

9 CONCLUSIES

Op basis van de geïdentificeerde EH&S en kosten risico's is hieronder een overzichtstabel gemaakt. Elk aspect waar risico's en/of kosten zijn geïdentificeerd. Daarbij zijn de volgende drie categorieën te onderscheiden:

Risico classificatie:

- Hoog – Aanwezige risico's voor Environmental, Health & Safety (EH&S) en onzekerheid/afwijken in kosten (> 100.000 euro)
- Gemiddeld – Mogelijke risico's voor EH&S en onzekerheid/afwijken in kosten tussen 25.000 – 100.000 euro
- Laag – Geen risico's voor EH&S en onzekerheid/afwijken in kosten tot 25.000 euro

Tabel 7 Overzichtstabel per aandachtsgebied

Aandachtsgebieden	Observaties	Risico's EH&S	Kosten
Cultuurhistorische waarden	Het onderzoek naar cultuurhistorische waarden is afgerond. In het rapport zijn gebouwen en objecten opgenomen met cultuurhistorische waarden. Hier dient rekening mee gehouden te worden in het inrichtingsplan en afhankelijk daarvan kunnen kosten ingeschat worden. Het betreft hier kosten in beheer en beperkingen voor de mogelijkheden in de toekomst.	NVT	■ Gemiddeld
Gebruik	In de huurovereenkomst met COA en de gebruiksovereenkomst met DJI zijn afspraken gemaakt omtrent beëindiging van deze overeenkomsten bij verkoop van het terrein. Asielzoekers zitten er niet meer. Er zit anti kraak in de panden. Indien er krakers in de panden zitten dan moeten deze er op enig moment uit en het terrein dient opgeruimd te worden.	■ Laag	■ Laag
Gebouwen: sloop (incl. installaties, asbest en chroom in gebouwen)	Voor de sloop van de gebouwen op het terrein is een bedrag opgenomen in de Clusterovereenkomst. Op dit moment bestaat geen gedetailleerd, up-to-date overzicht van de te verwachten sloopkosten dat bewijst dat dit bedrag toereikend is. Onduidelijk is of kosten zoals bijvoorbeeld asbest en de mogelijke aanwezigheid van chroom VI zijn meegenomen in de kostenraming. De aanwezigheid van chroom VI kan niet worden uitgesloten en bij slopen dient hier in het kader van EH&S rekening mee te worden gehouden. Ook kunnen tijdens de sloopfase nog onbekende asbestbronnen worden aangetroffen die voor extra kosten en veiligheidsvoorzieningen kunnen leiden. Als er nog (werkende) installaties in te slopen gebouwen aanwezig zijn kan dit ook leiden tot extra kosten.	■ Hoog	■ Hoog

Aandachtsgebieden	Observaties	Risico's EH&S	Kosten
Infrastructuur (bovengronds)	<p>In de clusterovereenkomst is een bedrag opgenomen voor sloop- en saneringskosten van de infrastructuur. De clusterovereenkomst gaat uit van kostenramingen uit 2006. De uitgangspunten en gedetailleerde informatie waarop deze kostenraming is gebaseerd zijn bij Arcadis niet bekend.</p> <p>Het EH&S risico is laag omdat er onderzoek is uitgevoerd naar asbest in kitvoegen en er werd geen bitumen of kit of enige andere vorm van kunstmatige afdichting aangetroffen. Wel wordt opgemerkt dat de bevestiging van analyses ontbreekt.</p> <p>Er zijn licht verhoogde gehalten aan PAK aanwezig in de bermen naast de asfaltverhardingen. Er zijn geen onaanvaardbare risico's. De asfaltverhardingen zijn deels teerhoudend.</p>	<p>■ Laag</p>	<p>■ Gemiddeld</p>
Leidingen/Nutsvoorzieningen (ondergronds)	<p>Er zijn diverse aansluitingen elektra, water en riolering op het terrein. Onbekend is wat hier de afspraken over zijn voor het toekomstige gebruik en oplevering. Er dienen afspraken gemaakt te worden over het gebruik van het persriool. Bij de overdracht van de electrameters mag er geen sluipverbruik meer zijn.</p> <p>Voor de sloop- en saneringskosten van de kabels en leidingen is geen bedrag opgenomen in de clusterovereenkomst (pro memorie). Tijdens het overleg van 28 mei 2018 (met Provincie, HUL, RVB en Arcadis) werd aangegeven dat dit deel uit maakt van de post onvoorzien. Omdat er onvoldoende inzicht is in de kosten en afspraken wordt het kostenrisico als hoog opgenomen.</p> <p>In gebouw 26 (gelegen in het rode deel) zijn leidingen, een drukvat en schoorsteensteen aangetroffen met radioactief slakkenwol. Het gebouw is gesloopt en er wordt vanuit gegaan dat de slakkenwol verwijderd is. Radioactief slakkenwol kan mogelijk zijn toegepast in andere gebouwen op het terrein. Bij sloopwerkzaamheden dient hier rekening mee te worden gehouden daarom is het EH&S risico als gemiddeld beoordeeld.</p>	<p>■ Gemiddeld</p>	<p>■ Hoog</p>

Aandachtsgebieden	Observaties	Risico's EH&S	Kosten
Bodemverontreiniging	<p>Gelet op het huidige of het toekomstige gebruik van de bodem is er bij alle gevallen geen sprake van zodanige risico's voor mens, plant of dier en/of verspreiding van de verontreiniging dat er met spoed gesaneerd moet worden. De ernstige verontreinigingen zijn in kaart gebracht. Op basis hiervan wordt het EH&S risico als gemiddeld opgenomen.</p> <p>De aanwezigheid van lichte verontreinigingen en bij mengingen in de grond kunnen leiden tot restricties met betrekking tot hergebruik of gebruiksfunctie van de site. Wij adviseren bij grondverzet altijd de kwaliteit van de te ontgraven grond te toetsen aan de hergebruiksfunctie.</p> <p>We classificeren het risico dat de stof PFAS bij Kamp van Zeist wordt aangetroffen in concentraties die zorgen voor kosten als gemiddeld. De kans dat sprake is van risico's voor EH&S is klein.</p>	<p>Gemiddeld</p>	<p>Gemiddeld</p>
Asbest in bodem, puin en kitvoegen	<p>Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging vanwege asbest.</p> <p>Asbest ter plaatse van het puinpad op het zuidelijk deel van de locatie brengt geen onaanvaardbare risico's met mee. Er is onderzoek uitgevoerd naar asbest in kitvoegen en er werd geen bitumen of kit of enige andere vorm van kunstmatige afdichting aangetroffen.</p>	<p>Laag</p>	<p>Laag</p>
Explosieven	<p>Uit onderzoek komt naar voren dat delen van het terrein worden aangemerkt als verdachte locatie. Belangrijk is om goede afspraken te maken over het te volgen beleid in het kader van de explosieven op het Kamp van Zeist. Op basis van het concept inrichtingsplan blijkt dat er ter plaatse van circa 5 hectare grondverzet gaat plaatsvinden. Indien men explosieven vindt wordt de uitvoering van werkzaamheden stilgezet waardoor stilstands- en organisatiekosten optreden.</p> <p>De risico's en mogelijke kosten nemen hierdoor toe. Er is wel een mogelijkheid tot het verkrijgen van subsidie.</p>	<p>Hoog</p>	<p>Hoog</p>