HOSTE MILIEUTECHNIEK BV
adviesbureau voor
bodemonderzoek en bodemsanering

Duitslandlaan 2a 2391 PA Hazerswoude-Dorp
Telefoon: 0172-211356
E-mail: info@hoste.nl
Website: www.hoste.nl

Bire Real Estate BV
t.a.v. de heer [redacted]
Hoge Rijndijk 306-A
2314 AM Leiden

Email: [redacted]@bire.nl

Project: 22014BAL; AA Molendijk 2a Nieuwerbrug
Betreft: samenvatting bodemkwaliteit v2
Ons kenmerk: U25-1133
Behandeld door: SH
Uw kenmerk: -

Hazerswoude-Dorp, 21 november 2025

Geachte heer [redacted]

Naar aanleiding van uw verzoek ontvangt u een samenvatting bodemkwaliteit van een tweetal locaties:

Locatie 1: weiland ten noorden Molendijk 2a Nieuwerbrug (Bodegraven, sectie H, nummer 775).



Locatie 2: bedrijfsterrein Molendijk 2a Nieuwerbrug (Bodegraven, sectie H, nummer 450)



Locatie 1:

Deze locatie is onbebouwd en heeft een agrarisch gebruik.

In 2022 is door ons bureau het volgende bodemonderzoek uitgevoerd:
Milieukundig bodemonderzoek Molendijk naast 2a Nieuwerbrug
HMT: 22014BAL met kenmerk U22-0269 d.d. 4 april 2022

Uit dit onderzoek blijkt onder andere het volgende:
Op basis historische kaarten blijkt dat de locatie voor zover bekend altijd is gebruikt voor agrarische doeleinden. In 2022 was het in gebruik als weideland. Uit het historisch onderzoek blijkt dat de bodem op de locatie onverdacht is met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van bodem-verontreiniging.
Uit onderzoek conform de NEN-5740 (strategie ONV met uitbreiding analysepakket bovengrond op bestrijdingsmiddelen) blijkt dat de bodem (grond en grondwater) niet tot slechts licht verontreinigd is met de onderzochte stoffen. De bodemkwaliteit varieert van landbouw/natuur tot wonen.

Op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor bestemmingswijziging en herinrichting van de locatie voor woonbestemming en/of bedrijfsmatig gebruik.

Locatie 2:

Deze locatie betreft het (voormalig) bedrijfsterrein van Francken en Wagensveld en is sinds 1960 in gebruik als “vrachtwagensloperij”.

In 2022 is door ons bureau een bodem risico-analyse uitgevoerd:
Risicoanalyse (v3) Molendijk 2a Nieuwerbrug
HMT: 22014BAL met kenmerk U22-0271 d.d. 4 april 2022

Ten behoeve van de risico-analyse is onder andere gekeken naar de historie van de locatie, de bodemopbouw en verhardingen en de uitgevoerde bodemonderzoeken. Hieruit blijkt het volgende:

Het gehele terrein is voorzien van een asfaltverharding met een dikte van circa 15 cm.
Daaronder wordt aangetroffen:

15 – 60	mengsel van zand en puin
60 – 120 / 250	klei
120 / 250 – 250	veen

Het freatisch grondwater wordt aangetroffen vanaf 0,7 m-mv.

De zandige toplaag is diffuus verontreinigd met diverse parameters waarbij lood, minerale olie en PAK tot in sterk verhoogde gehalten worden aangetroffen.
De verontreinigingen spoelen in zeer beperkte mate uit tot in de bovenste centimeters van de kleilaag. Hier zijn tot maximaal matig verhoogde gehalten aangetroffen.
Verder zijn de kleilaag en de onderliggende veenlaag niet tot maximaal licht verontreinigd.

Op de locatie waren diverse puntbronnen aanwezig zoals ondergrondse brandstoftanks en brandstofafgiftepunten etc. Deze puntbronnen met omringende bodemverontreinigingen zijn allemaal gesaneerd (verwijderd) waarbij geen noemenswaardige restverontreinigingen zijn achtergebleven. Vanuit deze voormalige activiteiten zijn geen vervolgacties meer aanwezig.
Op het oostelijk deel van het terrein zijn een tweetal slibvangers en een tweetal olie-waterafscheiders aanwezig.

De verontreiniging van de zandige toplaag wordt aangemerkt als een “geval van ernstige bodemverontreiniging”. Het geval is geregistreerd onder de WBB-code: ZH049700013.
Als sanerende maatregelen is in drie fasen het gehele terrein voorzien van een isolatie door middel van een asfaltverharding.
De Provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met het bereikte saneringsresultaat (brief DGWM/2004/15688 d.d. 28 juli 2006). De aangebrachte isolatie dient in stand te worden gehouden. Verdere acties (zoals bijvoorbeeld monitoring grondwaterkwaliteit) zijn in het kader van de Wet bodembescherming en de uitgevoerde bodemsanering niet noodzakelijk.

Met betrekking tot een eventuele toekomstig bedrijfsmatig gebruik van de locatie wordt

opgemerkt dat de bestaande isolatie moet worden gehandhaafd. Hiervoor dient t.z.t. een plan van aanpak / saneringsplan te worden opgesteld. Hierbij moet rekening gehouden worden dat eventuele toekomstige kabels- en leidingenstroken in grond van de kwaliteit industrie of beter moet worden aangelegd. Grond afkomstig uit deze stroken en eventuele funderingscunetten kan weer worden herschikt onder de isolatie.

Aansluitend is in 2022 het volgende bodemonderzoek uitgevoerd:
Eindsituatie bodemonderzoek Autobedrijf Francken en Wagensveld b.v.
Aecom Netherlands BV, 60692743.1736 d.d. 11 november 2022

Het onderzoek is uitgevoerd in kader vastlegging eindsituatie. Als referentie-onderzoek is het nader bodemonderzoek van Lexcontrol uit 1991 aangehouden.

Voor de eindsituate zijn de volgende deellocaties gedefinieerd:
1 Opslagterrein van vrachtwagens
2 Wekplaats inclusief smeerkuil
3 Ondergrondse opslagtanks
4 Wasplaats en opslag diversen
5 Lozingspijp olieafscheider
6 Spuiterij en opslag diversen
7 Stralerij en opslag diversen

Tijdens het plaatsen van de boringen zijn in de bovengrond bijmengingen met puin, slakken en repac aangetroffen. Daarnaast is bij een aantal boringen een zwakke tot matige oliegeur aangetroffen. De algehele bodemopbouw komt overeen met eerder aangetroffen / vastgesteld.

In het onderzoek wordt aangegeven dat (kopie):

- De bodem onder de asfaltbestrating bestaat voornamelijk uit zand- en kleilagen die op veel plaatsen bodemvreemde bijmengingen met repac, baksteen, beton en puin bevatten.
- In de diepere ondergrond is plaatselijk een veenlaag aangetroffen. Plaatselijk zijn oliewaterreacties en/of een minerale oliegeur/brandstofgeur waargenomen. Op een enkele plaats is de bodem sterk slakkenhoudend of zwak teerhoudend.
- Grondwater is aangetroffen op een diepte van 0,4 à 1,7 m-mv.
- De bovengrond ter plaatse van het opslagterrein voor vrachtwagens (deellocatie 1) is heterogeen matig tot sterk verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PAK. Plaatselijk is in de ondergrond tot een maximale diepte van 1,5 meter waar zintuiglijk een oliegeur is waargenomen, een sterke minerale olie verontreiniging aangetoond.
- Ter plaatse van boring B1.08 van 1,0 – 1,2 m -mv is een sterke oliewaterreactie waargenomen en een sterke verontreiniging met xylenen en minerale olie aangetoond.
- Ter plaatse van de werkplaats incl. smeerkuil (deellocatie 2) zijn maximaal lichte verontreinigingen met zware metalen, minerale olie en PAK aangetoond in de grond.

- In de grond ter plaatse van de ondergrondse opslagtank (deellocatie 3) is een matige minerale olie verontreiniging aangetoond. Ter plaatse van de dieselpomp is een lichte minerale olie verontreiniging aangetoond. Verder zijn er geen verontreinigingen aangetoond met vluchtige aromaten.
- Ter plaatse van de wasplaats en opslag van metaalafval (incl. oliën, vetten en/of chemicaliën; deellocatie 4) zijn in de sterk repachoudende bovengrond van peilbuis PB4.11 sterke verontreinigingen met zink, lood, koper en PAK aangetoond, en verder maximaal lichte verontreinigingen met zware metalen, minerale olie en PCB. In de overige onderzochte bodemlagen zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond met zware metalen, minerale olie en PAK.
- In de ondergrond ter plaatse van de lozingspijp van de olieafscheider (deellocatie 5) is een matige nikkel verontreiniging aangetoond, en verder maximaal lichte verontreinigingen met zware metalen en minerale olie.
- In de grond ter plaatse van de spuiterij (deellocatie 6) zijn geen verontreinigingen aangetoond
- In de grond ter plaatse van de stralerij (deellocatie 7) is een matige verontreiniging met nikkel aangetoond en verder maximaal lichte verontreinigingen met zware metalen.
- In de repac-, puin-, en betonhoudende bovengrond is indicatief geen asbest aangetoond.
- Het grondwater is maximaal licht verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

Door Aecom wordt geconcludeerd dat (kopie):

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese “verdachte locatie” juist is. De eindsituatie is hiermee vastgelegd. Op basis van de bovenstaande resultaten kan gesteld worden dat het gebruik van de locatie, niet heeft geleid tot een verslechtering van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem als gevolg van de bedrijfswerkzaamheden. In het nulsituatieonderzoek is reeds geconcludeerd dat ter plaatse van het opslagterrein een topplaag aanwezig was die licht tot sterk verontreinigd is met minerale olie, PAK en zware metalen. In onderhavig onderzoek is deze verontreinigd teruggevonden in boringen B1,02, B1.04, B1.05, B1.08, B1.15 en B1.18.

Dit betreffen historische verontreinigingen die in 1991 reeds aanwezig waren en waarvan door middel van dit onderzoek de aanwezigheid bevestigd is.

Daarnaast is in boring B1.08 een verontreiniging met xylenen aangetoond, welke vermoedelijk afkomstig is als restproduct van de natuurlijke afbraak van de op het opslagterrein aanwezige minerale olie.

Ter plaatse van de wasplaats en opslag van metaalafval is in de repachoudende laag een verontreiniging met zware metalen en PAK aangetoond welke te relateren is aan de aanwezigheid van repac die in het verleden is aangebracht.

Gemaakt voor: Francken en Wagensveld B.V. AECOM
28

Eindsituatie bodemonderzoek Autobedrijf
Francken en Wagensveld B.V.

Met dit onderzoek is te concluderen dat de kwaliteit van de grond en het grondwater voldoende is vastgelegd en er geen verder onderzoek benodigd is. Er zijn geen nieuwe verontreinigingen ontstaan ten gevolge van de uitgevoerde bodembedreigende activiteiten.

Door de Omgevingsdienst Midden Holland is het eindsituatie bodemonderzoek beoordeeld (brief met kenmerk 2022287927 d.d. 29 november 2002).

De Omgevingsdienst geeft het volgende advies (kopie):

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft het eindsituatie bodemonderzoek dat is uitgevoerd door Aecom (rapportnummer 60692743.1736, d.d. 11 november 2022) beoordeeld. Hieruit blijkt dat de eindsituatie van de bodem voldoende is vastgelegd ter plaatse van de bodembedreigende bedrijfsactiviteiten.

Conform het Activiteitenbesluit moet degene die de ondergrondse opslag tank van vloeibare brandstof beëindigd binnen 6 maanden na de beëindiging de ondergrondse opslagtank verwijderen.

Verdere acties ten aanzien van de bodem bij de bodembedreigende bedrijfsactiviteiten zijn niet nodig. Opgemerkt wordt dat de (overige) bodemkwaliteit bij een eventuele herontwikkeling, bestemmingswijziging en/of grondtransactie wel een belemmering kan vormen.

De eerdere conclusie met betrekking tot een eventuele voortgezet toekomstig bedrijfsmatig gebruik verandert hierdoor niet. Bij voortgezet bedrijfsmatig gebruik dient de bestaande isolatie te worden gehandhaafd. Hiervoor dient t.z.t. een plan van aanpak / saneringsplan te worden opgesteld. Hierbij moet rekening gehouden worden dat eventuele toekomstige kabels- en leidingenstroken in grond van de kwaliteit industrie of beter moet worden aangelegd. Grond afkomstig uit deze stroken en eventuele funderingscunetten kan weer worden herschikt onder de isolatie.

