



[Redacted address information]

Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.
T.a.v. de heer [Redacted]

[Redacted address information]

REF.: B24.9323/HO-01/GG

DATUM, 25 september 2024

Onderwerp: Resultaten historisch vooronderzoek en locatiebezoek NEN 5725, Zeisterweg 1B te Odijk

Geachte heer [Redacted],

Hierbij ontvangt u de resultaten van het historisch onderzoek en locatiebezoek (NEN 5725) voor de locatie gelegen aan de Zeisterweg 1B te Odijk.

Aanleiding en doel

De aanleiding tot het onderzoek betreft de voorgenomen onroerend goed transactie en herontwikkeling van de locatie.

Het doel van het historisch onderzoek is het achterhalen van eventuele (voormalige) bodembedreigende activiteiten op of binnen 25 meter van de onderzoekslocatie, die mogelijk tot een bodemverontreiniging hebben geleid. Op basis van de verkregen gegevens uit het historisch vooronderzoek kan voor de locatie definitief worden bepaald in welke mate onderzoek noodzakelijk is, rekening houdend met de geldende richtlijnen en normen. Het vooronderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5725:2023.

Beschikbare informatie

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Zeisterweg 1B te Odijk, kadastraal bekend als gemeente Odijk, sectie A, nummer 3323, en heeft een oppervlakte van circa 24.455 m². Op de locatie is een kantoorpand aanwezig, waarin een Politie Diensten Centrum (PCD) is gevestigd. De bebouwing op de locatie heeft een oppervlak van circa 7.340 m². De gebouwen op het perceel zijn zowel op diverse bouwtekeningen als middels bewijzeringsborden in het pand gecodeerd van A t/m D. Deze nummering is zodoende nu ook weer aangehouden in de tekst en op de situatieschets. Uitpandig is de locatie grotendeels verhard met klinkers en stelcon.

Resultaten historisch onderzoek en locatiebezoek

Algemeen

Voorafgaand aan een verkennend bodemonderzoek dient een historisch vooronderzoek uitgevoerd te worden conform de NEN 5725:2023, waarbij alle beschikbare historische (bodem)informatie bestudeerd dient te worden.

Door Verhoeven Milieutechniek B.V. zijn de relevante gegevens van de websites van www.topotijdreis.nl, www.google.nl en www.kadaster.nl bestudeerd, is het geoportaal van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) geraadpleegd en de beschikbare gegevens opgevraagd bij de ODRU en gemeente Bunnik. Tevens zijn de door de opdrachtgever verstrekte bescheiden en bij Verhoeven Milieutechniek B.V. bekende gegevens bestudeerd. Alle relevante informatie is in onderstaande tekst verwerkt en waar nodig opgenomen in de bijlagen.

Voormalig, huidig en toekomstig gebruik

Voor zover bekend is rond 1972/ 1973 begonnen met de bebouwing op de locatie voor Kodak. De bebouwing is in de jaren daarna enkele malen uitgebreid en Kodak zou tot circa 2000 de locatie in gebruik hebben gehad voor opslag, distributie en kantoor. Daarna is het kantoor in gebruik genomen door het PCD, die conform de beschikbare documenten met verschillende benamingen daar heeft gezeten. De noordelijk helft van het voormalige Kodak terrein is rond 2010 reeds ontwikkeld tot woonwijk, betreffende de straat Rietkamp, en het voornemen bestaat dit na 2026 eveneens met dit zuidelijke gedeelte van het voormalige Kodak terrein te doen.

Bodemkwaliteitsgegevens

Op basis van het geoportaal van de ODRU van de locatie en de noordelijke locatie (die in het verleden tot dezelfde locatie behoorde) bodeminformatie beschikbaar. Via de ODRU is vervolgens het bericht gekomen dat het bodemonderzoek uit 1995 (van de locatie) niet beschikbaar is, maar enkel de BIS gegevens. Hieruit blijkt dat het de onderzoekslocatie AA031200053 betreft, het een oriënterend bodemonderzoek zou zijn geweest van BKH, met kenmerk BA382008/3092M/K (d.d. 10-04-1995). De opmerking in BIS is 'vloeistofdichte magazijnvloer geadviseerd' en het advies was 'geen verder onderzoek nodig'.

Van de direct aangrenzende noordelijke locatie zijn wel twee bodemonderzoeken verkregen.

Singel 2E (huidig Rietkamp 2 t/m 82)

Op de locatie is door Ingenieursbureau BCC een verkennend bodemonderzoek (kenmerk NC6021900/001; d.d. 24 juli 2006) uitgevoerd. Zoals bovenstaand aangegeven betreft dit het direct noordelijk aangrenzend perceel, dat ten tijde van het onderzoek onderdeel uitmaakte van de huidige onderzoekslocatie.

Uit de historie uit dit bodemonderzoek blijkt dat in het verleden het bedrijf Kodak, leverancier van foto(chemische) materialen, op de locatie gevestigd is geweest. De activiteiten op de locatie zouden beperkt zijn gebleven tot magazijn en distributiecentrum. Ten tijde van het bodemonderzoek is de locatie in gebruik door ISC (ICT-instituut voor Openbare Orde en veiligheidssector), wat een voorloper is van de huidige PCD. Tevens wordt het bodemonderzoek van BKH uit 1995 aangehaald, waarbij wordt aangegeven dat dit een nulsituatie bodemonderzoek is geweest. Tijdens dat onderzoek zijn in de bovengrond geen verhoogde gehalten aangetoond en in de ondergrond en grondwater enkele licht verhoogde gehalten voor metalen ten opzichte van de destijds geldende streefwaarde.

Het onderzoek uit 2006 is uitgevoerd op het buitenterrein waarbij in de grond enkele bodemvreemde bijmengingen aan puin- en/ of kolengruishoudende materialen zijn waargenomen. Analytisch zijn zowel in de grond als het grondwater geen verhoogde gehalten ten opzichte van de destijds geldende streefwaarde aangetoond.

Aansluitend is door RPS-BCC een gecombineerd bodem-, AP04- en asbestonderzoek (kenmerk NC702.1100/001; d.d. 26 maart 2008) uitgevoerd. Dit is de aanvulling op bovenstaand onderzoek en betreft een aanvullend onderzoek voor het inpandige (gesloopte) deel, en een AP04 onderzoek naar een depot grond op de locatie. Tijdens het bodemonderzoek zijn in de bovengrond wederom geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten voor kobalt en/ of nikkel aangetroffen en in het grondwater voor barium. Middels het asbestonderzoek is aangetoond dat in de bodem in de voormalige loods geen asbest aanwezig was. Uit het AP04 onderzoek blijkt dat het depot grond op de locatie voldoet aan schone grond.

Singel 43

In beide bovenstaand omschreven bodemonderzoeken aan de Singel 2E wordt de Singel 43 aangehaald. Op dit perceel is een benzineservicestation aanwezig dat bij de provincie Utrecht geregistreerd is met locatiecode UT/0312/00031. Aan de Singel 43 is in 2006 een sanering uitgevoerd. Het is onbekend of deze verontreiniging perceel overschrijdend is, echter tijdens het bodemonderzoek uit 2006 van BCC is een peilbuis op de Singel 2E, ter hoogte van de Singel 43 geplaatst, waarbij geen verontreinigingen met brandstofcomponenten zijn aangetroffen.

Asbestinventarisaties en correspondentie

Door de opdrachtgever zijn de volgende twee asbestinventarisaties beschikbaar gesteld:

- Asbestinventarisatie (bouwdeel D), DutchEco B.V., projectnummer 07-105, d.d. 20 juli 2007;
- Volledige asbestinventarisatie (bouwdeel A t/m D), RPS Advies B.V., projectnummer RPS/AAI07.2104, d.d. 27 september 2007.

Uit bovenstaande inventarisaties blijkt dat alleen niet-destructief is onderzocht. Tijdens deze inventarisaties zijn diverse asbesthoudende materialen aangetroffen, onder andere beplating boven deuren, plaatmateriaal boven het systeemplafond, flensverbindingen in de technische ruimte en een bloembak in de patio.

Aansluitend op het locatiebezoek is nogmaals navraag gedaan omtrent de beschikbare gegevens van asbest in het pand, waarop enkele aanvullende bescheiden zijn ontvangen. De aanvullende bescheiden zijn onderstaand weergegeven.

Tussen de stukken zat een andere asbestinventarisatie van DutchEco B.V. (projectnummer 06-162; d.d. 30 september 2006). Bij de aanleiding staat 'het uitvoeren van een asbestinventarisatie om in kaart te brengen of nog asbest aanwezig is na de asbestsanering'. Tijdens dit onderzoek zijn asbesthoudende stortstroken in het plafond aangetroffen en asbesthoudende resten koord in leidingdoorvoeren in het plafond. Ook dit betreft een niet destructief onderzoek. In dit pdf bestand zitten daarnaast diverse facturen voor asbestverwijdering in 2006.

Op 26 juli 2007 is een bouwvergunning afgegeven voor het 'slopen van asbesthoudende delen uit het bouwwerk'. Voor deze werkzaamheden is tevens een kostenraming (ingenieursbureau Oesterbaai; project PAA-11686; d.d. 24 april 2007) opgesteld.

Tevens is de gedeeltelijke 'inhoud werkmap asbestsanering' van Koole B.V. (project 47101; d.d. 20 juli 2007) verstrekt. Dit betreft onder andere een melding asbestsanering (periode 24 juli 2007 tot en met 17 augustus 2007) en een werk-/VGM-plan.

Tussen de documenten zit een mailwisseling tussen de huurder en verhuurder bij waaruit blijkt dat in 2002 en 2007 in totaal 3 asbestinventarisaties zijn uitgevoerd van de gebouwen A t/m D. Daarnaast zijn er diverse asbestsaneringen uitgevoerd. De mailwisseling was op gang gekomen door het aantreffen van een asbesthoudend koord in een leidingdoorvoer tijdens een verbouwing in 2013. Aansluitend is ook een 'overzicht kosten asbestsanering' met printdatum 25 november 2013 beschikbaar gesteld. Tot slot zit in de documentatie nog enkele brief en/of mailwisselingen omtrent aantreffen van asbest is relatie tot kosten en vervolgkosten.

Ook met het verstrekken van de aanvullende informatie zijn geen asbestvrijgave rapportages beschikbaar gekomen, is niet gebleken of al het (zichtbare) asbest is gesaneerd en lijkt er niet destructief te zijn onderzocht.

Vergunningen

Omgevingsvergunning

Voor de tijdelijk opslag van drukhouders met lachgas is op 31 augustus 2023 een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend. Hierop is een reactie van de ODRU gekomen (kenmerk: Z-2023-107716/ D2023-000657541 d.d. 4 oktober 2023) dat de melding volledig is en voldoet aan de indieningsvereisten.

Bouwvergunningen

Door de gemeente Bunnik zijn diverse bouwdoSSIERS beschikbaar gesteld voor de locatie aan de Odijk 1B. Veel bestanden in deze doSSIERS betreffende specialistische tekeningen en berekeningen van wapeningsconstructies, spanten en vloeren. Deze worden niet verder behandeld. Onderstaand zijn enkele bouwvergunningen van uitbreidingen weergegeven.

- In 1977 is een aanvraag gedaan, met een besluit van 25 april 1978, voor de revisie van het bestaande pand aan de westzijde (gebouw B), en de realisatie van het pand aan de oostzijde (noordzijde gebouw D). Uit de tekening blijkt dat het pand gedeeltelijk is onderkelderd. Uit de legenda op de tekeningen blijkt, dat in tegenstelling tot de historie in de voorgaande bodemonderzoeken, mogelijk wel wat op de locatie is gedaan ten aanzien van foto(camera) ontwikkeling e.d. en was er een opslag van ammoniak;
- Op 8 september 1981 is het besluit genomen voor de uitbreiding van het pand aan de oostzijde (zuidzijde gebouw D). Op basis van de verkregen schetsen zou dit gedeelte niet onderkelderd zijn, maar wel zijn voorzien van een kruipruimte;
- In 2004 is een aanvraag gedaan ten behoeve van een uitbreiding van het kantoorpand, zijnde het creëren van een extra verdieping op het bestaande kantoor;
- In 2005 is een aanvraag gedaan voor een verandering van het pand, te weten het slopen van een bestaand paviljoen van 1 verdieping en op deze locatie een nieuw gedeelte te realiseren met 2 verdiepingen. Tijdens het locatiebezoek is geconstateerd dat dit niet is gerealiseerd;
- In 2008 is een aanvraag gedaan voor het aanpassen van de noordelijke gevel, aangezien de achterliggende loods gesloopt gaat worden en deze gevel een buitenwand wordt;

Overige website

Via een zoekopdracht op google zijn diverse websites naar voren gekomen omtrent de onderzoekslocatie. Een overzicht van enkele websites in onderstaand weergegeven.

Op de website www.geschiedenisvanodijk.nl is weergegeven dat in 1972 de kersenboomgaard achter Kodak gerooit is voor de uitbreiding van Kodak. Uit de website www.tussenrijnenlek.nl blijkt dat de Kodak-fabriek tussen 1973 en 2000 in Odijk gevestigd is geweest. Hier wordt dus gesproken over 'fabriek'. Op www.stichtinggispenccollectie.nl staat dan weer weergegeven dat het gebouw van Kodak met kantoorgedeelte, restaurant en centraal magazijn is opgeleverd op 16 april 1973. Dus nu wordt weer niet gesproken over een fabriek. Tot slot is op de facebook pagina de geschiedenis van Odijk een artikel gevonden waarin de volgende tekst bij een foto is weergegeven: 'In 1972 begon de KODAK na 5 jaren lobbyen aan de bouw van hun fabriek en kantoren in Odijk. In 1973 zou Prins Bernard de nieuwe vestiging openen. Een boomgaard aan de Vork moest wijken voor de lage fabriekshal die zelf weer werd gesloopt voor de aanleg van de Rietkamp. Verder: het kruispunt Zeisterweg-Provinciale weg is nog zonder verkeerslichten, de dode bocht van de Kromme Rijn slingert nog langs onbebouwde landerijen.'

Bodemkwaliteitskaart (inclusief PFAS)

Op basis van de Bodemkwaliteitskaart uit de Nota bodembeheer werkgebied ODRU uit 2022, is de locatie gelegen binnen de bodemkwaliteitszone 'Wonen'. Op basis van de ontgravingskaarten boven- en ondergrond is de locatie gelegen in de kwaliteitsklasse landbouw/ natuur. Met betrekking tot PFAS is de bovengrond ingedeeld in de bodemkwaliteitszone B3 en de ondergrond in PFAS O2, wat allebei gelijk staat aan kleiner dan de landelijke waarde voor landbouw/ natuur.

Historisch kaartmateriaal/ luchtfoto's/ geoportaal

Uit het historisch kaartmateriaal van www.topotijdreis.nl blijkt dat in 1900 de locatie braakliggend/ agrarisch was, maar de Zeisterweg is waar te nemen. Vanaf 1930 tot 1962 is op de noordzijde van de onderzoekslocatie een boomgaard waar te nemen. De westelijk gelegen Schoudermantel is vanaf 1953 op de kaarten waar te nemen en de oostelijke Singel vanaf 1973. De bebouwing (van Kodak) op het perceel is vanaf 1982 op de kaarten waarneembaar en wijzigt tot 2010 een aantal maal van vorm. Tussen 1999 en 2010 is op de onderzoekslocatie direct ten noorden van gebouw B een waterbassin waar te nemen. Vanaf 2011 is de noordelijke zijde van het voormalige Kodak pand verdwenen en zijn daar de contouren van de Rietkamp voor terug gekomen. De jaren daarna komt de bebouwing aan de Rietkamp en wijzigt er niets op de onderzoekslocatie. Enkele van bovenstaande zaken worden bevestigd op basis van (lucht)foto's zoals verwoord in bovenstaand paragraaf overige websites.

Op de kaart op het geoportaal blijkt eveneens dat op de noordzijde van het perceel een boomgaard aanwezig is geweest en een voormalige watergang.

Aanvullende informatie eigenaar/opdrachtgever (inclusief ingevulde vragenlijst)

De beschikbaar gestelde gegevens van de opdrachtgever zijn bovenstaand reeds verwerkt. Tevens is een historische vragenlijst ingevuld en aan deze briefrapportage toegevoegd. Hier zijn geen aanvullende gegevens uit naar voren gekomen.

Asbest

Zoals in de eerdere gegevens aangegeven zijn in het pand diverse asbesthoudende materialen gebruikt. Daarnaast kan niet worden uitgesloten dat onder de verhardingen asbestverdachte puin aanwezig is.

Locatiebezoek

Op 17 september 2024 is er op de onderzoekslocatie een locatiebezoek uitgevoerd, onder begeleiding van een locatiebeheerder, waarbij is aangegeven dat zij huurder en gebruiker zijn, maar geen eigenaar.

Tijdens het locatiebezoek is gebleken dat gebouw D inderdaad aan de noordzijde is voorzien van een kelder. Op de vloer van de kelder zijn vochtvlekken waar te nemen, waarvan de locatiebeheerder vermoed dat dit te maken heeft met de grondwaterstand op de locatie. De zuidzijde van D en de overige panden A, B en C zijn allen voorzien van kruipruimtes. Deze ruimtes zijn te bereiken via diverse kruipluiken. Enkele kruipluiken zijn tijdens het locatiebezoek geopend, waaruit blijkt dat een deel waarschijnlijk grond betreft, maar enkele ook zijn voorzien van een betonverharding op de vloer ter plaatse van het luik. In de kruipruimte zijn veel kabels en leidingen aanwezig. Het is onbekend of er ook kabels en of leidingen in de vloer aanwezig zijn. Zoals verwacht zijn in pandig vele kantoren aanwezig en geen bodembedreigende activiteiten.

De locatiebeheerder weet niet wat er heeft plaatsgevonden in het pand ten tijde van Kodak, alleen dat een deel van gebouw C het laboratorium werd genoemd vanuit de Kodak tijd.

Uit pandig zijn 2 bovengrondse opslagtanks met dieselolie waargenomen. Deze tanks zijn aangesloten op noodstroomaggregaten (NSA). Naar weten van de locatiebeheerder zijn hier nulsituatie bodemonderzoeken van bekend, echter niet bij hem beschikbaar.

Tussen de gebouwen is een patio/ binnentuin aanwezig. In de binnentuin staat 1 van de bovenstaande opslagtanks en is een vijver aanwezig. Daarnaast is dit ingericht als tuin met bestrating en beplanting. Op het buitenterrein is de locatie grotendeels verhard met klinkers en gedeeltelijk met stelcon. Rond en tussen de verharding zijn wat groenstroken met diverse beplanting aanwezig. Door de locatie beheerder is aangegeven dat hij verwacht dat onder het grootste deel van de bestrating direct zand aanwezig is, maar weet dit niet zeker. De 'inrit' is in het verleden opnieuw aangelegd, waarbij tevens een stabilisatielaag van puin is aangebracht.

Naast de ‘standaard’ kabels en leidingen die vermoedelijk met de KLIC naar voren komen zijn er tevens diverse ‘eigen’ kabels aanwezig voor de verlichting, camerabewaking en slagbomen inclusief daarvoor benodigde lussen.

Zoals bij het historisch kaartmateriaal weergegeven is een ‘waterbassin’ aanwezig geweest. Navraag blijkt dat dit een bovengrond waterbassin betrof ten behoeve van de sprinklerinstallatie. Deze is niet meer aanwezig, en betreft het gedeelte waar nu de stelconverharding aanwezig is.

Het gebouw op de noordoosthoek blijkt een fietsenstalling te zijn. Tevens blijkt het maaiveld aan de noordoostzijde wat af te lopen. Naar de omgeving (weg en buurpercelen) loopt het weer op. Aan de achterzijde van het pand is een ‘achterom’ voor de woningen aan de Rietkamp aanwezig. Kadastraal behoort dit nog bij perceel A3323, maar in verband met recht op overpad is dit gedeelte buiten het hek aanwezig.

Ten aanzien van asbest zijn op het eerste gezicht geen asbestverdachte materialen aangetroffen, daarbij is door de locatiebeheerder aangegeven dat er reeds enkele asbestsaneringen zijn uitgevoerd. Daarbij is ook het ventilatiesysteem vervangen, waarvoor het oude systeem inclusief asbesthoudende flensen, is gesaneerd en verwijderd.

Op perceel 3324 is de zendmast waargenomen voor de 4G en 5G telecom.

Er zijn geen overige bijzonderheden waargenomen. Enkele foto’s van het uitgevoerde locatiebezoek zijn bijgevoegd als bijlage 1, waarbij wordt opgemerkt dat er niet overal foto’s van mochten worden gemaakt en zodoende een beknopt foto overzicht is.

Bodemopbouw en geohydrologie

Bij de bepaling van de regionale geologie en geohydrologie zijn de gegevens van de websites www.dinoloket.nl en www.grondwatertools.nl gebruikt.

Bodemopbouw

Op de onderzoekslocatie is een circa 5 meter dikke deklaag aanwezig die is opgebouwd uit Holocene afzettingen. Dit is een complexe eenheid bestaande uit een afwisseling van zandige tot siltige klei, zeer fijn tot uiterst grof zand en veen. Het onderliggende eerste watervoerend pakket is circa 30 meter dik en bestaat uit fijn tot grof zand met grind van de Formaties van Kreftenheye, Drenthe en Sterksel. Hieronder bevindt zich een circa 2 meter dikke kleiige eenheid van de Formaties van Sterksel. Aansluitend bevindt zich het tweede watervoerend pakket tot circa 85 m-mv, behorend tot de formaties van Peize en Waalre. De grondwaterstand was tijdens het bodemonderzoek in 2006 op het noordelijk aangrenzend perceel aanwezig tussen de circa 1,6 m-mv en de 2,0 m-mv.

Geohydrologie

De stromingsrichting van het ondiepe grondwater is naar verwachting globaal west- tot zuidwestelijk gericht, in de richting van het Amsterdam-Rijnkanaal. De stromingsrichting van het ondiepe grondwater kan worden beïnvloed door lokale factoren, zoals het drainagepatroon, oppervlaktewater, de ligging van rioleringen en de aanwezigheid van zandlichamen (voor kabels, leidingen en funderingen).

De locatie is circa 2,5 à 3 km ten zuidoosten van het waterwingebied Bunnik gelegen en gesitueerd buiten het bijbehorende grondwaterbeschermingsgebied.

Conclusies vooronderzoek en hypothese

In tabel 1 worden de resultaten en conclusies van het uitgevoerde historisch vooronderzoek kort samengevat, waarbij de onderzoeksvragen conform de NEN 5725:2023 zoveel als mogelijk worden beantwoord en/of gemotiveerd. Hieruit volgt de hypothese, waaruit de opgestelde onderzoeksopzet is gebaseerd.

Tabel 1: Samenvatting en conclusies historisch vooronderzoek

Aanleiding	A: Uitvoeren van bodemonderzoek, saneren van een milieubelastende activiteit en/of realiseren van een gebouw op een bodemgevoelige locatie.
Potentiële bronnen van bodembelasting aanwezig?	Ja, voormalige watergang en voormalige boomgaard (circa 4.600 m ²). Bovengrondse opslagtanks voor dieselolie, noodaggregaten, leidingwerk en vulpunten. En de (mogelijk) voormalige opslag van ammoniak in de kelder.
Verwachte bodemkwaliteitsklasse	Op basis van de ontgravingskaarten betreft zowel de te verwachten kwaliteit van boven- als de ondergrond 'landbouw/ natuur'. De bodemfunctieklasse is 'wonen'. PFAS wordt ook niet verwacht boven de landelijke maximale waarde voor 'landbouw/natuur'.
Verdacht op asbest	Op de onderzoekslocatie zijn in de bebouwing diverse asbesthoudende materialen toegepast (geweest). Het is onbekend of er een puinstabilisatie o.i.d. vanuit het verleden onder de verharding is toegepast.
Bodemopbouw en geohydrologie	Deklaag tot circa 5 m-mv aanwezig, bestaande uit een afwisseling van zandige tot siltige klei, zeer fijn tot uiterst grof zand en veen. 1 ^e Watervoerend pakket tot circa 35 m-mv aanwezig, voornamelijk bestaande uit fijn tot grof zand met grind. Grondwaterstand wordt verwacht op circa 1,6 tot 2,0 m-mv. Grondwaterstroming ondiep grondwater naar verwachting globaal west- tot zuidwestelijk gericht.
Invloed omgeving	Mogelijk voormalige boomgaarden
Verwachting sterke bodemverontreiniging	Nee, vooralsnog onder andere ook gezien de resultaten van de noordelijke locatie wat voorheen ook tot de locatie behoorde, is er geen verwachting op een sterke bodemverontreiniging
Milieuhygiënische kwaliteit afdoende bekend?	Nee, er zijn geen (recente) gegevens van de bodemkwaliteit bekend. Gezien bovenstaande (voormalige) verdachte activiteiten en de voorgenomen ontwikkeling is onvoldoende bekend.
Hypothese en/of vervolgtraject	Het noordelijke deel van de locatie, circa 4.600 m ² , is verdacht op het voorkomen van organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) en is daar de gedempte watergang aanwezig. In de kelder is in het verleden mogelijk ammoniak opgeslagen geweest. Daarnaast zijn de locaties van de bovengrondse opslagtanks met dieselolie en noodstroom aggregaten verdacht op het voorkomen van minerale olie. Het overige terreindeel kan vooralsnog als onverdacht worden aangemerkt.

Zoals in voorliggend document verwoord zijn van de locatie geen recente bodemonderzoeken beschikbaar en zijn diverse bodembedreigende activiteiten op de locatie aanwezig (geweest).

Daarnaast kan niet uitgesloten worden dat op de locatie asbest in de bodem terecht is gekomen, aangezien in het verleden asbest is toegepast in de bebouwing op de locatie en het onbekend is of er een stabilisatielaag onder de verharding is toegepast.

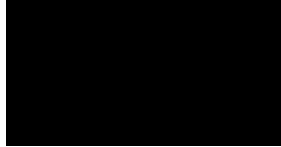
Aangezien geen actuele bodemkwaliteitsgegevens bekend zijn, dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN 5740 en een verkennend onderzoek naar asbest conform de NEN 5707 en/of NEN 5897. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de voormalige watergang, boomgaard en opslag voor ammoniak en de nog aanwezige bovengrondse opslagtanks voor dieselolie, noodaggregaten, leidingwerk en vulpunten.

Gezien de voorgenomen sloop van de bebouwing, het huidige gebruik en de aanwezigheid van een kruipruimte wordt geadviseerd de bodem onder de bebouwing na de sloop te onderzoeken. Indien dat in deze fase toch wenselijk is, wordt in overleg met de opdrachtgever bepaald hoe dit onderzoek moet worden ingestoken.

Indien er vragen en/of opmerkingen zijn betreffende de rapportage, kan contact worden opgenomen met ondergetekenden op telefoonnummer 0418-572060.

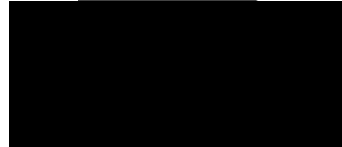
Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,



Ing. [Redacted]
Projectleider
Verhoeven Milieutechniek B.V.

Autorisatie,

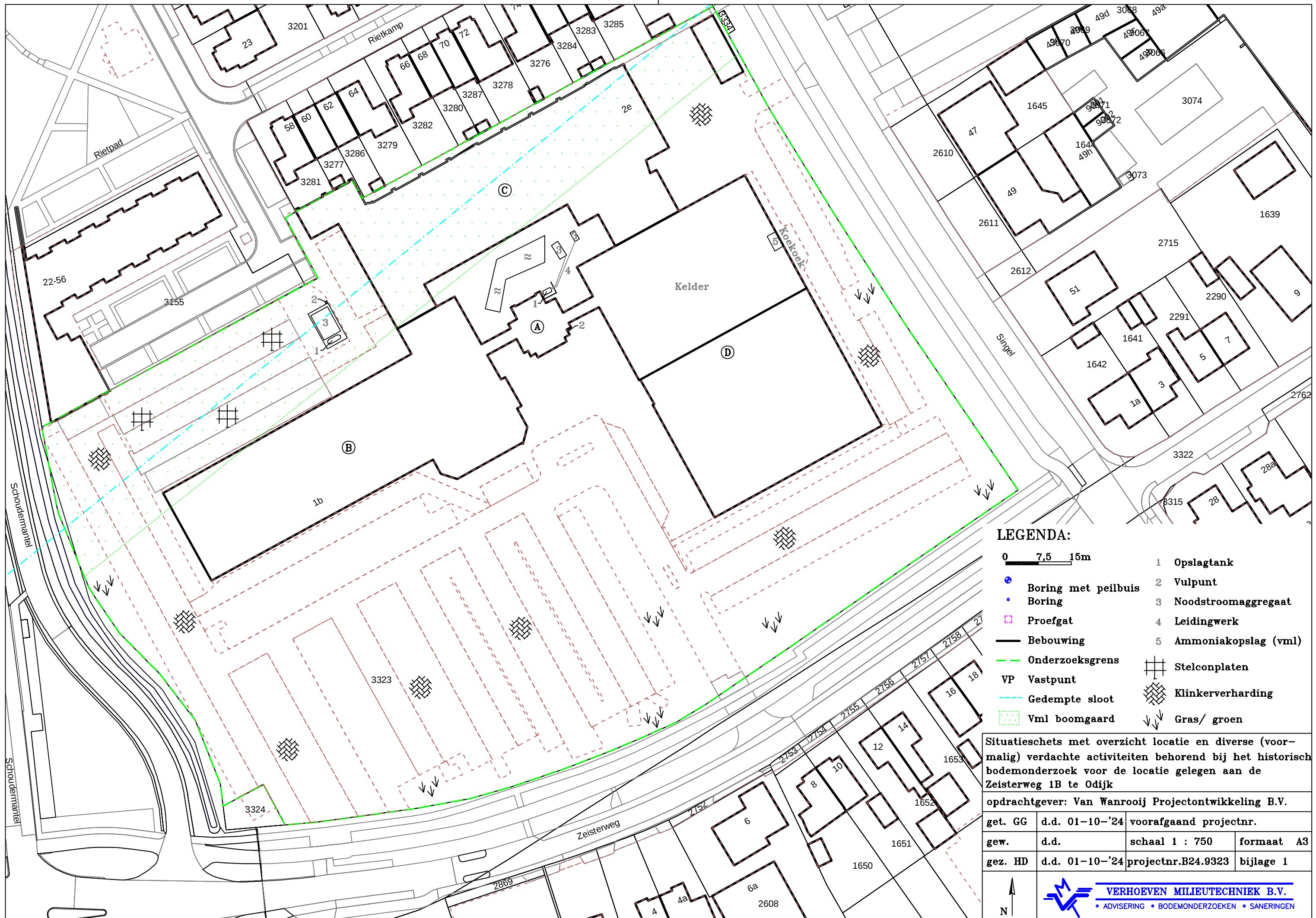


Ing. [Redacted]
Senior Projectleider
Verhoeven Milieutechniek B.V.

- Bijlagen:*
- 1. Situatieschets van de onderzoekslocatie*
 - 2. Overzichtskaart geoportaal*
 - 3. Inge vulde historische vragenlijst*
 - 4. Historisch beeldmateriaal*
 - 5. Foto's onderzoekslocatie*
 - 6. Historische kaart kelder in gebouw D*

Referenties

- www.kadaster.nl
- www.topotijdreis.nl
- www.google.nl
- www.google.nl/maps
- www.geschiedenisvanodijk.nl
- www.aerophotostock.com
- www.stichtinggispencollectie.nl
- www.tussenrijnenlek.nl
- www.razu.nl
- www.vanwanrooij.nl
- www.odru.nl (geoportaal)
- Bestudeerde gegevens ODRU/ gemeente Bunnik/ opdrachtgever
- Nota bodembeheer werkgebied ODRU uit 2022
- NEN5725:2023



LEGENDA:

0 7,5 15m

- Boring met peilbuis
- Boring
- Proefgat
- Bebouwing
- Onderzoeksgrens
- VP Vastpunt
- Gedempte sloot
- Vml boomgaard
- Opslagtank
- Vulpunt
- Noodstroomaggregaat
- Leidingwerk
- Ammoniakopslag (vml)
- Stelconplaten
- Klinkerverharding
- Gras/ groen

Situatieschets met overzicht locatie en diverse (voor-
malig) verdachte activiteiten behorend bij het historisch
bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de
Zeisterweg 1B te Odijk

opdrachtgever: Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.

get. GG	d.d. 01-10-'24	voorafgaand projectnr.	
gew.	d.d.	schaal 1 : 750	formaat A3
gez. HD	d.d. 01-10-'24	projectnr.B24.9323	bijlage 1



VERHOEVEN MILIEUTECHNIEK B.V.
• ADVISERING • BODEMONDERZOEKEN • SANERINGEN

B24.9323- Ziesterweg 1b ODijk



Kadastrale percelen
(actueel, bron: Kadaster)

- ✓ Bebouwing_print
- Az Nummeraanduidingreeks
- Az Weg
- Az Water
- ✓ Perceel_print
- Az Label
- ✓ Bijpijling
- ✓ Voorlopig
- ✓ Administratief
- ✓ Definitief

Slootdempingen (lijnen)
(Bron: Provincie Utrecht,
2006)



Bodemonderzoeken (Bron:
Omgevingsdienst regio
Utrecht, NAZCA, 30
augustus 2024)



Boomgaarden (Bron:
Omgevingsdienst, 2021)

■ Boomgaarden



50:Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

44. Historisch onderzoek

Versie 2: 21-08-2023 - Pagina 1 van 6

Vragenlijst Historisch onderzoek t.b.v. bodemonderzoek

Het doel van het historisch onderzoek is om na te gaan of er aanwijzingen zijn dat de bodem op de onderzoekslocatie mogelijk verontreinigd is.

Hiervoor wordt het vroegere en huidige gebruik geïnventariseerd, en in het bijzonder of er activiteiten verricht zijn, die mogelijk een bodemverontreiniging veroorzaakt hebben.

Bij keuzevragen het betreffende hokje ☒ aanvinken.

Gegevens invuller:

Naam : XXXXXXXXXX
Adres : XXXXXXXXXX
Postcode & plaats : XXXXXX
Telefoonnummer : XXXXXX
E-mail : XXXXXXXXXX
Relatie tot de locatie : Opdrachtgever/initiatiefnemer

1. Locatiegegevens

Algemene gegevens onderzoekslocatie (*eventueel kaart bijvoegen met omlijning exacte locatie*)

Type bouwwerk/terrein: Kantoorgebouw, momenteel verhuurd aan het Politie Diensten Centrum

Adres : Zeisterweg 1

Postcode & plaats : 3984 NH Odijk

Kadastrale gegevens : Kadastrale gemeente Odijk Sectie A Nr(s) 3323 en 3324

2. Gebruik van het terrein

2.1 Wat is/was het huidige/vroegere gebruik van de onderzoekslocatie?

	Vroeger	Vanaf/tot (jaar)	Huidig
- Woningbouw	☐	Klik hier als u tekst wilt invoeren.	☐
- Natuurgebied	☐	Klik hier als u tekst wilt invoeren.	☐
- Bedrijfsterrein	☒	Data onbekend, op het terrein stond de Kodak fabriek (fotorolletjes). De naastgelegen wijk (Rietkamp) is ca. 15 jaar geleden ontwikkeld op het terrein van Kodak.	☐
- Agrarisch	☐	Klik hier als u tekst wilt invoeren.	☐
- Braakliggend	☐	Klik hier als u tekst wilt invoeren.	☐
- Kantoor	☐	Huidig gebruik door de Politie, kantoorpand.	☒

50: Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

44. Historisch onderzoek

Versie 2: 21-08-2023 - Pagina 2 van 6

- 2.2 Toelichting inrichting onderzoekslocatie (bijvoorbeeld beton-/elementverhardingen, puin(fundatie), asfalt, maïs, obstakels, watergangen, vijvers, etc.):
- Terrein grotendeels verhard en bebouwd. Verharding – voor zover ik weet – met betonklinkers.
- Indien sprake is van asfalt, is dit voor of na 1995 aangelegd? ☐ Voor 1995. ☐ Na 1994.
- 2.3 Is er op de onderzoekslocatie sprake geweest van bebouwing en/of bedrijfsactiviteiten?
- ☐ nee (ga verder met vraag 3)
- ☒ ja
- 2.4 Wat is (was) de aard van de bebouwing en/of de bedrijfsactiviteiten?
- Kantoorgebouw (bouwjaar rond 1980), daarvoor Kodak terrein.
- 2.5 Is er op de locatie (in het verleden) gebruik gemaakt van asbesthoudende/-verdachte materialen?
- ☐ nee
- ☒ ja, namelijk: is onderdeel van het onderzoek, zeer aannemelijk dat destijds asbesthoudende materialen zijn gebruikt gezien het bouwjaar.
- 2.6 Zijn er op de locatie puntbronnen met betrekking tot PFAS (zoals onder andere blusschuim, hydraulische vloeistoffen, metaalbewerking, enz.) aanwezig geweest?
- ☐ nee
- ☒ ja, namelijk: is ook onderdeel van het onderzoek. Bij mij onbekend.
- 2.7 Is er op de locatie gewerkt met chemische / bodembedreigende stoffen? (bijv.: bestrijdingsmiddelen, smeerolie, wasmiddelen, enz.)
- ☐ nee
- ☒ ja, namelijk: is ook onderdeel van het onderzoek. Bij mij onbekend.
- 2.8 Zijn er septic tanks, oliebenzine afscheiders (OBAS), slibvangput en/of overige putten in de bodem aanwezig (geweest)?
- ☐ nee
- ☒ ja, namelijk: is ook onderdeel van het onderzoek. Bij mij onbekend.
- 2.9 Zijn er (brandstof)tanks op of in de bodem aanwezig (geweest)?
- ☐ nee (ga verder naar vraag 2.13)
- ☐ ja bovengronds, namelijk: [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#)
- ☒ ja ondergronds, namelijk: is ook onderdeel van het onderzoek. Bij mij onbekend.

50: Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

44. Historisch onderzoek

Versie 2: 21-08-2023 - Pagina 3 van 6

- 2.10 Welke brandstoffen en/of ander vloeistoffen zijn/werden opgeslagen in de betreffende (brandstof)tanks en wat is/was het volume (L/m³) van de (brandstof)tanks?

Klik hier als u tekst wilt invoeren.

- 2.11 Indien de brandstoftank buiten gebruik is, is deze schoongemaakt, aangevuld en/of verwijderd (datum)?

☐ nee

☐ ja, namelijk: Klik hier als u tekst wilt invoeren.

- 2.12 Is de bodem ter plaatse van de (voormalige of huidige) tank gecontroleerd op eventuele verontreinigingen?

☐ nee

☐ ja, conclusie controle: Klik hier als u tekst wilt invoeren.

- 2.13 Hebben er calamiteiten op de onderzoekslocatie plaatsgevonden? Bijvoorbeeld brand (van asbesthoudend materiaal), lekkage van bodembedreigende stoffen, enz.

☐ nee

☐ ja, namelijk: Klik hier als u tekst wilt invoeren.

Indien de plaats van de inrichting / bedrijfsgebouwen / asbesthoudende/-verdachte materialen / bedrijfsactiviteiten / opslag chemische / bodembedreigende stoffen / septic tanks / OBAS / slibvangputten / brandstoftanks / calamiteit bekend is, gelieve in te tekenen / aan te geven op een tekening / plattegrond en mee te sturen met de vragenlijst.

Indien een eventuele tank is schoongemaakt, verwijderd en/of gecontroleerd is op bodemverontreiniging, eventuele keuringscertificaten en/of onderzoeksrapporten gelieve mee te sturen met de vragenlijst.

3. Van elders aangevoerde grond of ander materiaal

- 3.1 Is grond of ander materiaal (zoals puin(fundatie), slib en dergelijke) in of op de bodem van de locatie gebracht, bijvoorbeeld in de vorm van ophogingen, terreinverharding, fundering, (puin)dam, dempen of baggeren van watergangen?

☐ nee

☒ ja, namelijk: is ook onderdeel van het onderzoek. Bij mij onbekend.

Indien er certificaten en/of rapportages van de opgebrachte grond of andere materialen beschikbaar zijn, deze gelieve mee te sturen met de vragenlijst.

50: Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

44. Historisch onderzoek

Versie 2: 21-08-2023 - Pagina 4 van 6

4. Eerder uitgevoerde bodemonderzoeken / saneringen

4.1 Zijn er eerder (bodem)onderzoeken op de onderzoekslocatie verricht?

☐ nee (ga verder met vraag 4.3)

☒ ja, namelijk: is ook onderdeel van het onderzoek. Bij mij onbekend.

4.2 Zijn hierbij bodemverontreinigingen en/of overige bijzonderheden geconstateerd?

☐ nee

☒ ja, namelijk: is ook onderdeel van het onderzoek. Bij mij onbekend.

4.3 Hebben er bodemsaneringen op de onderzoekslocatie plaatsgevonden?

☐ nee (ga verder met vraag 5)

☐ ja, namelijk: Klik hier als u tekst wilt invoeren.

4.4 Hoe is de bodemverontreiniging gesaneerd?

☐ Ontgraven

☐ Afdekken, soort afdeklaag: Klik hier als u tekst wilt invoeren.

☐ Leeflaag, dikte leeflaag: Klik hier als u tekst wilt invoeren.

☐ Anders, namelijk: Klik hier als u tekst wilt invoeren.

4.5 Is er een restverontreiniging op de locatie achtergebleven?

☐ nee

☐ ja, namelijk: Klik hier als u tekst wilt invoeren.

Eventuele (bodem)rapportages / saneringsevaluaties gelieve mee te sturen met de vragenlijst.

5. Overige gegevens over de bodemkwaliteit

5.1 Zijn er milieuvergunningen voor de locatie en/of inrichting afgegeven?

☐ nee

☒ ja, namelijk: is ook onderdeel van het onderzoek. Bij mij onbekend.

5.2 Is er, behalve de bovenstaande gegevens, nog overige informatie bekend van de locatie die van belang kan zijn voor de bodemkwaliteit? In het bijzonder aangaande mogelijke bodemverontreinigingen.

☐ nee

☒ ja, namelijk: is ook onderdeel van het onderzoek. Bij mij onbekend.

Eventuele milieuvergunningen, inrichtingstekeningen en/of overige bijzonderheden gelieve mee te sturen met de vragenlijst.

50: Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

44. Historisch onderzoek

Versie 2: 21-08-2023 - Pagina 5 van 6

6. Gegevens over aangrenzende percelen

6.1 Wat is het huidige gebruik van de aangrenzende percelen?

Grotendeels woningbouw

6.2 Wat is het vroegere gebruik van de aangrenzende percelen?

Het 'nieuwbouw' gedeelte ten noordwesten was voorheen ook onderdeel van het Kodakterrein.

6.3 Zijn er, voor zover bekend, in de directe omgeving (< 25m) bodemonderzoeken uitgevoerd?

☐ nee

☒ ja, namelijk: is ook onderdeel van het onderzoek. Bij mij onbekend.

6.4 Zijn er aanwijzingen dat de aangrenzende percelen mogelijk verontreinigd zijn?

☐ nee

☐ ja, namelijk: [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#)

Eventuele bodemrapportages en/of overige bijzonderheden omliggende percelen gelieve mee te sturen met de vragenlijst.

7. Reden (bodem)onderzoek

7.1 Wat is de reden voor het uitvoeren van het (bodem)onderzoek (bijv.: herontwikkeling, verbouwing, onroerend goed transactie, calamiteit, etc.)?

Herontwikkeling en onroerend goed transactie.

7.2 Dient hiervoor grond, slib en/of puin van de onderzoekslocatie te worden afgevoerd?

☒ nee

☐ ja, namelijk: [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#)

7.3 Is er een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk?

☐ nee

☒ ja, namelijk van de functie Kantoor

naar de functie Wonen met tuin

50:Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

44. Historisch onderzoek

Versie 2: 21-08-2023 - Pagina 6 van 6

8. Geraadpleegde informatiebronnen voor invullen historisch vragenlijst

8.1 Voor het beantwoorden van bovenstaande vragen is gebruik gemaakt van:

- ☒ Bij invuller zelf bekende informatie
- ☐ Gegevens gemeente
- ☐ Gegevens omgevingsdienst
- ☐ Gegevens provincie
- ☐ Overige, namelijk: [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#)

Gelieve eventuele relevante gegevens mee te sturen met de vragenlijst.

Naar waarheid ingevuld:

Datum: 3-9-2024

Plaats: [REDACTED]

Naam: [REDACTED]

Handtekening: [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#)

Aanvullingen / opmerkingen:

[Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#)

Historische beeldmateriaal

Historische beeldmaterialen, kaarten en foto's, afkomstig van diverse websites. Bronvermelding naar de betreffende website telkens onder de afbeelding weergegeven.



www.topotijdreis.nl – Jaartal: 1900



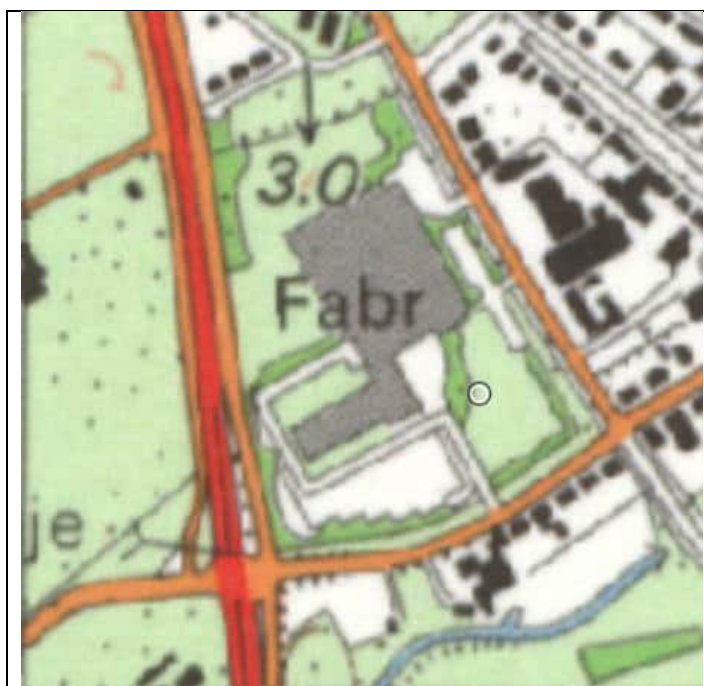
www.topotijdreis.nl – Jaartal: 1925



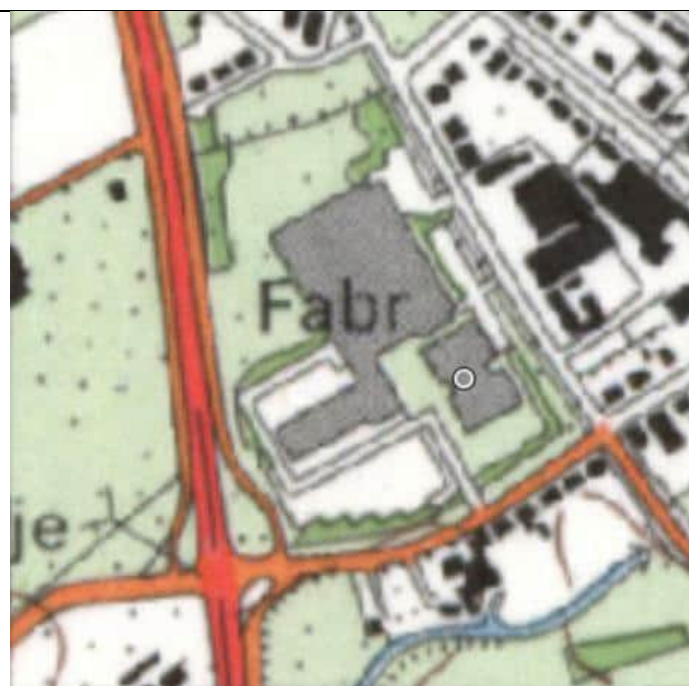
www.topotijdreis.nl – Jaartal: 1950



www.topotijdreis.nl – Jaartal: 1970



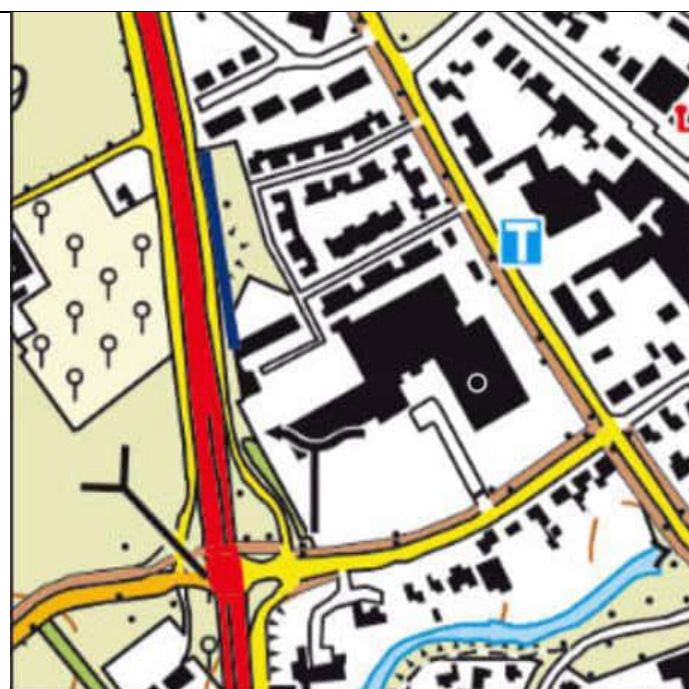
www.topotijdreis.nl – Jaartal: 1982



www.topotijdreis.nl – Jaartal: 1990



www.topotijdreis.nl – Jaartal: 2000



www.topotijdreis.nl – Jaartal: 2023



www.geschiedenisvanodijk.nl – De boomgaard aan een tijdelijke weg langs de Vork, waarschijnlijk in 1966



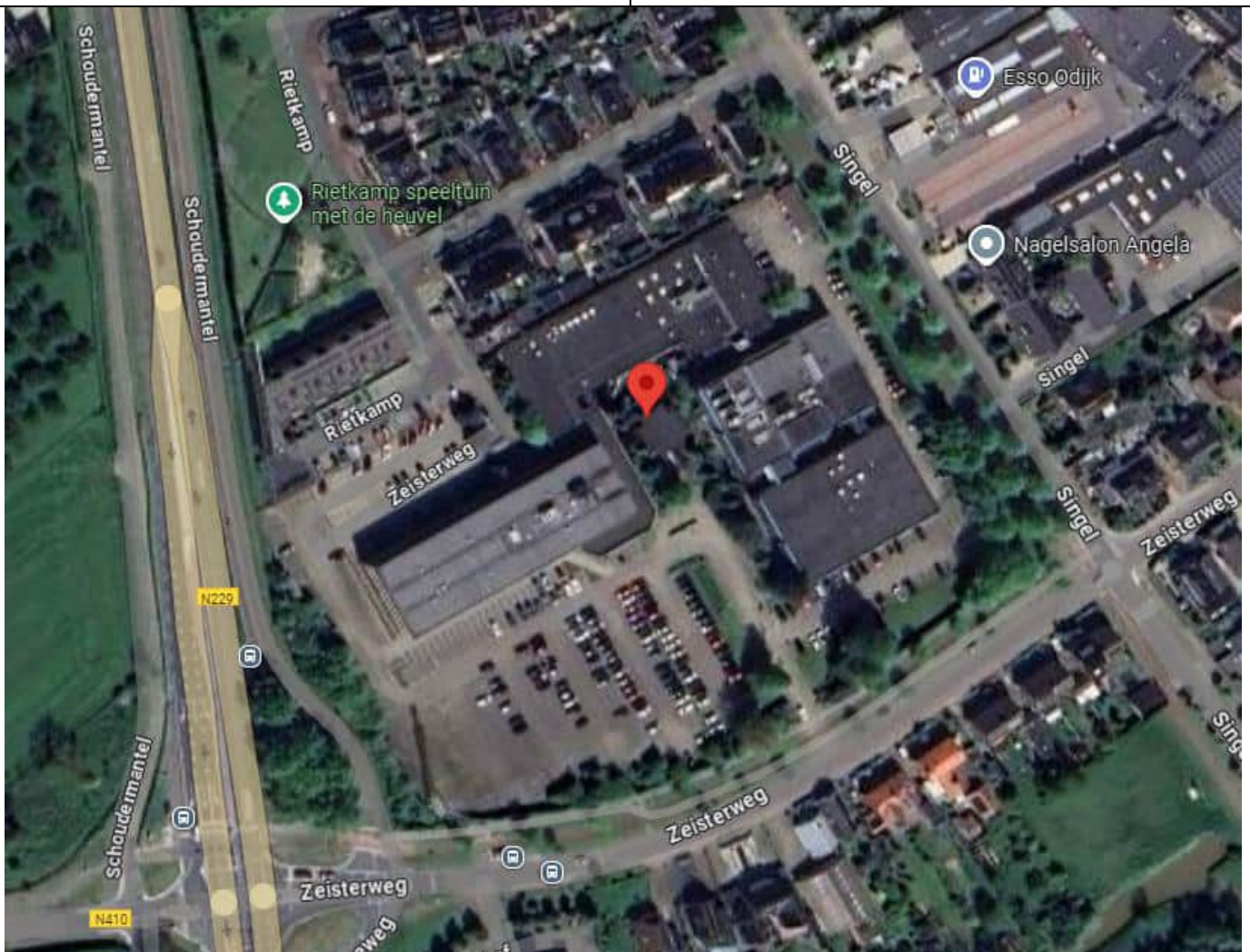
www.aerophotostock.com – Odijk, Kodak fabriek, luchtfoto 11 september 1973



www.razu.nl – In aanbouw zijnde Kodak fabriek 1972



www.razu.nl – In aanbouw zijnde Kodak fabriek 1972



www.google.nl/maps – Screenshot september 2024



www.vanwanrooij.nl – Odijk- entree zuid, mogelijk toekomstige inrichting; september 2024



www.vanwanrooij.nl – Odijk- entree zuid, mogelijk toekomstige inrichting; september 2024

Foto's locatiebezoek

Tijdens het locatiebezoek op 17 september 2024 zijn enkele foto's gemaakt die onderstaand zijn weergegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat het maar beperkt was toegestaan foto's te maken.



Foto 1: entree parkeerterrein



Foto 2: parkeerterrein zuidzijde



Foto 3: parkeerterrein noordzijde



Foto 4: bezoekers parkeerterrein zuidzijde



Foto 5: fietsenstalling oostzijde



Foto 6: opslagtank noordzijde



Foto 7: opslagtank patio



Foto 8: vulpunt opslagtank patio



Foto 9: impressie gang met kantoren

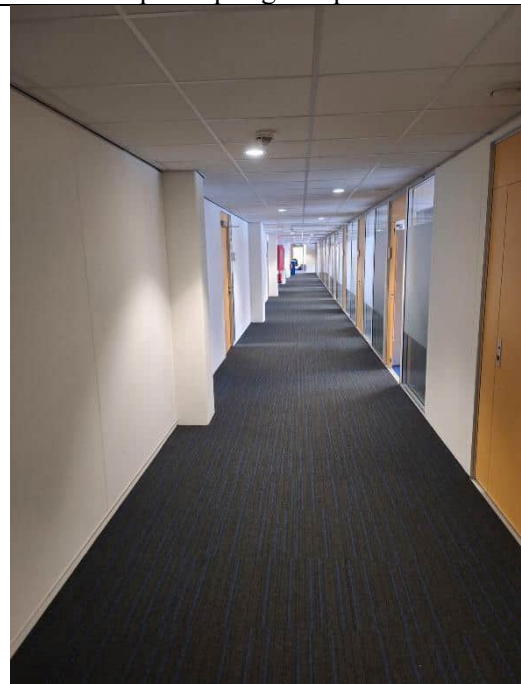


Foto 10: impressie gang met kantoren



Foto 11: vochtvlekken op keldervloer



Foto 12: 'nieuwe' ventilatiesysteem



Foto 13: kruipluik met daaronder vermoedelijk grond



Foto 14: kruipluik met daaronder vermoedelijk grond



Foto 15: kruipluik met 'spaghetti' aan kabels en leidingen



Foto 16: kruipluik met daaronder kabel goten, leidingen, vlonder en betonvloer

In verband met beperkte toestemming voor foto's zijn onderstaand enkele 'openbare' foto's van de streetview van www.google.nl/maps weergegeven



Foto 17: www.google.nl/maps – Streetview, opnamedatum september 2022- ingang aan de Singel



Foto 18: www.google.nl/maps – Streetview, opnamedatum januari 2021-hoofdingang aan de Zeisterweg



Foto 19: www.google.nl/maps – Streetview, opnamedatum april 2021- hoek Zeisterweg met Schoudermantel



Foto 20: www.google.nl/maps – Streetview, opnamedatum april 2021- voorzijde gezien vanaf Schoudermantel

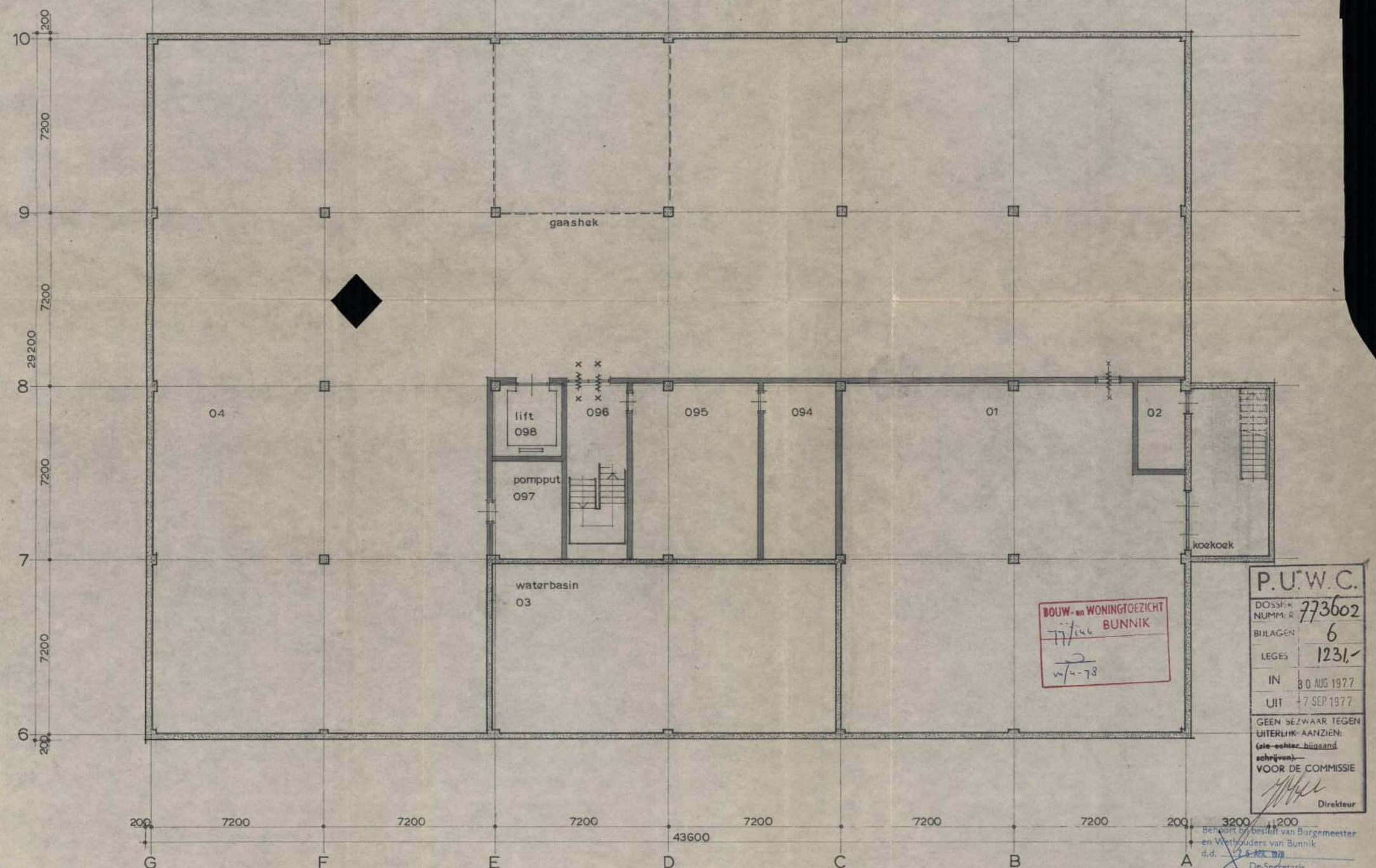


Foto 21: www.google.nl/maps – Streetview, opnamedatum april 2021- achterzijde gezien vanaf Schoudermantel



Foto 22: www.google.nl/maps – Streetview, opnamedatum april 2021- achterzijde gezien vanaf Rietkamp

ruimte- nummers	ruimte omschrijving
	KELDER
01	ventilation equipment - booster pump set - hot water supply system
02	nitrogen 2 ammonia storage
03	fresh water basin
04	gen. file
	record retention
	m.e.c. equipment storage
	building-janitor/cleaning and building maintenance materials
094	ventilation/pipe shaft
095	sewage drain system
096	stair
097	ventilation/pipe shaft ?
098	elevator



BOUW- en WONINGTOEZICHT
BUNNIK
7/16
w/4-78

P.U.W.C.	
DOSSIER NUMMER	773602
BILLAGEN	6
LEGES	1231
IN	30 AUG 1977
UIT	17 SEP 1977
GEEN BEZWAAR TEGEN UITERLIJK-AANZIEN; (zie-echter bijgaand schrijven)	
VOOR DE COMMISSIE	
Directeur	

maten in mm	
uitbreiding KODAK odijk	Werk: 573 Blad: 1
platte grond kelder 300+p	Datum: 22-8-77 Gew.: 1:100
Opdrachtgever: B.B.N	Ged.: 1
tectenbureau L&N	
Giesbrugrade 33 Rijswijk tel. (070) 985180	