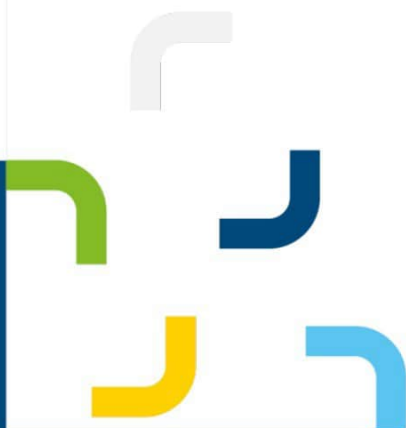




Kruitmolen te Amstelveen

Actualiserend vooronderzoek



Rapport

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

T +31 88 004 82 12

info@avecodebondt.nl

avecodebondt.nl

Kruitmolen te Amstelveen

project Onderzoeken Kruitmolen Amstelveen
projectnummer 251374
projectleider [REDACTED]

datum 31 juli 2025
referentie 251374_AdB_RAP_0001_v1.0

opdrachtgever G&S Vastgoed B.V. (0956)
adres [REDACTED]
auteur [REDACTED]

paraaf Digitaal in kwaliteitssysteem
gecontroleerd [REDACTED]



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Vooronderzoek	2
2.1	Beschrijving van de onderzoekslocatie	2
2.2	Bodemkwaliteit	6
2.2.1	Omgevingsrapportage	6
2.2.2	Bodemkwaliteit o.b.v. bodemkwaliteitskaart	6
2.2.3	Verkennd bodemonderzoek 2022	6
3	Conclusie en aanbevelingen	7

Bijlagen

Bijlage 1	Locatietekening (incl. boorkaart 2022)
Bijlage 2	Omgevingsrapportage
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek 2022



1 Inleiding

In opdracht van G&S Vastgoed B.V. (0956) is door Aveco de Bondt een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd voor de locatie Kruitmolen (tussen 19a en 21) te Amstelveen.

De aanleiding hiervoor is de voorgenomen ontwikkeling aan de Kruitmolenweg te Amstelveen. De ontwikkeling betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen met twee garages op een perceel wat voorheen in gebruik was voor glastuinbouw. Hiertoe is in 2022 een verkennend bodemonderzoek verricht op het perceel (Bodemonderzoek Kruitmolen tussen 19a-21 Amstelveen, referentie 212648010_AdB_RAP_0001_v1, opgesteld door Aveco de Bondt, d.d. 14 oktober 2022). Het project is echter vertraagd en sindsdien is het wettelijk kader gewijzigd (ingang Omgevingswet). Hiertoe dient opnieuw een ruimtelijke motivering te worden aangeleverd met geactualiseerde onderzoeken.

De actualisatie heeft als doel om na te gaan of er in de periode 2022-2025 geen nieuwe bodembedreigende activiteiten plaats hebben gevonden op de locatie, zodat aannemelijk gemaakt kan worden dat het bodemonderzoek uit 2022 nog als actueel beschouwd kan worden.



2 Vooronderzoek

Voorafgaand aan het bodemonderzoek uit 2022 is een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd. Voor een volledig overzicht van de gegevens uit 2022 wordt naar het desbetreffende rapport verwezen. Het rapport uit 2022 is opgenomen in bijlage 3. Voor onderhavige actualisatie is nagegaan of in de periode 2022-2025 nieuwe gegevens beschikbaar zijn geworden. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm (NEN) 5725 (Nederlands Normalisatie-instituut, oktober 2023).

Het doel van het milieuhygiënisch vooronderzoek is om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie.

Afhankelijk van de aanleiding voor het verrichten van het vooronderzoek moet informatie worden verzameld over de relevante aspecten. Bij het uitvoeren van het vooronderzoek in het kader van onderhavig onderzoek is de volgende aanleiding van toepassing:

- Aanleiding A: uitvoeren van bodemonderzoek, saneren van een milieubelastende activiteit en/of realiseren van een gebouw op een bodemgevoelige locatie

Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is weergegeven in tabel 2.1.

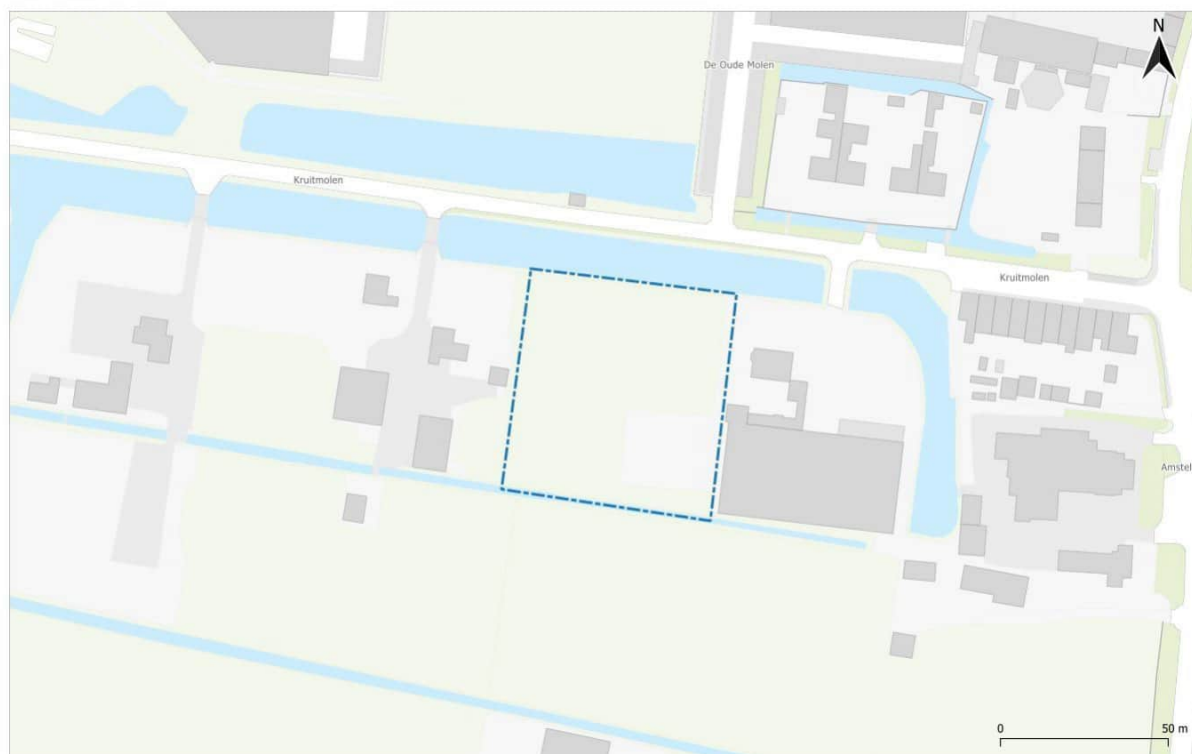
Tabel 2.1: Overzicht geraadpleegde bronnen vooronderzoek

Onderdeel	Bron
Digitale bronnen	
Bodeminformatie	Omgevingsplan
	Bodemloket
	Bodeminformatiesysteem Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
	Nota bodembeheer
	Bodemkwaliteitskaart
	Bodemfunctieklassekaart
Kadastrale gegevens	Kadaster online
Actuele terreinsituatie	StreetSmart Cyclomedia
Historische gegevens	Topotijdreis.nl
PFAS	Bodemkwaliteitskaart
Overige informatie	
(Aangeleverde) gegevens	Opdrachtgever
	Archief Aveco de Bondt

2.1 Beschrijving van de onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie ligt aan de Kruitmolen (tussen 19a en 21) te Amstelveen en staat kadastraal bekend als gemeente Amstelveen, sectie X, nummer 288. De oppervlakte van de te onderzoeken locatie bedraagt circa 4.000 m² en is onderdeel van een groter plangebied (circa 12.575 m²). Een topografische kaart met daarop de ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in figuur 2.1.

Het perceel is onbebouwd en in huidige situatie begroeid met gras.



Figuur 2.1: Topografische kaart met ligging onderzoekslocatie.

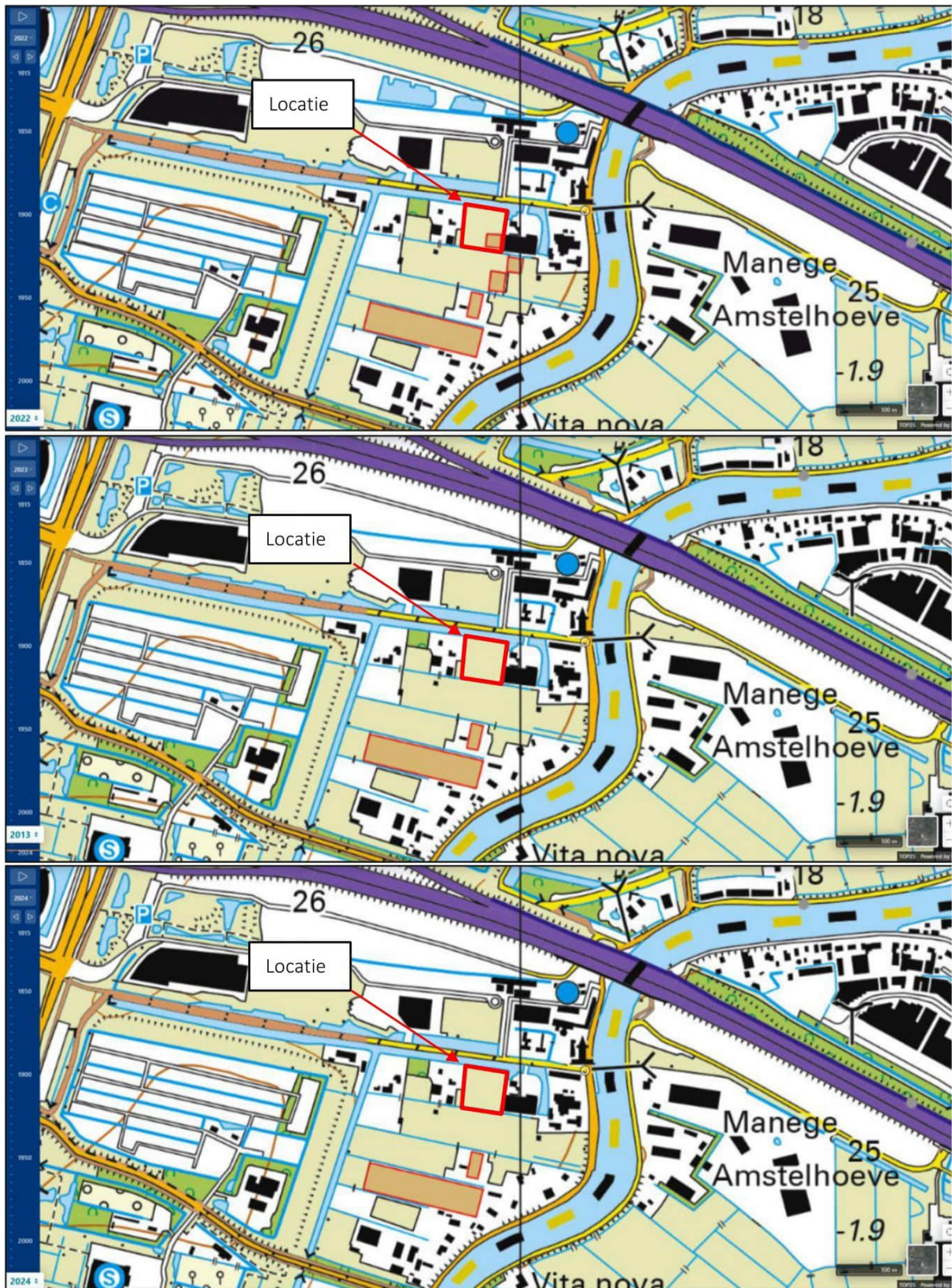
In figuur 2.2 is een reeks luchtfoto's uit de periode 2022-2025 weergegeven met daarop de onderzoekslocatie. In figuur 2.3 zijn de beschikbare kaartbeelden van TopoTijdsreis.nl uit deze periode weergegeven.

In de huidige situatie wordt het perceel waar de onderzoekslocatie zich bevindt niet meer gebruikt (braakliggend weiland). Voor 2022 was op het terrein een overwoekerde kas aanwezig die al geruime tijd buiten gebruik was. Het onderzoeksgebied kende in de 19e eeuw al een agrarische bestemming. De onderzoekslocatie is gelegen in een poldergebied met op de noordelijke en zuidelijke grens een watergang. Op kaarten van begin jaren '40 is plaatselijk bebouwing in de omgeving waarneembaar. In de jaren '50 worden diverse bruggetjes aangelegd en worden ten westen opstallen gerealiseerd. In de jaren '70 worden ter plaatse van de onderzoekslocatie en nabije omgeving kassen gebouwd. De kassen ten westen worden in de periode 1980-1990 gesloopt en daarna zijn er nog diverse opstallen aanwezig. Tot op heden is het gebied een agrarisch gebied met glastuinbouw en enkele woningen.

Op basis van de getoonde luchtfoto's is de locatie sinds het verwijderen van de voormalig aanwezige kas niet meer gewijzigd.



Figuur 2.2: Luchtfoto's onderzoekslocatie van respectievelijk 16-06-2022, 07-07-2023 en 12-05-2024 (bron: Cyclomedia StreetSmart)



Figuur 2.3: Topografische beelden onderzoekslocatie (rood omlijnd) van respectievelijk 2022, 2023 en 2024 (bron: TopoTijdreis)



2.2 Bodemkwaliteit

2.2.1 Omgevingsrapportage

Bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is een omgevingsrapportage opgevraagd. In de omgevingsrapportage is een overzicht per locatiecode opgenomen van de bedrijfsactiviteiten, informatie over tanks, uitgevoerde onderzoeken en uitgevoerde saneringen. Hieruit komt naar voren dat er op de onderzoekslocatie of in een straal van 25 meter rondom de onderzoekslocatie géén nieuwe gegevens beschikbaar zijn ten opzichte van het in 2022 verrichte bodemonderzoek. De omgevingsrapportage is weergegeven in bijlage 2.

2.2.2 Bodemkwaliteit o.b.v. bodemkwaliteitskaart

De gegevens van het lokale bodembeleid en de lokale bodemkwaliteit zijn vastgelegd in de Nota bodembeheer en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart van de gemeenten Aalsmeer en Amstelveen (onderdeel van beheersgebied Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied).

Hieruit komt naar voren dat de onderzoekslocatie momenteel bodemfunctieklasse Landbouw heeft. De onderzoekslocatie ligt binnen bodemkwaliteitszone 1 voor zowel de toplaag, de diepe laag en het oorspronkelijk maaiveld. Voor deze drie lagen is de gemiddelde te verwachten bodemkwaliteit klasse Landbouw/natuur.

2.2.3 Verkennend bodemonderzoek 2022

Het verkennend bodemonderzoek uit 2022 is opgenomen in bijlage 3. Uit de resultaten van het bodemonderzoek uit 2022 blijkt het volgende:

Zintuiglijk zijn plaatselijk in de bovengrond sporen of resten kooldeeltjes, baksteen en glas aangetroffen. De bijmengingen zijn aangetroffen vanaf het maaiveld tot globaal 0,5 m-mv. Uit de analyseresultaten blijkt dat in één bovengrondmonster een sterk verhoogd gehalte kwik is aangetoond. Deze verontreiniging blijkt zeer beperkt van omvang en kan vermoedelijk gerelateerd worden aan de plaatselijke bijmenging met kooldeeltjes. Op basis van het aanvullend onderzoek is geconcludeerd dat geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met kwik.

In de overige grond(meng)monsters van de boven- en ondergrond worden hooguit licht verhoogde gehalten aan enkele metalen, PAK en OCB's gemeten. De betreffende verontreinigingen werden op basis van het vooronderzoek verwacht en geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

In de grondwatermonsters uit de peilbuizen 1 en 2 zijn hooguit licht verhoogde concentraties barium gemeten. De aangetoonde concentraties werden op basis van het vooronderzoek ook verwacht. Verder zijn voor de geanalyseerde parameters geen concentraties boven de respectievelijke streefwaarden aangetoond.

Zintuiglijk is op het maaiveld en in de grond geen asbest waargenomen. Analytisch is in de fijne fractie evenmin asbest aangetoond. Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een asbestverontreiniging en eventuele asbestresten, afkomstig van de kas, afdoende zijn verwijderd.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Aveco de Bondt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.



3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van het actualiserend vooronderzoek wordt met betrekking tot de locatie Kruitmolen (tussen 19a en 21) te Amstelveen het volgende geconcludeerd.

Op basis van de huidige beschikbare gegevens is er geen reden om aan te nemen dat in de periode tussen 2022 en 2025 (potentieel) bodembedreigende activiteiten op de locatie hebben plaatsgevonden. Er zijn geen recentere bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.

Met oog op de voorgenomen realisatie van nieuwbouw op de locatie (het voornemen is in die zin sinds 2022 ongewijzigd) is het derhalve niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit op de locatie in de tussengelegen periode in negatieve zin is beïnvloed. Het verkennend bodemonderzoek uit 2022 is naar onze mening voldoende actueel en representatief voor de huidige bodemkwaliteit.

Het advies is om onderhavig rapport ter goedkeuring voor te leggen bij de gemeente Amstelveen.



Bijlage 1 Locatietekening (incl. boorkaart 2022)



Bijlage 2 Omgevingsrapportage



Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek 2022

