



# Vooronderzoek bodemkwaliteit

**Bellweg 2 te Culemborg**

projectnummer 0500201.100  
concept  
14 april 2025

# Vooronderzoek bodemkwaliteit

## Bellweg 2 te Culemborg

Antea Nederland B.V.  
projectnummer 0500201.100  
concept  
14 april 2025

### Auteur



### Opdrachtgever

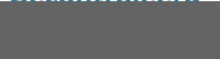
Gemeente Culemborg

Kenmerk Gemeente Culemborg: 263478

### Verantwoording toepassing beoordelingsrichtlijnen (BRL's)

Zie betreffende bijlage rapport

### Gecontroleerd



| datum         | beschrijving | vrijgave   |
|---------------|--------------|--|
| 14 april 2025 | concept      |  |

# Inhoudsopgave

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Samenvatting</b>                           | <b>4</b> |
| <b>2</b> | <b>Inleiding</b>                              | <b>5</b> |
| 2.1      | Aanleiding                                    | 5        |
| 2.2      | Doel  | 5        |
| 2.3      | Onderzoeksstrategie en kwaliteit              | 5        |
| <b>3</b> | <b>Vooronderzoek</b>                          | <b>6</b> |
| 3.1      | Algemeen                                      | 6        |
| 3.2      | Locatiegegevens                               | 6        |
| 3.3      | Lokaal beleid                                 | 6        |
| 3.4      | Bodemopbouw en geohydrologie                  | 7        |
| 3.5      | Verwachting ten aanzien van de bodemkwaliteit | 7        |
| 3.6      | Voormalig, huidig en toekomstig gebruik       | 8        |
| 3.7      | Asbest  | 8        |
| 3.8      | Terreinverkenning                             | 9        |
| 3.9      | Conclusies                                    | 9        |
|          | <b>Bijlagen</b>                               |          |
| 1        | Kwaliteitsaspecten bodemonderzoek             |          |
| 2        | Vooronderzoek                                 |          |
| 3        | Tekening                                      |          |

# 1 Samenvatting

| Onderdeel                    | Omschrijving  |
|------------------------------|---|
| Onderzoekslocatie            | Bellweg 2 te Culemborg  |
| Uitgevoerd onderzoek         | Vooronderzoek bodemkwaliteit grond  |
| Opdrachtgever                | Gemeente Culemborg  |
| Contactpersoon opdrachtgever | [REDACTED]  |
| Aanleiding                   | De aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen wijziging in het gebruik van het terrein  |
| Doel                         | Bepalen of de locatie verdacht is op bodemverontreiniging   |
| Resultaten                   | Locatie is onverdacht op bodemverontreiniging   |
| Aanbeveling                  | Geen verkennend bodem- en/of asbestonderzoek noodzakelijk. Op basis van de BKK voldoet de bodemkwaliteit aan klasse 'Landbouw/natuur' |
| Rapport opgesteld door       | [REDACTED]  |
| Projectnummer Antea Group    | 0500201.100   |
| Contactpersoon Antea Group   | [REDACTED]  |

## 2 Inleiding

In opdracht van Gemeente Culemborg is door Antea Group in maart en april 2025 een (historisch) vooronderzoek bodemkwaliteit uitgevoerd voor een locatie aan/tegenover de Bellweg 2 te Culemborg.

### 2.1 Aanleiding

De aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen realisatie van een tijdelijke opvanglocatie ter plaatse. Het kantoorpand aan de Bellweg 2 zal (intern) verbouwd worden en op het parkeerterrein aan de overzijde zullen tijdelijke woonunits geplaatst worden voor 200 personen voor een periode van 7 jaar.

Ten behoeve van een wijziging van het bestemmingsplan dient een historisch vooronderzoek te worden uitgevoerd.

### 2.2 Doel

Doel van het vooronderzoek is om te bepalen of de locatie verdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging(en), en of deze eventuele verdenkingen aanleiding geven tot vervolgonderzoek (in het kader van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan).

### 2.3 Onderzoeksstrategie en kwaliteit

Het vooronderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5725:2023 'Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek'.

In dit rapport wordt verslag gedaan van de uitgevoerde werkzaamheden en worden de resultaten van het onderzoek beschreven.

## 3 Vooronderzoek

### 3.1 Algemeen

Bij toepassing de NEN 5725: 2023 dient de aanleiding te worden bepaald.

De aanleiding tot het vooronderzoek is:

- Uitvoeren van bodemonderzoek, saneren van een milieubelastende activiteit en/of realiseren van een gebouw op een bodemgevoelige locatie (aanleiding A).

In dit hoofdstuk worden de bij de aanleiding behorende onderzoeksaspecten besproken en onderbouwd met de antwoorden op de verplichte onderzoeksvragen. In onderstaande tabel zijn de geraadpleegde bronnen weergegeven.

Tabel 3.1: Geraadpleegde bronnen

| Geraadpleegde bron  | Website, contactpersoon of archief  | Datum raadplegen |
|---|---|------------------|
| Bodeminformatiesysteem omgevingsdienst Rivierenland (ODR) | <a href="#">Bodeminfoviewer Rivierenland</a>                              | Maart 2025       |
| Bodeminformatiesysteem provincie Gelderland               | <a href="#">Rapportagemodule</a>  | 24 maart 2025    |
| Topotijdreis.nl   | <a href="#">www.topotijdreis.nl</a>                                       | Maart 2025       |
| Bodemkwaliteitskaart (via bodeminformatiesysteem ODR)     | <a href="#">Bodeminfoviewer Rivierenland</a>                              | Maart 2025       |
| Grondwatertools   | <a href="#">Grondwaterstanden in Beeld</a>                                | Maart 2025       |
| Brochure koop/huur Bellweg 2, Culemborg                   | RSP Makelaars, Dossiernummer 23535.82.20 (aangeleverd door opdrachtgever) | datum onbekend   |

### 3.2 Locatiegegevens

De locatie bevindt zich aan de Bellweg 2/2a te Culemborg en de tegenoverliggende parkeerplaats. De locatie is kadastraal bekend als: gemeente Culemborg, sectie N, nummers 2252 en 3348. De locatie is op dit moment in gebruik als kantoorpand, parkeerplaats en plantsoen. De verharding bestaat uit klinkers en stelconplaten.

De situering van de onderzoekslocatie is weergegeven in de tekening in de bijlagen.

### 3.3 Lokaal beleid

Er is binnen het lokaal beleid sprake van (mogelijk) relevante wet- en regelgeving:

#### Omgevingsplan gemeente Culemborg:

- Artikel 22.29 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen:
  - o Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:
    - (...)
      - c. de activiteit betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie en:
        - 1. de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of
        - 2. bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem: als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt getroffen. Een

*sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.*

- *Artikel 22.30 Nadere invulling beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie:*
  - o *1. De toelaatbare kwaliteit van de bodem, bedoeld in Artikel 22.29, eerste lid, onder c, is de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage II A bij het Besluit activiteiten leefomgeving.*
  - o *2. Er is sprake van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25 m<sup>3</sup> bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit.*
  - o *3. Het zinsdeel «in meer dan 25 m<sup>3</sup> bodemvolume» in het tweede lid is niet van toepassing voor zover het gaat om aanwezigheid van asbest.*

Het voorgenomen gebruik van de locatie als (tijdelijke) woonruimte valt onder de term 'bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie'. Op basis van bovenstaande regels mag op de locatie geen sprake zijn van bodemverontreinigingen boven de interventiewaarde, met een omvang van meer dan 25m<sup>3</sup> (bij asbest ook minder dan 25 m<sup>3</sup>). Als er wel sprake is van zo'n verontreiniging, dienen sanerende en/of beschermende maatregelen te worden getroffen.

Hierbij wel de opmerking dat bovenstaande regels gelden voor een binnenplanse omgevingsvergunning, terwijl voor de voorgenomen wijziging in gebruik een wijziging van het omgevingsplan plaats dient te vinden.

### 3.4 Bodemopbouw en geohydrologie

Ten aanzien van de bodemopbouw en geohydrologie kan het volgende worden vermeld:

- Freatische grondwaterstand: ca. 0,6 m –mv.;
- Regionale grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket: Zuidelijk;
- Verticale grondwaterstroming tot 10 m-mv: inzijging;
- Voorkomen van oppervlaktewater in de directe omgeving: ja (sloot ten oosten);
- Voorkomen van brak/zout grondwater: nee;
- Ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied: nee;
- Ophogingen/dempingen/bodemvreemde lagen bekend: nee;
- Is het grondwatersysteem beïnvloed door menselijk handelen (drainage, bemalingen, onttrekkingen, infiltratie): voor zover bekend niet.

### 3.5 Verwachting ten aanzien van de bodemkwaliteit

*Bekende gegevens*

Op de onderzoekslocatie is eerder bodemonderzoek uitgevoerd:

- **'Verkennd bodemonderzoek op de kavels N226, N227 en N228 ten zuiden van de Weth. Schoutenweg te Culemborg', IGN b.v., kenmerk M 41.997 F, d.d. 28-12-1994;** De locatie was destijds nog in gebruik als weiland. In de relevante meetpunten zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Analytisch zijn enkel gehalten aan EOX boven de detectiegrens aangetoond.
- **'Indicatief bodemonderzoek Culemborg West Locatie zuidelijk deel Pavijen V Gemeente Culemborg', CSO Adviesbureau, projectcode 04.R014, d.d. 20-10-2005:** In dit indicatieve onderzoek is één boring geplaatst op de huidige onderzoekslocatie, waarvan de boven- en ondergrond analytisch is onderzocht op PCB's en OCB's. Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden waargenomen. Analytisch zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte stoffen aangetoond.

### *Historisch bodembestand (HBB)*

In de systemen van de omgevingsdienst en de provincie staan enkele verdachte historische activiteiten weergegeven:

- Locatie 'Bedrijventerrein Pavijen V':
  - o Verpakkingsmachinefabriek, 2000-onbekend;
  - o demping (niet gespecificeerd), onbekend-onbekend;
  - o opslag van alifatische koolwaterstoffen, 2000-onbekend.
- Locatie: 'Bodemkwaliteit deelgebied Culemborg-West te Culemborg':
  - o fruitkwekerij/boomgaard, onbekend-onbekend;

Op basis van historisch kaartmateriaal heeft zich op de huidige locatie nooit een boomkwekerij, boomgaard of sloot(demping) bevonden.

### *Tankarchief*

De onderzoekslocatie komt niet voor in het tankarchief.

### *Bodemkwaliteitskaart (BKK)*

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de onderzoekslocatie is gelegen in de zone 'Industrie na 1950', waar de algemene kwaliteit van de boven- en ondergrond voldoet aan bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' (aan de landelijke achtergrondwaarden).

### *Bodemfunctieklassekaart*

De locatie ligt in een gebied met bodemfunctieklasse Industrie.

### *Historisch kaartmateriaal*

Uit het kaartmateriaal blijkt dat de locatie van oudsher in gebruik was als landbouwgrond (weiland/akker). Rond 1990 zijn de nabijgelegen sloten gedempt. Ter plaatse van de onderzoekslocatie lijken nooit sloten te hebben gelegen. Het pand aan Bellweg 2 is vanaf 2005 weergegeven op de kaarten. Vanaf 2011 lijkt het terrein de huidige inrichting te hebben.

### *Overige historische gegevens*

Het pand aan de Bellweg 2 dateert volgens de BAG uit 2001.

## **3.6 Voormalig, huidig en toekomstig gebruik**

Op basis van de bekende gegevens is het gebied van oudsher in gebruik als landbouwgrond. Het gebied is rond 2000 heringericht tot bedrijventerrein.

De locatie is op dit moment in gebruik als kantoorpand met naastgelegen bedrijfsruimte, parkeerplaats en plantsoen.

Uit de verhuur-/verkoopbrochure blijkt dat de bedrijfsruimte aan de Bellweg 2 het meest recentelijk werd gebruikt voor de bouw/assemblage van verpakkingsmachines (Racupack B.V.).

### *Toekomstig gebruik*

Het voornemen van de gemeente is om de locatie in gebruik te nemen als tijdelijke opvanglocatie. Het kantoorpand zal (intern) verbouwd worden en op het parkeerterrein aan de overzijde zullen tijdelijke woonunits geplaatst worden voor 200 personen voor een periode van 7 jaar.

## **3.7 Asbest**

Op de locatie zijn geen gegevens bekend die de locatie asbestverdacht maken. De huidige panden en infrastructuur zijn na de asbestverdachte periode gerealiseerd.

### 3.8 Terreinverkenning

Uit de digitale terreinverkenning (Streetsmart) komen geen bijzonderheden naar voren.

### 3.9 Conclusies

De verzamelde informatie geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein.

In eerdere bodemonderzoeken zijn geen verdachte waarnemingen gedaan of verontreinigingen aangetoond (behalve een overschrijding van de detectiegrens voor EOX).

In het aangelegen bedrijfspand lijkt enkel sprake te zijn geweest van de assemblage van verpakkingsmachines. Er lijkt geen sprake te zijn geweest van een verpakkingsmachinefabriek, zoals in de HBB staat aangegeven.

De opslag van alifatische koolwaterstoffen betreft vermoedelijk hooguit kleinschalige opslag. Op basis van foto's uit de brochure is de bedrijfsruimte voorzien van een in goede staat verkerende vloestofdichte of -werende vloer. Er wordt niet verwacht dat deze activiteit tot bodemverontreiniging heeft geleid.

#### Asbest

Op basis van het vooronderzoek wordt de locatie als onverdacht ten aanzien van asbest beschouwd. Eventuele puin-/funderingslagen ter plaatse zullen in de periode 2000-2010 zijn aangelegd, ruim na de asbestverdachte periode.

#### PFAS (Poly- en Perfluoralkylstoffen)

Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van onderzoek naar PFAS in de grond omdat er geen sprake is van een puntbronlocatie.

Op basis van het vooronderzoek worden op de locatie geen bodemverontreinigingen verwacht. Verkennend bodem- en/of asbestonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Voor de verwachte bodemkwaliteit kan op basis van de bodemkwaliteitskaart uit worden gegaan van bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' (< achtergrondwaarden).

De verwachte bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het gebruik. De uiteindelijke beslissing hiertoe is aan het bevoegd gezag.

**Bijlage 1** Kwaliteitsaspecten  
bodemonderzoek

# Kwaliteitsaspecten bodemonderzoek

## Algemeen

### Betrouwbaarheid/garanties

Bodemonderzoek wordt in zijn algemeenheid uitgevoerd door het steekproefsgewijs bemonsteren van al dan niet verdachte bodemlagen. Hoewel Antea Group conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving handelt, is het juist deze steekproefsgewijze benadering die het onmogelijk maakt garanties ten aanzien van de verontreinigingssituatie af te geven op basis van de resultaten van een bodemonderzoek.

Het vorenstaande betekent dat Antea Group op voorhand geen aansprakelijkheid accepteert ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Antea Group uitgevoerde bodemonderzoek neemt. In een voorkomend geval adviseren wij u altijd contact op te nemen met uw aanspreekpunt binnen Antea Group.

In dit kader kan ook worden opgemerkt dat de voor het historisch onderzoek geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Voor het verkrijgen van historische informatie is Antea Group wel afhankelijk van deze bronnen, waardoor Antea Group niet kan instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie.

### Certificatie/accreditatie

Antea Group is gecertificeerd volgens NEN-ISO 9001. Ons bureau is lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodemonderzoek (VKB).

Het veldwerk ten behoeve van het milieuhygiënisch bodemonderzoek is uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000 (Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB-proces-certificaat voor veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek). In de bijlage 'Verantwoording uitvoering onderzoek' is vermeld of Antea Group het veldwerk zelf heeft uitgevoerd of heeft uitbesteed aan een ander bureau. Zowel Antea Group als de bureaus waaraan Antea Group veldwerk uitbesteedt, zijn volgens de BRL SIKB 2000 gecertificeerd en erkend. Eventuele afwijkingen van de beoordelingsrichtlijn zijn in voorliggend rapport vermeld. In het colofon staan de namen en parafen van de veldmedewerkers die de kritische functies binnen het veldwerk hebben uitgevoerd. Werkzaamheden ten behoeve van asbestonderzoek conform NEN 5897 (asbest in puin) en overige onderzoeken (te denken valt aan asfalt- en funderingsonderzoek, civieltechnisch onderzoek etc.) vallen buiten de scope van de BRL SIKB 2000.

De naleving van de kwaliteitseisen en procedures wordt periodiek getoetst door interne auditors en externe auditors, onder toezicht van de Raad voor Accreditatie (RvA). De onderzochte locatie is niet in eigendom van Antea Group of gerelateerde zusterbedrijven.

De in het bodemonderzoek benodigde analyses van grond en grondwater laat Antea Group verrichten door een door de RvA geaccrediteerd laboratorium. Deze accreditatie garandeert dat bij de analyses consequent de juiste en vastgelegde procedures worden gehanteerd zodat de analyseresultaten een hoge betrouwbaarheid hebben. Voor de analyses geldt dat deze conform het Accreditatieschema(AS)3000 zijn uitgevoerd.

### Toepassing grond

Het bodemonderzoek geeft inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het kader van het gebruik en/of de bestemming van de onderzochte locatie. Indien echter grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek mogelijk niet. Er is niet bekeken of er wordt voldaan aan de definitie van grond,

zoals genoemd in de Regeling bodemkwaliteit d.d. 30 november 2018. Afhankelijk van de omvang van de af te voeren partij(en) grond en de eisen die door de acceptant of het bevoegd gezag ter plaatse van de nieuwe toepassingslocatie worden gesteld (bijvoorbeeld aanwezigheid van een bodemkwaliteitskaart met bijbehorend bodembeheerplan), dient de grond eventueel nog conform de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit te worden onderzocht.

### Asbest

Met nadruk wordt vermeld dat onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem geen onderdeel uitmaakt van onderzoek dat door Antea Group volgens de NEN 5740 is uitgevoerd. Alleen als in de rapportage is vermeld dat er onderzoek conform NEN 5707 is uitgevoerd, is specifiek asbestonderzoek gedaan. Als tijdens het veldwerk in de bodem asbestverdachte materialen zijn opgemerkt, dan komt dit in de profielbeschrijvingen en de conclusies naar voren.

### Bepaling veiligheidsklassen

Wanneer het werk een geraamde duur van meer dan 30 mensdagen beslaat en er meer dan 20 werknemers op de locatie tegelijk werkzaam zijn, of indien de geraamde duur van het werk meer dan 500 mensdagen beslaat, dan dient eveneens via een kennisgeving aan de Nederlandse Arbeidsinspectie het voornemen tot het tot stand brengen van het werk te worden gemeld.

### Omgevingswet

#### Algemeen

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De verschillende wet- en regelgevingen op het gebied van ruimte, wonen, milieu, natuur en infrastructuur zijn in de Omgevingswet samengevoegd. Het doel van de Omgevingswet is de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving in samenhang aan te pakken, ruimte te geven aan lokaal maatwerk en een snellere besluitvorming door vereenvoudiging van regels en procedures.

De Wet bodembescherming (Wbb) en het Besluit uniforme saneringen (BUS) zijn met ingang van 1 januari 2024 vervallen. Onder de Omgevingswet zijn ook taken en bevoegdheden van overheden verschoven en gedecentraliseerd. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving, waaronder bodem en milieubelastende activiteiten. De provincies zijn verantwoordelijk voor de algemene grondwaterkwaliteit. Omgevingsdiensten zijn namens de gemeenten verantwoordelijk voor vergunningverlening, toezicht en handhaving.

#### Milieubelastende activiteiten

Activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving worden milieubelastende activiteiten genoemd. Voor deze activiteiten zijn de gemeenten in de meeste gevallen bevoegd gezag. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn de algemene regels beschreven voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Bovenop deze regels kunnen ook regels van toepassing zijn vanuit het lokale bevoegd gezag en die staan dan beschreven in het Omgevingsplan of de Omgevingsverordening. Graven, saneren en toepassen van grond/bagger/bouwstoffen worden onder de Omgevingswet beschouwd als milieubelastende activiteiten. Naast de algemene zorgplicht zijn in een aantal gevallen aanvullende regels van toepassing. Regelgeving met betrekking tot saneren (BUS) zijn in grote lijnen ondergebracht in het Bal. In het Bal is opgenomen wat de regels zijn omtrent de informatieplicht, melding en evaluatie en eventuele aanvullende eisen. Daarbovenop kan een bevoegd gezag met maatwerkvoorschriften locatie-specifieke aanvullende regels aangeven. Deze lokale regels worden beschreven in het Omgevingsplan.

## Toetsing en normering

Ter bescherming van de leefomgeving, het voldoen aan internationale verplichtingen en het behalen van nationale doelen zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) algemene instructieregels en omgevingswaarden vastgelegd. De instructieregels en omgevingswaarden definiëren de bandbreedte en reikwijdte waarbinnen lokaal maatwerk geboden kan worden. Deze instructieregels en omgevingswaarden werken door in de Omgevingsplannen en -verordeningen. Lokale bevoegde gezagen, veelal gemeenten, kunnen afwijkende bodemkwaliteitsnormen ten opzichte van de rijksregels vastleggen, passend bij de functie van een gebied.

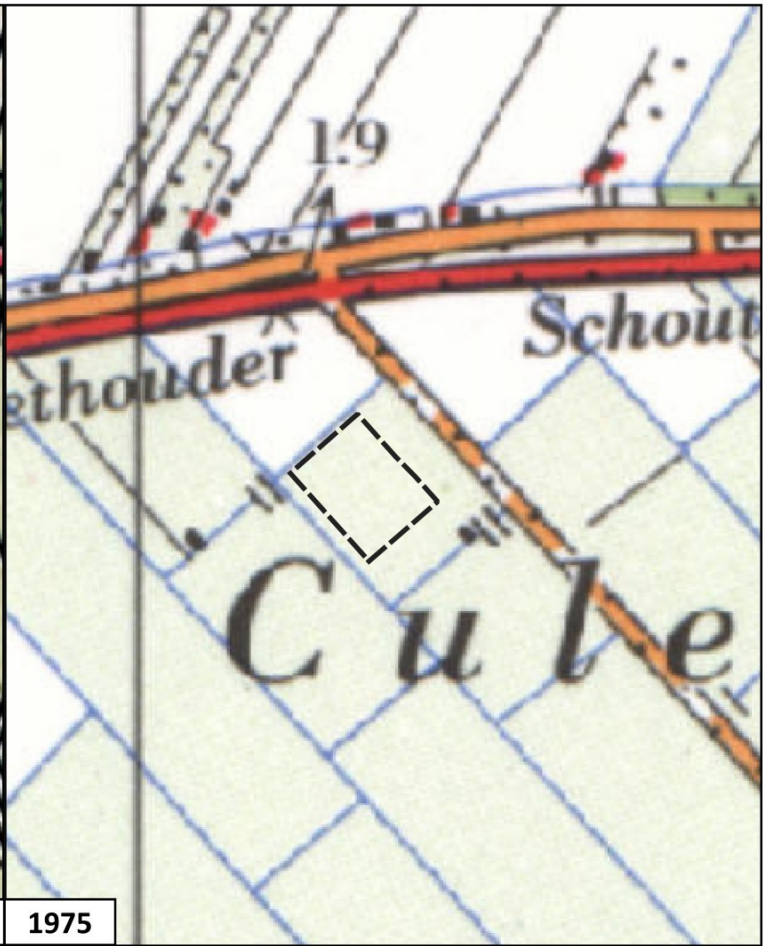
Onder de Omgevingswet krijgen lokale overheden de bevoegdheid om eigen normen voor bodemkwaliteit vast te stellen en aanvullende eisen en regels op te stellen ten aanzien van bodemonderzoek, bodemgebruik, grondverzet en sanering.

De in deze rapportage uitgevoerde toetsingen zijn niet volgens de nieuwe modules van BoToVa gevalideerd omdat Rijkswaterstaat heeft laten weten dat de betreffende modules nog niet gereed zijn. Het ligt in de lijn der verwachting dat deze pas medio 2024 door Rijkswaterstaat worden opgeleverd. De BoToVa-validatie is echter niet wettelijk verplicht. De uitgevoerde toetsingen zijn derhalve verricht met behulp van de toetsingsservice van Terrainindex, die is ontwikkeld in samenwerking met onder ander de Vereniging Kwaliteitsborging Bodembeheer (VKB). In deze toetsingsservice zijn de huidige BoToVa-toetsingen die voor de Omgevingswet beschikbaar waren ingebouwd en zijn extra aanvullingen hierop gedaan, zoals benoemd in de memo 'BoToVa wijzigingen Omgevingswet' van Rijkswaterstaat van 28 november 2023.

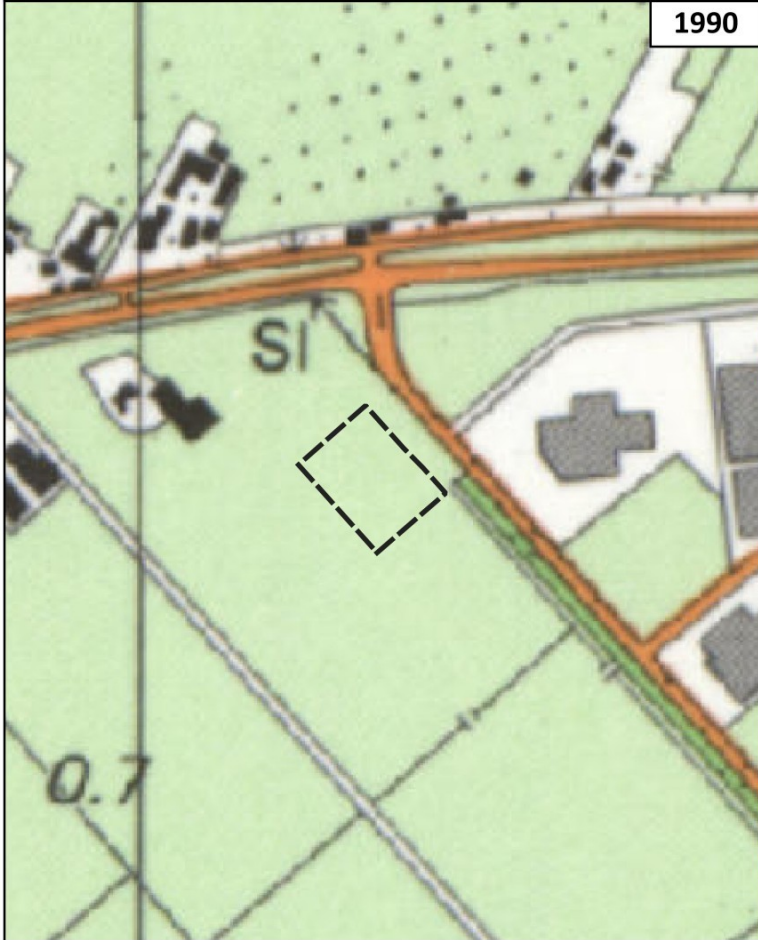
## Overgangsrecht

In sommige gevallen is sprake van overgangsrecht. Hiervoor blijft de Wet bodembescherming van kracht. Indien dit voor de locatie van toepassing is, zal dit zijn verwoord in de conclusie.

## **Bijlage 2 Informatie vooronderzoek**




|      |      |
|------|------|
| 1900 | 1975 |
| 1990 | 2011 |



**Legenda**

 Onderzoeksgebied

0 50 100 150 200 m




OPDRACHTGEVER  
Gemeente Culemborg

PROJECTOMSCHRIJVING  
Vooronderzoek Bellweg 2 te Culemborg

KAARTITEL  
Historische kaarten  
Topotijdreis, 2022

KAARTNUMMER  
0500201.100-TT1

GIS SPECIALIST  
[Redacted] SCHAAAL  
1:5.000

PROJECTLEIDER  
[Redacted] FORMAAT  
A4

DATUM  
10-04-2025 BLAD IN BLADEN  
1 van 1

STATUS  
definitief WIJZ.NR  
[Redacted]

www.anteagroup.nl



**TE  
HUUR**

**TE  
KOOP**

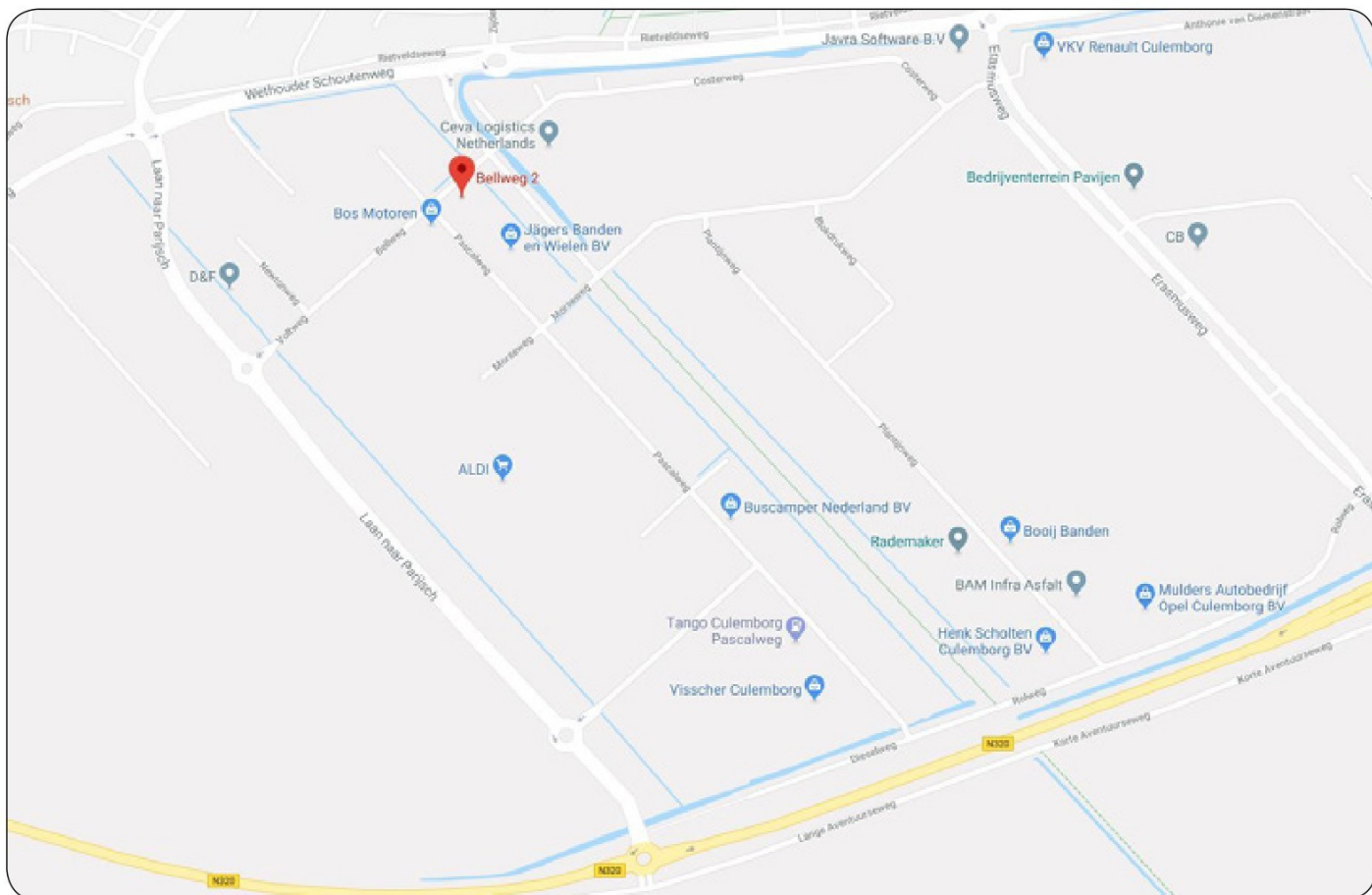


## **BELLWEG 2, CULEMBORG**

**Representatief bedrijfsgebouw ter grootte van circa 5.805 m<sup>2</sup>**

**Gelegen op bedrijventerrein Pavijen Fase V nabij de A2**

**Deelverhuur van kantoorruimte is mogelijk**



## Locatie

Dit unieke bedrijfsgebouw met representatief kantorenfront is gelegen op het nieuwste bedrijventerrein van Culemborg, Paviljoen fase V, op steenworp afstand (slechts enkele autominuten) van de A2 en strategisch gesitueerd tussen de stedelijke regio's van Utrecht, Den Bosch, Rotterdam en Arnhem. De bedrijvigheid binnen de gemeente Culemborg kenmerkt zich door een gezonde mix van lokaal, nationaal en internationaal georiënteerde bedrijven. Enkele voorbeelden zijn het Centraal Boekhuis, Aldi Nederland, A-Ware Food Group en The Gorman-Rupp Company. Deze bedrijven hebben onder meer voor Culemborg gekozen in verband met de goede (verkeers)ontsluiting en de centrale ligging in Nederland.



## Object & oppervlakte

Het bedrijfscomplex bestaat in hoofdlijnen uit twee delen. Een representatief kantoorgebouw van circa 2.448 m<sup>2</sup>, opgetrokken in drie zelfstandige bouwlagen, en een productie-/magazijnruimte van circa 3.357 m<sup>2</sup> verdeeld over twee bouwlagen.

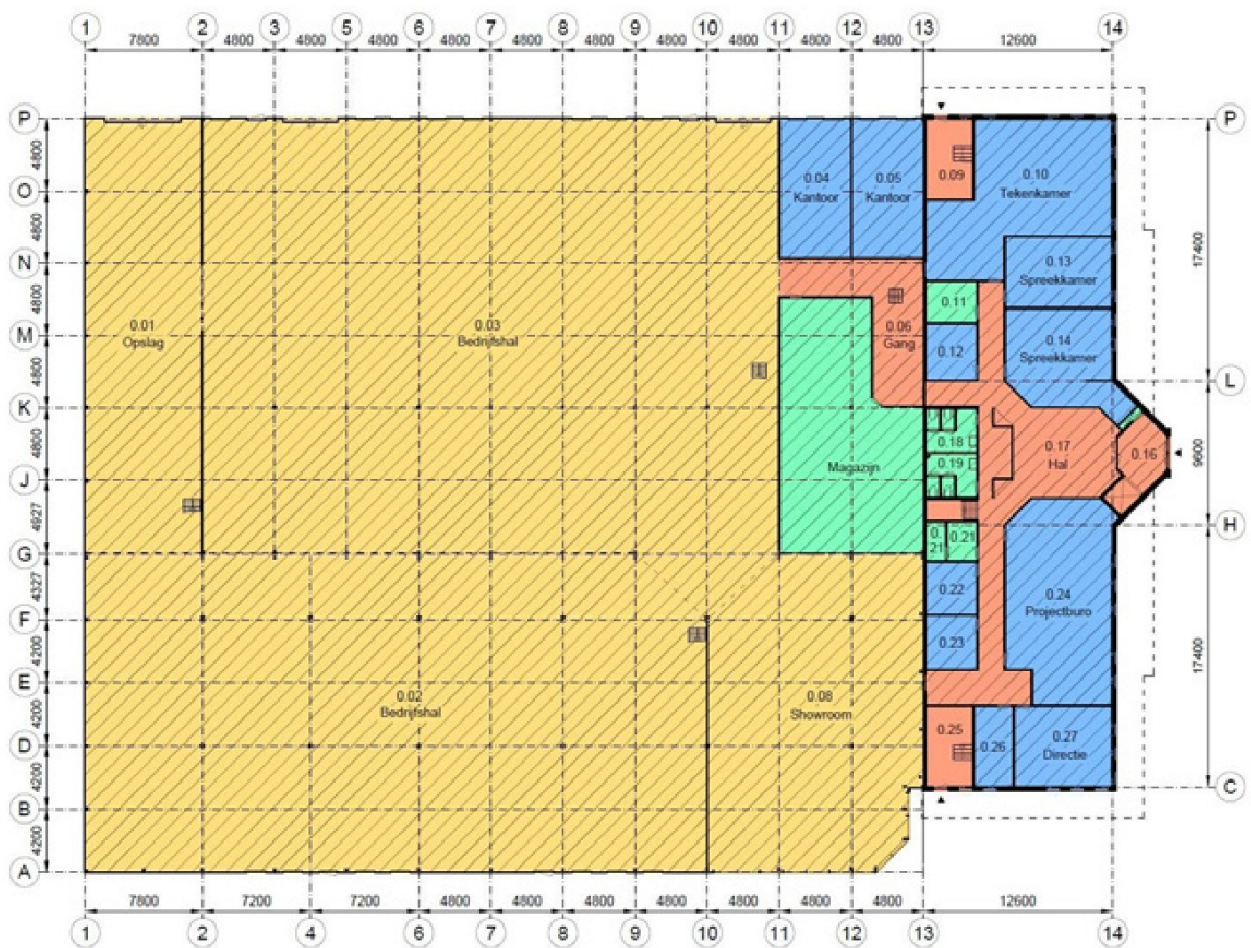
De kantoorruimte is representatief vormgegeven en ingedeeld. Door de verdeling over drie bouwlagen is het goed mogelijk de verdiepingen gescheiden van elkaar te gebruiken en te verhuren. In de kantoorruimte op de begane grond bevinden zich o.a. diverse vergaderruimten. Op de eerste verdieping is een grote bedrijfskantine gesitueerd. De kantoorvloeren worden ontsloten middels een lift in de centrale entree, alsmede middels een tweetal bordestrappen aan weerszijden van het gebouw. De bovenste kantoorverdieping van circa 494 m<sup>2</sup> is reeds geheel verhuurd aan een financieel dienstverlener.

De bedrijfs-/magazijnruimte is verdeeld over twee bouwlagen die met elkaar in open verbinding staan en dus bereikbaar zijn per trap en voor goederen per vorkheftruck, totaal groot circa 3.357 m<sup>2</sup> (waarvan op de begane grond circa 2.496 m<sup>2</sup> is gesitueerd). De bedrijfsruimte wordt ontsloten door drie overheaddeuren aan de Pascalwegzijde, is voorzien van een kraanbaan (3,2 ton) en is aan de achterzijde voorzien van een inpandige laad- en losruimte. Tot voor kort werd de bedrijfshal gebruikt voor de bouw/assemblage van hoogwaardige verpakkingsmachines.

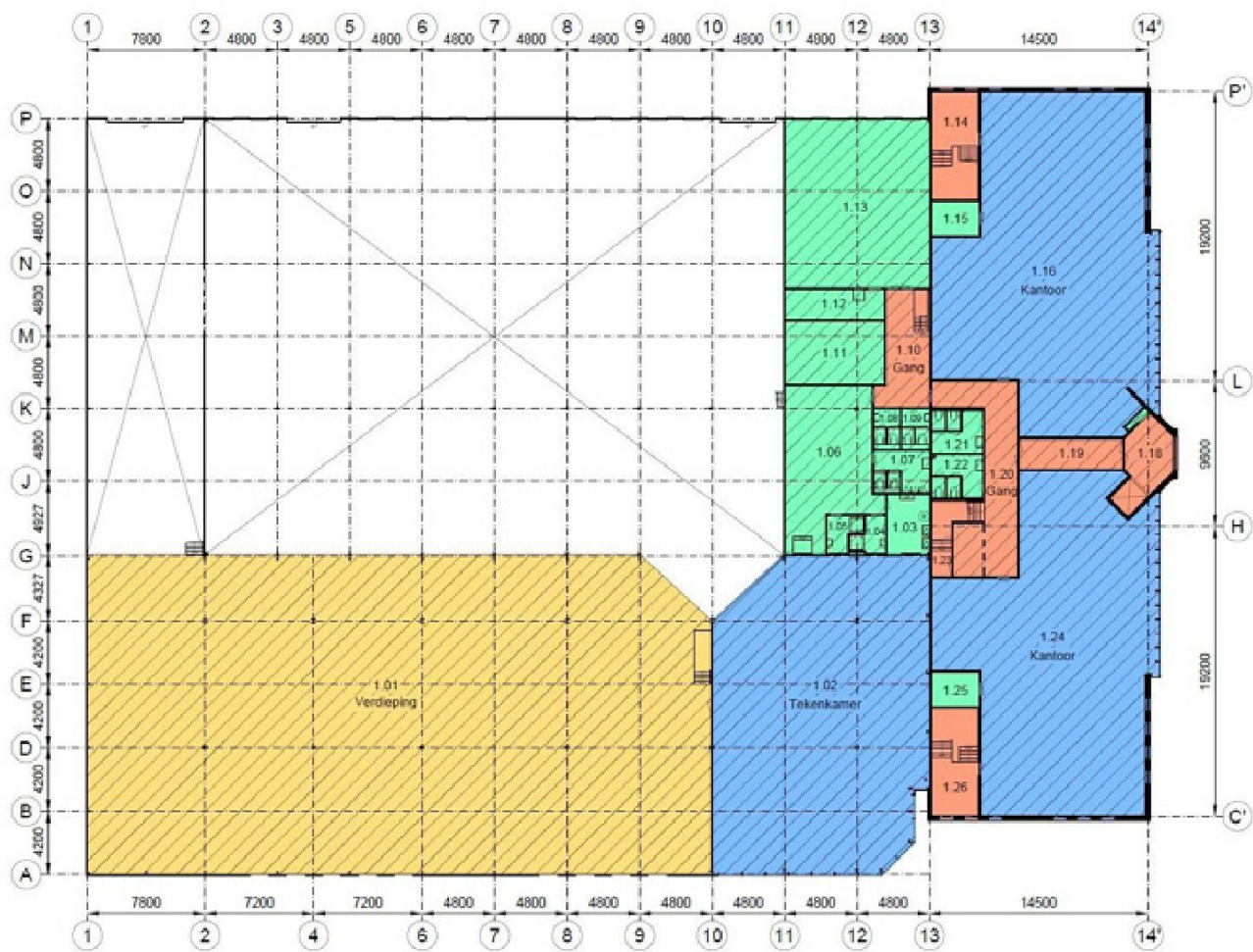
Het complex is gesitueerd op twee percelen eigen perceel grond, totaal groot circa 7.015 m<sup>2</sup>, strategisch gelegen op een hoeklocatie.



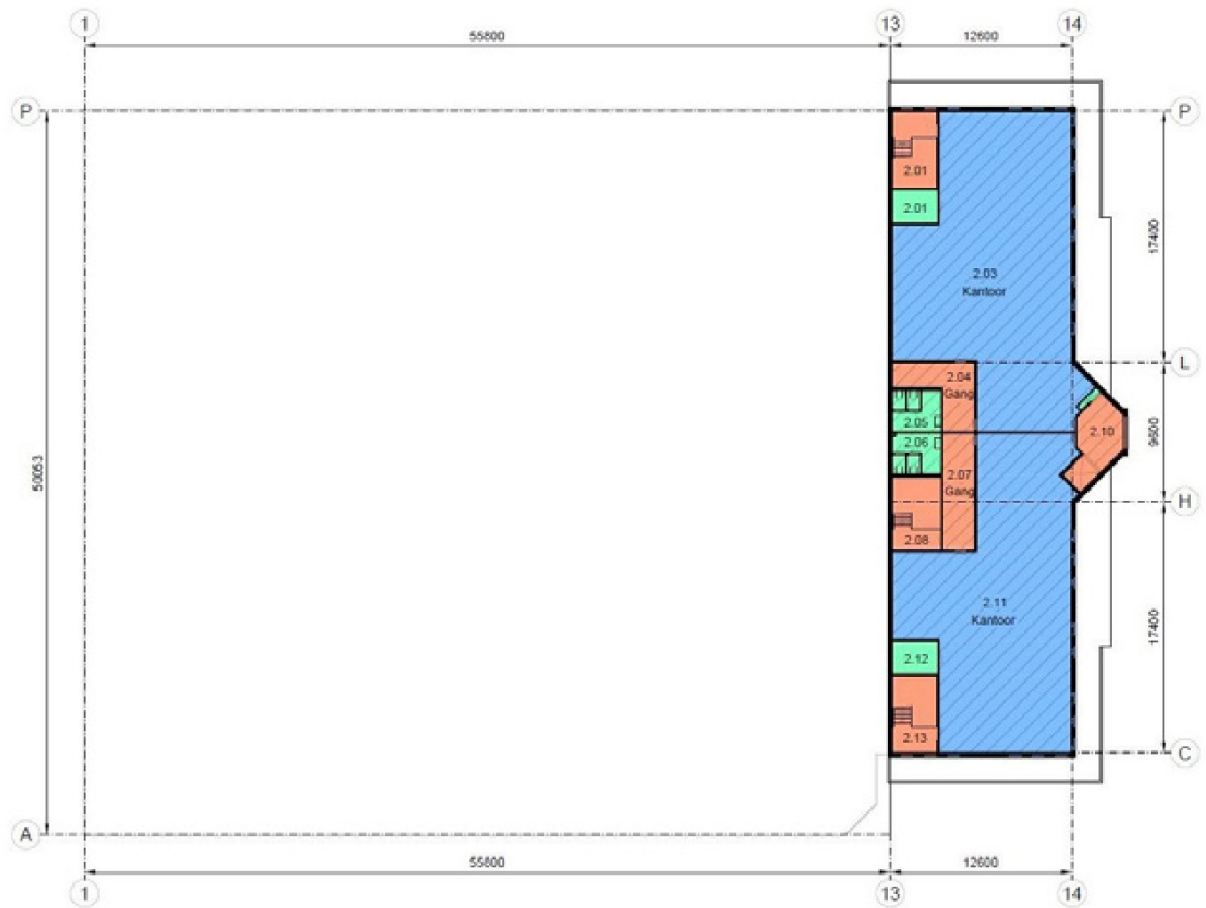




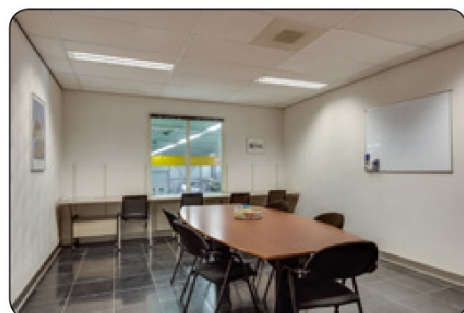
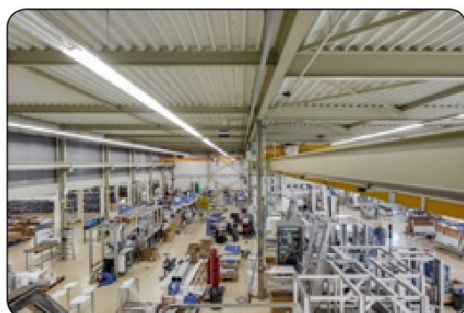
## Begane grond



## Eerste verdieping



## Tweede verdieping



## Kadastrale gegevens

Gemeente : Culemborg  
Sectie : N  
Nummer : 2252/3348  
Grootte : 7015 m<sup>2</sup>



## Parkeren

Het gebouw is voorzien van circa 115 parkeerplaatsen op het eigen omliggende buitenterrein alsmede op het bijbehorende tegenover gelegen eigen parkeerterrein van circa 2.250 m<sup>2</sup>. Er wordt dus in ruime mate voorzien in parkeergelegenheid.

## Inlichtingen

Meer informatie vindt u op onze website [www.rspmakelaars.nl](http://www.rspmakelaars.nl).

Verantwoordelijke makelaar voor dit project is [REDACTED]

Wilt u meer weten, dan kunt u hem een e-mail sturen:

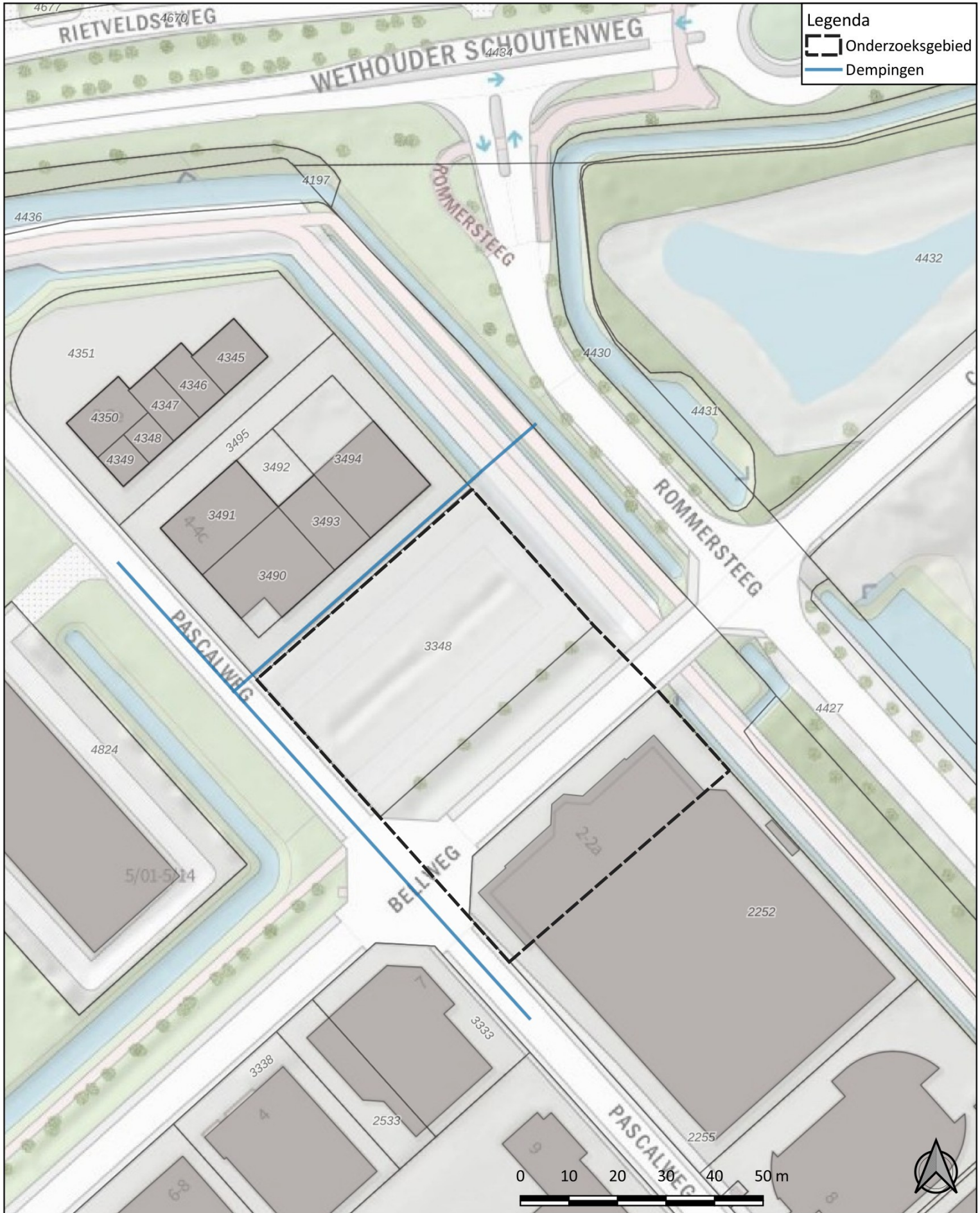
[REDACTED]

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

De informatie is met zorg samengesteld en uit, ons inziens, betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Eventuele bijgevoegde tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.

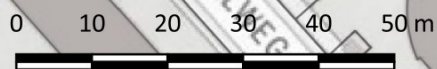
Dossiernummer 23535.82.20

## **Bijlage 3 Tekening**



**Legenda**

- Onderzoeksgebied
- Dempingen



|   |                              |                                  |
|---|------------------------------|----------------------------------|
| OPDRACHTGEVER<br><b>Gemeente Culemborg</b>                  | GIS SPECIALIST<br>[Redacted] | SCHAAL<br><b>1:1.000</b>         |
| PROJECTOMSCHRIJVING<br>Vooronderzoek Bellweg 2 te Culemborg | PROJECTLEIDER<br>[Redacted]  | FORMAAT<br><b>A4</b>             |
| KAARTTITEL<br><b>Overzichtskaart</b>                        | DATUM<br><b>10-04-2025</b>   | BLAD IN BLADEN<br><b>1 van 1</b> |
| KAARTNUMMER<br><b>0500201.100-01</b>                        | STATUS<br><b>definitief</b>  | WIJZ NR<br>[Redacted]            |
| www.anteagroup.nl   |                              |                                  |



De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij [security@anteagroup.nl](mailto:security@anteagroup.nl). Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

---

## Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

---

## Contactgegevens

Tolhuisweg 57  
8443 DV HEERENVEEN  
Postbus 24  
8440 AA HEERENVEEN

[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)

### Copyright © 2025

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.