

Betreft: Metaalbewerkerweg 3-17 Amsterdam
Datum: 19 september 2018
Opgesteld:

ALGEMEEN

In verband met de voorgenomen (deel) transactie van de bovengenoemd percelen en de toekomstige herontwikkeling op de percelen (tot woningbouw), is de bodemkwaliteit en het Tankstation beoordeeld. Hieronder worden de bevindingen weergegeven:

Voor de beoordeling is uitgegaan van de volgende documenten:

- Nulsituatie-onderzoek Metaalbewerkerweg 3-17 te Amsterdam, Oranjewoud, kenmerk 181676-4, d.d. 29 februari 2008.
- Eindsituatie-onderzoek Metaalbewerkerweg 3-17 te Amsterdam, Oranjewoud, kenmerk 196335-15, d.d. 16 oktober 2009.
- Documenten uit het Installatieboek van het Tankstation waaronder de grondwatermonitoringen, inspecties OBAS en vloeistofdichte voorzieningen, tankgegevens etc.

BODEMKWALITEIT

De bodemonderzoeken zijn uitgevoerd ter vastlegging van de nul- en eindsituatie van de bodemkwaliteit naar aanleiding van een huurperiode van de garage met werkplaats van februari 2008 tot eind 2009.

Bij beide onderzoeken zijn de verdachte activiteiten van de garage onderzocht. Het betreft de werkplaatsen met wasplaats en milieubunker met boven- en ondergrondse olieopslag alsmede de olie-waterscheider (OBAS) ter hoogte van de voormalige wasboxen. De grondboringen bij de werkplaatsen zijn uitpandig geplaatst vanwege de aanwezigheid van een inpandig gelegen (vloeistofkerende) betonvloer. Bij het onderzoek in 2009 is dezelfde boor- en analysestrategie gehanteerd als in het onderzoek in 2008, zodat van de onderzochte grondlagen en het grondwater een eventueel verschil in bodemkwaliteit in de tussenliggende periode kan worden aangetoond.

Opgemerkt wordt dat de onderzoeken zich, afgezien van de activiteiten van het garagebedrijf tijdens de huurperiode, ook hebben gericht op diverse voormalige activiteiten van het garagebedrijf alsmede de huidige activiteiten van het tankstation.

Uit de onderzoeken blijkt het volgende:

Nulsituatie 2008

- Tijdens de veldwerkzaamheden is zintuiglijk geen verontreiniging met olieproducten waargenomen. Ter plaatse van de olie-benzine-afscheider (obas) is plaatselijk een rioolgeur waargenomen;
- Ter plaatse van het pompeiland en de bijbehorende vul- en ontluchtingspunten van het tankstation is de ondergrond chemisch-analytisch onderzocht (grondlaag onder aanleghoogte van het brandstof-leidingwerk). Overigens is het tankstation geen onderdeel dat deel uitmaakt van de huurovereenkomst van de garage;

- Bij de werkplaatsen heeft het laboratoriumonderzoek zich eveneens gericht op de ondergrond, hetgeen correct is omdat uitpandig is geboord en ter plaatse van de milieubunker tevens sprake is van ondergrondse opslag van afgewerkte olie;
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater bij de OBAS aan de straatzijde is een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond in combinatie met licht verhoogde gehalten aan benzeen, xylenen en naftaleen. De grondwaterverontreiniging is in horizontale richting globaal ingekaderd tot streefwaardeniveau. Hieruit blijkt dat de grondwaterverontreiniging waarschijnlijk beperkt van omvang is. De aangetoonde verontreiniging is mogelijk een kleine restverontreiniging die is achtergebleven bij de bodemsanering tussen de tankshop en de Metaalbewerkerweg in 1999. Dit wordt ondersteund door het feit dat in de grond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond.
- In één van de peilbuizen bij de OBAS zijn matig verhoogde gehalten aan koper en zink aangetoond. Waarschijnlijk is dit het gevolg van de bemonstering van de peilbuis op de dag van plaatsing (plaatsingseffect);
- Verder zijn in het grondwater geen tot slechts lichte verhogingen met minerale olie en/of benzeen geconstateerd.

Eindsituatie 2009

- De boorlocaties zijn vrijwel op dezelfde plaatsen verricht als tijdens het nulsituatieonderzoek zodat een goede vergelijking van de bodemkwaliteit gemaakt kan worden;
- Tijdens de veldwerkzaamheden is bij het peilpunt van een ondergrondse tank (onderdeel tankstation) een brandstofgeur waargenomen in de zandige topgrond direct onder de tegelverharding. De betreffende grondlaag is sterk verontreinigd met minerale olie (5.900 mg/kg d.s.) en xylenen (160 mg/kg d.s.). Verder zijn licht verhoogde gehalten aan toluen en ethylbenzeen aangetoond. Gezien de omvang kan gesteld worden dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- De meest waarschijnlijke oorzaak van deze grondverontreiniging is gelegen in brandstofmorsingen ter plaatse van de ondergrondse tank. In het grondwater ter plaatse van deze grondverontreiniging is het gehalte aan xylenen licht verhoogd ten opzichte van de streefwaarde.
- De sterke grondwaterverontreiniging met minerale olie die in het nulsituatieonderzoek is geconstateerd bij de OBAS aan de straatzijde, is in het eindsituatieonderzoek niet meer aangetoond. Ook de matig verhoogde gehalten aan koper en zink zijn niet teruggevonden. Ter plaatse van de betreffende OBAS zijn in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten aan minerale olie en barium aangetoond.
- In het grondwater ter plaatse van het voormalige tankvak en de werkplaatsen zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie en benzeen meer aangetoond.
- Verder zijn in de ondergrond alsmede in het grondwater geen tot slechts lichte verontreinigingen geconstateerd.

Op basis van de twee bovenstaande bodemonderzoeken zijn enkel twee marginale verschillen in de bodemkwaliteit van 2008 en 2009 te noemen: een afname van minerale olie en vluchtige aromaten in het grondwater bij de OBAS en een toename van minerale olie en vluchtige aromaten in de bovengrond bij het peilpunt van een van de ondergrondse tanks van het tankstation (als gevolg van een morsing). Op het gegeven van de grondverontreiniging bij het peilpunt op de tank, wordt hieronder later op ingegaan.

Algemeen kan gesteld worden dat de bepaalde bodemkwaliteit in 2008 en 2009 geen aanleiding geeft voor het treffen van maatregelen en of het uitvoeren van een vervolgonderzoek.

TANKSTATION

Uit het installatieboek van het tankstation blijkt het volgende:

- Na het uitgevoerde eindsituatie bodemonderzoek in oktober 2009, is in verband met de 15-jaarlijkse herkeuring van de ondergrondse tanks, 1 tank afgekeurd. Het betrof de 20 m³ eurotank. Op deze locatie was de top laag bij het peilpunt als gevolg van een morsing verontreinigd geraakt met minimale olie/vluchtige aromaten. De eurotank van 20 m³ is conform de richtlijnen gesaneerd en verwijderd. Hierbij kan het niet anders zijn dat ook de verontreinigde top laag verwijderd is (t.b.v. van het vrij-graven en verwijderen van de tank).
- De tanksanering alsmede het plaatsen van nieuwe ondergrondse tanks vond plaats in de periode vanaf eind oktober 2009 tot begin 2010.
- In 2010 zijn de volgende tanks aangebracht: 20 m³ Euro 95 + 12 m³ Ultimate 98 + 15 m³ Ultimate diesel + 15 m³ diesel + 1 m³ Mix. Alle tanks dienen in 2029 herkeurd te worden. De mixtank in 2024.
- De vloer bij het tankstation is op 29 oktober 2015 op vloeistofdichtheid gecontroleerd. De voorziening is als vloeistofdicht beoordeeld en hiervoor is een verklaring afgegeven. Voor 28 oktober 2021 dient de vloeistofdichte vloer opnieuw geïnspecteerd te worden. Ook de werking van de Kathodische Bescherming (kb) en water-sludgemetingen (ws) zijn geïnspecteerd en in orde bevonden. De staat waarin de voorziening verkeerd geeft geen reden tot een nader onderzoek en alle onderdelen van de voorziening voldoen aan de bepalingen.
- Op het tankstation bevinden zich twee monitoringspeilbuizen voor de jaarlijkse controle van het grondwater. Op 28 oktober 2015, op 3 november 2016 en op 1 december 2017, is het grondwater niet verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten.
- Op het tankstation bevindt zich een slibvangput (inhoud 1.200 liter) + olie-benzine-afscheider (inhoud 800 liter). De obas heeft een capaciteit van 6 liter/seconde. Uit de halfjaarlijkse inspecties (maart en september 2016 + juni en november 2017 en juni 2018), blijkt dat er een goede werking is en geen gebreken aanwezig zijn. De gemeten waarden van de olie- en sliblaag bevinden zich ruim onder de toegestane waarden.

HUIDIG GEBRUIK PERCELEN

Het tankstation is tot op heden in gebruik en voldoet aan de gestelde wet-/regelgeving. Er zijn geen gebreken geconstateerd, het grondwater is niet verontreinigd en de voorziening op het tankstation is vloeistofdicht. Derhalve kan er geen bodemverontreiniging ontstaan.

Eind 2009, na het uitvoeren van het eindsituatie-bodemonderzoek, zijn de bedrijfsactiviteiten van het autobedrijf, die het huurde, beëindigd. Derhalve vonden vanaf dat moment geen bodembedreigende activiteiten meer plaats. Vanaf dat moment tot op heden worden de bedrijfsgebouwen gehuurd door enkele bedrijven. Zo wordt een deel gebruikt als showroom voor snor-/bromfietsen, een deel is in gebruik voor stalling en verhuur van horecamaterialen en delen worden gebruikt door een bedden-speciaalzaak en een standbouwer. De genoemde bedrijven voeren geen bodembedreigende activiteiten uit en derhalve kan er geen bodemverontreiniging ontstaan.

CONCLUSIES/ADVIES

Aan de hand van het bovengenoemde, kan geconcludeerd worden dat er op de percelen geen tot niet noemenswaardige bodemverontreinigingen aanwezig zijn. De lichte verhogingen geven geen aanleiding tot het nemen van (sanerende) maatregelen of het uitvoeren van een vervolgonderzoek.

Gezien de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken in 2008 en met name in 2009, de aanleg van nieuwe ondergrondse tanks eind 2009/begin 2010, het beëindigen van de activiteiten van het autobedrijf eind 2009 en het huidige gebruik van de percelen (geen bodembedreigende activiteiten), kan uitgegaan worden dat de bodemkwaliteit in dezelfde orde ligt dan wel beter is dan in het eindsituatie-onderzoek in 2009. Er is geen noemenswaardige bodemverontreiniging aangetroffen. Derhalve is het mijn inziens nu niet zinvol om een bodemonderzoek op de percelen uit te voeren. Geadviseerd wordt om een nulsituatie-bodemonderzoek uit te voeren op het moment dat er meer inzicht is op de herontwikkeling van de percelen (van bedrijfs- naar woonbestemming). Zodoende kan een gericht bodemonderzoek worden uitgevoerd die tevens bruikbaar is voor de geplande nieuwbouwactiviteiten. Het onderzoek kan uitgevoerd worden nadat de opstallen en de verhardingen verwijderd zijn.