



Zaaknummer : 01093027
Ons Kenmerk : ODH1436587
Datum : 26-08-2025

Beschikking

Wet bodembescherming - raamsaneringsplan

Onderwerp

Op 20 december 2023 hebben wij een saneringsplan ontvangen als bedoeld in artikel 39 van de Wet bodembescherming. Het plan heeft betrekking op de locatie Schieweg 15 en 60 te Delft (locatiecode AA050300144).

Besluit

Wij besluiten:

- I. in te stemmen met het ingediende saneringsplan en deelplan J en K van Kabeldistrict C.V. Het plan heeft betrekking op de locatie Schieweg 15 en 60 te Delft;
- II. de voorschriften 1 tot en met 12 te verbinden aan deze beschikking.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

D.C.G. Ruseler MSc
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

Rechtsmiddelen

Voor de mogelijkheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen deze ontwerp beschikking wijzen wij op de desbetreffende tekst in het begeleidende schrijven.



VOORSCHRIFTEN

- 1 De saneerder meldt uiterlijk tien werkdagen voor de feitelijke aanvang van de grondsanering, respectievelijk de grondwatersanering, schriftelijk bij de Omgevingsdienst Haaglanden de aanvangsdatum van de sanering.
- 2 Indien de sanering niet wordt gestart op de gemelde aanvangsdatum of de overeenkomstig dit voorschrift aangepaste aanvangsdatum, meldt de saneerder dit onverwijld schriftelijk aan de Omgevingsdienst Haaglanden, onder opgave van de nieuwe aanvangsdatum. Indien de nieuwe aanvangsdatum op dat moment nog niet bekend is, meldt de saneerder de nieuwe aanvangsdatum minimaal twee weken voor deze datum schriftelijk aan de Omgevingsdienst Haaglanden.
- 3 Indien bij de sanering ontgraving van verontreinigde grond plaatsvindt, stelt de saneerder uiterlijk twee dagen voorafgaand aan het tijdstip waarop over het gehele gebied van de ontgraving de einddiepte bereikt zal worden en tot aanvulling van de ontgraving zal worden overgegaan de Omgevingsdienst Haaglanden daarvan op de hoogte. Bij ontgraving en aanvulling in gedeeltes, geldt voornoemde verplichting tot melding per gedeelte.
- 4 De saneerder meldt de datum van de beëindiging van de sanering binnen vijf werkdagen na beëindiging van de sanering schriftelijk aan de Omgevingsdienst Haaglanden
- 5 De schriftelijke meldingen als bedoeld in voorschriften 1, 2, 3, en 4 dienen per e-mail aan toezicht@odh.nl te worden toegezonden. waarbij gebruik wordt gemaakt van de door ons beschikbaar gestelde meldingsformulieren (te vinden op www.odh.nl).
- 6 Indien zich tijdens de uitvoering van de sanering wijzigingen voordoen of worden verwacht ten opzichte van dit saneringsplan, meldt de saneerder dit zo spoedig mogelijk per e-mail aan vergunningen@odh.nl. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van het door ons beschikbaar gestelde meldingsformulier (te vinden op www.odh.nl).
- 7 De onderzoeken, de uitvoering van de sanering en de milieukundige begeleiding als bedoeld in deze beschikking of het saneringsplan waar deze beschikking betrekking op heeft, worden uitgevoerd door een persoon of instelling die op grond van het Besluit bodemkwaliteit (of daarvoor in de plaats tredende regelgeving) beschikt over een erkenning voor het uitvoeren van de betrokken werkzaamheden.
- 8 Onze instemming op het saneringsplan is slechts gedurende een beperkte periode geldig, omdat na verloop van tijd de regelgeving en beleidsinzichten kunnen wijzigen. Indien niet binnen vier jaar na dagtekening van dit besluit wordt gestart met de sanering, vervalt de instemming met het saneringsplan.
- 9 Het saneringsverslag van alle uitgevoerde saneringshandelingen dient binnen drie maanden na afronding van de gehele sanering aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming ter beoordeling te worden voorgelegd.
- 10 In het kader van de Basis Registratie Ondergrond (BRO) dienen bij elke ingediend bodemonderzoek een xml-bestand aangeleverd te worden dat voldoet aan een recente versie van protocol SIKB0101.
- 11 De sanering van de zorgplichtgevallen moet worden beschreven in het deelplan en het tussenevaluatieverslag. Tevens moet de bodemkwaliteit van alle putbodems en putwanden van de deze gevallen worden vastgelegd door bemonstering conform de BRL SIKB 6000.
- 12 Het raamsaneringsplan blijft van kracht tot de definitieve afronding van de gehele sanering (alle fasen), ook voor werkzaamheden in de grond en/of het grondwater binnen de gesaneerde fasen.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 20 december 2023 hebben wij een saneringsplan ontvangen als bedoeld in artikel 39 van de Wet bodembescherming (hierna: Wbb). Het plan heeft betrekking op de locatie Schieweg 15 en 60 te Delft. (AA050300144)

Het geval bodemverontreiniging ligt op de volgende grondpercelen:

kadastrale gemeente	:	Delft
sectie	:	G
grondpercelen	:	380, 384, 385, 554, 557, 558 (alle geheel) en 499 (gedeeltelijk).

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

1. Rapport Schieweg 15 en 60 (Kabeldistrict) te Delft v Raamsaneringsplan, opgesteld door Royal Haskoning DHV Nederland B.V., met kenmerk BI9643-RHD-BDM-B-XX-RP_Z, van 19 december 2023;
2. Rapport Schieweg 15 en 60 (Kabeldistrict) te Delft v Raamsaneringsplan, opgesteld door Royal Haskoning DHV Nederland B.V., met kenmerk BI9643-RHD-BDM-B-XX-RP_Z, van 21 februari 2025;
3. Vooronderzoek (voor bodemonderzoek) Schieweg 15 en 60 te Delft, opgesteld door Aveco de Bondt, met kenmerk 204518_R_MVS_1332, van 14 januari 2021;
4. Verkennend milieukundig bodemonderzoek Kabeldistrict velden J en K', opgesteld door VanderHelm Milieubeheer, met kenmerk DHDE20230865, van 13 november 2023;
5. Actualisatie vooronderzoek bodem Kabeldistrict Delft, opgesteld door Royal Haskoning DHV Nederland B.V., met kenmerk BI9643-MI-ME-250220-1603, van 21 februari 2025.
6. Kadastrale informatie;
7. Machtigingsformulier.

Deze beschikking is gebaseerd op zijn de volgende stukken:

1. Rapport Schieweg 15 en 60 (Kabeldistrict) te Delft, Raamsaneringsplan, opgesteld door Royal Haskoning DHV Nederland B.V., met kenmerk BI9643-RHD-BDM-B-XX-RP_Z, van 19 december 2023;
2. Rapport Schieweg 15 en 60 (Kabeldistrict) te Delft, Raamsaneringsplan, opgesteld door Royal Haskoning DHV Nederland B.V., met kenmerk BI9643-RHD-BDM-B-XX-RP_Z, van 21 februari 2025;
3. Vooronderzoek (voor bodemonderzoek) Schieweg 15 en 60 te Delft', opgesteld door Aveco de Bondt, met kenmerk 204518_R_MVS_1332, van 14 januari 2021;
4. Verkennend milieukundig bodemonderzoek Kabeldistrict velden J en K', opgesteld door VanderHelm Milieubeheer, met kenmerk DHDE20230865, van 13 november 2023;
5. Actualisatie vooronderzoek bodem Kabeldistrict Delft, opgesteld door Royal Haskoning DHV Nederland B.V., met kenmerk BI9643-MI-ME-250220-1603 van 21 februari 2025;
6. Kadastrale informatie en een machtigingsformulier.

Procedure

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht in Hoofdstuk 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, is de Wbb nog van toepassing op deze procedure.

De uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht is toegepast op deze beschikking.

Per brief, met kenmerk ODH936539, van 15 januari 2024 is de melding van 20 december 2023 op basis van artikel 39, tweede lid, van de Wbb, gezien de complexiteit van de aanvraag verlengd met vijftien weken.



Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is de procedure per brief, met kenmerk ODH1076348, op 21 juni 2024 opgeschort en is verzocht om aanvullende gegevens. In die brief heeft u vijftien weken (tot 2 oktober 2024) de tijd gekregen om de aanvullingen toe te zenden.

Op 12 juli 2024 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- E-mail van 12 juli 2024 en brief 'Aanvullende gegevens beschikking ernst en spoed en instemming raamsaneringsplan Schieweg 15 en 60 te Delft (AA050300144)', opgesteld door Royal HaskoningDHV, met kenmerk BI9643-RHD-BDM-B-XX-CO-O-001, van 12 juli 2024.

De aanvullende aangeleverde gegevens waren nog onvolledig. Wij hebben per brief, met kenmerk ODH1129040, van 15 augustus 2024 aangegeven dat de ontbrekende gegevens nog binnen de termijn van het verzoek om aanvullende gegevens van 19 juni 2024 konden worden aangeleverd voor 2 oktober 2024.

Naar aanleiding hiervan heeft op 25 september 2024 overleg plaatsgevonden tussen de saneerder en het bevoegd gezag. Hierbij hebben wij voorgesteld de termijn voor de aan te leveren gegevens op te schorten, zodat de saneerder voldoende tijd had om de ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 13 september 2024 heeft de saneerder ingestemd met het voorstel de aanleveringstermijn te verlengen. Wij hebben per brief, met kenmerk ODH1182012, van 9 oktober 2024 deze periode verlengd tot 21 februari 2025.

Op 24 februari 2025 hebben wij per e-mail de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Actualisatie vooronderzoek bodem Kabeldistrict Delft, opgesteld door Royal Haskoning DHV Nederland B.V., met kenmerk BI9643-MI-ME-250220-1603, van 21 februari 2025.
- Rapport Schieweg 15 en 60 (Kabeldistrict) te Delft, Raamsaneringsplan, opgesteld door Royal Haskoning DHV Nederland B.V., met kenmerk BI9643-RHD-BDM-B-XX-RP_Z, van 21 februari 2025;
- Machtigingsformulier.

De procedure is op 24 februari 2025 hervat.

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking met kenmerk ODH1389628 heeft ter inzage gelegen van 8 juli 2025 tot 18 augustus 2025.

Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Ten opzichte van de ontwerpbeschikking zijn geen wijzigingen aangebracht.

Toetsingskader en grondslag beschikking

Het saneringsplan is getoetst aan de Wbb, Omgevingsverordening Zuid-Holland, de Nota vergunningverlening, toezicht en handhaving 2024-2027, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 24 oktober 2023 en de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 (Stc. 27 juni 2013). De artikelen 28 en 39 van de Wbb vormen de grondslag van deze beschikking.

Eerder afgegeven beschikkingen

In onze beschikking van 26 augustus 2025 met kenmerk ODH1436345, is vastgesteld dat op de locatie Schieweg 15 en 60 te Delft sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering niet spoedeisend is.



Beoordeling

Beschrijving van de verontreinigingssituatie

Algemeen

Op de locatie 'Kabeldistrict', met een totale oppervlakte van 128.920 m², is een bedrijfsterrein en infrastructuur gesitueerd. Vanaf 1949 heeft de Nederlandse Kabel Fabriek (hierna: NKF) hier gezeten. De NKF vervaardigde spanningskabels (laag-, midden en hoogspanningskabels tot 400 kV) en kabelmoffen, kabeleindaansluitingen en aanverwante artikelen tot 500 kV. Op de Schieweg 15 was ook de plastic afdeling aanwezig, waar plastic isolatie om de kabels werd aangebracht.

Het buitenterrein werd vooral gebruikt voor de opslag van kabelhaspels met of zonder eindproduct. De fabriek is enkele malen uitgebreid. De belangrijkste uitbreidingen hebben in 1952 en 1962 plaatsgevonden. In 1952 is het fabrieksgebouw in westelijke en zuidelijke richting uitgebreid. In 1962 is het fabrieksgebouw opnieuw in westelijke richting uitgebreid. In totaal ontstond zo een gebouw met een lengte van 280 meter en een oppervlakte van 65.000 m². Het fabrieksgebouw was onderverdeeld in zes hallen.

Voor de bouw van de fabriekshallen zijn de destijds aanwezige sloten gedempt en is de locatie opgehoogd. Bij de bouw van de fabriek in 1949 en later bij de uitbreidingen in 1952 en 1962 is veel bouwafval gebruikt voor het egaliseren en ophogen van het terrein. Na de bouwactiviteiten is het terrein verhard, waarbij behalve puin ook (houten) flenzen van oude kabelhaspels en ander afval afkomstig van de kabelfabricage is gebruikt. De herkomst en kwaliteit van het materiaal dat is gebruikt bij de dempingen en ophogingen is niet duidelijk.

De NKF heeft het zuidelijk terreindeel met hal 6 in 1983 verkocht. Op dit terrein heeft zich een afvalinzamelingsbedrijf gevestigd, dat tot 2023 actief is gebleven. De hallen op Schieweg 15 zijn door het stoppen van de activiteiten van de NKF verhuurd aan diverse andere bedrijven. In 2002 werd het noordoostelijk deel verkocht aan een transportbedrijf voor de op- en overslag van goederen.

Sinds 2004 zijn de bedrijfsruimtes in de hallen 1 tot en met 5 in gebruik genomen door diverse bedrijven/activiteiten waaronder een klimhal, padelbaan, brouwerij, theater, muziekschool/-studio, designers, fotostudio, technische bedrijven, kantoorruimten en maakbedrijven (waaronder houtbewerking).

Ten noorden van hal 1 ligt de voormalige Galgmolensloot; deze sloot is tussen 1995 en 1998 gedempt. Ter plaatse van de volgende locaties is de ophooglaag aanwezig: Voormalige Galgmolensloot en het overige buitenterrein van de Schieweg 15, de oostelijke helft van NKF-hallen 1 tot en met 4, het buitenterrein van de Schieweg 60 en NKF-hal 6.

Er zijn plannen voor het herontwikkelen van deze locatie tot een nieuwe wijk waar wonen en werken gecombineerd worden. Daarbij worden 3.200 tot 3.500 woningen en 70.000 m² bedrijfsruimten gerealiseerd. Dit vindt in verschillende fasen plaats over een periode van meerdere jaren.

Verontreinigingssituatie

Ophooglaag

Op de Schieweg en Schieweg 15 en 60 is een ophooglaag aanwezig. De ophooglaag bevindt zich onder de Schieweg, op het buitenterrein van de Schieweg 15 en 60 en onder het oostelijk deel van de NKF-hallen 1 tot en met 4. De ophooglaag bestaat uit puin, beton, baksteen, koolgruis en afval van de NKF (o.a. metaal, hout, dakleer, plastic) en is sterk verontreinigd met zware metalen, PAK, minerale olie en asbest. De dikte van de ophooglaag varieert over de gehele locatie.

Ter plaatse van de Schieweg 15 (oppervlakte 51.250 m²) is de ophooglaag aangetroffen tot circa 2 meter minus maaiveld (hierna: m-mv) en heeft een gemiddelde dikte van 1,5 meter. Op de Schieweg 60 (oppervlakte 55.750 m²)



is de ophooglaag aangetroffen tot een diepte van 4 m-mv met een gemiddelde dikte van 3 meter. Het volume sterk verontreinigde ophooglaag bedraagt daarmee ruim 235.000 m³ (75.000 m³ + 160.000 m³).

Schieweg 60, nieuwe verontreinigingen

- Restverontreiniging pompeiland/weegbrughuisje: bij de sanering in 1998 is een sterke verontreiniging in de grond achtergebleven in de puinlaag op een diepte van circa 1,0-2,5 m-mv. De restverontreiniging bevindt zich in de zuidelijke- en westelijke putwand (onder het weegbrughuisje) en is horizontaal en verticaal afgeperkt. De omvang bedraagt minder dan 20 m³;
- Restverontreiniging tankpark noordzijde werkplaats: bij de sanering in 1998 zijn tevens de ondergrondse tanks ten noorden van de werkplaats verwijderd. Ter plaatse van de vul- en ontluchtingspunten (tegen het pand) is in de ondergrond (2,0-3,0 m-mv) een sterke verontreiniging met minerale olie achtergebleven. De omvang bedraagt minder dan 20 m³;
- Oliewaterafscheider: ten westen van de werkplaats is een oliewaterafscheider gelegen waar een sterke verontreiniging met minerale olie is aangetoond. De verontreiniging bevindt zich in de bodemlaag van 1,0-2,0 m-mv. De omvang bedraagt minder dan 20 m³.

Schieweg 15 historische verontreinigingen NKF

- Drenkerij: nabij de drenkerij buiten de bebouwing is minerale olie sterk verhoogd aangetoond in de zandlaag van maaiveld tot 2,0 m-mv. In de onderliggende kleilaag is minerale olie nog licht verhoogd aangetoond. Buiten de bebouwing is de verontreiniging horizontaal en verticaal afgeperkt. Aanvullende afperking onder de bebouwing is nog noodzakelijk. In het grondwater zijn vluchtige aromaten en minerale olie licht verhoogd aanwezig. Op basis van de huidige gegevens bedraagt de omvang in de grond minimaal 250 m³ (125 m² x 2 m);
- Oliekokerij: in de zandlaag van 0,8-2,0 m-mv is minerale olie sterk verhoogd aangetoond. In de onderliggende kleilaag is minerale olie nog licht verhoogd aangetoond. Aan de west-, noord- en oostzijde is de verontreiniging afgeperkt. Aan de zuidzijde buiten de bebouwing is de omvang nog niet volledig in beeld. De kwaliteit van het grondwater is niet bepaald. Aanvullende afperking is noodzakelijk. Op basis van de huidige gegevens bedraagt de omvang in de grond minimaal 160 m³ (130 m² x 1,2 m);
- Traforuimte: in de zandlaag direct onder de verharding tot 0,7 m-mv is minerale olie sterk verhoogd aangetoond. De sterke verontreiniging is horizontaal gedeeltelijk en verticaal niet afgeperkt. Het grondwater is niet onderzocht. Aanvullende afperking is noodzakelijk. Op basis van de huidige gegevens bedraagt de omvang in de grond minimaal 30 m³ (45 m² x 0,7 m);
- Ondergrondse tanks: in de zandlaag van 1,0-2,0 m-mv is minerale olie sterk verhoogd aangetoond. In de onderliggende zandlaag van 2,0-2,5 m-mv is hooguit nog een licht verhoogd gehalte minerale olie aanwezig. In horizontale en verticale richting is de verontreiniging analytisch afgeperkt. In het grondwater is minerale olie niet verhoogd aangetoond. Op basis van de huidige gegevens bedraagt de omvang in de grond 240 m³ (240 m² x 1,0 m);
- Bovengrondse tank (ketelhuis): in de zandlaag van 1,5-2,5 m-mv is minerale olie sterk verhoogd aanwezig. De sterke verontreiniging is horizontaal voldoende in beeld en verticaal niet afgeperkt. In het grondwater is minerale olie matig verhoogd en zijn vluchtige aromaten licht verhoogd aangetoond. Op basis van de huidige gegevens bedraagt de omvang in de grond circa 300 m³ (300 m² x 1,0 m).

Op basis van de beschikbare verouderde gegevens wordt geconcludeerd dat de bovengenoemde sterke verontreinigingen met minerale olie niet of beperkt hebben geleid tot een verontreiniging in het grondwater (<100 m³). Op basis van deze informatie worden de verontreinigingen met minerale olie beschouwd als immobiel. Opgemerkt wordt dat de omvang van de verontreinigingen gebaseerd is op verouderde gegevens en dat de onderzoeksgegevens, voor onder andere grondwater, moeten worden geactualiseerd. In de huidige situatie is de locatie nagenoeg volledig bebouwd en in gebruik door bedrijven, waardoor een goed bodemonderzoek niet mogelijk is. De actualisatie en nadere afperking wordt daarom uitgevoerd na sloop van de bebouwing en voorafgaand aan de sanering.



Opgemerkt wordt dat niet alle verontreinigingen binnen de locatie volledig zijn afgeperkt. Voor het grondwater zijn er veel onderzoeksgegevens. Deze zijn echter gedateerd. Soms worden er eerdere interventiewaarde overschrijdingen door nieuw onderzoek opnieuw bevestigd. Het beeld van de aangetoonde grondwaterverontreinigingen is wisselend en er bestaat geen duidelijk relatie tussen de aanwezigheid van de verontreinigde ophooglaag en de aangetoonde grondwaterverontreinigingen, anders dan dat de ophooglaag op meerdere plaatsen heeft geleid tot grondwaterverontreinigingen met elk een beperkte omvang. De aanwezigheid van de ophooglaag heeft daarmee niet geleid tot een grootschalige verontreiniging van het grondwater (meer dan 6.000 m³ grondwater met concentraties boven de interventiewaarden). Er is ook geen sprake van een zich verspreidende verontreinigingen (toename meer dan 1.000 m³ per jaar van grondwater met concentraties boven de interventiewaarden). Op basis van de beschikbare informatie worden geen grootschalige en verspreidende grondwaterverontreinigingen verwacht. De bekende grondwaterverontreinigingen voldoen niet aan de definitie van grootschalig en verspreidend. In het kader van sanering wordt indien nodig aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd, waaronder naar het grondwater.

Het raamsaneringsplan

Samenvatting raamsaneringsplan

Saneringsdoelstelling en terugsaneerwaarde

De saneringsdoelstelling is om de locatie geschikt te maken voor de beoogde functie en gebruik van wonen, bedrijven, openbaar groen en infrastructuur (inclusief kabels en leidingen). Bij de immobiele verontreinigingen wordt een leeflaag gerealiseerd, waarbij de contactmogelijkheden met de sterk verontreinigde grond worden weggenomen. De dikte en kwaliteit van de leeflaag worden afgestemd op de toekomstige functies en gebruik. Ook een aaneengesloten isolerende deklaag (bijvoorbeeld de vloer van bebouwing) is een wijze om de bovengenoemde doelstelling te bereiken.

Men onderscheidt de gebruiksfuncties bebouwing, verharding, openbaar groen en kabels en leidingen.

Voor verontreinigingen in het grondwater worden de humane- en verspreidingsrisico's weggenomen door de sterke verontreiniging in het grondwater te verwijderen tot onder de interventiewaarde.

Voor de nieuwe verontreinigingen, waaronder aanwezige restverontreinigingen, is de zorgplicht uit de Wbb van toepassing. Deze verontreinigingen worden verwijderd tot het niveau van de lokale achtergrondwaarden op de locatie.

Het saneringsplan betreft een raamsaneringsplan, waarbij men over een langere periode (geschatte tijdsperiode circa tien jaar) in verschillende fasen (twaalf in totaal) het terrein zullen ontwikkelen. Het raamsaneringsplan is daarmee het raamwerk om gedurende een lange periode fasegewijs delen van het terrein te ontwikkelen en te saneren.

Het raamwerk geeft per fase de randvoorwaarden en toetsingsgronden aan waaraan deelplannen moeten voldoen. Hierdoor hoeft niet voor ieder deelplan een besluit met een beschikking te worden genomen. Per fase wordt bodemonderzoek en een deelplan opgesteld. Dit deelplan voldoet aan de voorwaarden genoemd in het raamsaneringsplan. Dit wordt getoetst door het bevoegd gezag.

Na afloop wordt een tussenevaluatieverslag opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Zij toetsen of voldaan is aan de gestelde eisen in het raamsaneringsplan en de wet- en regelgeving. Dit betreft geen formeel besluit waar beroep en bezwaar tegen mogelijk is. Indien alle saneringen van alle fasen zijn uitgevoerd dient de beschikkinghouder een saneringsverslag in, waarbij het bevoegd gezag een besluit neemt over de gehele sanering middels een beschikking.



Fasen

- *Fase 1*
In fase 1 (2025) wordt gestart met de sloop en bouw van de velden J en K. Hal 6 van de kabelfabriek wordt mogelijk bovengronds gesloopt, zodat dit terreindeel kan worden gebruikt als tijdelijk depotruimte. De ontsluiting van de bouwvelden gaat via de huidige Schieweg aan de oostzijde van het plangebied.
- *Fase 2*
In fase 2 wordt de bouw op de velden J en K verder afgerond en wordt gestart met de sloop van de hallen op de velden G en H.
- *Fase 3 en 4*
In fase 3 en 4 worden op bouwveld J en K de woningen opgeleverd en start de bouwfase op de velden G en H. In fase 4 (2027) wordt de ontwikkeling van bouwveld E opgestart. Op dit bouwveld is het voornemen een deel van de bestaande bebouwing te behouden en te transformeren.
- *Fase 5 en 6*
In fase 5 wordt gestart met de sloop en het bouwrijp maken van de bouwvelden A, D en I-1. In fase 6 (2029) wordt de ontsluiting, via de huidige Schieweg, van het gebied omgelegd naar de noord- en westzijde. De bouwvelden E, G, H, J en K zijn woonrijp en op de bouwvelden D en I-1 wordt gestart met de bouw. Langs de Schie wordt een tijdelijk park ingericht.
- *Fase 7 en 8*
In fase 7 wordt de bouw op bouwveld I-2 gestart. In fase 8 (2031) wordt de bouw op bouwveld A gestart en wordt op bouwveld F de bestaande bebouwing gesloopt en het terrein bouwrijp gemaakt.
- *Fase 9 t/m 12*
In fase 9 t/m 12 (2032-2035) worden de bouwvelden B en C bouwrijp gemaakt en op de bouwvelden F, B en C de bouw gestart. In 2036 worden de laatste bouwvelden opgeleverd.

Aanpak raamsaneringsplan

Aanpak immobiele verontreinigingen

Voor het aanbrengen van een isolerende maatregel zijn in het raamsaneringsplan vier manieren opgenomen:

- De verontreiniging in de bovengrond ontgraven en vervangen door een leeflaag bestaande uit grond met de gewenste en minimaal vereiste dikte en bodemkwaliteit, of
- De verontreinigde grond afdekken met een leeflaag bestaande uit grond met een gewenste en minimaal vereiste dikte en kwaliteit, of
- Een combinatie van beide manieren (half ingegraven leeflaag), of
- Het aanbrengen aaneengesloten verharding.

Wonen/Bebouwing

Ter plaatse van bebouwing zal de vloer fungeren als aaneengesloten verharding. Tussen de sterk verontreinigde grond en de vloer wordt een laag zand aangebracht van de kwaliteitsklasse 'industrie'. Aangegeven wordt geen signaleringsdoek te gebruiken, omdat de zandlaag onderscheidend genoeg is van de sterk verontreinigde grond. Dit uit oogpunt van duurzaamheid.

Openbaar groen

Ter plaatse van openbaar groen wordt een leeflaag gerealiseerd met een dikte van minimaal 1 meter ten opzichte van toekomstig maaiveldpeil. De kwaliteit van de leeflaag voldoet minimaal aan de lokale maximale waarde 'wonen+'. Indien de overgang van de leeflaag naar de onderliggende grondlaag met gehalten boven de interventiewaarde visueel onvoldoende duidelijk is, wordt tussen de leeflaag en de sterk verontreinigde bodem een signaallaag aangebracht. In het plan is aangegeven dat een laag van plastic moet worden voorkomen.



Verharding

Ter plaatse van verhardingen wordt een aaneengesloten verharding aangebracht. Deze kan bestaan uit bijvoorbeeld klinkers, tegels, asfalt of beton. Ter plaatse van de aaneengesloten verhardingen fungeert de verharding als isolatielaag. De hoeveelheid te beschikken of toe te passen grond wordt bepaald door de benodigde 'werkruimte'. Om bij de herinrichting en onderhoud in de definitieve fase zonder aanvullende beschermingsmiddelen in de grond te kunnen werken, wordt ter plaatse van de toekomstige verhardingen een cunet met een dikte van 1,0 meter aangebracht. Het cunet kan bestaan uit funderingsmateriaal, zand of een combinatie daarvan. De kwaliteit van de zandlaag voldoet minimaal aan de lokale maximale waarde 'wonen+'. Indien de overgang van de zandlaag naar een onderliggende grondlaag met gehalten boven de interventiewaarde visueel onvoldoende duidelijk is, wordt tussen het zand en de sterk verontreinigde bodem een signaallaag aangebracht.

Kabels en leidingen

Ter plaatse van aan te leggen kabels en leidingen wordt een leeflaag gerealiseerd met een dikte van minimaal 1 meter ten opzichte van toekomstig maaiveldpeil. De kwaliteit van de leeflaag voldoet minimaal aan de lokale maximale waarde 'wonen+'. Ter plaatse van dieper gelegen kabels en leidingen wordt onder de leeflaag een kwaliteitsverbetering gerealiseerd tot de maximale diepte van de leiding (inclusief eventuele grondverbetering). Voor de kwaliteitsverbetering wordt grond met kwaliteitsklasse 'industrie' of grond van betere kwaliteit herschikt of grond van kwaliteitsklasse 'wonen+' toegepast. Aangegeven wordt geen signaleringsdoek te gebruiken, omdat de zandlaag onderscheidend genoeg is van de sterk verontreinigde grond. Dit uit oogpunt van duurzaamheid.

Aanpak mobiele verontreinigingen

Om het risico op verspreiding van mobiele verontreinigingen te voorkomen en/of te beperken, worden de mobiele verontreinigingen in de grond en het grondwater verwijderd tot onder de interventiewaarde.

Afhankelijk van de aard en omvang van de mobiele verontreiniging kan dit worden gerealiseerd door: ontgraven van de verontreiniging in grond en grondwater, ontgraven van de verontreiniging in grond (bronverwijdering) met een grondwatersanering (pump & treat) en/of ontgraven van de verontreiniging in grond (bronverwijdering) met een in-situ grondwatersanering.

Hergebruik/ herschikken grond

Vrijkomende sterk verontreinigde grond met mobiele componenten wordt niet herschikt en wordt afgevoerd naar een erkend verwerker. Vrijkomende sterk verontreinigde grond met immobiele componenten wordt waar mogelijk binnen de contour van de interventiewaarde herschikt op sterk verontreinigde grond. Dit kan als aanvulling onder een leeflaag, bebouwing, verharding en kelders en putten.

Binnen de locatie wordt vrijkomende grond van andere kwaliteitsklassen zoveel mogelijk hergebruikt. De grond wordt tijdelijk opgeslagen en indicatief worden de hergebruiksmogelijkheden bepaald. Afhankelijk van de kwaliteit wordt de grond gebruikt in de leeflaag of onder de leeflaag. Eventueel kan de grond worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

Vrijkomende materialen (ophooglaag)

Binnen de saneringslocatie is een ophooglaag aanwezig, bestaande uit onder anderen puin, asfalt, baksteen, tegels, hout en asbest. De mate van bijmenging varieert en er is sprake van puinlagen, niet zijnde bodem, en puinhoudende bodemlagen. Het uitgangspunt is dat op de gehele locatie sprake is van bodem.

Voor de realisatie van de verschillende fasen dient een deel van deze ophooglaag te worden ontgraven, waarbij bodemvreemd materiaal vrijkomt. Dit is ook noodzakelijk voor het aanbrengen van funderingspalen. Per deelplan wordt een overweging gemaakt of het zeven van deze ophooglaag haalbaar is. In het raamsaneringsplan is een onderbouwing gegeven om welke redenen dit wordt gedaan. Als er wordt gezeefd



worden de vrijgekomen herbruikbare materialen gebroken met een mobiele breker onder een certificaat. De fijne zeeffractie zal als sterk verontreinigde grond weer worden herschikt binnen de saneringslocatie. Niet herbruikbaar grove fractie wordt afgevoerd. Dit laatste valt buiten de scope van dit raamsaneringsplan.

Bemaling

Men geeft aan dat bemaling voor uitvoering van de (graaf- en sanerings-)werkzaamheden noodzakelijk is. Dit is verder uitgewerkt in het raamsaneringsplan.

Deelplannen

In het deelplan moeten de volgende zaken worden opgenomen:

- Definitieve inrichting van de betreffende fase
- Grenzen werking deelplan
- Faseringen in het deelplan
- Verontreinigingssituatie
- Saneringsdoel en saneringswijze
- Betrokken partijen en instanties
- Planning
- Meldingen en vergunningen
- Grondstromen en grondbalans: hoeveelheid, kwaliteit en verwerking/bestemming (inclusief depotvorming)
- Milieukundige begeleiding en evaluatie
- Nazorg en gebruiksbeperkingen
- (Indien nodig) aanvulling op plan Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC-plan), de effecten van de werkzaamheden op de omgeving en bouwactiviteiten

De plannen dienen uiterlijk zes weken voor aanvang van de werkzaamheden bij het bevoegd gezag te worden ingediend. Het bevoegd gezag toetst binnen de termijn van zes weken of voldaan is aan de randvoorwaarden van het raamsaneringsplan of dat aanvullingen/wijzigingen nodig zijn.

Opgemerkt wordt dat de aan deze beschikking verbonden voorschriften 1 tot en met 4 eveneens van toepassing zijn op deelplannen.

Per fase wordt er voorafgaand aan het opstellen van het deelplan een vooronderzoek volgens de NEN5725 uitgevoerd, mogelijk aangevuld met aanvullend verkennend of nader bodemonderzoek. Dit bodemonderzoek wordt met het desbetreffende deelplan ingediend.

Evaluatie deelplannen en eindevaluatie raamsaneringsplan

Uiterlijk acht weken na afronding van de saneringsfase moet een verslag van de tussenevaluatie worden ingediend bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag toetst of voldaan is aan de gestelde eisen in het raamsaneringsplan en de wet- en regelgeving. Dit betreft geen formeel besluit waar beroep en bezwaar tegen mogelijk is.

Als alle saneringen van alle fasen zijn uitgevoerd, dient de beschikkinghouder een saneringsverslag in, waarbij het bevoegd gezag een besluit neemt over de gehele sanering middels een beschikking. In het raamsaneringsplan is acht weken aangegeven. De wettelijke termijn, waar het bevoegd gezag zich aan zal houden, is drie maanden.

Onvoorziene omstandigheden

In geval van onvoorziene omstandigheden worden de werkzaamheden opgeschort en wordt melding gedaan bij het bevoegd gezag.

Er wordt bepaald of en in welke mate de onvoorziene omstandigheden van invloed zijn op het bereiken van de saneringsdoelstelling. Indien noodzakelijk wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd. Op het moment dat



aanvullende saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn, worden de werkzaamheden pas hervat na goedkeuring door het bevoegd gezag van de (aanvullende) maatregelen.

Werkzaamheden gemeente

Een deel van het plangebied is eigendom van de gemeente Delft. In het saneringsplan is aangegeven dat tot het moment dat deze percelen worden ontwikkeld, de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud en beheer van deze percelen. In het algemeen zullen dit eenvoudige en beperkte saneringen of grondverzet zijn. Het is niet wenselijk dat voor deze eenvoudige werkzaamheden een deelplan opgesteld moet worden.

De saneerder en de gemeente Delft hebben met het bevoegd gezag afgestemd over de wijze hoe hier mee om te gaan. Voor werkzaamheden door de gemeente op haar eigen percelen en percelen met een zakelijk recht van de gemeente, ter plaatse van dit raamsaneringsplan, kan worden volstaan met een melding in overeenstemming met het Besluit uniforme saneringen (hierna: BUS) en de Regeling uniforme saneringen.

De melding onder het raamsaneringsplan wordt dan uitgevoerd middels de formulieren BUS immobiel en BUS tijdelijk uitplaatsen. Aan de saneerder wordt een afschrift gestuurd van de melding en de instemming door het bevoegd gezag.

Na afronding wordt een evaluatie van de werkzaamheden opgesteld middels de formulieren BUS evaluatie immobiel en BUS evaluatie tijdelijk uitplaatsen. Ook van de evaluaties wordt een afschrift van de melding en de instemming door het bevoegd gezag verstuurd aan de saneerder.

Voor de beoordelingstermijn door het bevoegd gezag en de indieningstermijn worden de termijnen aangehouden zoals opgenomen in het Bus en de Regeling Uniforme Saneringen.

De saneerder machtigt de gemeente Delft voor het opstellen en indienen van bovengenoemde BUS-meldingen. Opgemerkt wordt dat bij complexere gevallen de gemeente een deelplan conform het raamsaneringsplan kan opstellen.

Werkzaamheden derden

Het kan ook voorkomen dat derden (bijvoorbeeld nutsbedrijven) werkzaamheden in het gebied (saneringslocatie) moeten uitvoeren of dat er sprake is van een calamiteit of spoedreparatie aan vitale infrastructuur. In het saneringsplan is op pagina 15 een tabel opgenomen, die voor verschillende situaties aangeeft welke afstemming nodig is, de melding die gedaan moet worden en door wie.

Samenvatting deelplan J en K en een deel van G

Deelplan J en K omvat de bouwvelden J, K en een deel van G (tot hal 6) en het direct omliggende toekomstig openbaar gebied. Het gebied heeft een oppervlakte van circa 26.260 m². Aan de noordzijde wordt het deelplan begrensd door hal 6, aan de oostzijde door de Schieweg en aan de zuid- en westzijde door de kadastrale perceelsgrens. De grens van het deelplan is weergegeven in de tekening in bijlage 2. Het deelplan kent geen verdere fasering.

Het maaiveld van deelplan J en K bevindt zich op NAP 0 tot -0,1 meter. Vanaf de onderkant van de verharding is een zintuiglijk schone zandlaag aanwezig met een dikte variërend van 40 tot 70 cm. In deze zandlaag zijn hooguit licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie aangetoond. Deze zandlaag is rond 1983 aangebracht bij de herinrichting van het terrein.

Onder de zandlaag, vanaf circa 0,6 m-mv, is de ophooglaag aanwezig. De dikte van de ophooglaag varieert. Ter plaatse van veld K wordt de onderzijde van de ophooglaag aangetroffen op een diepte variërend van NAP -2 tot -4,4 meter. Binnen het gehele bouwveld J is de onderzijde van de ophooglaag aangetroffen op NAP -4,0 tot -4,5 meter. De ophooglaag is sterk verontreinigd met zware metalen, PAK, minerale olie en asbest. Onder de ophooglaag is afwisselend zintuiglijk schoon zand, klei en/of veen aanwezig. Het zand en de klei zijn tot de diepte



van NAP -5 meter in het algemeen sterk verontreinigd met enkele zware metalen en in het veen zijn hooguit licht verhoogde gehalten aangetoond.

Naast de verontreinigde ophooglaag zijn op de locatie drie restverontreinigingen met minerale olie aanwezig van nieuwe verontreinigingen (waarvoor de zorgplicht van toepassing is)

Samenvatting saneringsaanpak

De volgende werkzaamheden hebben betrekking op de velden J en K:

- Ondergrondse sloop en functie vrij maken locatie (verwijderen van o.a. tanks, funderingen, kelders, leidingen);
- Saneren en civieltechnisch ontgraven van de bouwkuipen J en K;
- Puinvrij maken bouwveld J ten behoeve van de nieuwe palen;
- Ontgraven en aanbrengen leeflaag rondom bouwvelden.

Er wordt een bemalingsplan opgesteld om het waterbezwaar, effecten en te nemen maatregelen ten aanzien van de bemaling te bepalen. Aangegeven wordt dat het bemalingswater geloosd zal worden op het nabijgelegen oppervlaktewater.

Bouwveld K heeft een oppervlakte van 9.300 m² en over het gehele bouwvlak wordt een parkeerkelder gerealiseerd. De grond wordt tot een diepte van circa NAP -5,25 meter ontgraven. Er zijn grond kerende maatregelen noodzakelijk om de ontgraving te kunnen uitvoeren. De verschillende kwaliteiten (circa 44.175 m³ sterk verontreinigde grond en 4.650 m³ niet sterk verontreinigde grond) worden gescheiden ontgraven. De verwachting is dat de volledige ophooglaag wordt verwijderd. De onderliggende sterk verontreinigde bodemlaag zal naar verwachting niet civieltechnisch geschikt zijn om te herschikken en zal worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

De ophooglaag wordt gezeefd. Materiaal wat niet geschikt is, wordt afgevoerd. Per stroom grond of bouwstof worden de hergebruiksmogelijkheden bekeken. Sterk verontreinigde grond met een omvang van circa 750 m³ wordt herschikt binnen het bouwvlak. Indien deze zeefproef niet het gewenste resultaat oplevert kan men overgaan al het ophoogmateriaal af te voeren.

Na de ontgraving wordt de bouwput tot NAP -4,75 aangevuld met grond/zand met kwaliteitsklasse 'Industrie'. In totaal wordt er circa 4.650 m³ grond in de leeflaag aangevuld.

Bouwveld J heeft een oppervlakte van circa 2.400 m² en onder een deel van het gebouw wordt een verdiepte fietsenkelder gerealiseerd. Ten behoeve van de fietsenkelder wordt de grond tot een diepte van circa NAP -3,7 meter ontgraven. Er zijn grond kerende maatregelen noodzakelijk om de ontgraving te kunnen uitvoeren. Daarnaast wordt grond in de omgeving ontgraven tot NAP -1,5 meter. De verschillende kwaliteiten (circa 3.515 m³ sterk verontreinigde grond en circa 1.200 m³ niet sterk verontreinigde grond) worden gescheiden ontgraven. In verband met aanwezige obstakels voor de aanleg van de fundering buiten de fietsenkelder, kan het nodig zijn om verder te graven tot NAP -4 meter. Afgewogen wordt of het materiaal uit de ophooglaag wordt gezeefd. De fijne fractie van de sterk verontreinigde grond met een omvang van circa 900 m³ zal worden herschikt tot NAP -1,5 meter. Herbruikbare materialen worden hergebruikt en restmateriaal wordt afgevoerd naar een verwerker. In totaal wordt circa 1.200 m³ grond in de leeflaag aangevuld.

Leeflaag

Onder de bebouwing wordt een aaneengesloten isolerende verharding aangebracht. Buiten de bebouwing wordt de grond tot 1 meter minus toekomstig peil/NAP -0,7 meter ontgraven per kwaliteitsklasse. De sterk verontreinigde ophooglaag met een omvang van 2.912 m³ wordt afgevoerd naar een erkend verwerker. De licht verontreinigde grond met een omvang van circa 7.280 m³ wordt in depot geplaatst om hergebruiksmogelijkheden te bepalen.



Indien er geen onderscheid gemaakt kan worden tussen leeflaag en de sterk verontreinigde grond, wordt er een signaallaag als visuele scheiding toegepast.

De aan te brengen leeflaag heeft een dikte van 1 meter met de kwaliteitsklasse 'wonen+' of beter. Ter plaatse van de bouwwegen wordt een verhardingsconstructie aangebracht met een dikte van minimaal 1 meter opgebouwd uit zand klasse wonen+, fundering en verharding. In totaal wordt er circa 14.560 m³ grond in de leeflaag aangevuld.

Voor aanvulling van bouwveld J, K en de leeflaag wordt de herbruikbare grond uit de toplaag gebruikt en circa 7.280 m³ onder certificaat te leveren grond/zand met kwaliteit klasse wonen+.

Nazorg

Na het afronden van de sanering is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik. Er is geen sprake van actieve nazorg. In de grond blijft een restverontreiniging achter met zware metalen, PAK en/of asbest.

Ten aanzien van de restverontreiniging gelden de volgende gebruiksbeperkingen:

- Wijzigingen in gebruik en functie dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag;
- Het in stand houden en waar nodig herstellen van de leeflaag en/of verharding;
- Werkzaamheden in de verontreinigde grond dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag;
- Vrijkomende grond is beperkt in hergebruik/toepassing.

Overwegingen ten aanzien van het saneringsplan

Na uitvoering van de sanering is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik als de functies wonen, bedrijven, openbaar groen en infrastructuur en zijn de risico's voor mens, plant en dier als gevolg van blootstelling aan of de verspreiding van de verontreiniging voldoende beperkt.

Aan de uitvoering van de beschreven saneringswijze is nazorg verbonden. Het betreft het in stand houden van de leeflaag en aaneengesloten isolerende deklaag.

Wij stemmen in met het raamsaneringsplan en deelplan J en K, omdat het belang van de bodem hierdoor niet wordt geschaad.

Aan de instemming met dit saneringsplan verbinden wij de volgende aanvullende voorschriften:

- In het kader van de Basis Registratie Ondergrond (BRO) dient bij elke ingediend bodemonderzoek een xml-bestand aangeleverd te worden dat voldoet aan een recente versie van protocol SIKB0101.
- De sanering van de zorgplichtgevallen dient te worden beschreven in het deelplan en het tussenevaluatieverslag. Tevens dient de bodemkwaliteit van alle putbodems en putwanden van de deze gevallen te worden vastgelegd middels bemonstering conform de BRL SIKB 6000.
- Het raamsaneringsplan blijft van kracht tot de definitieve afronding van de gehele sanering (alle fasen), ook voor werkzaamheden in de grond en/of het grondwater binnen de gesaneerde fasen.

Onze instemming op het saneringsplan is slechts gedurende een beperkte periode geldig, omdat na verloop van tijd de regelgeving en beleidsinzichten kunnen wijzigen. Indien niet binnen vier jaar na dagtekening van deze beschikking wordt gestart met de sanering, komt de instemming met het saneringsplan te vervallen.

Conclusie

Wij stemmen in met de in het raamsaneringsplan en de in het deelplan K en J beschreven doelstelling, uitgangspunten en werkwijze. Er is sprake van een raamsaneringsplan waarbij niet de gehele bodemverontreiniging wordt gesaneerd.



In het raamsaneringsplan en deelplan J en K staat dat grondwater op het oppervlaktewater wordt geloosd. Het Hoogheemraadschap van Delfland is hiervoor bevoegd gezag. Wij sturen een afschrift van dit besluit naar het Hoogheemraadschap van Delfland.

Tot slot wordt opgemerkt dat er nog andere bepalingen en/of andere regelgeving van toepassing zijn op grond waarvan vergunningen, toestemmingen, ontheffingen of meldingen vereist zijn om de werkzaamheden te mogen uitvoeren. Hierbij te denken valt aan het saneren van de tanks en het toepassen van grond, op grond van de Omgevingswet.