

Historisch onderzoek Hoofddorp Centrum

Bodemkwaliteit in relatie tot bestemmingsplan

Cluster Beheer en Onderhoud
Team Bodemkwaliteit en Gegevensbeheer
Februari 2012

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: Inleiding	1
HOOFDSTUK 2: Historie.....	1
HOOFDSTUK 3: Bodemkwaliteitskaart	2
HOOFDSTUK 4: Initiatieven en projecten	2
HOOFDSTUK 5: Conclusie en aanbevelingen.....	6

Bijlagen

I Overzicht van het plangebied Hoofddorp Centrum

II Overzicht initiatieven en projecten van het plangebied Hoofddorp Centrum

HOOFDSTUK 1: Inleiding

In het kader van de (actualisatie) van het bestemmingsplan Hoofddorp Centrum, is door het team Bodemkwaliteit en Gegevensbeheer van de cluster Beheer en Onderhoud, een historisch bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Hoofddorp Centrum te gemeente Haarlemmermeer.

Het plangebied van bestemmingsplan Hoofddorp Centrum is aan de noordoostzijde begrensd door de Parklaan (uitgezonderd woonbebouwing), Leeghwaterstraat en Kruisweg 789 tot en met 934, aan de zuidoostzijde door het spoortalud, aan de zuidwestzijde door de Geniedijk en aan de noordwestzijde door de Hoofdweg.

Het gebied is reeds in gebruik als centrumgebied van Hoofddorp. In bijlage I is een kaart van de locatie opgenomen.

Het doel van het historisch bodemonderzoek is vast te stellen of er, op basis van historische gegevens, bodemverontreiniging verwacht kan worden. Dit historisch onderzoek dient in eerste instantie om te onderzoeken of de bestemming van een gebied strijdig is met de bodemverontreinigingstoestand. Het kan tevens als leidraad dienen om te komen tot een onderzoeksopzet voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek is in veel gevallen noodzakelijk voor de ruimtelijke ordeningsprocedures en de aanvragen van een omgevingsvergunning met betrekking tot bouw.

Voor dit onderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Overzicht beschikbare bodemonderzoeken uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente Haarlemmermeer (NAZCA).
- Historisch topografische kaarten en luchtfoto's.
- Bodemloket.nl (landelijke site voor het raadplegen van bodemonderzoek/saneringen van de bodem).

HOOFDSTUK 2: Historie

Vanaf het begin van het ontstaan van de Haarlemmermeerpolder ontwikkelde zich op de kruising van de Hoofdweg en de Kruisweg het organisatorisch centrum van de gemeente. Eind jaren dertig van de vorige eeuw is een sportvoorziening (Concoursterrein) en een wandelbos bijgekomen. Deze was gelegen tussen de Nieuweweg, de Prins Hendriklaan en de Tuinweg.

Aan de Kruisweg ontstaat lintbebouwing. Langs de Kruisweg liep de Kruistocht. Deze is ter plaatse van het plangebied in de jaren twintig gedempt. Voor de demping is grond gebruikt afkomstig van het huidige wandelbos.

Ter plaatse van het voormalige Concoursterrein zijn nu het raadhuis, het cultuurgebouw en de tennisbanen gelegen.

Het Marktpllein was als busstation in gebruik tussen circa 1930 en 1980. Tankstation Van Kalmthout en garage Van Niel waren aan het plein gevestigd.

Ter plaatse van het huidige Burgemeester van Stamplein werd in de jaren zestig machinefabriek Spaans opgericht. Vanaf 1990 is deze weer verdwenen ten behoeve van de herinrichting van het gebied. De verontreinigingen als gevolg van de bedrijfsactiviteiten worden dan ook opgeruimd.

De verzetswijk werd begin jaren zeventig gebouwd en het kantorenpark Beukenhorst west eind jaren tachtig. Daarvoor waren beide gebieden agrarisch in gebruik.

HOOFDSTUK 3: Bodemkwaliteitskaart

Op 2 februari 2011 is voor het grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart geeft aan wat de gemiddelde kwaliteit van de grond op niet-verdachte locaties is in de gemeente.

Volgens de bodemkwaliteitskaart valt het deel van het plangebied rondom de Kruisweg en de Marktlaan onder oudstedelijk gebied 9 met als bodemfunctie wonen. Volgens de ontgravingskaart van de bodemkwaliteitskaart is de kwaliteit van de bovengrond (0,00-0,50 m. –m.v.), industrie, de kwaliteit van de tussenlaag (0,50 – 1,50 m.-m.v.) en de kwaliteit van ondergrond (1,50 – 2,00 m. –m.v.) “landbouw/natuur”.

Het overig deel van het plangebied valt onder nieuwstedelijk gebied 7 met als bodemfunctie wonen. Volgens de ontgravingskaart van de bodemkwaliteitskaart is de kwaliteit zowel van de bovengrond (0,00-0,50 m. –m.v.) als de kwaliteit van de tussenlaag (0,50 – 1,50 m.-m.v.) en de kwaliteit van ondergrond (1,50 – 2,00 m. –m.v.) “landbouw/natuur”.

HOOFDSTUK 4: Initiatieven en projecten

In dit hoofdstuk wordt voor de verschillende initiatieven en projecten (zie bijlage II) aangegeven of bodemverontreiniging aanwezig is of is te verwachten.

1 Beukenhorst-West

Het kantorenpark Beukenhorst-west is eind jaren tachtig aangelegd; daarvoor was het gebied agrarisch in gebruik. Op enkele locaties is bodemonderzoek uitgevoerd. De grond en het grondwater zijn over het algemeen maximaal licht verontreinigd. Op de locatie Jupiterstraat 51 tot en met 69 is in 1986 een grondwaterverontreiniging met oplosmiddelen gemeten. Of deze verontreiniging nog aanwezig is, is onbekend.

Op de locatie Saturnusstraat 42 tot en met 62 is in 1992 een sterke verontreiniging met minerale olie in het grondwater gemeten. Deze verontreiniging is in een onderzoek later dat jaar niet meer bevestigd.

2 Stadspark (Tennispark, Fruittuinen en Wandelbos).

Er zijn geen bodemkwaliteitsgegevens bekend van het tennispark. Een deel van de fruittuinen is in 1998 onderzocht. Hierbij zijn in de bovengrond een lichte verontreiniging met PAK gemeten en zowel in de boven- als ondergrond licht verhoogde gehalten aan

EOX (indicatieparameter voor o.a. bestrijdingsmiddelen) aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met vluchtige aromaten gemeten. Het wandelbos is gelegen op een voormalige stortplaats. Het stortmateriaal is sterk verontreinigd met zware metalen en plaatselijk tevens met PAK en minerale olie. In het grondwater zijn geen noemenswaardige verontreinigingen gemeten. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan sanering niet spoedeisend is.

Verzetswijk en omgeving.

3 Villa Spaans aan Nieuweweg 103

De woning is in 1972 gebouwd als directeurswoning voor de heer M. Spaans. Er zijn geen bodemkwaliteitsgegevens bekend. Gezien het bouwjaar van de woning is de bodem verdacht op de aanwezigheid van asbest.

4 Kantoorgebouw, woonvoorziening, tijdelijke bioscoop en apotheek die verhuizen
Ter plaatse van de tijdelijke bioscoop, apotheek en voormalige bibliotheek (Cor van der Meerstraat 2 en 4, Binnenweg 20) is de bodem maximaal licht verontreinigd met PAK en minerale olie. De bodem van de panden Binnenweg 3, en 4 tot en met 16 zijn nog nooit onderzocht. De panden stammen uit de begin jaren tachtig en zijn in gebruik door een gezondheidscentrum en een kantorencomplex. Op een momenteel braakliggend stuk grond ten zuidwesten van de bioscoop is veel puin aan het maaiveld aanwezig. Ter plaatse heeft van 2003 tot 2005 tijdelijke bebouwing gestaan. De kwaliteit van het puin is niet bekend en daarmee verdacht op de aanwezigheid van asbest.

5 Hoofdvaartkerk

Er is in het verleden een ondergrondse brandstoftank gesaneerd. De grond is licht verontreinigd met minerale olie en het grondwater is niet verontreinigd met olieproducten.

6 Pastorie bij Hoofdvaartkerk

Er is in het verleden een ondergrondse brandstoftank gesaneerd. De grond en het grondwater zijn niet verontreinigd met olieproducten.

7 Zuidhoek Hoofdweg-Burg. van Stamplein, (voorheen Portale)

Op de locatie is in 2008 een bodemsanering uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken van de locatie voor het bouwplan Portale. De bodemsanering bestond uit het weggraven van met zink en asbest verontreinigde grond. De ontgravingsput is aangevuld met schone grond uit de omgeving.

Winkelcentrum.

8 Wereldwinkel

De bodem is reeds als geschikt beoordeeld voor de nieuwbouwplannen.

9 Concourslaan-Tuinweg, oostelijk uiteinde, Kwint

Op het voormalige terrein van Dirk van den Broek is in 2003 een bodemsanering uitgevoerd van een grondwaterverontreiniging met tetrachlooretheen en cis-1,2-dichlooretheen (oplosmiddelen) ten behoeve van de parkeergarage aan het Burgemeester van Stamplein. De streefwaardecontour van de grondwaterverontreiniging

lag ter plaatse van de voorgevel van de Tuinweg 34 en 38. De oorzaak van de verontreiniging met oplosmiddelen is nooit vastgesteld.

Op de Tuinweg 40 heeft de chemische wasserij City Dry Cleaning gezeten. Bij beëindiging van de activiteiten is de eindsituatie van de bodem beoordeeld. De activiteiten van de wasserij hebben tot lichte verontreiniging van het grondwater geleid. De bodem op het perceel Concourslaan 47 is samen met Tuinweg 40 onderzocht. Op de Concourslaan 41A is een loodgieterswerkplaats geweest. De activiteiten zijn zodanig kleinschalig geweest dat geen bodemverontreiniging wordt verwacht. De bodem op het perceel Concourslaan 49 is in 1994 verkennend onderzocht. Uit dit bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse een met lood en PAK verontreinigde ophooglaag aanwezig is.

Van de bodem op de percelen Concourslaan 51 tot en met 55 en Tuinweg 34, 38 en 44 zijn geen bodemkwaliteitsgegevens bekend. In deze panden heeft detailhandel en horeca gezeten die geen bodembedreigende activiteiten hebben verricht.

10 TNT-locatie, voormalig postkantoor, Kruisweg 636

Er is geen bodemonderzoek van deze locatie bekend. Voordat het postkantoor in 1982 is gebouwd, waren er woonhuizen met garages aanwezig.

11 De Deining - Dik Tromplein - V&D

Op de locatie Dik Tromplein is een bodemsanering uitgevoerd van een met minerale olie verontreinigde bodem. Onder de Deining (Dik Tromplein 8) is een restverontreiniging met minerale olie achtergebleven in de grond op een diepte van 0,1 tot 1,0 m -mv. Deze verontreiniging moet worden weggehaald bij sloop van het gebouw.

Kruisweg noordzijde en omgeving

12. Hoofdweg 694-696, naast Polderhuis

Op de locatie is een benzineservicestation geweest. Uit een bodemonderzoek en graafwerkzaamheden in 2011 blijkt dat de bodem sterk verontreinigd is met minerale olieproducten. De omvang van de verontreiniging is niet vastgesteld. Door middel van een nader bodemonderzoek moet worden vastgesteld of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik als restaurant.

13. Marktplein 3-9 (voorheen Blom)

Op de locatie was een smederij aanwezig van 1919 tot 1966. Daarna is het pand verbouwd tot een winkel en woonhuis. Op het achterterrein is een sterke verontreiniging met lood en zink in de slakkenhoudende bovengrond aangetroffen tijdens een bodemonderzoek in 1998.

13a. Marktplein ca. 11-29

Ter plaatse van Marktplein 11-29 is vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw een garagebedrijf met aan de voorzijde een Shell-benzinestation aanwezig geweest. De bodem was hierdoor verontreinigd geraakt met minerale olieproducten. De grond en het grondwater ter plaatse van het voormalig garagebedrijf zijn grotendeels gesaneerd. De olieverontreinigingen aan de voorzijde van het voormalige pand konden niet worden weggegraven in verband met de aanwezigheid van kabels en leidingen. Bij het naar voren plaatsen van de gevel moet aanvullende bodemsanering worden uitgevoerd.

14. Draverslaan

Het terrein tussen Draverslaan 13 en 17 (voormalig nummer 13) is verdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging. Op het terrein heeft van 1958 tot 1968 een plaatwerkerij annex –spuiterij gezeten. Tevens had het bedrijf een vergunning voor een ondergrondse huisbrandolietank met een inhoud van 900 liter. Er zijn geen bodemonderzoeken bij de gemeente Haarlemmermeer en de provincie Noord-Holland bekend.

Op het voormalige terrein Draverslaan 11 (nu nummer 13) zijn matige verontreinigingen met zink en PAK in de puinhoudende bovengrond aangetroffen. Deze verontreinigingen zijn waarschijnlijk verwijderd bij de aanleg van de parkeergarage.

Raadhuisplein en omgeving.

15. Woongebouw Lugano, noordhoek Nieuweweg-Burg. van Stamplein
Bodemgeschiktheidsverklaring voor de bouw afgegeven in 2009.

16. Bioscoopcomplex met bovenwoningen, Nieuweweg noordoostelijk naast Lugano
Bodemgeschiktheidsverklaring voor de bouw afgegeven in 2009.

17. ‘voorzetgebouw’ Nieuweweg noordoostelijk naast bioscoopcomplex plus het bestaande kantoorgebouw Meerlanden
De bodem is in het verleden onderzocht en er zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen.

18. Raadhuisplein parkeergarage
De grond is onderzocht ter voorbereiding van het realiseren van een parkeergarage. De grond is tot 6 meter diep schoon. In de onderliggende veenlaag bevindt zich een lichte verontreiniging met molybdeen.

19. Van der Zeeterrein, nu tijdelijke parkeerplaats
Op een topografische kaart uit 1946 staan reeds woningen aan de Nieuweweg en de Prins Hendriklaan aangegeven. Deze zijn in de jaren negentig gesloopt. Er zijn geen gegevens over de bodemkwaliteit bekend.

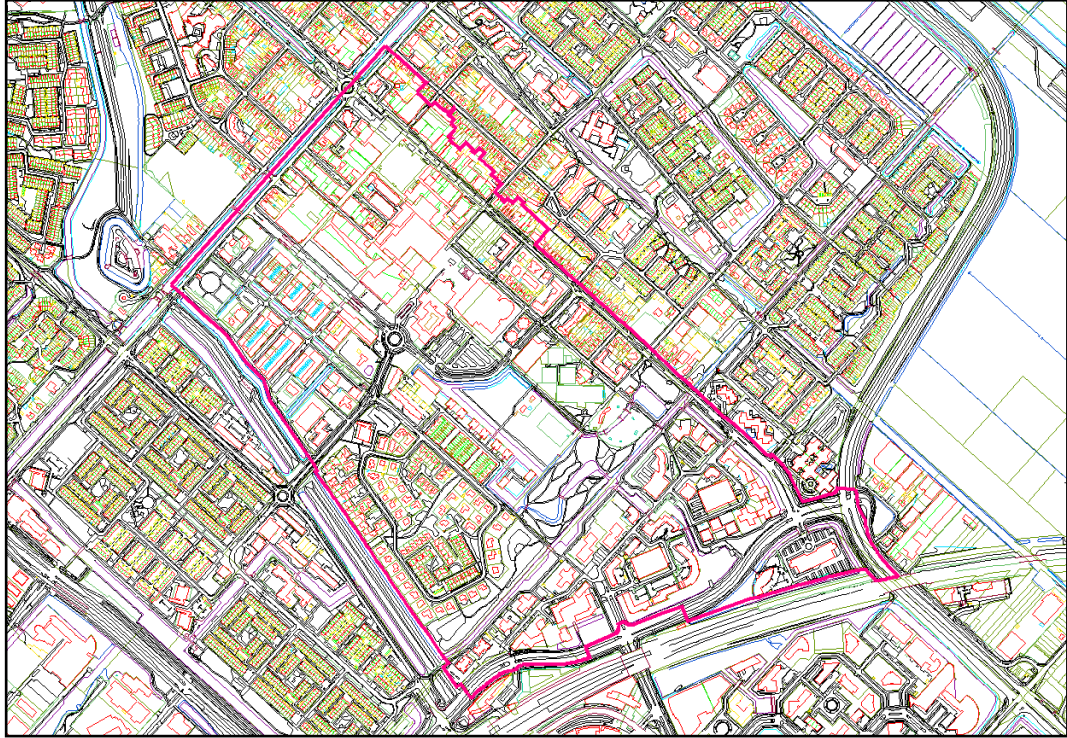
20. Burg. Van Stamplein bij rotonde
De bodem is maximaal licht verontreinigd.

HOOFDSTUK 5: Conclusie en aanbevelingen

Hoofddorp-centrum is een gebied dat reeds geruime tijd in gebruik is. De op bodemverontreiniging verdachte locaties zijn over het algemeen onderzocht. De bodem kan verontreinigd zijn door de aanwezigheid van een verontreinigde ophooglaag met zware metalen, PAK of asbest of een restverontreiniging met minerale olie. De verwachting is dat de verontreinigingen een niet zodanige omvang hebben dat deze vanwege de meebrengende kosten voor een sanering, een bestemmingswijziging in de weg zitten.

In het kader van de bestemmingswijziging dient bodemonderzoek plaats te vinden om de actuele bodemkwaliteit vast te stellen.

Bijlage I Overzicht van het plangebied Hoofddorp Centrum



De rode lijn geeft de grens van het plangebied aan

Bijlage II Overzicht initiatieven en projecten van het plangebied Hoofddorp Centrum

