

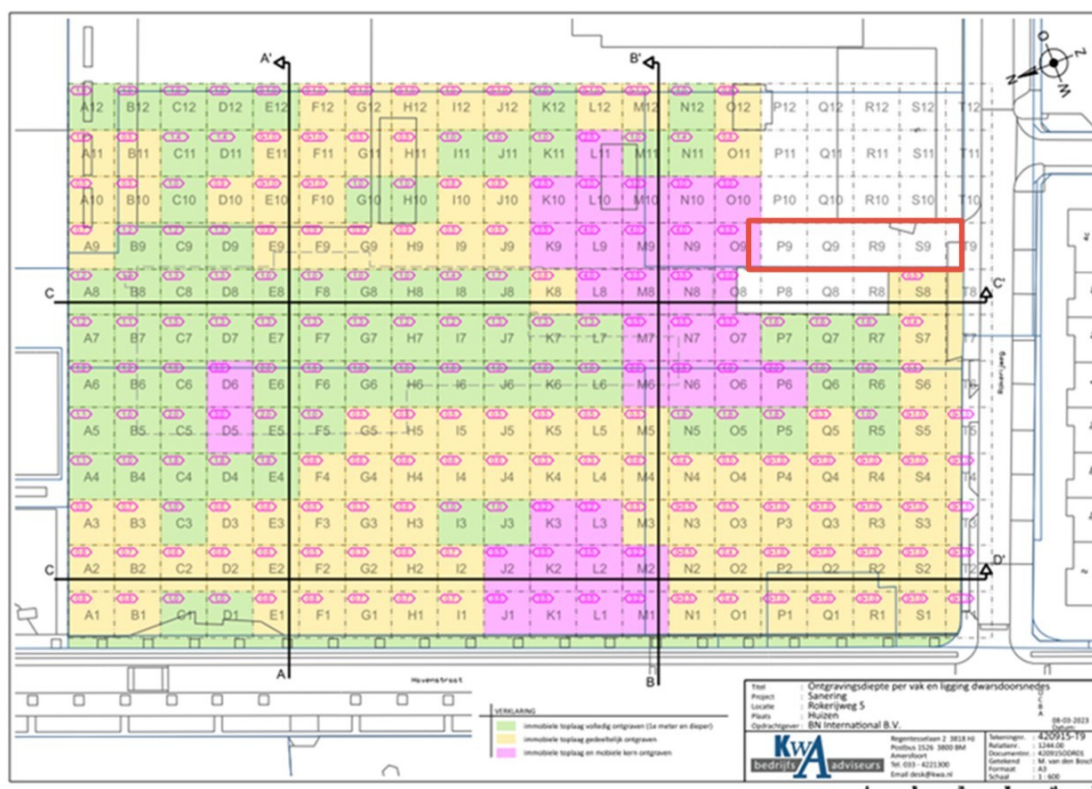
Aanvulling bodemkwaliteitsgegevens strook naast Topfabriek t.b.v. deelsaneringsplan (deellocatie Business Nomads) rapportnummer 4403840DR04 van 26 november 2025

Aanleiding

In het kader van de ontwikkeling van het kadastrale perceel Huizen sectie C 12372 (project Business Nomads) is een deelsaneringsplan en tussenevaluatie opgesteld. Dit rapport is door bevoegd gezag (omgevingsdienst OFGV) beoordeeld. Hierbij is per e-mail d.d. 15 december 2025 aangegeven dat in het rapport (deelsaneringsplan/tussenevaluatie) gegevens ontbreken met betrekking tot de strook naast de Topfabriek. Om in te kunnen stemmen met het deelsaneringsplan/pva verzoekt de omgevingsdienst aanvullende gegevens van deze strook aan te leveren. Door middel van deze notitie wordt ingegaan op dit verzoek.

Locatieaanduiding

Het verzoek om aanvullende gegevens voor het deelsaneringsplan richt zich op de strook grond gelegen tussen de Topfabriek en de voorgenomen bouwlocatie van de bedrijfsunits Business Nomads. In onderstaande figuur is dit aangegeven met de vaknummers P9-Q9-R9-S9 (in rood kader). In de toekomstige inrichting is voor deze strook een ontsluitingsweg met klinkerverharding voorzien.



Beschikbare kwaliteitsgegevens vanuit uitgevoerde sanering

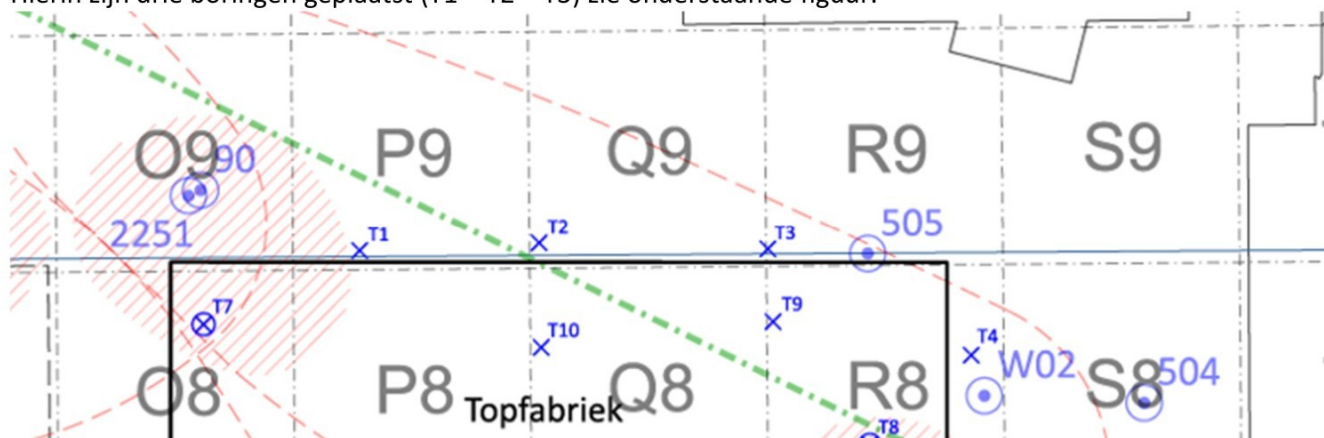
In het kader van de bodemsanering van het BN-terrein is een grootschalige ontgraving uitgevoerd op basis van het beschikte saneringsplan. Doelstelling van dit plan is, samengevat, de locatie functioneel geschikt te maken

voor nieuwe bedrijfshallen, waarbij de bovenste meter vrijgemaakt wordt van bodemverontreiniging tot de klasse industrie en diepere mobiele bronnen, zoveel als technisch mogelijk worden verwijderd.

Bij de uitvoering van de bodemsanering bleek dat ontgraving ter plaatse van het te handhaven gemeentelijke monument Topfabriek niet mogelijk was. Dit betekent dat rondom de Topfabriek slechts beperkt is gesaneerd en mobiele verontreiniging onder de fundatie is achtergebleven. Voor de strook met de vakken P9-S9 geldt dat deze in het kader van de bodemsanering niet is ontgraven en/of uitgekeurd, omdat dit deel van de bedrijfslocatie van BNi destijds niet zou worden ontwikkeld.

Beschikbare kwaliteitsgegevens Topfabriek

Voor de Topfabriek is bekend dat deze gehandhaafd moet blijven en daarom ontgraving in de nabijheid van de fundatie niet mogelijk is. Wel is er vanuit het saneringsplan de verplichting om verdere vrachtverwijdering uit te voeren. In dat kader is door de nieuwe eigenaar (dezelfde eigenaar als van het perceel van Business Nomads) een deelsaneringsplan/plan van aanpak opgesteld. Hierbij is aanvullend onderzoek uitgevoerd rondom de Topfabriek ook in de strook met de vakken P9-S9 (deelsaneringsplan, kenmerk: 4403840DR02, d.d. 26 juli 2024). Hierin zijn drie boringen geplaatst (T1 – T2 – T3) zie onderstaande figuur.



Uit de resultaten blijkt dat zintuiglijk in de bovengrond geen waarnemingen zijn gedaan die duiden op bodemverontreiniging en in de ondergrond (vanaf 1,5 à 1,9 m-mv) minerale olie zichtbaar is (en ook analytisch wordt bevestigd). In onderstaande figuur (uitsnede uit deelsaneringsplan vrachtverwijdering Topfabriek) zijn de zintuiglijke waarnemingen samengevat.

Tabel 3.1: zintuiglijke waarnemingen

Boring	Diepte boring m-mv	Traject (m-mv)	Waarneming
T-1	2,5	0,1 – 1,3 1,3 – 1,7 1,7 – 2,5	Sporen puin Sterke olie-water reactie, sterke aromatengeur Sterke olie-water reactie, sterke aromatengeur
T-2	2,6	0,1 – 0,6 1,4 – 1,8 1,8 – 2,3 2,3 – 2,6	Sporen puin Geen olie-water reactie Sterke olie-water reactie, matige aromatengeur Sterke olie-water reactie, matige aromatengeur
T-3	2,5	0,4 – 0,7 1,0 – 2,5	Sporen puin Geen olie-water reactie

De bovengrond van de boringen T1 – T2 – T3 is analytisch voor het deelsaneringsplan niet onderzocht, maar wordt vergelijkbaar geacht met de overige zintuiglijk niet met puin belaste toplaag uit de sanering die voldoet aan de functie Industrie. Voor het toekomstige gebruik van de strook (verharding/onsluitingsweg van de bedrijfsunit) is de bovengrond daarmee geschikt te achten.

Actualisatieonderzoek t.b.v bouw

In het kader van de bouwaanvraag voor de bedrijfsunits Business Nomads is verkennend onderzoek uitgevoerd: “Verkennend bodemonderzoek Business Nomads en grondwateronderzoek nabij 'Vlek C' Rokerijweg 5 Huizen” kenmerk 4403840DR03 d.d 12 februari 2025. Hierbij zijn drie boringen uitgevoerd die binnen de vakken P9 – Q9 vallen. Het gaat hierbij om de boringen B1 – B2 - B14 uit onderstaande tekening.



Uit de resultaten van deze boringen uit het bodemonderzoek volgt dat in de bovengrond van de boringen B1 en B2 zwak puinhoudende bijmenging is aangetroffen, terwijl boring B14 geen bijmengingen heeft (zie onderstaande tabel).

Tabel 5.1: bijzondere bestanddelen

Boring	Traject (m -mv)	Grondsoort	Waargenomen bijzonderheden
B1	0,08 - 1,00	Zand	zwak puinhoudend
B2	0,08 - 0,50	Zand	zwak puinhoudend
	0,50 - 1,50	Zand	zwak puinhoudend

Analytisch blijkt de grond van de toplaag van B1 en B2 (mengmonster MM01) klasse industrie te zijn. Daarmee voldoet de bovengrond van deze boringen en dus de vakken P9- Q9 aan de saneringsdoelstelling van het saneringsplan (en dus ook voor het thans aangevraagde deelsaneringsplan Business Nomads).

Conclusie

Op basis van de beschikbare bodemkwaliteitsgegevens concluderen wij dat de strook met de vakken P9-Q9 weliswaar niet is gesaneerd en/of uitgekeurd conform de strategie van de eerdere door BNi uitgevoerd sanering, maar dat wel voldoende kwaliteitsgegevens van de bovengrond en ondergrond beschikbaar zijn om te kunnen concluderen dat deze strook voldoet aan de saneringsdoelstelling. In de bovengrond is sprake van klasse Industrie, in de ondergrond is sprake van sterk verhoogde gehalten minerale olie (mobiele verontreiniging). Deze diepere verontreiniging is echter functioneel niet verder te ontgraven vanwege de fundatie van de te handhaven Topfabriek.