

De drainage van de grondwaterbeheersing wordt verwijderd tijdens de ontgraving van de verschillende bouwblokken. Tijdens de saneringswerkzaamheden kan de beheersing worden gehandhaafd als mogelijke aanvulling op de bemaling. De zuivering van de grondwaterbeheersmaatregel wordt gehandhaafd en uitgebreid. Mogelijk moet de zuivering wel worden verplaatst.

Na het verwijderen van de mobiele spots is deze grondwaterbeheersing niet meer nodig. Of daarna sprake is van een stabiele eindsituatie, dient na uitvoering van de ontgraving door monitoring van het grondwater te worden vastgesteld.

Immobilie verontreinigingen

- Buiten de bouwblokken wordt ter plaatse van de immobilie verontreinigingen een leeflaag van minimaal één meter toegepast. De leeflaag voldoet minimaal aan klasse wonen of beter. Op het grensvlak tussen de leeflaag en de onderliggende verontreinigde bodem wordt een signaal laag aangebracht. Dit kan een afwijkende bodemlaag zijn (bijvoorbeeld een grondlaag) of geotextiel. De voorkeur gaat uit naar een afwijkende bodemlaag. Geotextiel is namelijk minder milieuvriendelijk dan een afwijkende bodemlaag.
- Op een aantal plekken is de bodem verontreinigd met dioxines, pentachloorfenol en/of chroom-VI. Indien deze stoffen ter plaatse van toekomstige tuinen van grondgebonden woningen of speelplaatsen op een diepte van 1 meter minus bovenzijde leeflaag nog worden aangetroffen, dan wordt hier een leeflaag met een dikte van 1,5 meter gerealiseerd. Voor zover de tuinen en speelplekken bovenop een kelder worden gerealiseerd, is de betonlaag van de kelder de afdeklaag en wordt hier geen leeflaag aangebracht.
- Ter plaatse van de toekomstige wegen wordt een laag menggranulaat als fundering toegepast. De wegen worden beschouwd als afdekking.

Grens

- Indien tijdens de sanering blijkt dat op de grens van de locatie nog sprake is van een immobilie of mobiele restverontreiniging (te bepalen door middel van bemonstering en analyse) worden op de grens maatregelen getroffen. Deze maatregelen zorgen ervoor dat de gesaneerde locatie niet opnieuw wordt verontreinigd. Tevens worden maatregelen getroffen om verdere verspreiding van de verontreiniging te voorkomen. Na het uitvoeren van de verificatiemonsters wordt bepaald waar deze maatregelen uit bestaan. Een meer uitgebreide beschrijving van deze maatregelen is beschreven in de e-mail van 24 mei 2024 van adviesbureau BK Ingenieurs.

Vrijkomend grondwater

- Vrijkomend verontreinigd grondwater wordt eerst gezuiverd voordat het op het oppervlaktewater of riool wordt geloosd. De grondwaterzuivering van de aanwezige beheersmaatregel zal hiervoor worden gebruikt. Mogelijk moet deze grondwaterzuivering worden verplaatst. De capaciteit van de zuivering wordt vergroot zodat de grondwaterzuivering meer water per uur kan verwerken.

Voor een gedetailleerde omschrijving van de saneringsmaatregelen verwijzen wij naar bovengenoemd saneringsplan. In bijlage 1.3 en 1.4 van dit saneringsplan zijn twee kaarten opgenomen waarop de bovenaanzicht en de dwarsdoorsnedes van de ontgraving zijn ingetekend.

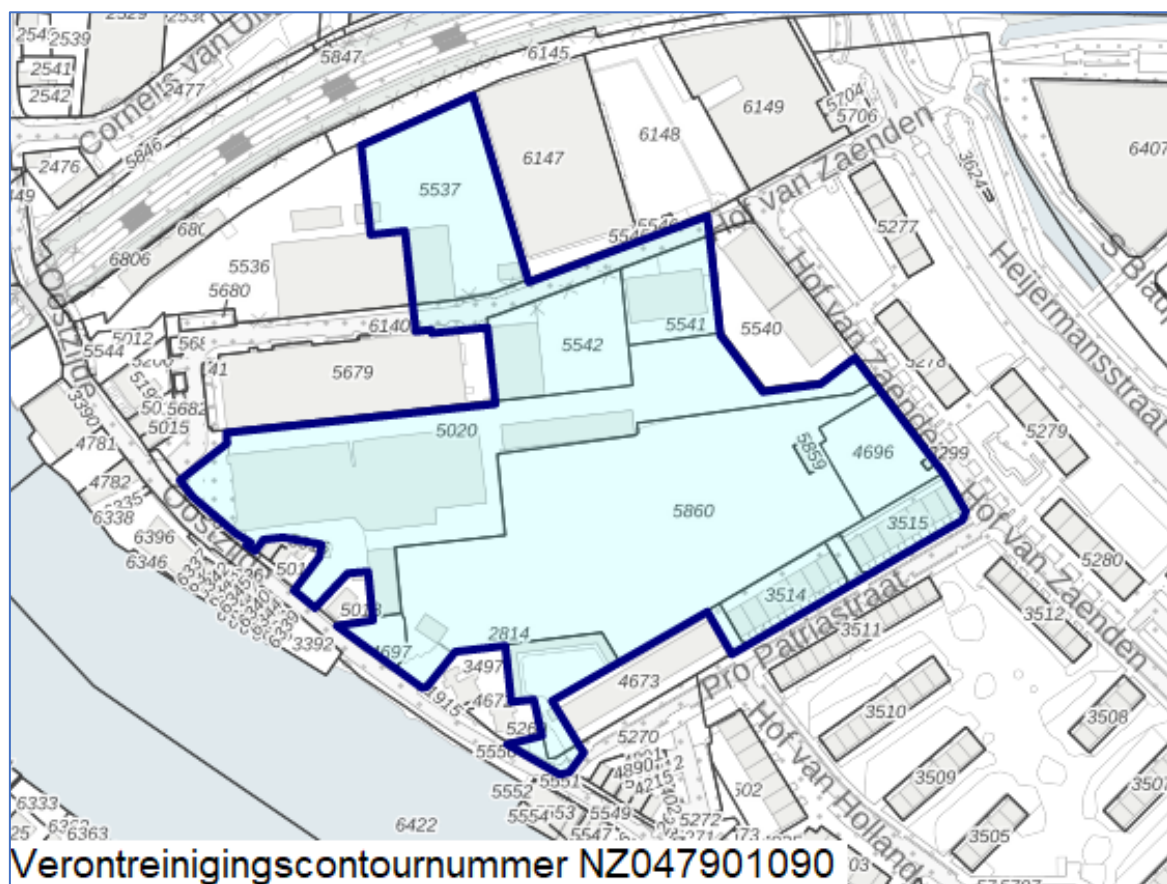
Onttrekking en lozing van grondwater

Voor het lozen op oppervlaktewater is de waterbeheerder het bevoegd gezag. Dit is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier of Rijkswaterstaat. Bij lozen op of in de bodem, of op het riool, is de gemeente Zaanstad het bevoegd gezag. Voor een lozing kan een meldplicht of een informatieplicht gelden.

Meer informatie over lozing van afvalwater bij graven en saneren van de bodem, vindt u bij het Informatiepunt Leefomgeving: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/lozing-afvalwater-graven-saneren-bodem/>

Kadastrale registratie

De beschikking ernst en spoedeisendheid heeft betrekking op de volgende verontreinigingscontour met contournummer NZ047901090:



ONDERWERP
Locatiecode: NH047900030
Zaaknummer: 8184654

PAGINA
11/25

gemeente Zaanstad

Bij de volgende percelen wordt een aantekening van deze beschikking gemaakt in het kadaster:

Kadastrale gemeente	Sectie + nummer	Wijziging
Zaandam	L 5020	Handhaven belemmering
Zaandam	L 5537	Handhaven belemmering
Zaandam	L 5542	Handhaven belemmering
Zaandam	L 5541	Handhaven belemmering
Zaandam	L 5860	Handhaven belemmering
Zaandam	L 4696	Handhaven belemmering
Zaandam	L 3515	Toevoegen belemmering
Zaandam	L 3514	Handhaven belemmering
Zaandam	L 4673	Handhaven belemmering
Zaandam	L 5270	Toevoegen belemmering
Zaandam	L 6140	Handhaven belemmering
Zaandam	L 4697	Toevoegen belemmering
Zaandam	L 5859	Handhaven belemmering
Zaandam	L 3299	Toevoegen belemmering

Afschrift

Een afschrift van deze beschikking is verzonden aan:

- ☐ Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
- ☐ Adviesbureau BK Ingenieurs B.V.
- ☐ Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- ☐ Gemeente Zaanstad, afdeling Fysieke leefomgeving I

De belanghebbenden (gebruikers en eigenaren) van de volgende adressen hebben een brief ontvangen waarin zij onder andere informatie hebben ontvangen over de planning van de uit te voeren saneringswerkzaamheden en de procedure van de ontwerp beschikking:

- Oostzijde 262 – 316, Oostzijde 275 -295, Hof van Zaenden 140 - 232, Hof van Zaenden 61 -71, Hof van Holland 65 – 111, Pro Patriastraat 10-32 en Pro Patriastraat 1-137.

Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. Dit kunt u doen binnen zes weken na de datum die bovenaan deze brief staat. Om in beroep te gaan, moet u een beroepschrift opsturen naar de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- waarom u het niet eens bent met het besluit.

Zet de datum op het beroepschrift en uw handtekening. Daarna kunt u het opsturen naar de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, Den Haag.

U kunt in beroep gaan tegen het besluit als u:

1. al eerder heeft gereageerd op het ontwerp van het besluit. Dit heet een zienswijze geven;
2. wilt reageren op veranderingen tussen het ontwerp van het besluit en dit besluit;
3. een belanghebbende bent en u buiten uw schuld om niet in staat bent geweest om op het ontwerp van het besluit te reageren.

Wij laten u hierbij weten dat de aanvrager het besluit mag uitvoeren zes weken na de datum bovenaan deze brief. Dit mag ook als u een beroepschrift heeft ingediend. Als u wilt voorkomen dat dit

ONDERWERP
Locatiecode: NH047900030
Zaaknummer: 8184654

PAGINA
12/25

gemeente Zaanstad

besluit na 6 weken wordt uitgevoerd, dan kunt een 'voorlopige voorziening' vragen. Stuur hiervoor uw verzoek aan de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, Den Haag.

Meer informatie

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw C. Aukes van de afdeling Fysieke leefomgeving, telefoonnummer 14075. Wij verzoeken u in correspondentie de locatiecode NH047900030 en het zaaknummer 8184654 te vermelden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

A. Langenesch
Hoofd afdeling Fysieke leefomgeving

* Deze brief is digitaal aangemaakt en digitaal geaccordeerd. Daardoor staat er geen handtekening op het document.

ONDERWERP
Locatiecode: NH047900030
Zaaknummer: 8184654

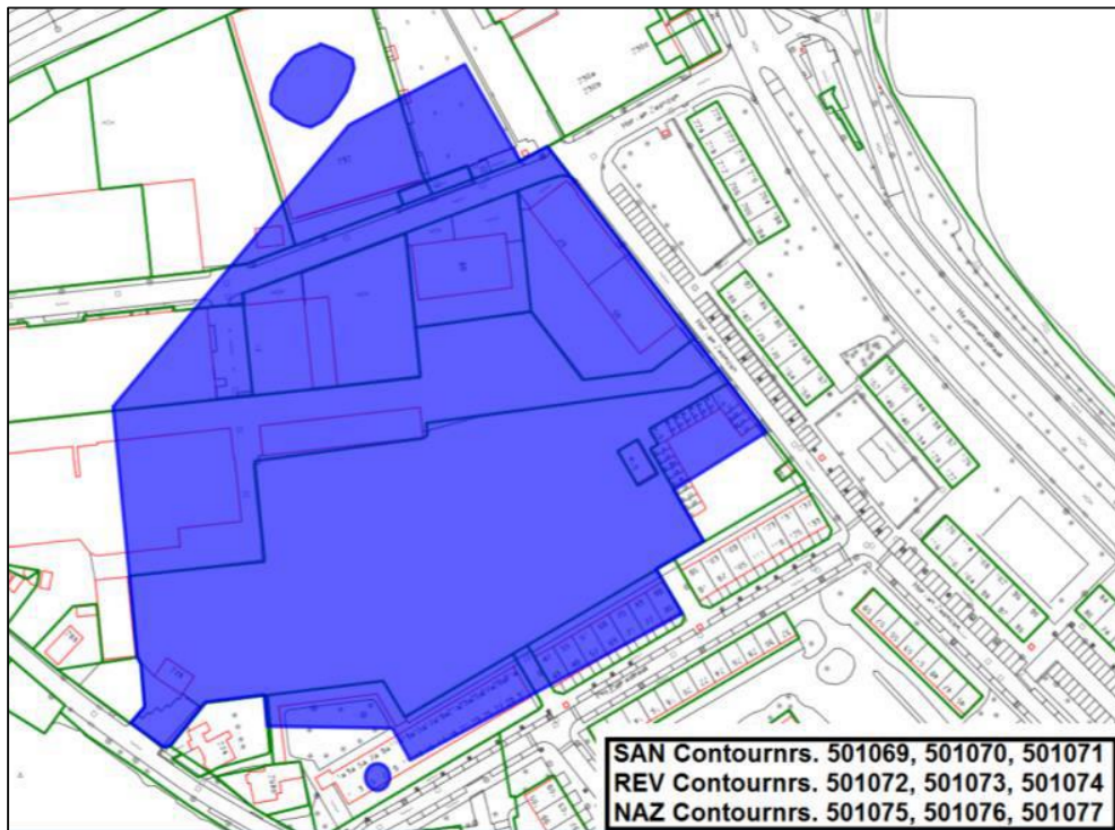
PAGINA
13/25

gemeente Zaanstad

Bijlage 1

Sanerings-, restverontreinigings- en nazorgcontour zoals opgenomen in de beschikking van 22 maart 2018 van Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Saneringslocatie



Sanerings-, restverontreinigings- en nazorgcontour Kan Palen

Bron: "Saneringsplan plangebied Hofwijk Noord (fase 1) te Zaandam - versie 1.2 definitief; DEHE/233864/ 1.2/ TOSN" (BK Ingenieurs B.V., 23 april 2024)

Bijlage 3: beantwoording zienswijzen op de ontwerpbeschikking

Naar aanleiding van de bekendmaking van de ontwerpbeschikking zijn, binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken, door de hierna genoemde belanghebbenden zienswijzen als bedoeld in artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) naar voren gebracht:

- a. Belanghebbende A.
- b. Belanghebbende B.
- c. Belanghebbende C.
- d. Belanghebbende D.
- e. Belanghebbende E.
- f. Belanghebbende F.

Hieronder staan alle ingediende zienswijzen. Elke zienswijze bestaat uit meerdere onderdelen. Per onderdeel is een reactie opgenomen. Per onderdeel is in de conclusie ook vermeld of de zienswijze wel of geen aanleiding heeft gegeven om de definitieve beschikking aan te passen. Aan het einde van deze bijlage staat ten slotte de overall conclusie en een overzicht van eventuele wijzigingen van het definitieve besluit.

Groepering zienswijzen:

In een aantal zienswijzen zijn vergelijkbare reacties op het saneringsplan opgenomen. Deze reacties hebben betrekking op gevaar voor zettingen of trillingen, wateroverlast, transportroutes of schade aan eigendommen. Deze effecten als gevolg van de bodemsanering worden echter niet meegewogen bij de beoordeling van de saneringsaanpak in het kader van de Wet bodembescherming. De Wet bodembescherming stelt namelijk regels om de bodem te beschermen. De genoemde effecten van de bodemsanering hebben geen betrekking op de bescherming van de bodem. Daarom leiden de zienswijzen, die gaan over genoemde effecten, niet tot aanpassing van de beschikking.

Ten tijde van het schrijven van deze beschikking was nog niet bekend welke aannemer de bodemsaneringswerkzaamheden gaat uitvoeren. Daarom heeft gemeente Zaanstad het voornemen om vòòr de start van de bodemsanering een informatiebijeenkomst te organiseren voor de omgeving. Tijdens deze informatieavond zullen onder andere de hierboven genoemde effecten van de bodemsanering aan de orde komen.

Belanghebbende A heeft de volgende zienswijze ingediend:

1. Op pagina 1 en pagina 4 staat achter De Boer "bouwbedrijf en pallethandel". Dat is een misverstand. Het gaat om twee bedrijven, Trendzet Bouw en pallethandel De Boer. Trendzet Bouw heeft een bouwbedrijf en pallethandel De Boer drijft een pallethandel.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): In de ontwerpbeschikking is op bladzijde 1 en 4 de tekst "... De Boer (bouwbedrijf en pallethandel)" opgenomen. In de definitieve beschikking is dit gewijzigd in "Trendzet Bouw (bouwbedrijf) en De Boer (pallethandel)".

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt tot tekstuele aanpassing van de beschikking.

2. In de laatste zin van de tweede alinea op pagina 1 is wellicht iets weggefallen. Moet er niet staan: dat de grondwaterverontreiniging zich niet ongewenst naar de oostelijk gelegen woningen mag verspreiden?

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): In de beschikking van Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied van 22 maart 2018 is de volgende zin opgenomen: "Afgelopen jaren is er

geen significante oostelijke verspreiding van deze spot richting de woningen aangetoond". Naar aanleiding van deze uitspraak, is in de beschikking de volgende zin opgenomen: "In haar beschikking van 22 maart 2018 (zaaknummer 6689022) is vastgelegd dat de grondwaterverontreiniging zich niet ongewenst naar de oostelijk gelegen woningen verspreidt". De genoemde zin in het besluit van 22 maart 2018 komt overeen met de genoemde zin in de beschikking. Daarom wordt de genoemde zin in de beschikking niet gewijzigd.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot tekstuele aanpassing van de beschikking.

3. Op pagina 9 is het woord "verspreid" opgenomen. Dit moet "verspreidt" zijn.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Het woord "verspreid" moet inderdaad worden vervangen door "verspreidt". Dit is in de definitieve beschikking aangepast.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt tot tekstuele aanpassing van de beschikking.

4. Op pagina 10 is de volgende zin opgenomen: "Met de uitvoering van deze maatregelen wordt voorkomen dat de gesaneerde locatie niet opnieuw wordt verontreinigd door de verontreinigingen die nog op de grens aanwezig zijn". Belanghebbende A stelt voor om het woord "voorkomen" te vervangen door "bewerkstelligd".

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Deze zin ("Met de uitvoering van.... aanwezig zijn") is vervangen door de volgende zin "Deze maatregelen zorgen ervoor dat de gesaneerde locatie niet opnieuw wordt verontreinigd"

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt tot tekstuele aanpassing van de beschikking.

Belanghebbende B heeft de volgende zienswijze ingediend

5. In de beschikking is bij punt 6 van het besluit het volgende opgenomen: 'Tot de dag waarop de sanering start, dient de beheersmaatregel in werking te blijven, de periodieke nazorgrapportages te worden ingediend en de beheersmaatregelen zo nodig te worden aangepast'. Belanghebbende B geeft in haar zienswijze aan dat deze verplichting niet bij de ontwikkelaar neergelegd kan worden. De gemeente Zaanstad heeft deze verplichting en het is raar dat dit als voorwaarde is opgenomen bij een andere partij.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): De zin in dit besluit was niet duidelijk verwoord. Daarom wordt deze zin vervangen door de volgende zin: 'Tot de dag waarop de sanering start, dient de door de gemeente Zaanstad uit te voeren beheersmaatregel in werking te blijven. Zodoende kunnen de nazorgrapportages worden ingediend en de beheersmaatregelen zo nodig worden aangepast.'

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt tot tekstuele aanpassing van de beschikking.

6. Belanghebbende B stelt voor om "produceren van verf en beits" te wijzigen in "producent van verf en beits".

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): tekstvoorstel is overgenomen.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt tot tekstuele aanpassing van de beschikking.

7. Uit de beschikking blijkt dat gemeente Zaanstad geen afschrift heeft ontvangen van de beschikking. Dit terwijl de beheermaatregel de verantwoordelijkheid is van gemeente Zaanstad.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Gemeente Zaanstad dient als verantwoordelijke van de grondwaterbeheersing ook een afschrift van de beschikking te ontvangen. Vandaar dat 'gemeente Zaanstad (niet bevoegd gezag)' aan de lijst is toegevoegd van alle partijen die een afschrift van de beschikking ontvangen.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt tot tekstuele aanpassing van de beschikking.

Belanghebbende C heeft de volgende zienswijze ingediend:

8. Ten gevolge van bemaling zal de grondwaterstand dalen. Voor dat deel van het te saneren gebied wat door middel van een tijdelijke damwand van de omgeving gescheiden wordt is een indicatie van de maximale daling aangegeven. Voor het deel wat niet door een damwand omgeven is, is onduidelijk welke invloed bemaling op de grondwaterstand heeft.
Op pagina 5/25 van bijlage 4 wordt in de tabel "Effecten in de omgeving" het punt "Droogstand en aantasting houten palen" als N.V.T. geclassificeerd. Aangezien mijn woning op houten palen staat en grotendeels omgeven wordt door het plangebied, kan dit punt mijns inziens nooit N.V.T. zijn. Er bestaat een risico.
Resumerend: Op welke wijze wordt er zorggedragen dat er geen schade aan de fundering ontstaat als gevolg van bemaling, hoe wordt de grondwaterstand gemonitord en hoe wordt de grondwaterstand beheerst?

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Zie de reactie bij het hierboven genoemde "Groepering zienswijzen".

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

9. Op korte afstand van mijn woning wordt een tijdelijke damwand geslagen en er wordt substantieel transport en herschikking van grond voorzien. Op welke wijze wordt er zorggedragen dat hierbij ontstane trillingen niet leiden tot materiele schade?

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Zie de reactie bij het hierboven genoemde "Groepering zienswijzen".

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

10. Voor afvoer van onbruikbare grond en aanvoer van nieuwe grond wordt substantieel transport voorzien. Voor dit transport is geen routing bepaald. De Oostzijde is momenteel gehavend door dwarssleuven als gevolg van de aanleg van gasleidingen naar het complex "De witte olifant". Vrachtverkeer (zowel leeg als geladen) veroorzaakt daardoor aanzienlijke trillingen.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Zie de reactie bij het hierboven genoemde

“Groepering zienswijzen”.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

11. Als gevolg van bemaling en ophoging zal zetting ontstaan, zoals aangegeven in het saneringsplan. Hierbij wordt uitsluitend over zetting in verticale richting gesproken. Op welke wijze wordt er rekening gehouden met horizontale stuwing door, ophoging, trilling door werkzaamheden, transport en zwaar materieel, schuiven van grond etc.?

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Zie de reactie bij het hierboven genoemde “Groepering zienswijzen”.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

12. Als gevolg van zetting en inklinken als gevolg van ophoging maar ook door zwaar materieel en trillingen bestaat een risico op negatieve kleeft van de funderingspalen (zakkende grond die de palen mee omlaag trekt).

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Zie de reactie bij het hierboven genoemde “Groepering zienswijzen”.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

13. Wordt er een nulmeting uitgevoerd om schade gedurende het werk te kunnen aantonen?

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Zie de reactie bij het hierboven genoemde “Groepering zienswijzen”.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

Belanghebbende D heeft de volgende zienswijze ingediend:

14. De reden van deze zienswijze is dat wij ons onvoldoende beschermd voelen tegen de uitvoering van dit project.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Zie de reactie bij het hierboven genoemde “Groepering zienswijzen”.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

15. Zeer belangrijke documenten worden ons niet toegezonden of verschaft. In uw brief van 1 juli 2024, die u ons heeft gestuurd en waar u aangeeft dat de ontwerpbeschikking en alle bijbehorende informatie is op te vragen bij gemeente Zaanstad, is ons alleen de ontwerpbeschikking gestuurd. Het saneringsplan DEHE/233864/1.2/TOSN ontbreekt. Ook de e-mails van BK ingenieurs zijn niet beschikbaar gesteld.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Naar aanleiding van deze opmerking heeft het

bevoegd gezag (gemeente Zaanstad) op 6 augustus 2024 alle documenten, die ten grondslag liggen aan de ontwerp beschikking aan belanghebbende D verzonden via de e-mail. Naar aanleiding van deze informatie heeft belanghebbende D een aanvullende zienswijze ingediend. De aanvullende opmerkingen en onderdelen zijn hieronder in de onderdelen 16 tot en met 28 opgenomen.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

16. Welke maatregelen worden er ter beperking van overlast getroffen.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): In de beschikking is voor wat betreft “overlast” het volgende voorschrift opgenomen: “Er dienen maatregelen getroffen te worden ter beperking van overlast aan derden (bijvoorbeeld door aan- en afvoer van grond, lawaai en stof)”. De projectontwikkelaar moet voorkomen dat deze overlast ontstaat. Deze reactie heeft geen betrekking op de bescherming van de bodem zoals genoemd in de Wet bodembescherming. Vandaar dat deze reactie niet leidt tot aanpassing van de beschikking.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

17. Wie controleert als onafhankelijk instantie de uitvoering, dit terwijl u zelf aangeeft dat dit een zogenaamde complexe situatie betreft.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is namens gemeente Zaanstad toezichthouder tijdens de uitvoering van de bodemsanering. Zij zijn een onafhankelijke instantie. Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is deskundig op het gebied van toezicht en handhaving bij bodemsaneringen.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

18. Waar ook geen rekening mee wordt gehouden is dat er een procedure op het bestemmingsplan is ingediend bij de Raad van State: zaaknummer 202302590/1/R1, de uitspraak kan namelijk gevolgen hebben op de uitvoering van deze beschikking.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): De mogelijkheid bestaat dat op basis van de uitspraak van de Raad van State het bestemmingsplan en het saneringsplan worden aangepast. Het saneringsplan en de beschikking hebben echter betrekking op het huidige bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1; identificatienummer NL.IMRO.0479.STED3890BP-0101 (gemeente Zaanstad, vaststellingsbesluit 19 april 2023, gepubliceerd 20 april 2023) . Deze zienswijze heeft dan ook geen invloed op de beschikking.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

19. Daarom vragen wij u de ontwerpbeschikking niet vast te stellen en in ieder geval rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Het is juridisch niet mogelijk om een ontwerpbeschikking die al in procedure is en ter inzage ligt, niet vast te stellen. Na de

ontwerpbeschikking wordt altijd een definitieve beschikking opgesteld. Verder verzoekt u om het saneringsplan aan te passen. Het saneringsplan is in opdracht van de projectontwikkelaar opgesteld. Wij hebben dit saneringsplan als bevoegd gezag beoordeeld. Dit saneringsplan kan niet door gemeente Zaanstad worden aangepast. U vraagt eveneens rekening te houden met uw zienswijze. Door het regelen van een informatieavond voor omwonenden en het opnemen van onze reactie op uw zienswijze houden wij rekening met uw zienswijzen. De reactie heeft geen betrekking op het beschermen van de bodem in de zin van de Wet bodembescherming.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

20. Wij worden niet als belanghebbende in het saneringsplan vermeldt, terwijl wij wel indirect naast het saneringsplan wonen en pal tegenover het te realiseren blok 5. Derhalve worden wij onthouden van de ontwikkelingen en uitvoering van dit project.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): In bijlage 2.3 van bovengenoemd saneringsplan is uw perceel niet als belanghebbend perceel aangewezen. Wij beschouwen het perceel van belanghebbende D echter wel als belanghebbende. Daarom is in de beschikking het perceel van belanghebbende D wel als belanghebbende aangemerkt. Belanghebbende D wordt voor de start van de bodemsanering en de bouw betrokken bij de ontwikkelingen en uitvoering van dit project.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

21. Het saneringsplan schrijft dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging en dat er in 1997 een ernst en spoedeisendheid is vastgesteld. Tot op de dag van heden is het terrein zeer gemakkelijk toegankelijk. Er staat wel een bouwhek omheen, welke op vele plaatsen niet correct is afgesloten. Dagelijks moeten wij constateren dat er kinderen op het terrein aanwezig zijn en daar ook spelen. Dit is voor ons onbegrijpelijk terwijl er asbest op dit terrein ligt, echter de gemeente laat dit oogluikend toe. Het terrein dient grondig afgesloten te worden en dienen borden opgehangen te worden dat er asbest aanwezig is. Regelmatige controle door de gemeente zou de gezondheid en veiligheid bevorderen.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Het terrein mag niet toegankelijk zijn voor personen. De eigenaar van het bouwhek is verzocht het hekwerk af te sluiten. Deze zienswijze heeft betrekking op het huidige perceel van Kan Palen en niet op het ingediende saneringsplan.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

22. Wat ook ontbreekt in het saneringsplan is hoe de uitvoering plaats vindt.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): In hoofdstuk 4 van bovengenoemd saneringsplan zijn de werkzaamheden omschreven die in het kader van de bodemsanering gaan plaatsvinden.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbesikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de besikking.

23. Een gedetailleerde planning ontbreekt.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Ter plaatse van de locatie is, voor wat betreft het huidige gebruik, geen sprake van humane en ecologische risico's en is er geen sprake van verspreidingsspoed. Vandaar dat het niet nodig is om conform de Wet bodembescherming in het saneringsplan een planning van de bodemsanering op te nemen. Wel kan worden gemeld dat de aanvrager het voornemen heeft om aan het eind van 2025 te starten met de bodemsanering. De bodemsanering, het bouwrijp maken en het bouwen van de woningen duren enige jaren. Deze planning is opgenomen in de brief die op 1 juli 2024 naar belanghebbenden is gestuurd.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbesikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de besikking.

24. Hoe wordt de omgeving afgescheiden van de werkzaamheden?

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): In de besikking is de volgende voorschrift opgenomen: "De saneringslocatie dient te worden afgezet met een afgesloten hekwerk van ten minste 2 meter hoog. Aan het hekwerk dient, duidelijk zichtbaar, een bord bevestigd te zijn met daarop de tekst "verontreinigde grond". Hiermee is omschreven hoe de omgeving van het project wordt afgescheiden van de bodemsaneringswerkzaamheden.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbesikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de besikking.

25. Wat is de routing voor de afgevoerde verontreinigde grond?

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Zodra bekend is welke aannemer de saneringswerkzaamheden gaat uitvoeren, zal de transportroute van de grond- en bouwmaterialen worden bepaald. Ten tijde van het schrijven van deze besikking was de aannemer nog niet bekend.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbesikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de besikking.

26. Waar is de tijdelijke opslag van de grond die later wordt teruggebracht?

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): De opslag van grond vindt binnen de locatie van het bouwproject plaats. Tijdens de uitvoering van de sanering wordt bepaald waar tijdelijk grond wordt opgeslagen.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbesikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de besikking.

27. Uit negatieve ervaringen met de gemeente en ook met de projectontwikkelaar, hebben wij weinig vertrouwen in de correcte uitvoering van dit project, het zal uiteindelijk moeten plaatsvinden, maar

wel op een correcte en voor de omgeving zo min mogelijke overlast.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): In de beschikking is het volgende besluit opgenomen: "Er dienen maatregelen getroffen te worden ter beperking van overlast aan derden (bijvoorbeeld door aan- en afvoer van grond, lawaai en stof)". Hiermee wordt overlast tijdens de bodemsanering zoveel mogelijk voorkomen.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

28. Daarom verzoeken wij u om dit saneringsplan zeer goed te controleren en aan te laten vullen met onze bezwaren. Dit omdat wij bij het indienen door de projectontwikkelaar van het stikstofdepositoberekening voor het bestemmingsplan op een gemanipuleerd rapport zijn gestuit. Er klopte werkelijk niets van. Uiteindelijk met het doel om een positieve uitkomst van de berekening. Of de gemeente heeft niet de capaciteit om deze berekening te controleren of het wordt oogluikend toegestaan. Wij vermoeden het laatste. Afspraken worden niet nagekomen en niets meer van je laten horen, is een bekend euvel op het gemeentehuis.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Stikstofberekeningen maken geen onderdeel uit van de Wet bodembescherming en dus ook niet van deze beschikking.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

Belanghebbende E heeft de volgende zienswijze ingediend:

29. Het perceel van belanghebbende E grenst direct aan het plangebied van het saneringsplan. Ze geven aan voorstander te zijn van het saneren van de bodem, maar zijn o.a. onaangenaam verrast door de begrenzing van het plangebied. Zij gaven aan dat bodemverontreiniging niet ophoudt bij de kadastrale erfgrens.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): De grens van het saneringsplan komt overeen met de grens van het plangebied. De kwaliteit van de bodem op het perceel van belanghebbende E maakt geen onderdeel uit van het bodemsaneringsplan. Daarom vormt het perceel van belanghebbenden E geen onderdeel van deze beschikking.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

30. Onlangs zijn er aan de Oostzijde nog werkzaamheden in de grond uitgevoerd door mannen in witte pakken waar een bord sanering bij stond. Dit lijkt erop te duiden dat de vervuiling ook daar aanleiding geeft voor saneringsmaatregelen.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Werkzaamheden in de Oostzijde maken geen onderdeel uit van bovengenoemd bodemsaneringsplan en zijn dan ook niet in deze beschikking opgenomen.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

31. Ook maken zij zich zorgen over de effecten van mogelijke zetting en overlast van grondwater als gevolg van de uitvoering van de sanering op hun huis.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Zie de reactie bij het hierboven genoemde "Groepering zienswijzen".

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

32. Belanghebbende E stelt dat de grond van hun perceel ook vervuild is. Dit zou blijken uit eerdere onderzoeken en een kadastrale aantekening van het perceel.
Belangrijke vraag voor belanghebbende E is waarom hun perceel geen onderdeel is van het saneringsplan.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): De grens van het saneringsplan komt overeen met de grens van het plangebied. De kwaliteit van de bodem op het perceel van belanghebbende E maakt geen onderdeel uit van het bodemsaneringsplan. Daarom vormt het perceel van belanghebbenden E geen onderdeel van deze beschikking.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

33. Belanghebbende E geeft aan al langere tijd geen informatie meer te krijgen over de grondwaterstand en de resultaten van bemonstering van peilbuizen. Ze vragen zich af waarom ze die eerder wel ontvingen, maar nu niet meer.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Op de locatie is een grondwaterbeheersmaatregel in werking. Ten behoeve van deze maatregel zijn diverse monitoringsrapporten opgesteld. Het toesturen van deze monitoringsrapporten naar belanghebbenden heeft geen betrekking op het beschermen van de bodem in het kader van de Wet bodembescherming en maakt daarom ook geen onderdeel uit van bovengenoemd saneringsplan.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

34. Belanghebbende E geeft aan dat door de wijze van bouwen van hun 100 jaar oude huis en de beperkte lengte (6,5 m) van de funderingspalen hun woning niet bestand is tegen de uitvoering van de sanering. Ze verwachten o.a. schade aan hun fundering door trillingen en zettingen. Ze verwijzen daarvoor naar een rapport van Wareco (Omgevingsmonitoring bodemsanering Kan Palen & Touwen terrein (Oostzijde 300) te Zaandam dd. 18 oktober 2021 met projectnummer 211951) waarin Oostzijde 274 gekwalificeerd is met een risicoprofiel 'Groot' (rood). De panden met een risicoprofiel matig en groot worden in de rapportage als "gevoelige bebouwing" aangemerkt. Ze verwijzen ook naar het bemalingsadvies (bijlage 4 bij het saneringsplan) waar op pagina 14 staat genoemd dat zettingen te verwachten zijn.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Zie de reactie bij het hierboven genoemde "Groepering zienswijzen".

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

35. In datzelfde rapport wordt ook gesproken over de plaatsing van infiltratiedrains. De indicatieve ligging is op hun garageplein. Ze geven aan dat dit geen geschikte locatie is.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Het rapport van Wareco van 18 oktober 2021 is gebaseerd op een saneringsplan van Tauw van 15 februari 2021. Dit betreft een oud saneringsplan en heeft geen betrekking op deze beschikking. Deze beschikking heeft betrekking op het saneringsplan van 23 april 2024. Op dit moment is nog niet duidelijk of, en zo ja waar, infiltratiedrains worden aangelegd. Dat wordt in een later stadium bepaald.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

36. Een ander effect van de sanering is dat de tuin van belanghebbende E in een kuil komt te liggen als er opgehoogd gaat worden in de omgeving met een leeflaag. Het perceel kan niet meer opgehoogd worden, omdat dat eerder al gebeurd is (betonvloer van het kolenhok was ooit gelijk met het maaiveld). Afgelopen winter was het al nodig om een pomp in de kelder te hebben om water weg te pompen. Zij geven aan dat zij extra wateroverlast verwachten als gevolg van de sanering. Dit is volgens hen in strijd met het burgerlijk wetboek art. 6:73.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Zie de reactie bij het hierboven genoemde "Groepering zienswijzen".

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

Belanghebbende F heeft de volgende zienswijze ingediend:

37. In het saneringsplan is opgenomen dat de grond- en grondwaterverontreinigingen worden gesaneerd tot de erfgrans. Hof van Zaenden 65-67 valt buiten de saneringslocatie. Op Hof van Zaenden 65-67 is het grondwater sterk verontreinigd door de activiteiten op het terrein Kan Palen. Tevens bevindt zich op de erfgrans spot 5 (boring 102). Het achterblijven van restverontreinigingen afkomstig van Kan Palen e.o. is belemmerend voor de ontwikkeling van het perceel Hof van Zaenden 65-67. Ook de bodemverontreiniging op Hof van Zaenden 65-67 dient in het saneringsplan te worden opgenomen, zodat deze verontreinigingen geen belemmeringen opleveren voor een toekomstige ontwikkeling.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): Bouwactiviteiten op ernstig verontreinigde bodemverontreiniging zijn alleen mogelijk nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan. In bovengenoemd saneringsplan zijn daarom alleen de werkzaamheden beschreven die betrekking hebben op het perceel waar de bouwactiviteiten plaatsvinden. eventuele belemmeringen door bodemverontreiniging op het perceel Hof van Zaenden 65-67 maken dan ook geen deel uit van deze beschikking.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de beschikking.

38. Door dit saneringsplan en de gewenste ontwikkeling van woningbouw door partijen en de gemeente Zaanstad, word belanghebbende F gedwongen om zijn terrein grond te (laten) herontwikkelen tot woningbouw, omdat industrie (huidige bestemming) niet meer kan als er vlak naast woningen worden ontwikkeld. Belanghebbende F wil daarom ook meegenomen worden.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): zie hiervoor de reactie zoals opgenomen in onderdeel 37.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbesikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de besikking.

39. Het saneringsplan houdt ook in dat na realisatie van de sanering er een restvervuiling veroorzaakt door Kan palen kan achterblijven in perceel Hof van Zaenden 65 en 67. En wordt aan het einde van de sanering de huidige pomp en filterinstallatie stopgezet. Als er dan nog gevolgen van de restvervuiling van Hof van Zaenden 65 en 67 moeten worden gesaneerd, moet de eigenaar van nrs 65 en 67 dat mogelijk doen, terwijl die vervuiling is veroorzaakt door Kan palen.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): zie hiervoor de reactie zoals opgenomen in onderdeel 37.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbesikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de besikking.

40. Tevens zal er bij een herontwikkelings- woningbouw plan grondwater moeten worden onttrokken. Dat grondwater is vervuild. Hiervoor dienen maatregelen te worden getroffen, die extra kosten met zich meebrengen. Deze kosten komen voor rekening van de veroorzaker; Kan Palen en diens rechtsopvolgers.

Dat dient te worden meegenomen in het nu voorliggende saneringsplan.

Reactie bevoegd gezag (gemeente Zaanstad): zie hiervoor de reactie zoals opgenomen in onderdeel 37.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbesikking: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de besikking.

Conclusie:

De zienswijzen vormen geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in de definitieve besikking. Wel zijn er enkele tekstuele aanpassingen gedaan