



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16169, 2500 BD Den Haag



Rijksvastgoedbedrijf
Bureau DG

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Inlichtingen
R.D. Lemmers
M 06-31964631
Randy.Lemmers@Rijksoverhel
d.nl

Ons Kenmerk
7820000098

Bijlagen
3

Datum 18 maart 2016
Betref Wob-besluit inzake Vispoortplein te Zutphen

Geachte [REDACTED]

In uw e-mail van 18 januari 2016 heeft u informatie verzocht over de verkoop van Vispoortplein te Zutphen. U vraagt hierbij om een overzicht van de taxatie: zowel van de waarde als de getaxeerde kosten die de vermeende bodemverontreiniging en de asbestsanering met zich mee zouden brengen. Daarnaast vraagt u om de officiële documenten waarin de bodemverontreiniging wordt vastgesteld.

De ontvangst van uw verzoek is bevestigd bij brief van 20 januari 2016, kenmerk 7820000088 en per mail aan u verzonden op 21 januari 2016.

In de brief van 9 februari 2016, met kenmerk 7820000099, is aan u medegedeeld dat de beslistermijn is opgeschort vanwege het vragen van zienswijzen aan derden.

In de brief van 29 februari 2016, met kenmerk 7820000121, is de beslistermijn met vier weken verdaagd. De ultieme beslistermijn op uw verzoek om informatie is daarmee 28 maart 2016 geworden.

Wettelijk kader

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante Wob-artikelen verwijs ik u naar de bijlage 1.

Inventarisatie documenten

Op basis van uw verzoek zijn in totaal 9 documenten aangetroffen. Deze documenten zijn opgenomen in een inventarislijst, die als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd. In dit besluit wordt verwezen naar de corresponderende nummers uit de inventarislijst, zodat per document duidelijk is wat is besloten.

Zienswijzen

U bent er over geïnformeerd in de brief van 9 februari 2016, met kenmerk 7820000099, dat er derde belanghebbenden zijn bij de openbaarmaking van de documenten en dat deze in de gelegenheid zijn gesteld hierover hun zienswijze te geven.

Een derde belanghebbende heeft bedenkingen ingediend. De zienswijze van de derde belanghebbende heb ik niet overgenomen. Zie het onderdeel Overwegingen van dit besluit.

Besluit

Ik heb besloten om deels aan uw verzoek tegemoet te komen door van 8 documenten, die informatie bevatten waarom u verzocht, de samenvattingen



openbaar te maken. De samenvattingen die openbaar worden gemaakt, geven een correcte weergave van de volledige inhoud van de rapporten. De informatie die niet in de samenvattingen staat, heb ik niet openbaar gemaakt op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b; artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e; en van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob.

Rijksvastgoedbedrijf
Bureau DG

Ons Kenmerk
7820000098

Ik heb besloten 1 document met daarin de door u gevraagde informatie niet openbaar te maken. Dit document heb ik niet openbaar gemaakt op grond van artikel 11 van de Wob.

Voor de motivering verwijs ik naar het onderdeel Overwegingen van dit besluit.

Overwegingen

Allereerst wil ik u wijzen op het volgende. Ingevolge artikel 3, vijfde lid, van de Wob, wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Het recht op openbaarmaking op grond van de Wob dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de persoon of de bedoeling of belangen van de verzoeker. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie en de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker.

Evenmin kent de Wob een beperkte vorm van openbaarmaking. Dit betekent dat openbaarmaking van de gevraagde documenten uitsluitend aan u op grond van de Wob niet mogelijk is. Indien ik aan u de betreffende documenten verstrek, moet ik deze ook voor anderen openbaar maken. In dat licht vindt de onderstaande belangenafweging dan ook plaats.

De economische of financiële belangen van de Staat

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van -onder meer- de Staat.

In twee documenten staan financiële gegevens. Het gaat hierbij om gegevens over de taxatie van het Vispoortplein (nummer 1) en een interne advies opdracht (nummer 9) met betrekking tot het verkopen van het object. De financiële belangen van de Staat worden geschaad als bekend wordt op welke manier de Staat taxaties uitvoert of als bekend wordt op welke wijze een verkoopprijs tot stand komt.

Op grond van de belangenafweging tussen het algemeen belang van openbaarmaking en de economische of financiële belangen van de staat, komt het openbaar maken van de hierboven genoemde financiële gegevens in de betreffende documenten niet voor openbaarmaking in aanmerking. Openbaarmaking van deze gegevens zou de onderhandelingspositie van het Rijksvastgoedbedrijf in de toekomst verslechteren ingeval dat derden inzicht krijgen in de wijze waarop de waarde van vastgoedobjecten wordt bepaald en op welke wijze een verkoopprijs tot stand komt. Niet onaanemelijk is dat derden, die in de toekomst gegadigden zijn voor vergelijkbare objecten als het Vispoortplein te Zutphen, hun handelen op de genoemde gegevens zullen afstemmen waardoor geen optimale marktwerking plaatsvindt. Ik heb daarom besloten de desbetreffende informatie niet openbaar te maken.

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.

Rijksvastgoedbedrijf
Bureau DG

Ons Kenmerk
7820000098

In de documenten met nummers 3, 4 en 6 t/m 9 die onder de reikwijdte van uw Wob-verzoek vallen staan persoonsgegevens. Ik ben van oordeel dat ten aanzien van deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom heb ik de persoonsgegevens verwijderd uit deze documenten.

Voor zover het de namen van ambtenaren betreft is hierbij het volgende van belang. Weliswaar kan, waar het gaat om beroepshalve functioneren van ambtenaren, slechts in beperkte mate een beroep worden gedaan op het belang van eerbiediging van hun persoonlijke levenssfeer. Dit ligt anders indien het betreft het openbaar maken van namen van de ambtenaren. Namen zijn immers persoonsgegevens en het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer kan zich tegen het openbaar maken daarvan verzetten. Daarbij is van belang dat het hier niet gaat om het opgeven van een naam aan een individuele burger die met een ambtenaar in contact treedt, maar om openbaarmaking van de naam in de zin van de Wob.

Het voorkomen van onevenredige benadeling

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Openbaarmaking van de volledige informatie uit de documenten met nummers 3 t/m 8 waarvan alleen de samenvatting wordt verstrekt, zou naar mijn oordeel leiden tot onevenredige benadeling van de koper. Zo bevatten de volledige (onderzoeks-)rapporten informatie met betrekking tot de omvang van en specifieke informatie over bodemsanering en/of asbestverwijdering, de daarbij behorende kostenramingen en specifieke informatie over het object. Het openbaar maken van de volledige rapporten zou leiden tot de onevenredige benadeling van de koper, omdat het aan de koper is om de volledige rapporten openbaar te maken tijdens het volgen van de (wettelijke) procedures, bijvoorbeeld bij het verkrijgen van een vergunning tot bodemsanering.

In de gegeven zienswijze is aangegeven dat het openbaar maken van de samenvattingen van de rapporten zal leiden tot een onevenredige benadeling van de koper, omdat in de door de koper te volgen procedures is vastgelegd wanneer bepaalde informatie openbaar moet worden gemaakt. In de ingediende zienswijze is aangegeven dat "de aanvrager in een veel vroeger stadium de gelegenheid heeft zich voor te bereiden op wat hij van plan is". Deze zienswijze is niet overgenomen, omdat met het alleen verstrekken van de samenvattingen voldoende is geborgd dat de koper op de daarvoor geëigende momenten de documenten openbaar kan maken. Het alleen openbaar maken van de samenvatting zal niet leiden tot een verstoring van de te volgen procedures.

Het openbaar maken van de rapporten met de nummers 2 en 3 die financiële gegevens bevatten, kan leiden tot onevenredige benadeling van ondernemingen die aan de overheid de kosten hebben aangegeven voor de dienstverlening die zij aanbieden. Concurrenten kunnen rekening houden met deze gegevens en hierop anticiperen. Dit kan gevolgen hebben voor de concurrentiepositie van de ondernemingen die aan de overheid de kosten hebben doorgegeven voor hun dienstverlening.

Ik ben van oordeel dat dit het belang van het voorkomen van onevenredige benadeling zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid, aangezien de openbaarmaking van de volledige rapporten met de nummers 3 t/m 8 nadelige gevolgen kan hebben voor de koper van het object aan het Vispoortplein te Zutphen. Daarnaast kan specifieke informatie uit de documenten 2 en 3 ten koste gaan van de concurrentiepositie van ondernemingen die de dienstverleningskosten aan de overheid beschikbaar stellen. Om die reden heb ik besloten om alleen de samenvattingen openbaar te maken en bepaalde passages uit de verstrekte documenten niet openbaar te maken.

Rijksvastgoedbedrijf
Bureau DG

Ons Kenmerk
7820000098

Persoonlijke beleidsopvattingen in een stuk voor intern beraad

Artikel 11, eerste lid, van de Wob bepaalt dat in geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, geen informatie wordt verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.

Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat onder het begrip "documenten opgesteld ten behoeve van intern beraad" onder meer moeten worden begrepen: nota's van ambtenaren en hun politieke en ambtelijk leidinggevenden, correspondentie tussen de onderdelen van een ministerie en tussen ministeries onderling, concepten van stukken, agenda's, notulen, samenvattingen en conclusies van interne besprekingen en rapporten van ambtelijke adviescommissies. Ten aanzien van deze stukken moet van de bedoeling om ze als stukken voor intern beraad beschouwd te zien, uitdrukkelijk blijken of men moet deze bedoeling redelijkerwijs kunnen vermoeden. Deze beperking op de informatieverplichting is in de Wob opgenomen omdat een ongehinderde bijdrage van ambtenaren en van hen die van buiten bij het intern beraad zijn betrokken bij de beleidsvorming en -voorbereiding gewaarborgd moet zijn. Zij moeten in alle openhartigheid onderling en met bewindspersonen kunnen communiceren. Staatsrechtelijk zijn slechts de standpunten die het bestuursorgaan voor zijn rekening wil nemen relevant. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan: meningen, opinies, commentaren, voorstellen, conclusies met de daartoe aangevoerde argumenten.

Het document met nummer 9 is opgesteld ten behoeve van intern beraad en bevat persoonlijke beleidsopvattingen. Het betreft een interne adviesopdracht met betrekking tot het verkopen van vastgoed. Ik verstrek daarover geen informatie. Ik acht het niet in het belang van een goede en democratische bestuursvoering indien de standpunten van ambtenaren zelfstandig worden betrokken in de publieke discussie. Ik zie dan ook geen aanleiding om met toepassing van artikel 11, tweede lid, van de Wob in niet tot personen herleidbare vorm informatie te verstrekken over deze persoonlijke beleidsopvattingen. Voor zover er ook feitelijke informatie in het document staat, is die informatie zodanig verweven met de persoonlijke beleidsopvattingen dat die daar niet los van kan worden gezien. Ik heb daarom besloten dit document in zijn geheel te weigeren. Voor zover er ook feitelijke informatie in het document staat, is die informatie zodanig verweven met de persoonlijke beleidsopvattingen dat die daar niet los van kan worden gezien. Ik heb besloten dit document in zijn geheel niet openbaar te maken op grond van de Wob.

Codering van gelakte delen

De gelakte tekstdelen zijn voorzien van een cijfer en verwijzen naar de volgende uitzonderingsgronden:

- 1) informatie waardoor het economische of financiële belang van de Staat wordt geschaad (artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wob);
- 2) informatie waardoor het belang van de persoonlijke levenssfeer niet wordt geëerbiedigd (artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob);

- 3) Informatie waardoor de bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel derden onevenredig worden benadeeld (artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob).

Rijksvastgoedbedrijf
Bureau DG

Ons Kenmerk
7820000098

Wijze van openbaarmaking

Aangezien naar verwachting belanghebbenden bezwaar hebben tegen de openbaarmaking van de informatie (zie onderdeel Zienswijzen van deze beschikking) vindt de feitelijke openbaarmaking van de documenten niet eerder plaats, dan twee weken na dagtekening van deze beschikking, conform artikel 6, vijfde lid, van de Wob. Op deze wijze wordt aan deze belanghebbenden de mogelijkheid geboden om te proberen de openbaarmaking tegen te houden. Dit kan door het indienen van een bezwaarschrift bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en door daarnaast bij de rechtbank te verzoeken om, bij wijze van voorlopige voorziening, het onderhavige besluit tot openbaarmaking te schorsen. Indien binnen twee weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift is ingediend en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, wordt de uitspraak van de voorzieningenrechter afgewacht, voordat tot daadwerkelijke openbaarmaking wordt overgegaan.

Hoogachtend,
De minister voor Wonen en Rijksdienst,
namens deze,

Richard van Zwol
Secretaris-generaal

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit daartegen per brief bezwaar maken bij de minister voor Wonen en Rijksdienst, Dienst Concernstaf en Bedrijfsvoering, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar berust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.

Relevante artikelen uit de Wob

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
- b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
- c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
- d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
- e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
- f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
- g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer;
- h. hergebruik: het gebruik van informatie die openbaar is op grond van deze of een andere wet en die is neergelegd in documenten berustend bij een overheidsorgaan, voor andere doeleinden dan het oorspronkelijke doel binnen de publieke taak waarvoor de informatie is geproduceerd;
- i. overheidsorgaan:
 - 1°. een orgaan van een rechtspersoon die krachtens publiekrecht is ingesteld, of
 - 2°. een ander persoon of college, met enig openbaar gezag bekleed.

Artikel 10

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
 - a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
 - b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
 - c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
 - d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.
2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
 - a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
 - b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
 - c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
 - d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
 - e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
 - f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
 - g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon

heeft ingestemd met openbaarmaking.

4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.

5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.

6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.

7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

- a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
- b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.

8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

Artikel 11

1. In geval van een verzoek om Informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.

2. Over persoonlijke beleidsopvattingen kan met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geult of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.

3. Met betrekking tot adviezen van een ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie kan het verstrekken van informatie over de daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen plaatsvinden, indien het voornemen daartoe door het bestuursorgaan dat het rechtstreeks aangaat aan de leden van de adviescommissie voor de aanvang van hun werkzaamheden kenbaar is gemaakt.

4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Het tweede lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

Bijlage 2 - Inventarislijst

NR	Type	Onderwerp	Beoordeling	Wob	Staller
1	Document	NAR-berekening Vispoortplein peildatum maart 2012 (taxatie)	Deels openbaar	artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g	Rijksvastgoedbedrijf
2	Document	Uitgangspunten t.b.v. opzet bodemsaneringskosten	Deels openbaar	artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g	Anteagroup
3	Brief	Beoordeling bodemverontreiniging locatie Vispoortplein Zutphen	Deels openbaar	artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e en g	Oranjewoud
4	Rapport	Bodemonderzoek voormalige stortplaats Houtwal te Zutphen	Deels openbaar	artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e en g	Oranjewoud
5	Rapport	Historisch onderzoek Vispoortplein	Deels openbaar	artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g	Tauw B.V.
6	Rapport	Nader bodemonderzoek Vispoortplein 16 Zutphen	Deels openbaar	artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e en g	De Klinker Milieu Adviesbureau
7	Rapport	Verkennd bodemonderzoek volgens NEN 5740 Vispoortplein 16 Zutphen	Deels openbaar	artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e en g	De Klinker Milieu Adviesbureau
8	Rapport	Asbestinventarisatie conform SC540	Deels openbaar	artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e en g	Search
9	Memo	Interne advies opdracht m.b.t. Vispoortplein 16 te Zutphen	Niet openbaar	artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en e; artikel 11, eerste lid	Rijksvastgoedbedrijf

Nummer 1

Onderhandse verkoopwaarde
vrij van huur en gebruik

Object	Vispoortplein 16				
	7201 ET Zutphen				
Objecttype	Voormalig ROC				
Peildatum	1 maart 2012				
omschrijving/ indeling	bouwlaag	v.v.o./ p.p.		huurwaarde/ eenheid	totaal
Gebouw 1930					
					€
-1.00 t/m -1.11	kelder	253	m²	€	€
0.00 t/m 0.21 (minus 0.00)	begane grond	775	m²	€	€
2.00 t/m 2.11 (minus 2.00)	verdieping	541	m²	€	€
			m²		€
Gebouw 1965			m²		€
			m²		€
-1.12 t/m -1.31 (minus -1.22)	kelder	717	m²	€	€
0.22 t/m 0.47	begane grond	987	m²	€	€
2.12 t/m 2.21 (minus 2.20)	verdieping	485	m²	€	€
			m²	€	€
Gymzaal			m²	€	€
G0.00 t/m G0.11 (minus G0.10 & G0.11)	begane grond	375	m²	€	€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€
			m²		€</

Onderhandse verkoopwaarde
vrij van huur en gebruik

Object	Vispoortplein 16				
Objecttype	7201 ET Zutphen				
Peildatum	Voormalig ROC				
	1 maart 2012				
Bruto markthuur					€
Exploitatielasten					
WOZ waarde	€				
OZB				€	
waterschapslasten per € 2.500	€			€	
rioolheffing				€	
verzekeringspremie in %				€	
beheerskosten in %				€	
instandhoudingsonderhoud					
basis per m² bvo	€	4.700 m²	€		
zonwering per gevel per m² bvo	€	4.700 m²	€		
basisinstallatie (c.v.) per m² bvo	€	4.700 m²	€		
direct gestookte heater per m² bvo	€	4.700 m²	€		
indirect gestookte heater per m² bvo	€	4.700 m²	€		
stralingspanelen per m² bvo	€	4.700 m²	€		
mechanische ventilatie per m² bvo	€	4.700 m²	€		
topkoeling	€	4.700 m²	€		
airconditioning	€	4.700 m²	€		
hydrofoor per object			€		
tractielift per eenheid			€		
hydraulische lift per eenheid			€		
huurdersmutatiekosten			€		
verhuurcourtage & marketingkosten			€		
BTW niet verrekenbaar			€		
huurvrije perioden in maanden		0 m	€		
structurele leegstand		0,00%	€		
oninbare huren			€		
erfpachtscanon			€		
overige kosten			€		
Tatale Exploitatielasten			€		
Netto markthuur					€
Netto aanvangsrendement					
Verkoopwaarde vrij op naam					€
Kapitaalscorrecties					
achterstallig onderhoud/ renovaties	€	2.788 m²	€		
aanvangsleegstand in maanden		24 m	€		
verhuurkosten aanvangsleegstand			€		
BTW compensatie			€		
ongebonden grond per m²	€	0 m²	€		
gekapitaliseerde canon		17	€		
contante waarde huurverschil			€		
overige kosten			€		
Totaal kapitaalscorrecties			€		
Gecorrigeerde waarde v.o.n.					€
Correcties					
notariskosten/ kadastraal recht			€		
overdrachtsbelasting			€		
Totaal correcties			€		
Waarde kosten koper					€
Afgerond					€
Bruto aanvangsrendement					

1

Uitgangspunten bij de kostenraming (kenmerk: 268000)

Basis:

Als basis voor de kostenraming dienen de volgende documenten:

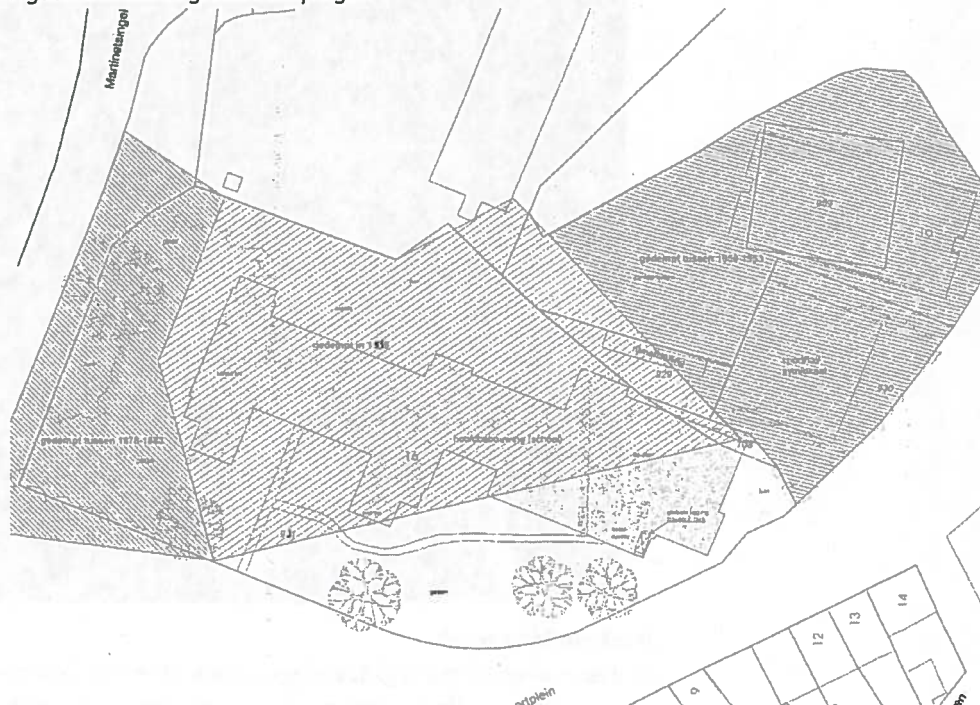
- *Verkennd bodemonderzoek volgens NEN 5740 Vispoortplein 16 Zutphen, De Klinker rapportnummer 050504VZ.510, d.d. 20 juni 2005;*
- *Nader bodemonderzoek Vispoortplein 16 Zutphen, De Klinker rapportnummer 050713VZ.310, d.d. 4 oktober 2005;*
- *Beoordeling bodemverontreiniging Vispoortplein Zutphen, Oranjewoud rapportnummer 161814, d.d. 27 januari 2006;*
- *Historisch onderzoek Vispoortplein 16 te Zutphen, Tauw Kenmerk R001-4806976BJC-mfv-V01-NL, d.d. 22 september 2011;*
- *Uitgangspunten t.b.v. opzet bodemsaneringskosten, Kruyssen, d.d. 12 maart 2014;*
- *Schetsontwerp van de locatie ca. schaal 1:500;*
- *Verkennd asbestonderzoek Vispoortplein 16 te Zutphen, AnteaGroup rapportnummer 268000, d.d. mei 2014.*

Bekende gegevens:

Op basis van voornoemde stukken kan de situatie als volgt worden samengevat:

- In 1992 is in opdracht van Over Gelder College een bovengrondse brandstoftank gesaneerd (reinigen en afvullen). De tank (14 m³) is gelegen in de kelder van het schoolgebouw.
- In het verleden maakte de onderzoekslocatie (gedeeltelijk) deel uit van een gracht. Deze gracht is gefaseerd gedempt in de periodes 1878-1883, 1919 en 1950-1953. In figuur 2.2 is de fasering van de gedempte gebieden weergegeven.

Figuur 1.1: Kaart grachtdempingen



Bron: De Klinker, 20 juni 2005, rapportnummer 050504VZ.510

- Ter plaatse van de onderzoekslocatie is de gracht gedempt met materiaal van onbekende herkomst. Het dempingsmateriaal bestaat uit zand, puin, kolengruis en slakken/sintels.

- In 1992 is in opdracht van Over Gelder College een bovengrondse brandstoftank gesaneerd (reinigen en afvullen). De tank (14 m^3) is gelegen in de kelder van het schoolgebouw.
- Het dempingmateriaal (grond met puin, kolengruis en slakken/sintels) en de onderliggende puinhoudende sliblaag zijn licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Deze verhogingen zijn te relateren aan de bijmengingen aan bodemvreemd materiaal.
- De omvang van de sterke grondverontreiniging is visueel en analytisch niet vastgelegd. Vermoedelijk overschrijdt de grondverontreiniging de perceelgrens.
- In de bodem zijn geen noemenswaardige hoeveelheden asbest aangetoond.
- Tegen de gevel van de oostzijde van het noordelijk gebouw is sterk verontreinigde grond aanwezig in met name de bovenste halve meter en over een oppervlakte van minimaal 70 m^2 . Op basis hiervan wordt het volume berekend op ca. 35 m^3 en is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Op het zuidelijk deel (voormalige sporthal) is eveneens sterk verontreinigde grond aanwezig. Dit bevindt zich echter op een diepte vanaf $1,0 \text{ m}$ -mv. Een omvangsbepaling hiervoor is niet te geven.
- De locatie betreft geen voormalige stortplaats. De locatie maakt onderdeel uit van een beschikt gebied. Op 4 augustus 1997 is door de provincie Gelderland geconcludeerd dat aan het Vispoortplein sprake is van een niet-urgent geval van ernstige bodemverontreiniging (d.d. 4 augustus 1997 - NR.MW 97. 4534-6022026, gevalsnummer 11050/GE/475/066). Er dienen derhalve in de huidige situatie geen sanerende maatregelen te worden getroffen. Wijzigingen in gebruik dienen wel te worden gemeld bij de provincie. Eventueel dienen dan wel sanerende maatregelen te worden getroffen. De huidige situatie is weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 1.2: Luchtfoto huidige situatie



Voorgestelde aanpak:

Op basis van de huidig bekende gegevens wordt voorgesteld om:

- In eerste instantie de sterk verontreinigde bovengrond op het noordoostelijk deel van de locatie te saneren. Dit kan met een BUS-melding.
- Het westelijk deel van de locatie (huidige en toekomstige groenstrook) is niet of niet noemenswaardig verontreinigd. Aangezien hier ook geen concrete grondwerkzaamheden gepland zijn, is dit buiten beschouwing gelaten.

- Onder de gebouwen (G1 t/m G3) is de bodemkwaliteit niet bekend. Wel wordt er vanuit gegaan dat hier bouwputten worden gegraven tot een diepte van 1,0 m -mv. Het totale volume wordt hiermee berekend op 1.820 m³. Vooralsnog wordt de inschatting gemaakt dat van de vrijkomende grond 25% (455 m³) sterk verontreinigd is. Naar schatting is 50% (910 m³) licht verontreinigd en na zeven her te gebruiken op de locatie zelf. Geschat wordt dat 25% (455 m³) van deze grond geheel schoon is en zonder beperkingen kan worden hergebruikt, al dan niet op de locatie.
- Ter plaatse van gebouw G2 zal ten behoeve van een kelder dieper worden gegraven tot 2,7 m -mv. Uitgaande van een oppervlakte van globaal 520 m² wordt hier gerekend met een hoeveelheid grond van ca 900 m³. Qua verhoudingen van verontreinigingsgraad wordt hier uitgegaan van hetzelfde als bij de bouwputten, te weten: 225 m³ reinigen, 450 m³ zeven en hergebruik, 225 m³ onbeperkt hergebruik.
- Ter plaatse van de geplande verhardingen bevindt zich met name licht tot matig verontreinigde grond. Naar verwachting zal na de sanering van de eerder genoemde spot hier geen sprake meer zijn van sterk verontreinigde grond waarvoor sanerende maatregelen nodig zijn en of restricties aan het grondwerk zullen gelden. Geadviseerd wordt om na het bekend worden van de definitieve kabel en leidingtracés 'deze te onderzoeken om een nadere uitspraak te kunnen doen over de kwaliteit ter plaatse. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat 50% kan worden hergebruikt en 50% dient te worden gezeefd en/of afgevoerd als hergebruiksgrond naar elders. Uitgangspunt is een sleuf met een totale lengte van 100 m, een bodembreedte van 1,0 m en een diepte van 2,0 m -mv. Hiermee wordt het totale volume berekend op: 400 m³, waarvan 200 m³ onbeperkt hergebruik en 200 m³ hergebruik na zeping.

Algemene uitgangspunten bij de uitvoeringsraming:

- Het betreft hier een indicatieve budgetraming voor de uitvoering van de bodemsanering en het overige grondverzet met als doel globaal inzicht te geven in de te verwachten kosten om het terrein te saneren in het kader van verkoop of een bouwvergunning (zie toelichting);
- De raming is gebaseerd op de huidige bekende situatie. Doordat hier sprake is van een zeer heterogene bodemopbouw heeft verder onderzoek weinig zin, en verdient het de voorkeur al het grondverzet uit te voeren onder milieukundige begeleiding;
- Behoudens de kabel- en leidingsleuven en de kelder zal nergens dieper worden gegraven dan een meter en zal op de locatie in ieder geval sprake zijn van een leeflaag met de kwaliteit wonen en een dikte van een meter. Mogelijk dat onder de groenstroken niet overal een leeflaagdikte aanwezig is van een meter, maar gelet op het gebruik en het feit dat hier geen voorgenomen grondverzet plaats gaat vinden zal dit geen problemen opleveren;
- Voor zover bekend zijn geen ondergrondse brandstoftanks op de locatie aanwezig;
- De bodemsaneringswerkzaamheden worden "uitgevoerd conform de CROW 132 "werken in of met verontreinigde grond(water)". Dit betekent onder andere dat er een V&G-plan ontwerpfase en uitvoeringsfase moet worden opgesteld, dat er een was- en kleedruimte en een borstelplaats moeten worden toegepast;
- Het verwijderen van opstallen, groenvoorzieningen, beton- en/of asfaltverhardingen is niet voorzien;
- Aan de omgeving aangebrachte beschadigingen die door of vanwege het werk zijn ontstaan dienen ook te worden hersteld. De eventuele kosten hiervoor komen voor rekening van de aannemer en zijn derhalve niet meegerekend;
- Als soortelijk gewicht van de grond is gerekend met 1.700 kg/m³;
- Er is vanuit gegaan dat de licht verontreinigde grond na zeping kan worden hergebruikt als grond met kwaliteit wonen;
- Circa 15% van de licht verontreinigde grond is grove fractie en zal als puin worden afgezet;
- Als soortelijk gewicht van het puin is gerekend met 2.200 kg/m³;

- alleen ter plaatse van gebouw G2 is mogelijk sprake van ontgraving tot onder grondwaterniveau. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat het grondwater verontreinigd is. Derhalve is alleen hier rekening gehouden met het toepassen van bemaling. Gezien de beperkt verhoogde gehalten in het grondwater is er vanuit gegaan dat dit ongezuiverd kan worden geloosd op het bedrijfsriool;
- Bij de raming is er vanuit gegaan dat alle grondwerkzaamheden in één aaneengesloten fase wordt uitgevoerd;
- Er is geen rekening gehouden met de aanvoer van schone grond. Gelet op de plannen verwachten we eerder een overschot dan een tekort aan grond. E.e.a. is uiteraard ook sterk afhankelijk van de bouwplanhoogtes;
- Het werkterrein dient tijdens de grondwerkzaamheden te zijn afgezet met een deugdelijk sluitend hekwerk voorzien van de nodige waarschuwborden en pictogrammen;
- De ontgraven sterk verontreinigde grond wordt direct van de locatie afgevoerd naar de verwerker. Schone bovengrond en licht verontreinigde puinhoudende grond worden wel tijdelijk in depot gezet;
- Er is geen rekening gehouden met aanpassing van maaiveldhoogtes en/of infrastructurele aanpassingen;
- De uitvoering van de sanering dient te geschieden conform de BRL 7000, protocol 7001.

Algemene uitgangspunten bij de raming voorbereiding en begeleiding

- Voorafgaand aan de werkzaamheden zal overleg plaats vinden met de gemeente en indien nodig de provincie. Uitgangspunt is dat grondwerk kan worden gemeld met een BUS-procedure (BUS-melding);
- De grondwerkzaamheden worden onder milieukundige begeleiding uitgevoerd conform de BRL 6000, protocol 6001;
- Ten behoeve van de uitvoering van het werk is rekening gehouden met het verzorgen van een aanbesteding (zoeken aannemer) middels eenvoudige procedure, dus geen bestek;
- Op de locatie worden depots gevormd van grond met zintuiglijk gelijkwaardige kwaliteit. De depots worden indicatief bemonsterd (ca. 20 st.) en geanalyseerd op het standaard pakket bodem;
- Er is geen rekening gehouden met partijkeuringen conform AP04, benodigd voor de afzet van grond naar elders;
- Na de grondsanering zal een BUS-evaluatierapport worden opgesteld waarin beschreven wordt hoe om is gegaan met alle sterk verontreinigde grond. Dit rapport zal ter goedkeuring worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie);
- De bodemsituatie en kwaliteit van de bovengrond zullen na de werkzaamheden worden vastgelegd en gerapporteerd aan de gemeente Zutphen.

Toelichting op de calculatie

'Antea Group' onderscheidt vier soorten begrotingen bij bodemsaneringen:

1. Indicatieve budgetraming

<u>Doel</u>	Aan de opdrachtgever een eerste indruk geven van de kosten die verwacht worden bij vervolg van het bodemonderzoek, het saneringsplan en het uitvoeren van de sanering.
<u>Uitgangspunten</u>	Veelal is de omvang van de verontreiniging nog niet geheel vastgesteld. Ook is er nog geen vergelijking gemaakt tussen verschillende saneringsmethoden Bij het opstellen ervan gaat 'Antea Group' uit van de verwachte omvang en de saneringsmethode die naar verwachting het goedkoopst uitvalt ('sober en doelmatig').
<u>Berekeningswijze</u>	De te verwerken hoeveelheden grond en grondwater worden vermenigvuldigd met eenheidstarieven. Wegens het ontbreken van gegevens die van grote invloed kunnen zijn op de totale kosten, is verdere detaillering in dit stadium weinig zinvol.
<u>Betrouwbaarheid</u>	Het bedrag moet worden gezien als een orde van grootte van te verwachten saneringskosten.

2. Globale kostenraming

<u>Doel</u>	Het berekenen van de saneringskosten op een zodanige manier dat een opdrachtgever gefundeerd kan bepalen of een sanering financieel uitvoerbaar is.
<u>Uitgangspunten</u>	Uitgangspunt bij het opstellen van een globale kostenraming is dat een volledig nader onderzoek en saneringsplan beschikbaar zijn, zodat de omvang van de verontreiniging en de saneringswijze van grond en grondwater vaststaan.
<u>Berekeningswijze</u>	Globaal alle uit te voeren werkzaamheden en te verwerken hoeveelheden worden tegen gangbare tarieven in de raming verwerkt. Daarbij wordt volledigheid nagestreefd. Aanvullende bepalingen uit te verlenen vergunningen kunnen nog afwijkingen veroorzaken.
<u>Betrouwbaarheid</u>	Indien aan de uitgangspunten is voldaan mag van een Globale kostenraming worden verwacht dat de uiteindelijke kosten minder dan 15 % zullen afwijken.

3. Directiebegroting

<u>Doel</u>	Het aan de opdrachtgever verstrekken van objectief vergelijkingsmateriaal voor de beoordeling van de offertes van de aannemers.
<u>Uitgangspunten</u>	De werkzaamheden die in het saneringsbestek staan omschreven.
<u>Berekeningswijze</u>	Alle in het bestek omschreven werkzaamheden en te verwerken hoeveelheden tegen marktconforme prijzen calculeren.
<u>Betrouwbaarheid</u>	Van een directiebegroting mag worden verwacht dat in vergelijking met normale aannemersprijzen er een afwijking van hooguit 10 % is.

4. Offerte

Naast bovengenoemde ramingen kan 'Antea Group' ook een offerte uitbrengen voor het uitvoeren van bodemsaneringswerken, al dan niet op basis van een bestek.

Aan de bovenstaande kostenraming kan op generlei wijze rechtsgeldigheid worden ontleend en/of aansprakelijkheid aan Antea Group worden toegekend.

INDICATIEVE BUDGETRAMING

19 mei 2014

Opdrachtgever : Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf
Directie Vastgoed, Regionale directie Noord & Oost
Gevalsnaam : Vispoortplein 16 te Zutphen (Gevalsnummer 11050/GE/475/066)
Projectnummer : 268000
Betreft : Sanering grond (excl. aanleg boven en ondergrondse infra)



POST NR	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	Tijdelijke voorzieningen				
1,1	Toepassen tijdelijk hekwerk , pictogrammen, etc.	post		€	€
1,2	Toepassen was- en kleedruimte	week		€	€
1,3	Toepassen borstelplaats	week		€	€
2	Grondwerk				
2,1	Ontgraven en opladen saneringsgeval noord-oost	m3		€	€
2,2	Ontgraven en in depot schone grond bouwputten (tot 1,0 m -mv)	m3		€	€
2,3	Ontgraven en opladen sterk verontreinigde grond bouwputten (tot 1,0 m -mv)	m3		€	€
2,4	Ontgraven en in depot licht verontreinigde grond bouwputten (tot 1,0 m -mv)	m3		€	€
2,5	Ontgraven en in depot schone grond kelderput (1,0 - 2,7 m -mv)	m3		€	€
2,6	Ontgraven en opladen sterk verontreinigde grond kelderput (1,0 - 2,7 m -mv)	m3		€	€
2,7	Ontgraven en in depot licht verontreinigde grond kelderput (tot 1,0 - 2,7 m -mv)	m3		€	€
2,8	Ontgraven en opladen sterk verontreinigde grond kabel en leidingsleuven (tot 2,0 m -mv)	m3		€	€
2,9	Ontgraven en in depot licht verontreinigde grond kabel- en leidingsleuven (tot 2,0 m -mv)	m3		€	€
3	Ontgraven uit depot en herverwerken schoon zand	m3		€	€
3,1	Ontgraven uit depot en herverwerken licht verontreinigd zand na zeven	m3		€	€
3	Vervoeren en verwerken vrijkomende materialen				
3,1	Afvoeren en reinigen sterk verontreinigde grond	ton		€	€
3,2	Afvoeren en storten uitgezeefd puin	ton		€	€
4	Bijkomende werkzaamheden en afwerking				
4,1	Zeven op locatie licht verontreinigde grond	m3		€	€
4,2	Toepassen bemaling t.b.v. kelderput	post		€	€
4,3	Toepassen depots	post		€	€
4,4	Veiligheidskundige aspecten (V&G-plan, inzet HVK)	post		€	€
4,5	Opruimen locatie ten behoeve van overdracht bouw	post		€	€
	Subtotaal				€
9	Eenmalige kosten				
9,1	Eenmalige kosten	euro		€	€
9,2	Uitvoeringskosten	euro		€	€
9,3	Algemene kosten (8% over totaal)	euro		€	€
9,4	Winst & risico (4% over totaal minus reinigingskosten grond)	euro		€	€
	Totaal uitvoeringskosten				€
	Voorbereiding, toezicht, milieukundige begeleiding				
	Vooroverleg/opstellen plan van aanpak/ BUS-melding	post		€	€
	Aanvragen vergunningen en verrichten meldingen	post		€	€
	Verzorgen aanbesteding (incl. V&G-plan) Geen bestek, maar inschrijftstaat.	post		€	€
	Milieukundige begeleiding tijdens grondsanering	wkn		€	€
	Chemische analyses	post		€	€
	Coördinatie, begeleiding en evaluatie	post		€	€
	Totaal voorbereiding, toezicht, milieukundige begeleiding				€
	Totaal begroot sanering incl. advieswerkzaamheden				€
	Onvoorzien en ter afronding (ca. 15 % van de begroting)				€
	Totaal begroot incl. onvoorzien (excl. B.T.W.)				€

Rijksgebouwendienst
Directie vastgoed
Vastgoedmanagement
T.a.v. [redacted] 2
Postbus 9202
6800 HC Arnhem

VROM / RGD / Arnhem	
Prodocnr:	2006232181
Ontv.d.d.:	31 JAN. 2006
Behar.de.:	[redacted] 2
Dossiernr:	
Objectnr:	
Projectnr:	
Behandeld:	
Pagina + Datum	

Milieu & Veiligheid
Zutphenseweg 31D
Postbus 321
7400 AH Deventer
T [redacted] 2
F [redacted]
www.oranjewoud.nl

datum 27 januari 2006
uw brief van 21 december 2005
uw kenmerk
ons kenmerk 161814
onderwerp Beoordeling bodemverontreiniging locatie Visspoortplein Zutphen

Geachte [redacted] 2

In aansluiting op het overleg tussen u en uw collega [redacted] met [redacted] en 2 ondergetekende doen wij u hierbij onze beoordeling van de bodemverontreiniging in relatie tot een mogelijke toekomstige ontwikkeling voor de bovengenoemde locatie toekomen.

Bekende gegevens

Rijksgebouwendienst is voornemens de percelen D708, D929, D930, D931 en D909 aan te kopen in verband met de gewenste uitbreiding van het justitiegebouwen aan de Martinetsingel in Zutphen. Naar verwachting worden de bestaande panden gesloopt en een nieuw kantoor/rechtbank wordt gebouwd.

Uit voorgaande onderzoeken blijkt dat in het verleden een havenarm is gedempt met verontreinigde grond en puin. De aanwezigheid van deze verontreiniging kan een negatief effect hebben op de waarde van het terrein en de bouwkosten. Als voorbereiding op een eventuele verwerving van het terrein en de uitwerking van de bouwplannen is meer inzicht gewenst in de aanwezige bodemproblematiek, saneringsverplichtingen, bouwbelemmeringen en saneringskosten.

Door [redacted] zijn van de diverse voorgaande bodemonderzoeken de samenvattingen aangeleverd. 2 Deze gegevens hebben wij kort beoordeeld en als volgt samengevat:

- tussen 1878 en 1953 is een havenarm gedempt met grond en puin;
- het dempingsmateriaal en de onderliggende puinhoudende sliblaag zijn licht tot sterk verontreinigd met name zware metalen en PAK;
- het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd;
- er is geen sprake van een stortlocatie;
- de exacte grens van het geval is niet vastgelegd (alleen op basis van kaartmateriaal). De geschatte contour overschrijdt de perceelgrens;



contactpersoon: [redacted] 2
projectleider: [redacted]
e-mail: [redacted]@oranjewoud.nl
bijlage(n): als genoemd

T [redacted] 2
T [redacted]

typ.:tm
coll.: 1/1

docnaam: 161814 brief.doc

Onze visie

Na de beoordeling van de beschikbare gegevens hebben wij een beeld gevormd van de bodemproblematiek. Het gehele gedempte havengebied wordt gezien als één geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien het feit dat de verontreinigingen nagenoeg alleen uit immobiele componenten bestaat (PAK en zware metalen) wordt verwacht dat het geval als zijnde niet urgent wordt beoordeeld.

Binnen het geval geeft het voorkomen van de verontreiniging een sterk heterogeen beeld, hetgeen gebruikelijk is bij dergelijke dempingen. In het algemeen kan gesteld worden dat de indruk bestaat dat in het gebied dat na 1950 is gedempt (zie bijgevoegde situatieschetsen) sterker verontreinigd blijkt te zijn als de gebieden die voor 1950 zijn gedempt.

In de Wet Bodembescherming is aangegeven dat geen saneringsverplichting is voor niet-urgente gevallen van ernstige bodemverontreiniging. In principe betekent dit dat bij gelijkblijvende bestemming en terreingebruik geen saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Graafwerkzaamheden binnen de verontreinigingscontour zijn echter niet zondermeer toegestaan. Naast het extra administratieve voorbereiden dient rekening te worden gehouden met aanvullende veiligheidsmaatregelen en hogere verwerkingskosten van vrijkomend materiaal.

Bij de bouw van het toekomstige pand in het verontreinigde dient in het dempingsmateriaal worden gegraven en wordt verwacht dat een deel van het vrijkomende materiaal moet worden afgevoerd. Vanzelfsprekend zijn de saneringskosten sterk afhankelijk van de omvang van de ontgraving. Hoe meer verontreinigde grond wordt ontgraven, hoe hoger de saneringskosten.

Doordat reeds enkele onderzoeken op het terrein zijn uitgevoerd en uw wens om op relatief korte termijn inzage te krijgen in de saneringskosten, wordt voor het schatten van de saneringskosten aanvullend veld- of laboratoriumonderzoek in dit stadium niet wenselijk c.q. noodzakelijk geacht.

In de bijgevoegde kostenramingen is wel rekening gehouden met aanvullend onderzoek op termijn.

Inrichtings- en saneringsvarianten

Op 16 januari j.l. zijn met u de mogelijke inrichtingsvarianten van de locatie besproken. In dit overleg is besproken (zoals bovenstaand vermeld) dat er in de basis geen saneringsverplichting voor de locatie bestaat. De kosten die in een dergelijke geval (op termijn) dienen te worden gemaakt, zijn de kosten voor het verkrijgen van een 'beschikking ernst en urgentie' van de provincie Gelderland. Deze kosten zullen hoofdzakelijk uit onderzoeks- en advieskosten bestaan. Hierbij dient gedacht te worden aan afperkend onderzoek, asbestonderzoek en het eventueel opstellen van een saneringsplan, Deze kosten worden ingeschat op circa € [redacted] exclusief B.T.W. 3

Variantkeuze

Door u is aangegeven dat voor de toekomstige inrichting in ieder geval rekening dient te worden gehouden met 1 of meerdere parkeerkelders. In het overleg zijn een aantal saneringsvarianten met u besproken. Uiteindelijk is afgesproken dat voor de volgende 2 (hoofd)varianten door ons de saneringskosten zullen worden geschat.

- Variant 1: Handhaven (deel) schoolgebouw en realiseren kantoren met parkeerkelder op het zuidelijk terreindeel
- Variant 2: Realiseren nieuw kantoor gebouw ter plaatse van schoolgebouw en (op termijn) realiseren kantoor/appartementen op het zuidelijke terreindeel, beiden met parkeerkelder

Voor variant 2 is afgesproken dat de kostenramingen worden opgesplitst voor de nieuwbouw ter plaatse van het schoolgebouw (Variant 2b) en nieuwbouw op het zuidelijke terreindeel. Reden voor deze opsplitsing is dat beide gebouwen (mogelijk) afzonderlijk ontwikkeld gaan worden. Daarnaast lijkt het dempingmateriaal op het zuidelijk terreindeel (demping na 1950) sterker verontreinigd te zijn.

Uitwerking indicatieve budgetramingen

Op basis van de beoordeling van de onderzoeksrapporten (onze visie) en de gekozen saneringsvarianten zijn de ontwerpen ingetekend op de onderzoekstekeningen (zie bijgevoegde schetsen). Vervolgens is voor de gebouwen (behoudens bij het te handhaven schoolgebouw in variant 1) globaal berekend hoeveel grond er dient te worden ontgraven. Voor de aanleg van de kelder is uitgegaan van een ontgravingsdiepte van 3,50 m beneden het huidige peil.

Op basis van een zogenaamd 'expert judgement' is een inschatting gemaakt van de kwaliteit van de bij de ontgraving vrijkomende grond. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is de verwachting dat het na 1950 gedempte deel aanmerkelijk voller zal zijn als de rest van het terrein.

De ingeschatte kwaliteit van de grond zijn in de uitgangspunten bij de kostenramingen weergegeven.

Overigens belangrijke uitgangspunten zijn dat behoudens voor de parkeerkelders is gerekend met een gesloten grondbalans en dat uitsluitend de meerkosten als gevolg van de aanwezigheid van verontreinigde grond is gerekend.

De indicatieve budgetramingen zijn als bijlage bij deze brief gevoegd. De eindbedragen (exclusief B.T.W.) luiden als volgt:

Variant 1	€		
Variant 2a (demping voor 1950)	€		3
Variant 2b (demping na 1950)	€		
Variant 2	€		

Aan de hand van de varianten is een globale prijs per m³ te ontgraven grond bepaald deze luiden als volgt:

Ontgraving in dempingsmateriaal voor 1950	€		/m ³	3
Ontgraving in dempingsmateriaal na 1950	€		m ³	

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.



Indicatieve budgetraming

Variant 1 (handhaven schoolgebouw)

Omschrijving

Aantal Eenheid

VOORBEREIDING BESTEK EN VERGUNNINGEN

1.1	Voorbereiding sanering	post	€
1.2	Bestek	post	€
1.3	Aanbesteding en gunning	post	€
1.4	Vergunning W.V.O.	nvt	€
1.5	Vergunning Wet Milieubeheer	nvt	€
1.6	(tijdelijke) Bouwvergunning	nvt	€
1.7	Vergunning/melding Grondwaterwet	nvt	€
1.8	Overige vergunningen	nvt	€
1.9	Vergunning afvoeren grond	post	€
1.10	Onvoorzien en ter afronding		€

SUBTOTAAL €

UITVOERINGSKOSTEN

2.1	Voorbereidende werkzaamheden	nvt	€
2.2	Opruimingswerkzaamheden	nvt	€
2.3	Bemalingswerkzaamheden	nvt	€
2.4	Isolatie technieken	nvt	€
2.5	Grondsanering	post	€
2.6	Grondwatersanering	nvt	€
2.7	Diversen/herstelwerk (betonoprit)	nvt	€
2.8	Voorzieningen	post	€
2.9	Eenmalige kosten, uitvoeringskosten, A.K.-W.+R.	post	€
2.10	Onvoorzien en ter afronding		€

SUBTOTAAL €

DIRECTIEVOERING EN BEGELEIDING

3.1	Projectcoördinatie grondsanering	wk	€
3.2	Milieukundige begeleiding grondsanering	wk	€
3.3	Analysekosten grondsanering	post	€
3.4	Rapportage en overleg grondsanering	post	€
3.5	Directievoering grondwatersanering	wk	€
3.6	Milieukundige begeleiding grondwatersanering	wk	€
3.7	Analysekosten grondwatersanering	nvt	€
3.8	Rapportage en overleg grondwatersanering	nvt	€
3.9	Onvoorzien en ter afronding		€

SUBTOTAAL €

KOSTEN RECHTSTREEKS AAN OPDRACHTGEVER

4.1	Bodemsaneringsverzekering	post	€
4.2	Expertisekosten/schadevergoedingen	post	€
4.3	Legeskosten	nvt	€
4.4	Reinigingskosten grond	ton	€
4.5	Hergebruik/ Categorie 1 grond	ton	€
4.6	Schone grond	ton	€
4.7	Rioolrecht gemeente	nvt	€
4.8	Nazorg	nvt	€
4.9	Onvoorzien en ter afronding		€

SUBTOTAAL €

EINDOVERZICHT

Subtotaal 1: Voorbereiding bestek en vergunningen	€
Subtotaal 2: Uitvoeringskosten	€
Subtotaal 3: Directievoering en milieukundige begeleiding	€
Subtotaal 4: Kosten rechtstreeks aan opdrachtgever	€

Totaal exclusief B.T.W.

B.T.W. 19 %

Totaal inclusief B.T.W.

Uitgangspunten van de calculatie

- > Schoogebouw blijft (deels) gehandhaafd, inrichting conform bijgevoegde schets
- > Behoudens voor de ontgraving van de parkeerkelders wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans
- > Ontgravingsdiepte voor parkeerkelder bedraagt 3,5 m-mv
- > Uitgegaan is van het volgende inschatte verontreinigingsbeeld
 - 50% van de grond is sterk verontreinigd en dient gereinigd te worden
 - 25% van de grond is licht/matig verontreinigd en is geschikt voor hergebruik
 - 25% van de grond is schoon en geschikt voor hergebruik
- > De werkzaamheden worden in combinatie met het bouwrijpmaken uitgevoerd
- > Er is uitsluitend rekening gehouden met de extra werkzaamheden agv de bodemverontreiniging

Toelichting op de calculatie

'Oranjewoud' onderscheidt vier soorten begrotingen bij bodemsaneringen:

1. Indicatieve budgetraming

Doel

Aan de opdrachtgever een eerste indruk geven van de kosten die verwacht worden bij vervolg van het bodemonderzoek, het saneringsplan en het uitvoeren van de sanering.

Uitgangspunten

Veelal is de omvang van de verontreiniging nog niet geheel vastgesteld.

Ook is er nog geen vergelijking gemaakt tussen verschillende saneringsmethoden.

Bij het opstellen ervan gaat 'Oranjewoud' uit van de verwachte omvang en de saneringsmethode die naar verwachting het goedkoopst uitvalt ('sober en doelmatig').

Berekeningswijze

De te verwerken hoeveelheden grond en grondwater worden vennenigvuldigd met eenheidstarieven. Wegens het ontbreken van gegevens die van grote invloed kunnen zijn op de totale kosten, is verdere detaillering in dit stadium weinig zinvol.

Betrouwbaarheid

Het bedrag moet worden gezien als een orde van grootte van te verwachten saneringskosten

2. Globale kostenraming

Doel

Het berekenen van de saneringskosten op een zodanige manier dat een opdrachtgever gefundeerd kan bepalen of een sanering financieel uitvoerbaar is.

Uitgangspunten

Uitgangspunt bij het opstellen van een globale kostenraming is dat een volledig nader onderzoek en saneringsplan beschikbaar zijn, zodat de omvang van de verontreiniging en de saneringswijze van grond en grondwater vaststaan.

Berekeningswijze

Globaal alle uit te voeren werkzaamheden en te verwerken hoeveelheden worden tegen gangbare tarieven in de raming verwerkt. Daarbij wordt volledigheid nagestreefd.

Aanvullende bepalingen uit te verlenen vergunningen kunnen nog afwijkingen veroorzaken.

Betrouwbaarheid

Indien aan de uitgangspunten is voldaan mag van een Globale kostenraming worden verwacht dat de uiteindelijke kosten minder dan 15 % zullen afwijken.

3. Directiebegroting

Doel

Het aan de opdrachtgever verstrekken van objectief vergelijkingsmateriaal voor de beoordeling van de offertes van de aannemers.

Uitgangspunten

De werkzaamheden die in het saneringsbestek staan omschreven.

Berekeningswijze

Alle in het bestek omschreven werkzaamheden en te verwerken hoeveelheden tegen marktconforme prijzen calculeren.

Betrouwbaarheid

Van een directiebegroting mag worden verwacht dat deze, op basis van de in het bestek vermeldde informatie, niet meer dan dan 10% zal afwijken van de gebruikelijk door aannemers te hanteren prijzen.

4. Offerte

Naast bovengenoemde ramingen kan 'Oranjewoud' ook offerte uitbrengen voor het uitvoeren van bodemsaneringswerken, al dan niet op basis van een bestek.

De bovenstaande kostenramingen zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Indicatieve budgetraming

Variant 2

Omschrijving

Aantal Eenheid

VOORBEREIDING BESTEK EN VERGUNNINGEN

1.1	Voorbereiding sanering	post	€
1.2	Bestek	post	€
1.3	Aanbesteding en gunning	post	€
1.4	Vergunning W.V.O.	nvt	€
1.5	Vergunning Wet Milieubeheer	nvt	€
1.6	(tijdelijke) Bouwvergunning	nvt	€
1.7	Vergunning/melding Grondwaterwet	nvt	€
1.8	Overige vergunningen	nvt	€
1.9	Vergunning afvoeren grond	post	€
1.10	Onvoorzien en ter afronding		€

SUBTOTAAL €

UITVOERINGSKOSTEN

2.1	Voorberedende werkzaamheden	nvt	€
2.2	Opnamingswerkzaamheden	nvt	€
2.3	Bemalingswerkzaamheden	nvt	€
2.4	Isolatie technieken	nvt	€
2.5	Grondsanering	post	€
2.6	Grondwatersanering	nvt	€
2.7	Diversen/herstelwerk (betonoprit)	nvt	€
2.8	Voorzieningen	post	€
2.9	Eenmalige kosten, uitvoeringskosten, A.K.-W.+R.	post	€
2.10	Onvoorzien en ter afronding		€

SUBTOTAAL €

DIRECTIEVOERING EN BEGELEIDING

3.1	Projectcoördinatie grondsanering	wk	€
3.2	Milieukundige begeleiding grondsanering	wk	€
3.3	Analysekosten grondsanering	post	€
3.4	Rapportage en overleg grondsanering	post	€
3.5	Directievoering grondwatersanering	wk	€
3.6	Milieukundige begeleiding grondwatersanering	wk	€
3.7	Analysekosten grondwatersanering	nvt	€
3.8	Rapportage en overleg grondwatersanering	nvt	€
3.9	Onvoorzien en ter afronding		€

SUBTOTAAL €

KOSTEN RECHTSTREEKS AAN OPDRACHTGEVER

4.1	Bodemsaneringsverzekering	post	€
4.2	Expertisekosten/schadevergoedingen	post	€
4.3	Legeskosten	nvt	€
4.4	Reinigingskosten grond	ton	€
4.5	Hergebruik/ Categorie 1 grond	ton	€
4.6	Schone grond	ton	€
4.7	Risicorecht gemeente	nvt	€
4.8	Nazorg	nvt	€
4.9	Onvoorzien en ter afronding		€

SUBTOTAAL €

EINDOVERZICHT

Subtotaal 1: Voorbereiding bestek en vergunningen	€
Subtotaal 2: Uitvoeringskosten	€
Subtotaal 3: Directievoering en milieukundige begeleiding	€
Subtotaal 4: Kosten rechtstreeks aan opdrachtgever	€
Totaal exclusief B.T.W.	€
B.T.W. 19 %	€
Totaal inclusief B.T.W.	€

Paraaf calculator: ...

Uitgangspunten van de calculatie

- > Inrichting conform bijgevoegde schets
- > Behoudens voor de ontgraving van de parkeerkeizers wordt uitgegaan van een gesloten grondbaans
- > Ontgravingsdiepte voor parkeerkeizer bedraagt 3,5 m-mv
- > Uitgegaan is van het volgende inschatte verontreinigingsbeeld
 - 35% van de grond is sterk verontreinigd en dient gereinigd te worden
 - 40% van de grond is licht/matig verontreinigd en is geschikt voor hergebruik
 - 25% van de grond is schoon en geschikt voor hergebruik
- > De werkzaamheden worden in combinatie met het bouwrijpmaken uitgevoerd
- > Er is uitsluitend rekening gehouden met de extra werkzaamheden agv de bodemverontreiniging

Toelichting op de calculatie

'Oranjewoud' onderscheidt vier soorten begrotingen bij bodemsaneringen:

1. Indicatieve budgetraming

Doel	Aan de opdrachtgever een eerste indruk geven van de kosten die verwacht worden bij vervolg van het bodemonderzoek, het saneringsplan en het uitvoeren van de sanering.
Uitgangspunten	Veelal is de omvang van de verontreiniging nog niet geheel vastgesteld. Ook is er nog geen vergelijking gemaakt tussen verschillende saneringsmethoden. Bij het opstellen ervan gaat 'Oranjewoud' uit van de verwachte omvang en de saneringsmethode die naar verwachting het goedkoopst uitvalt ('sober en doelmatig').
Berekeningswijze	De te verwerken hoeveelheden grond en grondwater worden vermenigvuldigd met eenheidstarieven. Wegens het ontbreken van gegevens die van grote invloed kunnen zijn op de totale kosten, is verdere detaillering in dit stadium weinig zinvol.
Betrouwbaarheid	Het bedrag moet worden gezien als een orde van grootte van te verwachten saneringskosten.

2. Globale kostenraming

Doel	Het berekenen van de saneringskosten op een zodanige manier dat een opdrachtgever gefundeerd kan bepalen of een sanering financieel uitvoerbaar is.
Uitgangspunten	Uitgangspunt bij het opstellen van een globale kostenraming is dat een volledig nader onderzoek en saneringsplan beschikbaar zijn, zodat de omvang van de verontreiniging en de saneringswijze van grond en grondwater vaststaan.
Berekeningswijze	Globaal alle uit te voeren werkzaamheden en te verwerken hoeveelheden worden tegen gangbare tarieven in de raming verwerkt. Daarbij wordt volledigheid nagestreefd. Aanvullende bepalingen uit te verlenen vergunningen kunnen nog afwijkingen veroorzaken.
Betrouwbaarheid	Indien aan de uitgangspunten is voldaan mag van een Globale kostenraming worden verwacht dat de uiteindelijke kosten minder dan 15 % zullen afwijken.

3. Directiebegroting

Doel	Het aan de opdrachtgever verstrekken van objectief vergelijkingsmateriaal voor de beoordeling van de offertes van de aannemers.
Uitgangspunten	De werkzaamheden die in het saneringsbestek staan omschreven.
Berekeningswijze	Alle in het bestek omschreven werkzaamheden en te verwerken hoeveelheden tegen marktconforme prijzen calculeren.
Betrouwbaarheid	Van een directiebegroting mag worden verwacht dat deze, op basis van de in het bestek vermeldde informatie, niet meer dan dan 10% zal afwijken van de gebruikelijk door aannemers te hanteren prijzen.

4. Offerte

Naast bovengenoemde ramingen kan 'Oranjewoud' ook offerte uitbrengen voor het uitvoeren van bodemsaneringswerken, al dan niet op basis van een bestek.

De bovenstaande kostenramingen zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Indicatieve budgetraming

Variant 2 a (demping voor 1950)

Omschrijving

Aantal Eenheid

VOORBEREIDING BESTEK EN VERGUNNINGEN

1.1	Voorbereiding sanering	post	€
1.2	Bestek	post	€
1.3	Aanbesteding en gunning	post	€
1.4	Vergunning W.V.O.	nvt	€
1.5	Vergunning Wet Milieubeheer	nvt	€
1.6	(tijdelijke) Bouwvergunning	nvt	€
1.7	Vergunning/melding Grondwaterwet	nvt	€
1.8	Overige vergunningen	nvt	€
1.9	Vergunning afvoeren grond	post	€
1.10	Onvoorzien en ter afronding		€

SUBTOTAAL €

UITVOERINGSKOSTEN

2.1	Voorbereidende werkzaamheden	nvt	€
2.2	Opruimingswerkzaamheden	nvt	€
2.3	Bemalingswerkzaamheden	nvt	€
2.4	Isolatie technieken	nvt	€
2.5	Grondsanieering	post	€
2.6	Grondwatersanieering	nvt	€
2.7	Diversen/herstelwerk (betonoprit)	nvt	€
2.8	Voorzieningen	post	€
2.9	Eenmalige kosten, uitvoeringskosten, A.K.-W.+R.	post	€
2.10	Onvoorzien en ter afronding		€

SUBTOTAAL €

DIRECTIEVOERING EN BEGELEIDING

3.1	Projectcoördinatie grondsanieering	wk	€
3.2	Milieukundige begeleiding grondsanieering	wk	€
3.3	Analysekosten grondsanieering	post	€
3.4	Rapportage en overleg grondsanieering	post	€
3.5	Directievoering grondwatersanieering	wk	€
3.6	Milieukundige begeleiding grondwatersanieering	wk	€
3.7	Analysekosten grondwatersanieering	nvt	€
3.8	Rapportage en overleg grondwatersanieering	nvt	€
3.9	Onvoorzien en ter afronding		€

SUBTOTAAL €

KOSTEN RECHTSTREEKS AAN OPDRACHTGEVER

4.1	Bodemsaneringsverzekering	post	€
4.2	Expertisekosten/schadevergoedingen	post	€
4.3	Legeskosten	nvt	€
4.4	Reinigingskosten grond	ton	€
4.5	Hergebruik/ Categorie 1 grond	ton	€
4.6	Schone grond	ton	€
4.7	Risicorecht gemeente	nvt	€
4.8	Nazorg	nvt	€
4.9	Onvoorzien en ter afronding		€

SUBTOTAAL €

EINDOVERZICHT

Subtotaal 1: Voorbereiding bestek en vergunningen	€
Subtotaal 2: Uitvoeringskosten	€
Subtotaal 3: Directievoering en milieukundige begeleiding	€
Subtotaal 4: Kosten rechtstreeks aan opdrachtgever	€
Totaal exclusief B.T.W.	€
B.T.W. 19 %	€
Totaal inclusief B.T.W.	€

Paraaf calculator: ...

Uitgangspunten van de calculatie

- > Inrichting conform bijgevoegde schets
- > Behoudens voor de ontgraving van de parkeerkeiders wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans
- > Ontgravingsdiepte voor parkeerkeider bedraagt 3,5 m-mv
- > Uitgegaan is van het volgende inschatte verontreinigingsbeeld
 - 25% van de grond is sterk verontreinigd en dient gereinigd te worden
 - 50% van de grond is licht/matig verontreinigd en is geschikt voor hergebruik
 - 25% van de grond is schoon en geschikt voor hergebruik
- > De werkzaamheden worden in combinatie met het bouwrijpmaken uitgevoerd
- > Er is uitsluitend rekening gehouden met de extra werkzaamheden agv de bodemverontreiniging

Toelichting op de calculatie

'Oranjewoud' onderscheidt vier soorten begrotingen bij bodemsaneringen:

1. Indicatieve budgetraming

Doel	Aan de opdrachtgever een eerste indruk geven van de kosten die verwacht worden bij uitvoer van het bodemonderzoek, het saneringsplan en het uitvoeren van de sanering.
Uitgangspunten	Veelal is de omvang van de verontreiniging nog niet geheel vastgesteld. Ook is er nog geen vergelijking gemaakt tussen verschillende saneringsmethoden. Bij het opstellen ervan gaat 'Oranjewoud' uit van de verwachte omvang en de saneringsmethode die naar verwachting het goedkoopst uitvalt ('sober en doelmatig').
Berekeningswijze	De te verwerken hoeveelheden grond en grondwater worden vermenigvuldigd met eenheidstarieven. Wegens het ontbreken van gegevens die van grote invloed kunnen zijn op de totale kosten, is verdere detaillering in dit stadium weinig zinvol.
Betrouwbaarheid	Het bedrag moet worden gezien als een orde van grootte van te verwachten saneringskosten

2. Globale kostenraming

Doel	Het berekenen van de saneringskosten op een zodanige manier dat een opdrachtgever gefundeerd kan bepalen of een sanering financieel uitvoerbaar is.
Uitgangspunten	Uitgangspunt bij het opstellen van een globale kostenraming is dat een volledig nader onderzoek en saneringsplan beschikbaar zijn, zodat de omvang van de verontreiniging en de saneringswijze van grond en grondwater vaststaan.
Berekeningswijze	Globaal alle uit te voeren werkzaamheden en te verwerken hoeveelheden worden tegen gangbare tarieven in de raming verwerkt. Daarbij wordt volledigheid nagestreefd. Aanvullende bepalingen uit te verlenen vergunningen kunnen nog afwijkingen veroorzaken.
Betrouwbaarheid	Indien aan de uitgangspunten is voldaan mag van een Globale kostenraming worden verwacht dat de uiteindelijke kosten minder dan 15 % zullen afwijken.

3. Directiebegroting

Doel	Het aan de opdrachtgever verstrekken van objectief vergelijkingsmateriaal voor de beoordeling van de offertes van de aannemers.
Uitgangspunten	De werkzaamheden die in het saneringsbestek staan omschreven.
Berekeningswijze	Alle in het bestek omschreven werkzaamheden en te verwerken hoeveelheden tegen marktconforme prijzen calculeren.
Betrouwbaarheid	Van een directiebegroting mag worden verwacht dat deze, op basis van de in het bestek vermelde informatie, niet meer dan dan 10% zal afwijken van de gebruikelijk door aannemers te hanteren prijzen.

4. Offerte

Naast bovengenoemde ramingen kan 'Oranjewoud' ook offerte uitbrengen voor het uitvoeren van bodemsaneringswerken, al dan niet op basis van een bestek.

De bovenstaande kostenramingen zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Indicatieve budgetraming

Variant 2 b (demping na 1950)

Omschrijving Aantal Eenheid

VOORBEREIDING BESTEK EN VERGUNNINGEN

1.1	Voorbereiding sanering	1	post	€
1.2	Bestek	1	post	€
1.3	Aanbesteding en gunning	1	post	€
1.4	Vergunning W.V.O.		nvt	€
1.5	Vergunning Wet Milieubeheer		nvt	€
1.6	(tijdelijke) Bouwvergunning		nvt	€
1.7	Vergunning/melding Grondwaterwet		nvt	€
1.8	Overige vergunningen		nvt	€
1.9	Vergunning afvoeren grond	1	post	€
1.10	Onvoorzien en ter afronding			€

SUBTOTAAL €

UITVOERINGSKOSTEN

2.1	Voorbereidende werkzaamheden		nvt	€
2.2	Opzuimingswerkzaamheden		nvt	€
2.3	Bemalingswerkzaamheden		nvt	€
2.4	Isolatie technieken		nvt	€
2.5	Grondsanering	1	post	€
2.6	Grondwatersanering		nvt	€
2.7	Diversen/herstelwerk (betonoprit)		nvt	€
2.8	Voorzieningen	1	post	€
2.9	Eenmalige kosten, uitvoeringskosten, A.K.-W.+R.	1	post	€
2.10	Onvoorzien en ter afronding			€

SUBTOTAAL €

DIRECTIEVOERING EN BEGELEIDING

3.1	Projectcoördinatie grondsanering	2	wk	€
3.2	Milieukundige begeleiding grondsanering	2	wk	€
3.3	Analysekosten grondsanering	5	post	€
3.4	Rapportage en overleg grondsanering	5	post	€
3.5	Directievoering grondwatersanering		wk	€
3.6	Milieukundige begeleiding grondwatersanering		wk	€
3.7	Analysekosten grondwatersanering		nvt	€
3.8	Rapportage en overleg grondwatersanering		nvt	€
3.9	Onvoorzien en ter afronding			€

SUBTOTAAL €

KOSTEN RECHTSTREEKS AAN OPDRACHTGEVER

4.1	Bodemsaneringsverzekering		post	€
4.2	Expertisekosten/schadevergoedingen		post	€
4.3	Legeskosten		nvt	€
4.4	Reinigingskosten grond	10	ton	€
4.5	Hergebruik/ Categorie 1 grond	10	ton	€
4.6	Schone grond	10	ton	€
4.7	Risicorecht gemeente		nvt	€
4.8	Nazorg		nvt	€
4.9	Onvoorzien en ter afronding			€

SUBTOTAAL €

EINDOVERZICHT

Subtotaal 1: Voorbereiding bestek en vergunningen	€
Subtotaal 2: Uitvoeringskosten	€
Subtotaal 3: Directievoering en milieukundige begeleiding	€
Subtotaal 4: Kosten rechtstreeks aan opdrachtgever	€

Totaal exclusief B.T.W.
 B.T.W. 19 %

Totaal inclusief B.T.W.

Paraaf calculator: ...

Uitgangspunten van de calculatie

- > Inrichting conform bijgevoegde schets
- > Behoudens voor de ontgraving van de parkeerkeiders wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans
- > Ontgravingsdiepte voor parkeerkeider bedraagt 3,5 m-mv
- > Uitgegaan is van het volgende inschatte verontreinigingsbeeld
 - 50% van de grond is sterk verontreinigd en dient gereinigd te worden
 - 25% van de grond is licht/matig verontreinigd en is geschikt voor hergebruik
 - 25% van de grond is schoon en geschikt voor hergebruik
- > De werkzaamheden worden in combinatie met het bouwrijpmaken uitgevoerd
- > Er is uitsluitend rekening gehouden met de extra werkzaamheden agv de bodemverontreiniging

Toelichting op de calculatie

'Oranjewoud' onderscheidt vier soorten begrotingen bij bodemsaneringen:

1. Indicatieve budgetraming

Doel	Aan de opdrachtgever een eerste indruk geven van de kosten die verwacht worden bij vervoer van het bodemonderzoek, het saneringsplan en het uitvoeren van de sanering.
Uitgangspunten	Veelal is de omvang van de verontreiniging nog niet geheel vastgesteld. Ook is er nog geen vergelijking gemaakt tussen verschillende saneringsmethoden. Bij het opstellen ervan gaat 'Oranjewoud' uit van de verwachte omvang en de saneringsmethode die naar verwachting het goedkoopst uitvalt ('sober en doelmatig').
Berekeningswijze	De te verwerken hoeveelheden grond en grondwater worden vermenigvuldigd met eenheidstarieven. Wegens het ontbreken van gegevens die van grote invloed kunnen zijn op de totale kosten, is verdere detaillering in dit stadium weinig zinvol.
Betrouwbaarheid	Het bedrag moet worden gezien als een orde van grootte van te verwachten saneringskosten.

2. Globale kostenraming

Doel	Het berekenen van de saneringskosten op een zodanige manier dat een opdrachtgever gefundeerd kan bepalen of een sanering financieel uitvoerbaar is.
Uitgangspunten	Uitgangspunt bij het opstellen van een globale kostenraming is dat een volledig nader onderzoek en saneringsplan beschikbaar zijn, zodat de omvang van de verontreiniging en de saneringswijze van grond en grondwater vaststaan.
Berekeningswijze	Globaal alle uit te voeren werkzaamheden en te verwerken hoeveelheden worden tegen gangbare tarieven in de raming verwerkt. Daarbij wordt volledigheid nagestreefd. Aanvullende bepalingen uit te verlenen vergunningen kunnen nog afwijkingen veroorzaken.
Betrouwbaarheid	Indien aan de uitgangspunten is voldaan mag van een Globale kostenraming worden verwacht dat de uiteindelijke kosten minder dan 15 % zullen afwijken.

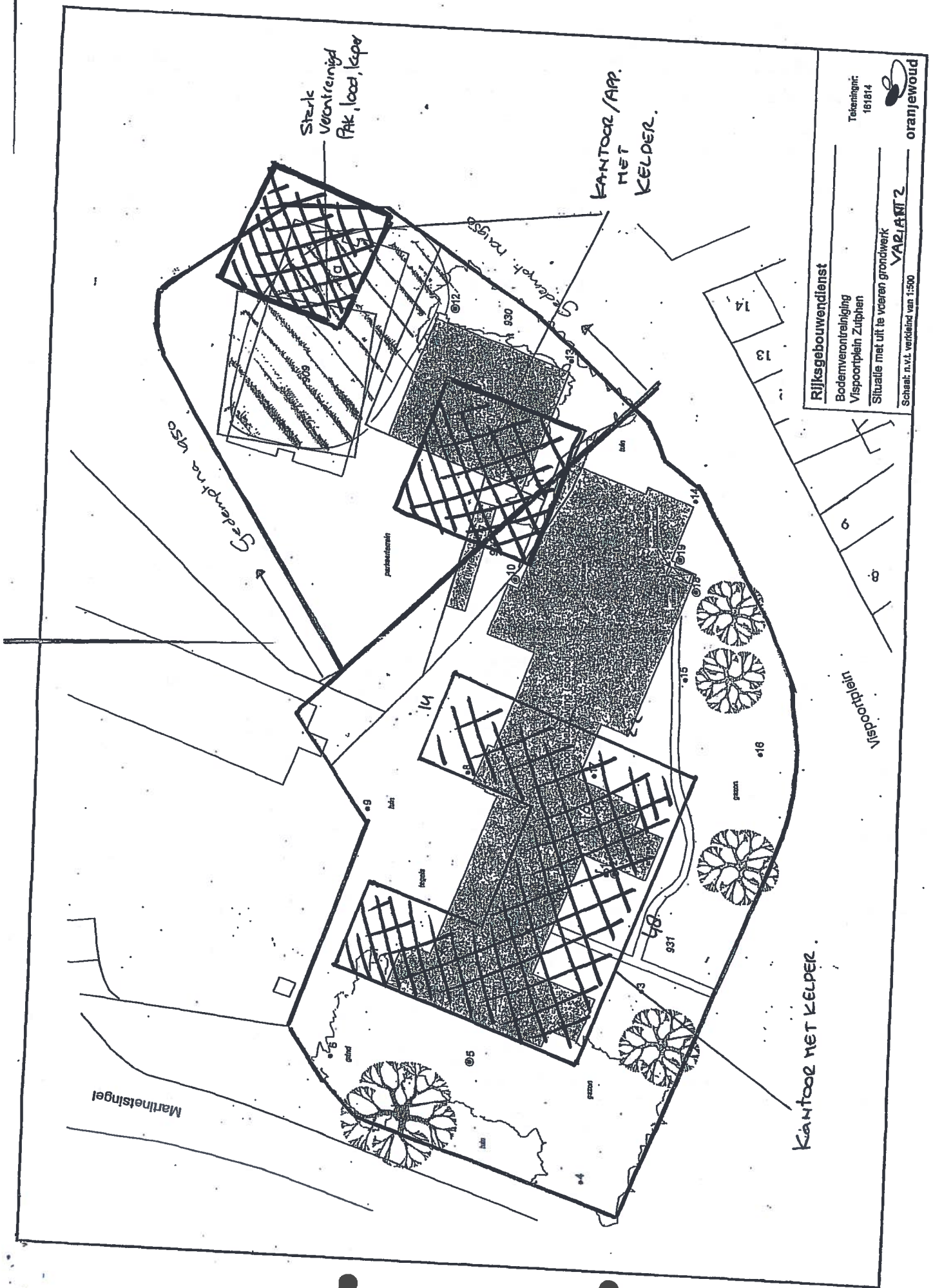
3. Directiebegroting

Doel	Het aan de opdrachtgever verstrekken van objectief vergelijkingsmateriaal voor de beoordeling van de offertes van de aannemers.
Uitgangspunten	De werkzaamheden die in het saneringsbestek staan omschreven.
Berekeningswijze	Alle in het bestek omschreven werkzaamheden en te verwerken hoeveelheden tegen marktconforme prijzen calculeren.
Betrouwbaarheid	Van een directiebegroting mag worden verwacht dat deze, op basis van de in het bestek vermelde informatie, niet meer dan dan 10% zal afwijken van de gebruikelijk door aannemers te hanteren prijzen.

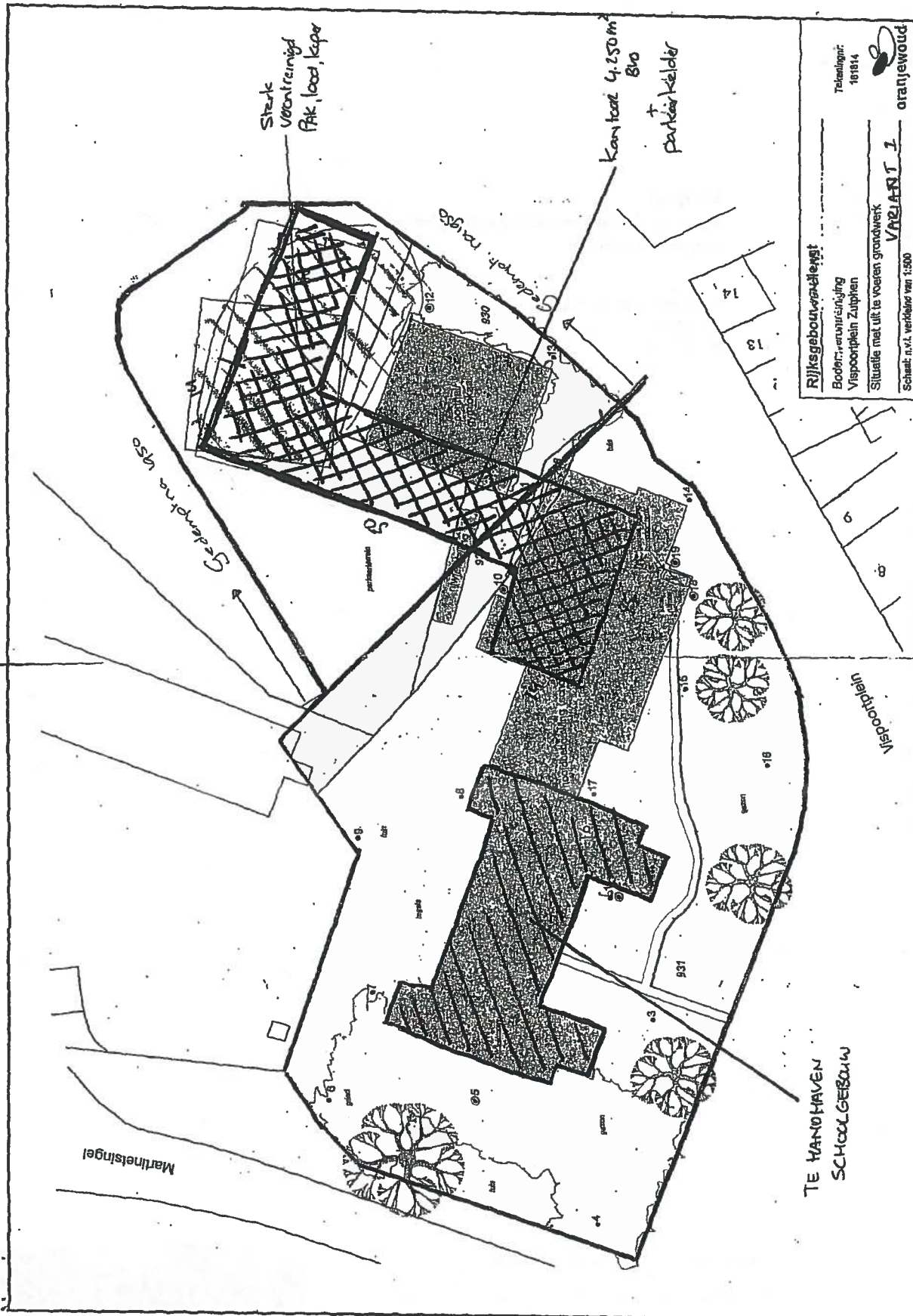
4. Offerte

Naast bovengenoemde ramingen kan 'Oranjewoud' ook offerte uitbrengen voor het uitvoeren van bodemsaneringswerken, al dan niet op basis van een bestek.

De bovenstaande kostenramingen zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Rijksgebouwendienst	
Bodemverontreiniging	
Visspoortplein Zutphen	
Situatie met uit te voeren grondwerk	
Schaal: n.v.l. verkleind van 1:500	
Tekeningnr:	181814
Variant	2
oranjewoud	



Rijksgebouwendienst
 Bodemverontreiniging
 Vispoortplein Zutphen
 Situatie met uit te voeren grondwerk
 Variant 1
 Schaal: n.v.t. verkleind van 1:500
 Tekenlijst: 181814
 oranjevold

Rapport

Bodemonderzoek voormalige stortplaats
Houtwal te Zutphen

Documentnr. 12094-108745

Revisie 00

juli 2001

Opdrachtgever

Rijksgebouwendienst Directie Oost

Postbus 9202

6800 HC ARNHEM

datum vrijgave

5 juli 2001

beschrijving revisie 00

Rapport

goedkeuring

vrijgave

1 Inleiding

In opdracht van de Rijksgebouwendienst, Directie Oost heeft Ingenieursbureau 'Oranjewoud' B.V. in oktober 2001 een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van uitkomende grond bij het boren van palen op de locatie van de toekomstige bebouwing aan de Houtwal te Zutphen. Daarnaast zijn luchtmetingen uitgevoerd ten tijde van het boren van de palen.

Aanleiding voor het uitvoeren van de werkzaamheden is, dat de uitkomende grond bij het boren van de palen op enkele plaatsen irritaties bij de grondmedewerkers met zich meebracht. Waardoor deze irritaties werden veroorzaakt is niet bekend. Wel is op dit moment het werk door de opdrachtgever tijdelijk stilgelegd.

Vervolgens heeft de opdrachtgever aan 'Oranjewoud' gevraagd enig onderzoek te doen naar de kwaliteit van deze grond. Daarnaast is gevraagd periodiek luchtmetingen te nemen ten tijde van het boren van de palen.

Het veldwerk voor de bemonstering van de uitkomende grond bij de palen heeft op 2 oktober plaatsgevonden.

Op 22 oktober zijn de overige palen op het terrein geboord. Ten tijde van deze werkzaamheden zijn op diverse locaties luchtmetingen uitgevoerd.

In deze rapportage worden de resultaten van de uitgevoerde werkzaamheden besproken.

4 Samenvatting en conclusies

In opdracht van de Rijksgebouwdienst, Directie Oost zijn in oktober 2001 een grondonderzoek naar de kwaliteit van uitkomende grond en luchtmetingen bij het boren van palen voor de toekomstige bebouwing uitgevoerd.

Aanleiding voor het uitvoeren van de werkzaamheden is, dat de uitkomende grond bij het boren van de palen op enkele plaatsen irritaties bij de grondmedewerkers met zich meebracht. Waardoor deze irritaties werden veroorzaakt is niet bekend. Wel is op 2 oktober het werk door de opdrachtgever tijdelijk (tussen 2 en 22 oktober) stilgelegd. Op deze datum is het grondonderzoek uitgevoerd.

Op 22 oktober zijn de overige palen geboord, waarbij periodiek luchtmetingen zijn verricht.

De uitvoering van de werkzaamheden is verricht door 'Oranjewoud' te Deventer.

Uit de resultaten van onderzochte grondmonsters blijkt, dat de uitkomende grond in enige mate belast is met enkele zware metalen, PAK, EOX en minerale olie. Verder bevat de onderzochte grond geen duidelijk verhoogde gehalten aan onderzochte vluchtige aromaten, chloorkoolwaterstoffen en andere vluchtige verbindingen. De aangetoonde componenten kunnen, zoals door de gemeente Zutphen is aangegeven, ook op dit terrein worden verwacht.

Op basis van de analyseresultaten kan niet worden aangegeven, waardoor de opgetreden irritaties van de medewerkers bij het boren van de palen kan worden veroorzaakt. Zoals bekend is, ligt het onderzoeksgebied op een stortlocatie. Bij chemische processen in stortplaatsen kunnen ook dampen worden gevormd als stortgas (methaan) en diverse stikstof- en zwavelgassen. Van deze gassen is bekend, dat ze enige irritatie kunnen opwekken, wanneer men met deze stoffen in aanraking komt (neem bijvoorbeeld ammonia). Bij langdurige blootstelling (tijd afhankelijk van weersomstandigheden) kunnen deze stoffen tot risico's voor de volksgezondheid leiden.

Bij blootstelling aan methaangas en stikstofgas kan, weliswaar in een slecht eventileerde ruimte, zuurstofgebrek ontstaan met kans op bewusteloosheid. In onderhavige situatie is daar geen sprake van.

Bij het vrijkomen van ammoniak en zwavelwaterstof kan zeer snel een voor de gezondheid gevaarlijke concentratie in de lucht worden bereikt. Dit geschiedt hoofdzakelijk in gesloten ruimtes (als mestkelders). Deze twee stoffen geven een sterke geur. Tijdens het veldwerk, ook in bijzijn van de opdrachtgever en de gemeente Zutphen, zijn deze stoffen zintuiglijk niet waargenomen.

Of deze stoffen in de onderhavige situatie aanwezig zijn en daarmee de oorzaak kunnen zijn van de opgetreden irritaties kan niet worden aangegeven. Hiernaar heeft tijdens het veldwerk geen gericht onderzoek plaats gevonden.

Ten tijde van het boren van de palen op 22 oktober 2001 zijn met behulp van luchtmeetapparatuur (PID-meter) nabij de boorlocaties en op de terreingrenzen geen verhoogde concentraties aan organische dampen gemeten.

Geconcludeerd kan worden dat er bij de uitgevoerde werkzaamheden geen onaanvaardbare risico's aanwezig zijn geweest voor de werknemers ter plaatse.

ingenieursbureau 'Oranjewoud' B.V.
Deventer, februari 2002

Historisch onderzoek Vispoortplein 16 te Zutphen

22 september 2011

1 Inleiding

In opdracht van Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf, Regionale directie Noord & Oost, is door Tauw een historisch onderzoek uitgevoerd op basis van NEN 5725 voor de locatie Vispoortplein 16 te Zutphen.

De aanleiding voor dit bodemonderzoek is de voorgenomen onroerende zaaktransactie.

Het doel van het vooronderzoek is het vaststellen of er op de percelen activiteiten hebben plaatsgevonden die bodemschade kunnen hebben veroorzaakt.

Het vooronderzoek bestaat uit:

- Verzamelen algemene gegevens
- Geohydrologische gegevens
- Archiefonderzoek bij de gemeente (bodemonderzoeken, vergunningen, tanks)
- Terreininspectie

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Afbakening onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie is gelegen nabij het Vispoortplein 16 te Zutphen en is kadastraal bekend als gemeente Zutphen, sectie D, perceelsnummers 708, 929, 930 en 931. De te onderzoeken locaties hebben een oppervlakte van achtereenvolgens, 0.00.47, 0.02.00, 0.08.35 en 0.58.22 ha. De totale oppervlakte bedraagt 0.69.04 ha.

5.2 Aanwijzing deellocaties en onderzoekshypotheses

Op basis van alle geraadpleegde bronnen en de terreininspectie is gebleken dat er voor de onderzoekslocatie wel verdachte deellocaties aanwezig zijn. Het betreft hier de gedempte havenarm met grond en puin. Het dempingmateriaal en de onderliggende puinhoudende sliblaag zijn licht tot sterk verontreinigd met voornamelijk zware metalen en PAK. In 1997 is hiervoor een beschikking afgegeven door de provincie Gelderland.

5.3 Aanbeveling vervolgonderzoek

Op basis van het vooronderzoek kan worden gesteld dat er geen noodzaak is voor de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse de onderzoekslocatie.



NADER BODEMONDERZOEK

***Vispoortplein 16
Zutphen***

Datum: dinsdag 4 oktober 2005

Adviesburo: De Klinker Milieu Adviesbureau
Postbus 566
7200 AN Zutphen

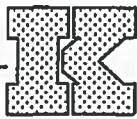
Auteur: [REDACTED]

Gecontroleerd door: [REDACTED]

Telefoon: [REDACTED]

Opdrachtgever: ROC Aventus
p/a Postbus 1005
7301 BG Apeldoorn

2



1 INLEIDING

In opdracht van ROC Aventus is door De Klinker Milieu Adviesbureau een nader bodemonderzoek verricht op de locatie aan de Vispoortplein 16 te Zutphen. Zie bijlage 1 voor de ligging en bijlage 5 voor een overzicht van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie is gelegen op de locatie Vispoortplein 16 te Zutphen (gemeente Zutphen). De locatie is kadastraal bekend als gemeente Zutphen, sectie D, perceelsnummers 708, 929, 930 en 931 en heeft een oppervlakte van 6.904 m². De percelen zijn eigendom van Stichting ROC Aventus.

Aanleiding tot het nader bodemonderzoek zijn de resultaten van het verkennend bodemonderzoek welke reeds op de onderzoekslocatie heeft plaatsgevonden.

Doel van onderhavig onderzoek is de omvang en de (mogelijk) ernst van de verontreiniging met de zware metalen lood, koper en zink, in de grond in kaart te brengen.

In onderhavige rapportage zullen tevens de relevante gegevens van voorgaande onderzoeken vermeld worden om een zo volledig mogelijk beeld te verkrijgen van de bodemkwaliteit ter plaatse (zie paragraaf 2.2).

Het veldwerk, de grondbemonstering en het laboratoriumonderzoek zijn uitgevoerd conform de normen van het Nederlands Normalisatie Instituut. Tevens is gewerkt conform de Beoordelingsrichtlijnen "Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek" (BRL-SIKB 2000). In afwijking van de beoordelingsrichtlijn BRL-SIKB 2000 zijn enkele boringen mechanisch geplaatst. Naar verwachting heeft dit geen consequenties op de kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden. Omdat de BRL-SIKB 2000 formeel niet voorziet in het gebruik van machinale boringen zal de rapportage zonder keurmerk worden opgemaakt. Het door De Klinker Milieu Adviesbureau gehanteerde kwaliteitssysteem en de toepassing daarvan voldoet aan NEN-EN-ISO 9001 (2000).

Het samenstellen van de mengmonsters en de grond en grondwateranalyses zijn uitgevoerd door Analytico Milieu b.v. te Barneveld (Raad voor Accreditatie (Steriab)-erkend laboratorium).



4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit zand- en kleilagen. Het zand is overwegend matig fijn tot matig grof, zwak siltig en zwak grindig. Plaatselijk is het zand zwak tot matig humeus, zwak wortelhoudend, zwak slibhoudend en bevat het resten roest en hout en sporen roest. In de ondergrond is het zand matig slibhoudend en matig schelpenhoudend. De kleur van het zand varieert van (donker- en licht)bruin tot (licht)grijs en zwart. Plaatselijk is tijdens het verkennend bodemonderzoek op wisselende diepte en in wisselende dikte, matig zandige klei aangetroffen. De klei bevat resten roest en is bruin van kleur.

Het onderhavige bodemonderzoek is louter gericht op de afperking van de grondverontreiniging met zware metalen. Derhalve heeft geen aanvullend historisch archiefonderzoek plaatsgevonden. Ten tijde van het veldonderzoek is voor zover zichtbaar geen 'asbestverdacht' materiaal als toepassing op de aanwezige bebouwinge aangetroffen. In de bodem is eveneens geen 'asbestverdacht' materiaal aangetroffen. Wel dient opgemerkt te worden dat de bodem plaatselijk in zwakke tot sterke mate bodemvreemd materiaal bevat in de vorm van puin en/of kool. Tijdens het bodemonderzoek heeft geen verkennend asbestonderzoek conform NEN-5707 "Monsterneming en analyse van asbest in bodem" of o-NEN-5897 "Monsterneming en analyse van asbest in bouw- en sloopafval en puingranulaat" heeft plaatsgevonden.

De zintuiglijke afwijkingen zijn weergegeven in hoofdstuk 3.

4.1 Bovengrond lood- en zinkverontreiniging (8-1)

Tijdens het verkennend bodemonderzoek (2005) is over het gehele terrein een negentiental boringen verricht waarvan één boring is afgewerkt als peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek.

Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat het bovengrondmengmonster BM2 (7-1 en 8-1, bodemlaag 0-50 cm-mv) sterk verontreinigd is met lood, matig verontreinigd is met zink en licht verontreinigd is met PAK (10 van VROM) en minerale olie. Ten tijde van het verkennend bodemonderzoek is het bovengrondmengmonster BM2 uitgesplitst en zijn de grondmonsters (7-1 en 8-1), waar het mengmonster uit is samengesteld, separaat onderzocht op de componenten lood en zink. Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat het bovengrondmonster 7-1 licht verontreinigd is met lood en zink. Het bovengrondmonster 8-1 (bodemlaag 0-20 cm-mv) is sterk verontreinigd met lood en matig verontreinigd met zink.

Middeels het nader bodemonderzoek is getracht de verontreiniging met lood en zink in de bovengrond af te perken. Ten behoeve van de horizontale afperking zijn vier boringen (26 t/m 29) rondom boring 8 verricht.



Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat het bovengrondmonster 26-1 sterk verontreinigd is met lood en matig verontreinigd is met zink. Het bovengrondmonster 29-1 is licht verontreinigd met lood en zink. In de bovengrondmonsters 27-1 en 28-1 zijn lood en zink niet aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde. Door het aantreffen van een matige en sterke verontreiniging met zink en lood ter plaatse van boring 26 is een aanvullende boring (30) verricht. Het bovengrondmonster 30-1 is eveneens sterk verontreinigd met lood en matig verontreinigd met zink. Opgemerkt kan worden dat de boring gepiaatst is nabij de fundatie van het schoolgebouw.

Ten behoeve van de verticale afperking is ter plaatse van boring 8 een diepe boring (25) verricht waarbij de ondergrond ter analyse aan het laboratorium is aangeboden. In het ondergrondmonster 25-3 is lood en zink niet aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde (of de detectiegrens).

Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de verontreiniging met lood en zink in de bovengrond, behoudens in noordwestelijke richting, is afgeperkt tot de streefwaarde. Aangezien de verontreiniging niet volledig in kaart is gebracht kan de omvang en de ernst van de verontreiniging niet exact worden bepaald.

Zie bijlage 5a voor de situering van de monsterpunt(en) en een overzicht van de verontreinigingscontour(en).

4.2 Ondergrond lood- en koperverontreiniging (12-4)

Door het aantreffen van een sterke puinhoudende bodemlaag ten tijde van het verkennend bodemonderzoek (2005) ter plaatse van boring 12 is het monster separaat aan het laboratorium aangeboden. Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat het ondergrondmonster OM4 (12-4, bodemlaag 130-160 cm-mv) sterk verontreinigd is met lood, matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met kwik, zink en PAK (10 van VROM).

Middeis onderhavig nader bodemonderzoek is getracht de verontreiniging met lood en koper in de ondergrond af te perken. Rondom boring 12 zijn een viertal boringen (20, 21, 22 en 24) verricht. Daar de bodem ter plaatse matig tot sterk puinhoudend is zijn de boringen 22 en 23 machinaal uitgevoerd. Naar verwachting heeft dit geen consequenties op de kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden. Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat de ondergrondmonsters 20-4 en 21-2 licht verontreinigd zijn met lood. In het ondergrondmonster 23-3 zijn koper en lood niet aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde. Het ondergrondmonster 22-2 is licht verontreinigd met koper en matig verontreinigd met lood. Door het aantreffen van deze matige verontreiniging ter plaatse van boring 22 is aanvullend boring 24 verricht. Het ondergrondmonster 24-3 is eveneens matig verontreinigd met lood. Het component koper is niet (meer) onderzocht daar het ondergrondmonster 22-2 maximaal nog licht verontreinigd is.



Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de verontreiniging met lood en koper in de ondergrond, behoudens in oostelijke richting, is afgeperkt tot de streefwaarde. Aangezien de verontreiniging niet volledig in kaart is gebracht kan de omvang en de ernst van de verontreiniging niet exact worden bepaald.

Zie bijlage 5a voor de situering van de monsterpunt(en) en een overzicht van de verontreinigingscontour(en).

4.3 Resumé

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond ter plaats van boring 8 en in de ondergrond ter plaats van boring 12 zijn nog niet volledig in kaart gebracht.

Ter plaats van boring 8 is het bovengrondmonster 30-1 (in noordwestelijke richting) nog sterk verontreinigd met lood en matig verontreinigd met zink. Boring 30 is geplaatst nabij de fundatie van het schoolgebouw. Ter plaats van boring 12 (nabij het gymiokaal) zijn de ondergrondmonsters 22-2 en 24-3 nog matig verontreinigd met lood. De boringen zijn geplaatst op eigen (kadastrale) perceel, ten oosten van boring 12. In de bodem is plaatselijk bodemvreemd materiaal aangetroffen in de vorm van puin en kool.

Verhoogde concentraties zware metalen in de grond komen in de meeste gevallen voor in combinatie met stortmateriaal, puin of iets dergelijks. De aangetroffen verontreiniging is mogelijk te relateren aan het voorkomen van puin en kool. De zware metalen zijn over het algemeen vrij immobiel en de verontreiniging zal dus voornamelijk beperkt zijn tot de betreffende bodemlaag.

Opgemerkt kan worden dat in het verleden op en nabij de onderzoekslocatie dempingen van de voormalige gracht hebben plaatsgevonden. De gracht is onder andere gedempt met zand, puin, kolengruis en slakken/sintels. De herkomst evenals de kwaliteit van het gebruikte materiaal is niet bekend. Op basis van resultaten van voorgaande bodemonderzoeken in de omgeving kan geconcludeerd worden dat de bodem plaatselijk verhoogde gehalten aan zware metalen en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK (10 van VROM)) bevat. De verhogingen zijn mogelijk te relateren aan het voorkomen van het bodemvreemde materiaal in de vorm van puin, kool en slakken/sintels.

Alvorens een uitspraak te kunnen doen over de ernst en de omvang van de verontreiniging dient aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden. Aanbevolen wordt het vervolgtraject te bespreken met het bevoegd gezag.

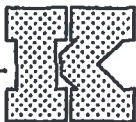


4.4 Algemeen

Bij een eventuele herinrichting of bij bouwplannen dient gezien te worden op welke wijze de bodemverontreiniging wordt beïnvloed. Herinrichting of bouwplannen zijn derhalve niet zondermeer te realiseren zonder aanvullende maatregelen. Geadviseerd wordt om eventuele bouw- en/of herinrichtingsplannen verder uit te werken en op basis van ondermeer het grondverzet en de vrijkomende grondstromen een plan van aanpak uit te werken.

Bij het vrijkomen van de grond, waarin de onderzochte componenten met verhoogde concentraties voorkomen, is deze niet geschikt voor onbeperkt hergebruik. Dit geldt tevens voor de grond buiten de verontreinigingscontouren. Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Bouwstoffenbesluit (Bsb). Indien de grond niet geschikt is voor hergebruik binnen het kader van het Bsb, dient deze verwerkt te worden door een erkende verwerker.

De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten.



VERKENNEND BODEMONDERZOEK

volgens NEN 5740

Vispoortplein 16

Zutphen



Datum:

maandag 20 juni 2005

Adviesburo:

De Klinker Milieu Adviesbureau

Postbus 566

7200 AN Zutphen

Auteur:

[REDACTED]

Gecontroleerd door:

[REDACTED]

2

Telefoon:

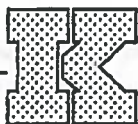
[REDACTED]

Opdrachtgever:

ROC Aventus

p/a Postbus 1005

301 BG Apeldoorn



1 INLEIDING

In opdracht van ROC Aventus is door De Klinker Milieu Adviesbureau een bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht op de locatie Vispoortplein 16 te Zutphen. Zie bijlage 1 voor de ligging en bijlage 5 voor een overzicht van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie is gelegen aan het Vispoortplein 16 te Zutphen (gemeente Zutphen). De locatie is kadastraal bekend als gemeente Zutphen, sectie D, perceelsnummers 708, 929, 930 en 931 en heeft een oppervlakte van 6.904 m². De percelen zijn eigendom van Stichting ROC Aventus. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een mogelijke grondtransactie. Doel van het onderzoek is het vaststellen of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Het samenstellen van de mengmonsters en de grond- en grondwateranalyses zijn uitgevoerd door Alcontrol Laboratoria te Hoogvliet (Raad voor de Accreditatie (STERLAB)- erkend laboratorium).

Het door De Klinker Milieu Adviesbureau gehanteerde kwaliteitssysteem en de toepassing daarvan voldoet aan NEN-EN-ISO 9001 (2000).

In voorliggende rapportage wordt een overzicht gegeven van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. In hoofdstuk 2 worden de tijdens het vooronderzoek verzamelde informatie, de globale bodemopbouw en de geohydrologische gegevens weergegeven. Hoofdstuk 3 presenteert de gehanteerde hypothesen. Vervolgens worden de onderzoeksstrategie en de gehanteerde normen beschreven in hoofdstuk 4. Aansluitend worden in hoofdstuk 5 de onderzoeksresultaten weergegeven. Tot slot worden de conclusies en aanbevelingen gepresenteerd in hoofdstuk 6.



6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit zand- en kleilagen. Het zand is overwegend matig fijn tot matig grof, zwak siitig en zwak grindig. Plaatselijk is het zand zwak tot matig humeus, zwak wortelhoudend, zwak slibhoudend en bevat het resten roest en hout en sporen roest. In de ondergrond is het zand matig slibhoudend en matig schelpenhoudend. De kleur van het zand varieert van (donker- en licht)bruin tot (licht)grijs en zwart.

Plaatselijk is op wisselende diepte en in wisselende dikte, matig zandige klei aangetroffen. De klei bevat resten roest en is bruin van kleur.

Tijdens de monsterneming bedroeg de grondwaterstand 226 cm-mv voor peilbuis 1.

Tijdens het veldonderzoek is voor zover zichtbaar geen 'asbestverdacht' materiaal als toepassing op de aanwezige bebouwing(en) aangetroffen. In de bodem is voor zover zichtbaar eveneens geen 'asbestverdacht' materiaal aangetroffen. Wel is in wisselende bodemlagen en in wisselende hoeveelheden bodemvreemd materiaal (in de vorm van puin en kool) aangetroffen. Hierbij dient echter wel opgemerkt te worden dat er geen verkennend asbestonderzoek conform NEN-5707 "Monsterneming en analyse van asbest in bodem" of o-NEN-5897 "Monsterneming en analyse van asbest in bouw- en sloopafval en puingranulaat" heeft plaatsgevonden.

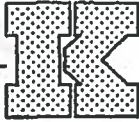
De zintuiglijke waarnemingen staan weergegeven in hoofdstuk 5.

6.1 Gehele terrein

Uit de analysesresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- het bovengrondmengmonster BM1 licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK (10 van VROM));
- het bovengrondmengmonster BM2 sterk verontreinigd is met lood, matig verontreinigd is met zink en licht verontreinigd is met (PAK (10 van VROM)) en minerale olie;
- het ondergrondmengmonster OM1 licht verontreinigd is met PAK (10 van VROM);
- in het ondergrondmonster OM2 geen van de onderzochte stoffen zijn aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof;
- het ondergrondmonster OM3 licht verontreinigd is met zink en PAK (10 van VROM);
- het ondergrondmonster OM4 sterk verontreinigd is met lood, matig verontreinigd is met koper en licht verontreinigd is met kwik, zink en PAK (10 van VROM);
- in het grondwatermonster 1 geen van de onderzochte stoffen zijn aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.

Ten tijde van onderhavig verkennend bodemonderzoek is, in overleg met de opdrachtgever, het bovengrondmengmonster BM2 uitgesplitst en zijn de grondmonsters (7-1 en 8-1), waar het mengmonster uit is samengesteld, separaat onderzocht op de componenten lood en zink. Uit de analysesresultaten kan geconcludeerd worden dat het bovengrondmonster 7-1



(bodemiaag 0-50 cm-mv) licht verontreinigd is met lood en zink. Het bovengrondmonster 8-1 (bodemiaag 0-20 cm-mv) is sterk verontreinigd met lood en matig verontreinigd met zink.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient verworpen te worden.

In het verleden hebben op en nabij de onderzoekslocatie dempingen van de voormalige gracht plaatsgevonden. De gracht is onder andere gedempt met zand, puin, kolengruis en slakken/sintels. De herkomst van het gebruikte materiaal is niet bekend. Op basis van resultaten van voorgaande bodemonderzoeken kan geconcludeerd worden dat de bodem plaatselijk verhoogde gehalten aan zware metalen en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK (10 van VROM)) bevat. De verhogingen zijn mogelijk te relateren aan het voorkomen van het bodemvreemd materiaal in de vorm van puin, kool en slakken/sintels.

Op basis van de analyseresultaten is een nader onderzoek naar de omvang en de herkomst van de sterke en matige verontreiniging met lood en zink in het bovengrondmonster 8-1 en de sterke verontreiniging met lood en de matige verontreiniging met koper in het ondergrondmonster BM4 noodzakelijk. In het nader onderzoek dient vastgesteld te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Daarnaast wordt aanbevolen, indien er plannen bestaan tot bouwactiviteiten op de locatie, de diepere ondergrond c.q. sliblaag uit de voormalige gracht verkennend te onderzoeken.

6.2 Algemeen

Bij het vrijkomen van de grond, waarin de onderzochte componenten met verhoogde concentraties voorkomen, is deze niet geschikt voor onbeperkt hergebruik. Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Bouwstoffenbesluit (Bsb).

Bij een mogelijk ernstig geval van bodemverontreiniging dient de beschikking van het bevoegd gezag afgewacht te worden voordat grondverzet plaats mag vinden.

De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten.

Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

**ASBESTINVENTARISATIE CONFORM
SC 540**

Eigenaar:	Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf
Opdrachtgever:	Vispoortplein 16, 7201 ET te Zutphen - School
Partij die optreedt voor de opdrachtgever:	Search Ingenieursbureau B.V.
Onderzoekslocatie:	(certificaatnr. : K26611/06)
Opdrachtnemer:	04E-261111-140013 2
Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA):	15-11-2012
Datum rapportage:	15-11-2012
Datum interne autorisatie:	Definitief
Status rapportage:	24268781
Projectidentificatiecode:	



Soort onderzoek:

- ☒ Type A: direct waarneembaar asbest, asbesthoudende producten, etc.
 - ☒ Volledig
 - ☐ Onvolledig (NEN 2991:2005) ernstig blootstellingsrisico
- ☐ Type B: niet direct waarneembaar asbest, asbesthoudende producten, etc.
- ☐ Type G: inventarisatie gericht op gebruik van gebouw

Omvang onderzoek:

- ☒ Gehele gebouw of object
- ☐ Gedeelte van gebouw of object
- ☐ Representatieve steekproef (bijv. flatgebouwen, 10% voor vergunning)
- ☐ Onvoorziën aanwezig asbest
- ☐ Aanvulling op representatieve steekproef

Het rapport is geschikt voor volgende doelen:

- ☒ Voor het verwijderen van uitsluitend in dit rapport onder type A geïnventariseerde asbesthoudende materialen.
- ☒ Voor het aansluitend uitvoeren van een Type B onderzoek ter verificatie van de lijst van redelijk vermoedelijke aanwezig asbest in het daaraan voorafgaande type A onderzoek
- ☐ Voor het vaststellen van de gebruiksintegriteit van het gehele gebouw met een inventarisatierapport type G
- ☒ Voor de renovatie van een in de inleiding nader gespecificeerd deel van het onderzochte bouwwerk m.u.v. de beperkingen en/of vermoedens
- ☐ Voor de renovatie van het gehele bouwwerk
- ☐ Voor de sloop van het gehele bouwwerk

Risicobeoordeling:

- ☒ Risicobeoordeling ten behoeve van sloop en verbouw (SMA-rt)
- ☐ Risicobeoordeling in gebruiksfase (NEN 2991)

Projectgegevens

Adres onderzoekslocatie: Vispoortplein 16 te Zutphen - School
Projectnummer: 24268781
Datum onderzoek: 23-10-2012 t/m 24-10-2012

Opdrachtgever

Opdrachtgever: Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf
Contactpersoon: [REDACTED] 2
Postadres: Postbus 635
Postcode en plaats: 8000 AP ZWOLLE
Telefoonnummer:

Opdrachtnemer

Opdrachtnemer: Search Ingenieursbureau B.V.
Contactpersoon: [REDACTED] 2
Bezoekadres: Meerstraat 2
Postcode en plaats: 5473 AA Heeswijk
Telefoonnummer: [REDACTED] 2
Faxnummer: 0413 241667
Website: www.searchbv.nl
E-mail: asbest@searchbv.nl

Certificaatnummer SC 540: K26611/06
SCA-code: 05-D050015.01
Deskundig Inventariseerder Asbest: [REDACTED] 04E-261111-140013 2

Onderzoekgegevens

Type onderzoek: ☒ Type A: direct waarneembare asbest, asbesthoudende producten, etc.
☒ Volledig
☐ Onvolledig (NEN 2991:2005) ernstig blootstellingsrisico
☐ Type B: niet direct waarneembare asbest, asbesthoudende producten, etc.
☐ Type G: inventarisatie gericht op het gebruik van het gebouw

Monsterneming en -analyse

Aantal materiaalmonsters 7, MO-MVA-0000088, MO-EBA-0000947

Colofon rapportage

Goedgekeurd door : Technisch verantwoordelijke
Document versie: 1

Datum rapportage: 15-11-2012
Datum interne autorisatie: 15-11-2012

Paraaf: [REDACTED] 2

Aan zogenoemde conceptrapporten kunnen geen rechten worden ontleend. Alleen het definitieve asbestinventarisatierapport van ons hoofdkantoor is rechtsgeldig. Vermenigvuldiging of publicatie van dit rapport mag alleen in zijn geheel en na schriftelijke goedkeuring van Search Ingenieursbureau B.V. Search Ingenieursbureau B.V. is gecertificeerd door Kiwa Certificatie & Keuringen B.V. voor het uitvoeren van asbestinventarisaties onder certificaatnummer K26611/06. Op al onze aanbiedingen, overeenkomsten en werkzaamheden zijn onze leveringsvoorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij Kamer van Koophandel en Fabrieken te Eindhoven.

* Indien bij de voorbereiding van het daadwerkelijk verwijderen het inventarisatierapport ouder is dan drie jaar, dan dient het inventarisatierapport getoetst te worden op de actualiteit.

SAMENVATTING

In opdracht van Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf is een asbestinventarisatie uitgevoerd aan de Vispoortplein 16 (School) te Zutphen.

Op 23-10-2012 t/m 24-10-2012 heeft een asbestinventarisatie (type A) plaatsgevonden.



De aanleiding van het onderzoek is de voorgenomen verkoop van het gebouw.

Er is sprake van een volledig type A onderzoek.

Alle voor de inspectie van het gebouw relevante data zijn in de volgende tabel weergegeven.

Gebruik gebouw	Gebouw in gebruik tijdens inspectie	Aantal bouwlagen	Opstallen aanwezig	Plattegronden aanwezig tijdens inspectie
Vispoortplein 16 te Zutphen				
School	Ja	3	Nee	Ja

Installaties

Ruimte	Soort installatie	Merk en type	Bouwjaar	Asbestverdacht? *	Saneringsklasse en Saneringstechniek	Foto's
Vispoortplein 16 te Zutphen						
cv-ruimten	cv-ketel	Rendama x, 90C	1987	Ja	Klasse 1, Als geheel verwijderen zonder breuk of beschadiging.	
Als de cv-ketel in zijn geheel kan worden verwijderd in saneringsklasse 1 indien hij moet worden gedemonteerd voor het verwijderen van de ketel dan is het saneringsklasse 3						
Vispoortplein 16 te Zutphen						
cv-ruimten	cv-ketel	Rendama x, 77c	1987	Ja	Klasse 1, Als geheel verwijderen zonder breuk of beschadiging.	
Indien de cv-ketel in zijn geheel kan worden verwijderd is het een saneringsklasse 1 als de cv-ketel in zijn geheel kan worden verwijderd. Als de cv-ketel niet in zijn geheel kan worden verwijderd moet het in saneringsklasse 3.						

* Op basis van het Handboek Asbest van Intechnum is bepaald of een installatie asbestverdacht is. (Intechnum, Handboek Asbest, verantwoord omgaan met en veilig werken aan asbesthoudende installaties, Woerden, 2000) Wanneer een installatie niet in het handboek vermeld wordt, is deze automatisch asbestverdacht.

Bij het asbestonderzoek zijn, onder de in hoofdstuk 3.2 genoemde beperkingen, 3 asbesthoudende toepassingen aangetroffen, namelijk:

Nr	Toepassing/ ruimte	Verdieping	Bevestigings- methode	Aantal / eenheid	Afmeting totaal	Risico- klasse	Analyseresultaat	Aard van het materiaal
Conclusie					Aanbeveling			
Vispoortplein 16 te Zutphen								
5	Golfplaten / Ketelruimten	Kelder	Ingestort	2 locatie	7 m²	2	15-30% CHR (Wit asbest)	hechtgebonden
Het betreft een hechtgebonden asbesthoudende toepassing. Hierdoor is de kans op een vezelemisatie zeer gering.					Saneren voor sloop of renovatie.			
6	Pakking / Ketelruimten	Kelder	Geklemd	40 stuks	4.8 m	1	30-60% CHR (Wit asbest)	niet hechtgebonden
Het betreft een niet hechtgebonden asbesthoudende toepassing. Echter doordat hij fysiek bijna niet te benaderen is. Is de kans op een vezelemisatie zeer gering.					Saneren voor sloop of renovatie.			
7	Kit / Buitengevel	Begane grond en eerste verdieping	Geplakt	1 locatie	290 m	2	2-5% ANT (Geel asbest)	hechtgebonden
Het betreft een hechtgebonden asbesthoudende toepassing. Hierdoor is de kans op een vezelemisatie zeer gering.					Saneren voor sloop of renovatie van ramen.			







Er zijn tevens monsters genomen van asbestverdachte materialen. Deze bleken na analyse geen asbest te bevatten in een percentage hoger dan de detectiegrens van 0,1% w/w. Zie de volgende toepassingen:

Nr	Toepassing	Locatie	Ruimte
Vispoortplein 16 te Zutphen			
1	Bitumen	Dak	Op dak
2	Plafondbeplating	Toiletgroep	Tegen plafond
3	Balkbekleding	Lokaal	Tegen balk constructie
4	Brandscheiding	Ketelruimten	Tegen muur

Beperkingen van het onderzoek:

Vispoortplein 16 te Zutphen	
Onder de vaste vloerbedekking en boven de vaste plafondconstructie is de visuele inspectie beperkt.	
Er zijn geen destructieve handelingen verricht.	

De vergunningverlener verplicht in de omgevingsvergunning tot een aanvullende inventarisatie (type B). Een aanvullend type B-onderzoek heeft alleen betrekking op de in de rapportage genoemde beperkingen en vermoedens.

Locatie: Zutphen Vischpoortplein 16 Opdrachtgever: Pluistijg- en ontwikkelingsbedrijf Zwolle Contactpersoon: Betreft: Restauratie van asbestsanering Kader: Restauratie Adres: Zutphen Vischpoortplein 16 Datum: 4 augustus 2015		Datum rapport: 21 juli 2015					
Kenmerk SC 549		72368783 (ziepht ingehouden)					
Foto	Toepassing	Aantal / eenheid	Afmeting	Risicoklasse sanering	Saneringsadvies	Ranking	Opmerkingen
	Plaatmateriaal	3 stroken	0,3 m ² per strook	2	Saneren RK 2 buiten		Eventuele kosten voor hulpmiddelen voor werken op hoogte zijn niet meegenomen
	Bëumen	1 locatie	42 m ²	2	Saneren in RK 2		Eventuele kosten voor hulpmiddelen voor werken op hoogte zijn niet meegenomen
	Lineerkanaal	4 ruimten	14 m ² totaal	3	Saneren RK 3		
	Bëumen	1 locatie	53 m ²	2	Saneren in RK 2		
	Plaatmateriaal	1 locatie	0,6 m ²	1	Saneren in RK 1		
						Kosten asbest Kosten eindcontroles Kosten projectbegeleiding Totaal kosten	3