

VOORONDERZOEK volgens NEN 5725

*Stakenbeek
Oldenzaal*



Datum: 19 januari 2021

Adviesbureau: De Klinker Milieu
Verlengde Ooyerhoekseweg 9
7207 BJ Zutphen
0575-517298

Rapportnummer: K209721

Opdrachtgever: SAB

Auteur:	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf
W. Wilbrink		N. Looman	

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	VOORONDERZOEK	4
2.1	Voorgenomen ontwikkeling	4
2.2	Wat is de afbakening van de onderzoekslocatie	4
2.3	Algemene historie	5
2.4	Helmichstraat 35-37	6
2.4.1	Dossieronderzoek	6
2.4.2	Locatiebezoek	7
2.4.3	Uitgevoerde bodemonderzoeken	8
2.4.4	Resumé	11
2.5	Helmichstraat 25	11
2.5.1	Dossieronderzoek	11
2.5.2	Locatiebezoek	12
2.5.3	Uitgevoerde bodemonderzoeken	12
2.5.4	Resumé	14
2.6	Parallelstraat 34-36	14
2.6.1	Dossieronderzoek	14
2.6.2	Locatiebezoek	15
2.6.3	Uitgevoerde bodemonderzoeken	16
2.6.4	Resumé	17
2.7	Parallelstraat 40-50	18
2.7.1	Dossieronderzoek	18
2.7.2	Locatiebezoek	18
2.7.3	Uitgevoerde bodemonderzoeken	18
2.7.4	Resumé	19
2.8	Parallelstraat 52	20
2.8.1	Dossieronderzoek	20
2.8.2	Locatiebezoek	21
2.8.3	Uitgevoerde bodemonderzoeken	22
2.8.4	Informatie gemeente Oldenzaal	26
2.8.5	Resumé	27
2.9	Parallelstraat 70	27
2.9.1	Dossieronderzoek	27
2.9.2	Locatiebezoek	28
2.9.3	Uitgevoerde bodemonderzoeken	29
2.9.4	Resumé	31
2.10	Boerskottenlaan 16	31
2.10.1	Dossieronderzoek	31
2.10.2	Locatiebezoek	31
2.10.3	Uitgevoerde bodemonderzoeken	32
2.10.4	Resumé	32
2.11	Boerskottenlaan 20-22	32
2.11.1	Dossieronderzoek	32
2.11.2	Locatiebezoek	32
2.11.3	Uitgevoerde bodemonderzoeken	33

2.11.4	Resumé	34
2.12	Parallelstraat (openbare weg)	35
2.12.1	Dossieronderzoek	35
2.12.2	Locatiebezoek	35
2.12.3	Uitgevoerde bodemonderzoeken	35
2.12.4	Resumé	36
2.13	Spoorgebied	36
2.13.1	Dossieronderzoek	36
2.13.2	Locatiebezoek	37
2.13.3	Uitgevoerde bodemonderzoeken	38
2.13.4	Resumé	41
2.14	Woningen Parallelstraat 88-90, Boerskottenlaan 24-40	42
2.14.1	Dossieronderzoek	42
2.14.2	Locatiebezoek	42
2.14.3	Resumé	43
2.15	Beïnvloeding vanuit de omgeving	43
2.15.1	Woongebied Stakenbeek fase 1	43
2.15.2	NS-emplacement	44
2.15.3	Overige locaties	44
2.16	Bodemopbouw en geohydrologie	45
3	Conclusie	46
3.1	Witte vlekken	46
3.2	Bekende verontreinigingssspots	46
Bijlage 1: Ligging onderzoekslocatie		
Bijlage 2: Situering witte vlekken en verontreinigingslocaties		
Bijlage 3: Checklist vooronderzoek		

1 INLEIDING

In opdracht van SAB is door De Klinker Milieu een vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725 op de locatie Stakenbeek (fase II) te Oldenzaal.

De aanleiding tot het vooronderzoek wordt gevormd door de door gemeente Oldenzaal voorgenomen herontwikkeling van het industrieterrein. Doel van het bodemonderzoek is het inventariseren van de uitgevoerde bodemonderzoeken, verdachte activiteiten en locaties waarvan de bodemkwaliteit onvoldoende bekend is.

Het vooronderzoek resulteert in een overzicht van:

- (deel)locaties waar de bodemkwaliteit voor nu en in de toekomst in beeld is en vastligt;
- (deel)locaties waarvoor de bodemkwaliteit bekend is, maar ook reeds bekend is dat deze nog zal wijzigen;
- (deel)locaties waarvan de bodemkwaliteit onvoldoende bekend is.

Het door De Klinker Milieu gehanteerde kwaliteitssysteem en de toepassing daarvan voldoet aan NEN-EN-ISO 9001 (2008). Tussen De Klinker Milieu en de opdrachtgever is geen sprake van een relatie die de onafhankelijkheid en integriteit zou kunnen beïnvloeden en/of haar werkzaamheden zou kunnen belemmeren.

In voorliggende rapportage wordt een overzicht gegeven van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek. In hoofdstuk 2 worden per locatie de bevindingen gerapporteerd. Hoofdstuk 3 presenteert een overzicht van de witte vlekken en de bekende verontreinigingsspot.

2 VOORONDERZOEK

Onderstaand wordt de informatie gepresenteerd die tijdens uitvoering van het vooronderzoek is verzameld.

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725 (2017). Hierbij is getracht uit diverse bronnen de voorgeschreven onderzoeksvragen te beantwoorden. In bijlage 3 is de tabel uit de NEN 5740 met de diverse aanleidingen voor bodemonderzoek weergegeven, alsmede een checklist van de verplichte vooronderzoeksaspecten. De gekozen aanleiding van het vooronderzoek is 'Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek' (optie A uit de NEN 5725).

In onderstaande alinea's worden per deelterrein de te beantwoorden onderzoeksvragen weergegeven en beantwoord. Hierbij is (indien van toepassing) tevens de bron van de informatie weergegeven.

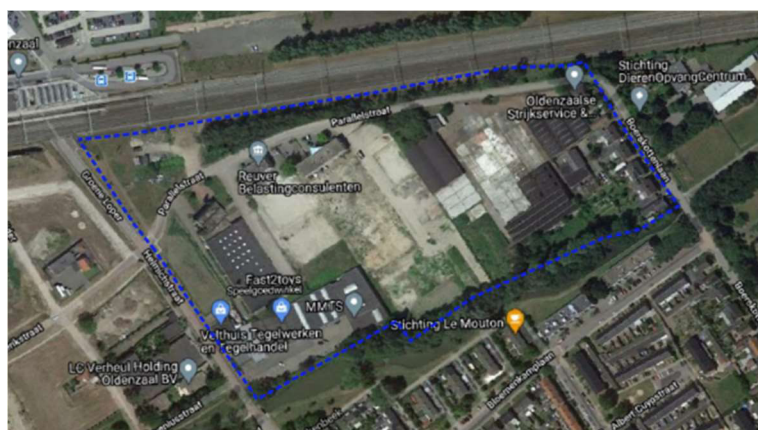
2.1 Voorgenomen ontwikkeling

Ten zuiden van de spoorlijn Hengelo-Bad Bentheim is een oud industrieterrein aanwezig. De gemeente Oldenzaal is voornemens om het gebied, bekend als Stakenbeek 2e fase, te herontwikkelen waarbij ca. 100 woningen en enkele maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen gerealiseerd worden. Hiertoe wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt en wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

2.2 Wat is de afbakening van de onderzoekslocatie

Het plangebied bevindt zich in de kern van Oldenzaal (gemeente Oldenzaal, provincie Overijssel). Oldenzaal ligt in Twente nabij de grens met Duitsland. De omgeving van Oldenzaal kenmerkt zich door agrarische gronden en kleine bosgebieden. In de nabijheid, op ca. 450 meter afstand, ligt het Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van woonhuizen. In het noorden grenst het plangebied aan de spoorlijn Hengelo-Bad Bentheim, aan de oostzijde aan de Boerskottenlaan, in het zuiden aan de Stakenbeek en aan de westzijde aan de Helmichstraat. Navolgende afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied (blauw omkaderd). Bron: Google Maps.

Voor het vooronderzoek zijn gegevens van zowel de onderzoekslocatie als de direct aangrenzende percelen bekeken. Het te onderzoeken terrein betreft voormalige bedrijfsterrein, voormalige NS emplacement, woningen en openbare weg. De volgende deelgebieden zijn onderscheiden:

- Voormalig bedrijfsterrein:
 - Helmichstraat 35-37
 - Helmichstraat 25
 - Parallelstraat 34-36
 - Parallelstraat 40
 - Parallelstraat 52
 - Parallelstraat 70
 - Boerskottenlaan 16
 - Boerskottenlaan 20 en 22
- Openbare weg Parallelstraat
- NS Emplacement
- Woningen: Parallelstraat 88 en 90, Boerskottenlaan 24 t/m 40

2.3 Algemene historie

Het bedrijventerrein ligt in de bebouwde kom van Oldenzaal ten zuiden van de spoorlijn Hengelo-Bad Bentheim. Deze spoorlijn is aangelegd rond 1880. Op het terrein waren in het begin van de vorige eeuw al enkele bedrijfsgebouwen aanwezig. In de loop van de vorige eeuw is het gehele terrein volgebouwd. Vanaf 2000 zijn de verschillende panden weer verdwenen. De woningen aan de oostzijde zijn eind jaren '90 gebouwd.

In volgende afbeeldingen is de ontwikkeling van de locatie tot het bedrijfsterrein duidelijk te zien (bron: Topotijdreis).



1900



1925



1950



1965



1971



1984



1995



2015



2019

Voor het gehele terrein is via de webomgeving van provincie Overijssel een omgevingsrapportage opgevraagd. Tevens is informatie verkregen van gemeente Oldenzaal (Mw. F. Wigbers). Uit de gegevens bleek dat voor het gehele terrein reeds enkele historische vooronderzoeken zijn gedaan:

- *Historisch onderzoek Bodemkwaliteit Oldenzaal Centraal, Witteveen+Bos, 2 februari 2004, projectcode ODZ23-2*
Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Oldenzaal in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het gebied rondom het station. Het vooronderzoek betreft een deel van Oldenzaal Centrum, waaronder tevens het gehele onderhavig plangebied.
- *Historisch onderzoek Bisschop Balderikstraat en Omgeving, Kruse Groep, 20 december 2010, kenmerk RFI/b/10.107*
Het onderzoek is uitgevoerd ten westen van de Helmichstraat en deels op het gebied tussen de Parallelstraat en de spoorlijn. Aanleiding tot dit onderzoek was tevens de geplande herontwikkeling van het terrein. Een het onderzochte deel overlapt deels onderhavig plangebied.
- *Historisch onderzoek, Parallelstraat 52 te Oldenzaal, Combinatie Consulmij Milieu & MUG Ingenieursbureau, december 2008, rapportnummer HOOV060*
Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Overijssel. Doel van het onderzoek was vast te stellen of de onderzoekslocatie een potentiële spoedlocatie is waarvoor vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd
- *Historisch onderzoek, Helmichstraat 37 te Oldenzaal, Combinatie Consulmij Milieu & MUG Ingenieursbureau, december 2008, rapportnummer HOOV065*
Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Overijssel. Doel van het onderzoek was vast te stellen of de onderzoekslocatie een potentiële spoedlocatie is waarvoor vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd
- *Historisch onderzoek Emplacement Oldenzaal te Oldenzaal, Combinatie Consulmij Milieu & MUG Ingenieursbureau, december 2008, rapportnummer HOOV070*
Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Overijssel. Doel van het onderzoek was vast te stellen of de onderzoekslocatie een potentiële spoedlocatie is waarvoor vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd.

In onderstaande paragrafen zijn per deelgebied de resultaten van het vooronderzoek weergegeven. Hierbij is de beschikbare informatie uit de reeds uitgevoerde vooronderzoeken aangevuld met recente gegevens.

2.4 Helmichstraat 35-37

Deze locatie is gelegen aan de zuidwestzijde van het onderzoeksgebied. Ter plaatse zijn diverse bedrijven gevestigd. Het terrein is onderdeel van het kadastrale perceel gemeente Oldenzaal, sectie F, nr. 2771. Eigenaar van het perceel is gemeente Oldenzaal (bron: Kadaster). Het pand op het perceel is gebouwd in 1965 (bron: bagviewer.kadaster.nl).

2.4.1 Dossieronderzoek

Omgevingsrapportage

Volgens de omgevingsrapportage zijn de volgende activiteiten op de locatie aanwezig of aanwezig geweest (locatiecode bevoegd gezag WBB: OV017300484):

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
chemicaliënopslagplaats	1981	9999	Nee	Ja		Nee	Ja
loodgieters-, fitters- en sanitairinstallatiebedrijf	1992	9999	Nee	Ja		Nee	Ja

loodgieters-, fitters- en sanitairinstallatiebedrijf	1998	9999	Nee	Ja	Nee	Ja
machine- en apparatenindustrie	1967	1968	Ja		Nee	
machine- en apparatenindustrie	1967	1978			Nee	
machine- en apparatenindustrie	1968	1978	Ja		Nee	
machine- en apparatenindustrie	1977	9999	Nee	Ja	Nee	Nee
machine- en apparatenindustrie	1981	9999	Nee	Ja	Nee	Nee
metaalconstructiebedrijf	1968	1978			Nee	
metaalconstructiebedrijf	1968	1978	Nee	Ja	Nee	Nee
metaalwarenfabriek	1984	1982			Nee	
metaalwarenfabriek	1984	1992	Nee	Ja	Nee	Nee
opslag van alifatische koolwaterstoffen	1977	9999			Nee	
opslag van alifatische koolwaterstoffen	1977	9999	Nee	Ja	Nee	Nee
opslag van alifatische koolwaterstoffen	1981	9999	Nee	Ja	Nee	Nee
opslag van alifatische koolwaterstoffen	1984	9999	Nee	Ja	Nee	Nee
opslag van verf of drukinkt	1977	9999	Nee	Ja	Nee	Nee
verfspuitinrichting (metaal)	1977	9999			Nee	
verfspuitinrichting (metaal)	1977	9999	Nee	Ja	Nee	Nee
verfspuitinrichting (metaal)	1984	9999	Nee	Ja	Nee	Nee

Tevens zijn bij de provincie Overijssel de volgende bodemonderzoeken geregistreerd:

Datum	Type	Naam
17-12-2009	Bijzonder inventariserend onderzoek	werkdokumenten
30-11-1994	Verkennd onderzoek NVN 5740	Verkennd Onderzoek 1
03-07-1996	Verkennd onderzoek NVN 5740	Verkennd Onderzoek 2
29-12-2008	Historisch onderzoek	Historisch onderzoek Helmichstr.37
04-12-2014	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd bodemonderzoek Helmichstraat 37 hal 7
15-02-2019	Verkennd onderzoek NEN 5740	Helmichstraat 37 - Oldenzaal

Tevens is aanvullend door de gemeente Oldenzaal een verkennend onderzoek uit 2020 aangeleverd.

2.4.2 Locatiebezoek

Op 17 november 2020 is een locatiebezoek uitgevoerd. Op de locatie is een bedrijfspand aanwezig waarin diverse bedrijven zijn gevestigd. Het pand is nog in gebruik.



Voorzijde nr. 35 (tegelfabriek)



Achterzijde nr. 35



ingang nr. 37



bedrijven nr. 37



noordzijde nr. 37



noordzijde nr. 37

Verharding

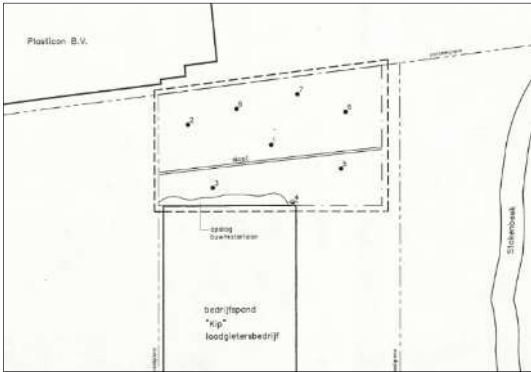
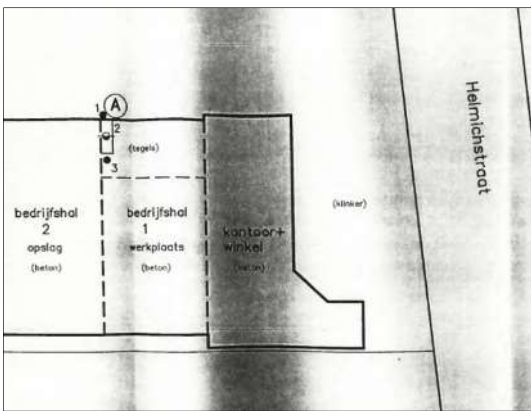
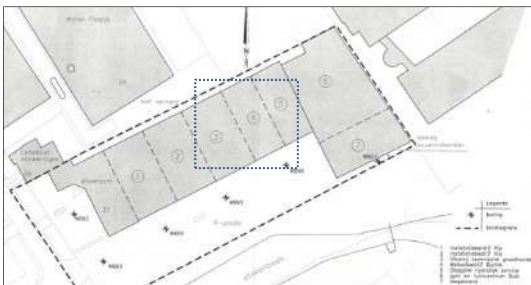
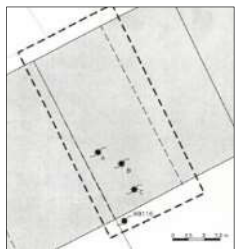
De verharding op de locatie bestaat uit asfalt en klinkers. Ten noorden van nr 37 is een strook verhard met tegels aanwezig. Inpandig bevindt zich een betonverharding.

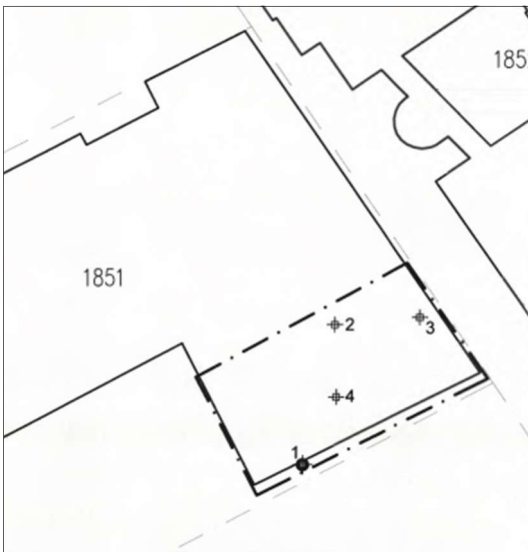
2.4.3 Uitgevoerde bodemonderzoeken

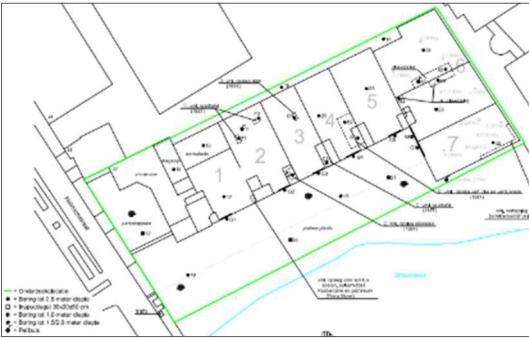
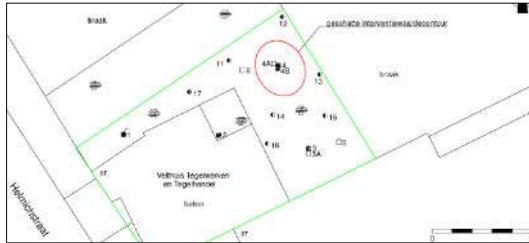
In onderstaande tabel wordt de informatie uit de reeds uitgevoerde (historische) onderzoeken met betrekking tot de locatie weergegeven.

Tabel 1: Uitgevoerde onderzoeken Helmhichstraat 35-37

Soort onderzoek datum	Onderzoeksbureau, rapportnummer	Resultaten
Verkennd onderzoek november 1994	Geofox BV 42350/MV/jf	Alleen het achterterrein van Helmhichstraat 37 is onderzocht. In de boven en ondergrond is een licht verhoogde EOX aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalte zink en lood aangetroffen. In onderstaande afbeelding is het onderzochte terrein weergegeven:

		
Verkennd onderzoek 3 juli 1996	Geofox BV 42351/ETH	Betreft een bodemonderzoek ter plaatse van een voormalige opslag chemicaliën. In de grond zijn geen van de verdachte componenten aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen en chroom. Naar verwachting hebben deze een natuurlijke oorzaak. In onderstaande afbeelding is het onderzochte terrein weergegeven: 
Oldenzaal Centraal 2 februari 2004	Witteveen+Bos ODZ23-2	De locatie Helmichstraat 37 valt in dit onderzoek binnen de deellocatie E1 en E2. Ter plaatse zijn 6 boringen geplaatst tot 2 m-mv (WB92 t/m WB97, zie onderstaande afbeelding). Uit de resultaten van het historisch onderzoek aangevuld met de resultaten van het veldonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse licht verontreinigd is met koper, pak en minerale olie. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties arseen, chroom, lood, zink, xylenen, naftaleen en cis 1,2-Dichlooretheen aangetroffen.   voorste deel detail achterste deel
Historisch onderzoek december 2008	Combinatie Consulmij Milieu & MUG Ingenieursbureau HOOV065	Uit het historisch onderzoek van perceel 37 blijkt dat het een potentieel spoedeisend bedrijfsterrein betreft waarop de volgende deellocaties bodemonderzoek behoeven: • metaalconstructiebedrijf • verfspuitinrichting metaal • metaalwarenfabriek • machine- en apparatenindustrie • opslag verf of drukinkt • opslag van alifatische koolwaterstoffen Op onderstaande afbeelding staan de te onderzoeken locaties weergegeven:

		 werkplaats installatiebedrijf 1992 + 1998 uitbreiding machinefabriek 1980 magazijn + showroom installatiebedrijf 1992 + 1998 1 spuittafel 1981 2 spuittafel 1981 3 olievaten 1984 4 spuittafel 1977 5 opslag smeeroilie,verf,verdunder 1977 6 chemicaliën opslag na 1981
Verkennd bodemonderzoek 4 december 2014	Geofox-Lexmond BV 2141341	Het onderzoek is uitgevoerd op een deel van het terrein nr 37 in verband met de oprichting van den autoherstelbedrijf. Er zijn 3 boringen en een peilbuis geplaatst. In de grond is geen minerale olie aangetroffen boven de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn geen concentraties aangetroffen boven de streefwaarde (analysepakket: standaard pakket). 
Verkennd bodemonderzoek februari 2019	Kruse groep 19002910	Het onderzoek is uitgevoerd op locatie Helmichstraat 37 in opdracht van de gemeente Oldenzaal in het kader van de mogelijk aankoop van het terrein. Op basis van het vooronderzoek zijn 7 verdachte locaties aangewezen: opslag MMTS, vml. opslag olie, verf en verdunders, vml. spuittafel, vml. opslag olie, vml. opslag olievaten, vml. spuitafels, overheaddeuren. Tevens is het overig terrein onderzocht (inclusief asbest). In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte PAK (10 van VROM) aangetroffen, de ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood en minerale olie. In het grondwater is barium, zink en 1,2-dichlooretheen aangetroffen boven de streefwaarde. Er is geen asbest aangetroffen. Ter plaatse van de verdachte locaties zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

		
Verkennd en nader bodem en asbest onderzoek 25 maart 2020	Kruze Groep 20005216	Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen aankoop van de het perceel Helmichstraat 35. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte zware metalen, PCB en PAK (10 van VROM) aangetroffen. De ondergrond is sterk verontreinigd met zink. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium en molybdeen aangetroffen. Er is geen asbest aangetroffen. Na uitsplitsing van het ondergrondmonster blijkt de sterke verontreiniging ter plaatse van 1 boring aanwezig te zijn. Hier is een nader onderzoek uitgevoerd. In de afperkende boringen is geen zink meer aangetroffen boven de toetsingswaarde. De omvang van de verontreiniging wordt geschat op circa 12 m³. 

2.4.4 Resumé

Uit het vooronderzoek en de uitgevoerde bodemonderzoeken komt één verontreinigingsspot naar voren. Het betreft een verontreiniging met zink in de ondergrond met een omvang van circa 12 m³. Alle locaties zijn recent (2019 en 2020) onderzocht conform het huidige protocol voor verkennend onderzoek (NEN 5740).

2.5 Helmichstraat 25

Deze locatie is gelegen aan de westzijde van het onderzoeksgebied. Het terrein is onderdeel van het kadastrale perceel gemeente Oldenzaal, sectie F, nr. 2771. Eigenaar van het perceel is gemeente Oldenzaal (bron: Kadaster). Het terrein ligt braak.

Op het terrein was een tapijtfabriek aanwezig (Desa Design). De fabriek verwerkte wol, papier, jute, rubber en plastic. Later was het pand in gebruik door een carnavalsvereniging en als inzameldepot voor hulpgoederen.

2.5.1 Dossieronderzoek

Omgevingsrapportage

Uit de omgevingsrapportage blijken geen verdachte activiteiten (locatiecode bevoegd gezag WBB: OV017305848):

Wel zijn bij de provincie Overijssel de volgende bodemonderzoeken geregistreerd:

Datum	Type	Naam
04-07-2008	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd bodemonderzoek NEN 5740
03-10-2008	Nader onderzoek	Nader onderzoek
13-03-2003	Verkennd onderzoek NVN 5740	Verkennd Onderzoek 1
21-03-2018	Sanerings evaluatie	Evaluatie bodemsanering Helmichstraat 25

2.5.2 Locatiebezoek

Op 17 november 2020 is een locatiebezoek uitgevoerd. Op de locatie ligt braak.



Van zuid naar noord



van af westzijde naar oost

Verharding

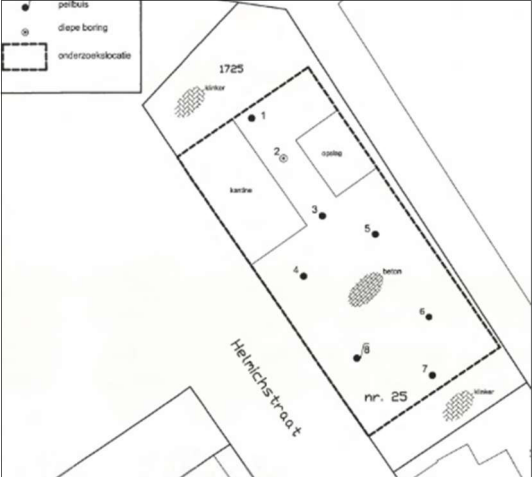
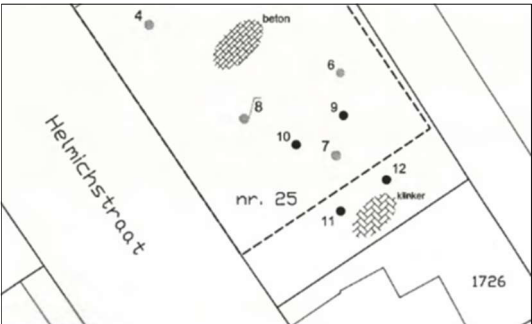
De locatie is niet verhard.

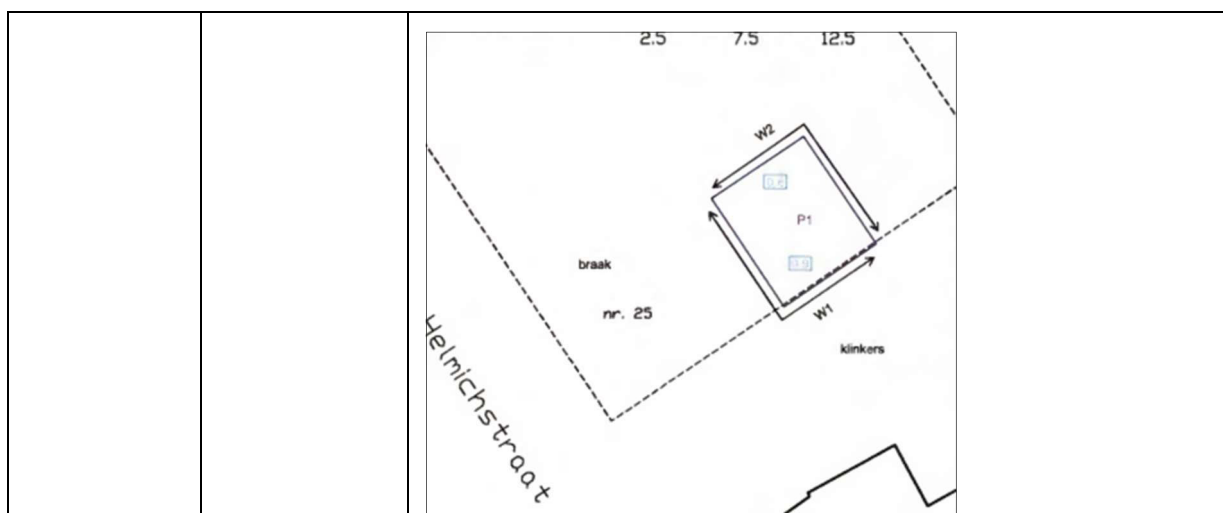
2.5.3 Uitgevoerde bodemonderzoeken

In onderstaande tabel wordt de informatie uit de reeds uitgevoerde (historische) onderzoeken met betrekking tot de locatie weergegeven.

Tabel 2: Uitgevoerde onderzoeken Helmichstraat 25

Soort onderzoek datum	Onderzoeksbureau, rapportnummer	Resultaten
Verkennd bodem en asbestonderzoek 13 maart 2003	TAUW R002-4282107SVM-D01-D	Onderzoek is uitgevoerd in verband met de aankoop van de locatie. Er zijn uitsluitend boringen geplaatst buiten het pand. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte koper, zink, pak, EOX en minerale olie aangetroffen. De ondergrond is niet verontreinigd en in het grondwater is arseen en chroom licht verhoogd. 

Verkennd onderzoek 4 juli 2008	Geofox-Lexmond bv 20081216/REST	Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen eigendomsoverdracht. Bij het chemisch onderzoek zijn in de bovengrond verhoogde gehalten aan PAK aangetoond, waarbij plaatselijk een sterk gehalte aan PAK ($> 12\times$ interventiewaarde) is aangetoond (voornamelijk aan de zuidzijde van het pand, boring 7). De PAK verontreiniging is heterogeen verdeeld en is vermoedelijk gerelateerd aan het voorkomen van puin en kolengruis in de bovengrond. Bij het chemisch onderzoek zijn in de ondergrond geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn verhoogde concentraties chroom, zink en cis-1,2 dichlooretheen aangetoond. 
Nader onderrzoek 3 oktober 2008	Geofox-Lexmond bv 20081640/JBAE	Nader onderzoek naar de omvang van de verontreiniging met PAK (10 van VROM). In de afperkende boringen is geen PAK (10 van VROM) aangetroffen boven de interventiewaarde. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. 
Saneringsevaluatie 21 maart 2018	Geofox-Lexmond bv 20171575/REST	Na de sloop van het pand is de verontreiniging met PAK (10 van VROM) verwijderd. De Er is ontgraven over een oppervlakte van circa 25 m² met een ontgravingsdiepte van maximaal 0,9 m-mv. Uit de resultaten van de verificatiemonsters blijkt dat de verontreiniging met PAK in voldoende mate gesaneerd is (max. licht verontreinigd). De ontgraving is niet aangevuld. Met het behaalde eindresultaat is voldaan aan de saneringsdoelstelling.



2.5.4 Resumé

Uit het vooronderzoek geen verdachte locaties en activiteiten naar voren. Het meest recente bodemonderzoek voor de gehele locatie dateert uit 2008. Geadviseerd wordt, vanwege de ouderdom van de uitgevoerde onderzoeken, een actualiserend bodem- en asbestonderzoek uit te voeren conform het protocol voor onverdachte locaties.

2.6 Parallelstraat 34-36

Deze locatie is gelegen aan de westzijde van het onderzoeksgebied. Het terrein is onderdeel van het kadastrale perceel gemeente Oldenzaal, sectie F, nr. 2771. Eigenaar van het perceel is gemeente Oldenzaal (bron: Kadaster). Het terrein ligt braak.

De locatie is sinds 1960 in gebruik. In 1960 is een vergunning verleend voor het confectioneren van doek tot gereed product en het opslaan en verzenden van confectieartikelen. Tevens was er sprake van een handzeefdrukkerij. In 1986 is er een vergunning verleend voor een weverij. Er vond ondermeer opslag plaats van minerale olie, wasbenzine en smeermiddelen.

In het achterste deel (Parallelstraat 34-4) was vanaf 1982 atelier 'Paapje' gevestigd. De activiteiten betreffen het bedrukken van stoffen. In het pand was een ververij, drukkerij, wasserij, stoomhuis, opslag afval, ontwerpruimte, magazijn, keuken en showroom aanwezig. Nabij het stoomhuis was een ondergrondse HBO-tank aanwezig (20.000 l), deze tank is met grondverontreiniging in 1995 verwijderd.

In 1994 is een vergunning verleend voor het in gebruik hebben van een kantoor en werkruimte voor het bewerken van kunststoffen en metaalfolien. Hiervoor werden stoffen als tolueen en oplosmiddelen (MEK) opgeslagen.

2.6.1 Dossieronderzoek

Omgevingsrapportage

Uit de omgevingsrapportage blijken de volgende bodembedreigende activiteiten (locatiecode bevoegd gezag WBB: OV017300117, OV017300698 (geregistreerd als Parallelstraat 2) en OV017305611 (geregistreerd als Parallelstraat 34-4)):

Activiteit	Start	Einde	Vervallen
brandstoftank (ondergronds)	9999	2000	
machine- en apparatenreparatiebedrijf	9999	9999	Nee
pompen- en compressorenreparatiebedrijf	9999	9999	Nee
stookolietank (ondergronds)	1960	2000	Nee
textielwarenindustrie	1982	8888	Nee

Activiteit	Start	Einde	Vervallen
benzine-service-station	1956	1969	
kunstmestbewerkingsinrichting	1956	1969	

Ook zijn bij de provincie Overijssel de volgende bodemonderzoeken geregistreerd:

Datum	Type	Naam
01-07-1995	Nul- of eindsituatieonderzoek	bodemonderzoek ter vaststelling van de nulsituatie
30-01-1992	Nader onderzoek	Nader Onderzoek 1
03-07-2008	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Datum	Type	Naam
31-07-1995	Verkennd onderzoek NVN 5740	Verkennd Onderzoek 1

2.6.2 Locatiebezoek

Op 17 november 2020 is een locatiebezoek uitgevoerd. De locatie ligt braak, het trafogebouw is nog wel aanwezig. Er is veel hoogteverschil met de omliggende percelen. Op de grens met nr. 35-37 bevindt zich een stenen muur. Tevens staat er een boom. Rondom de boom is het maaiveld circa 1 m hoger.



Overzicht terrein vanaf de Parallelstraat



Hoogteverschil met nr. 40



Muur, terreingrens met Helmichstr 35-37



Boom op terreingrens met nr. 35-37



in noordelijke richting vanaf Helmhichstr 35, Trafogebouw



terreingrens met Helmhichstraat 25

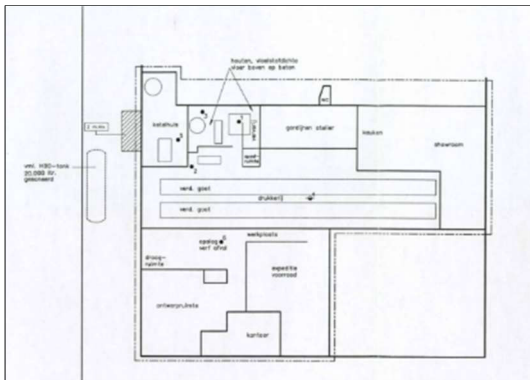
Verharding

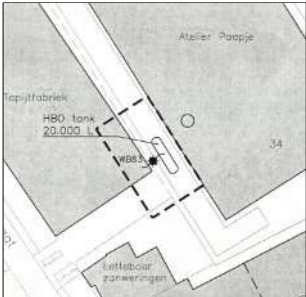
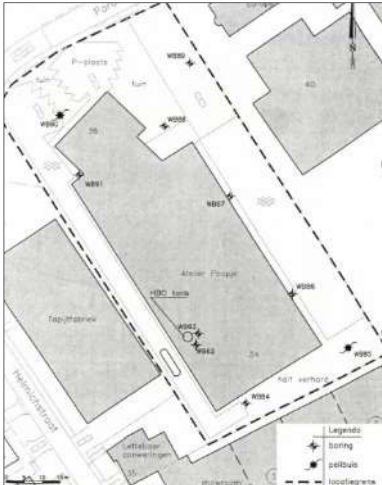
Het terrein is niet verhard.

2.6.3 Uitgevoerde bodemonderzoeken

In onderstaande tabel wordt de informatie uit de reeds uitgevoerde (historische) onderzoeken met betrekking tot de locatie weergegeven.

Tabel 3: Uitgevoerde onderzoeken Parallelstraat 34-36

Soort onderzoek datum	Onderzoeksbureau, rapportnummer	Resultaten
Nader onderzoek 30 januari 1992		Onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van resultaten oriënterend onderzoek (Geofox-rapport 26400/VH/pg, december 1991, niet beschikbaar). De verontreiniging van de grond door minerale olieproducten aan de achterzijde van het terrein heeft zich beperkt tot de directe nabijheid van het vulpunt van de ondergrondse huisbrandolie. Aan de voorzijde van het pand is geen verontreiniging door minerale olieproducten waargenomen of aangetoond. Het grondwater in de nabijheid van het vulpunt van de huisbrandolie en aan de voorzijde van het terrein bevat geen aantoonbare gehalten aan minerale olieproducten. (geen tekening in rapport)
Evaluatie grondsanering 1995	Geofox 26403/RD/jb	Nabij de vulpunten is 15.28 ton grond ontgraven. De grond is voldoende gesaneerd. Rapport niet beschikbaar, gegevens overgenomen uit rapport 2008.
Nul- of eindsituatieonderzoek juli 1995	Geofox BV 42900/CA/eth	Het onderzoek is uitgevoerd aan de achterzijde van het perceel (nr. 34-4) ter vaststelling van de nulsituatie. De verdachte locaties ververij, drukkerij, wasserij, stoomhuis en opslag verfafval zijn onderzocht. In de grond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen, cadmium, chroom, zink en minerale olie. 

Verkennd bodemonderzoek 2001	Geofox 26405/MV/hj	In zowel de boven als ondergrond zijn licht verhoogde concentraties PAK (10 van VROM) aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen. Rapport niet beschikbaar, gegevens overgenomen uit rapport 2008.
Oldenzaal Centraal 2 februari 2004	Wittenveen+Bos ODZ23-2	De locatie Parallelstraat 34 valt in dit onderzoek binnen de deellocatie D1 (o.g. tank) en D2 (overig terrein). Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank is een peilbuis geplaatst (zie onderstaande afbeelding). Uit de resultaten blijkt dat de grond licht verontreinigd is met minerale olie. In het grondwater is geen verontreiniging aangetroffen. Ter plaatse van het overig terrein zijn 9 boringen en een peilbuis geplaatst. In de grond is een matig verhoogd gehalte nikkel aangetroffen. Verder zijn in de grond licht verhoogde gehalten zware metalen en minerale olie aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom, zink en xylenen. Er is geen asbest aangetoond.   o.g. tank overig terrein
Verkennd onderzoek 3 juli 2008		Het verkennend onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen eigendomsoverdracht. Bij het chemisch onderzoek zijn in de grond geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn verhoogde concentratie chroom en zink aangetoond. In de bodem zijn geen asbest verdachte materialen aangetroffen. De asfaltverharding op de locatie is niet teerhoudend. 

2.6.4 Resumé

Uit het vooronderzoek komen diverse verdachte locaties en activiteiten naar voren. Alle locaties zijn onderzocht conform het huidige protocol voor verkennend onderzoek (NEN 5740). Het meest recente onderzoek dateert uit 2008. Daarna is de bebouwing geheel gesloopt. Geadviseerd wordt, gezien de

ouderdom van de uitgevoerde onderzoeken een actualiserend bodem- en asbestonderzoek uit te voeren conform het protocol voor onverdachte locaties.

2.7 Parallelstraat 40-50

Deze locatie is gelegen in het westelijk deel van het onderzoeksgebied. Het terrein is onderdeel van het kadastrale perceel gemeente Oldenzaal, sectie F, nr. 2771. Eigenaar van het perceel is gemeente Oldenzaal (bron: Kadaster).

Op het terrein was een in- en verkoopbedrijf voor textiel gevestigd (Oltri, later was het terrein onderdeel van Plasticon). Aan de achterzijde waren volkstuinten gesitueerd. Het bedrijfspand (nr. 40) aan de achterzijde is tussen 2015 en 2019 gesloopt. Het kantoorpand (nr. 50) aan de voorzijde is gebouwd in 1990 en wordt verhuurd.

2.7.1 Dossieronderzoek

Omgevingsrapportage

Uit de omgevingsrapportage blijken de volgende verdachte activiteiten (locatiecode bevoegd gezag WBB: OV017300701):

Activiteit	Start	Einde
gebreide en gehaakte stoffenfabriek (tricot)	1979	1996

Ook zijn bij de provincie Overijssel de volgende bodemonderzoeken geregistreerd:

Datum	Type	Naam
30-11-1994	Verkennd onderzoek NVN 5740	Verkennd Onderzoek 1
08-02-1996	Verkennd onderzoek NVN 5740	Verkennd Onderzoek 2

2.7.2 Locatiebezoek

Op 17 november 2020 is een locatiebezoek uitgevoerd. Op de locatie is een kantoorpand aanwezig (nr 50). Achter het kantoor is een braakliggend terrein.



Voorzijde nr. 40



Achterzijde nr. 40

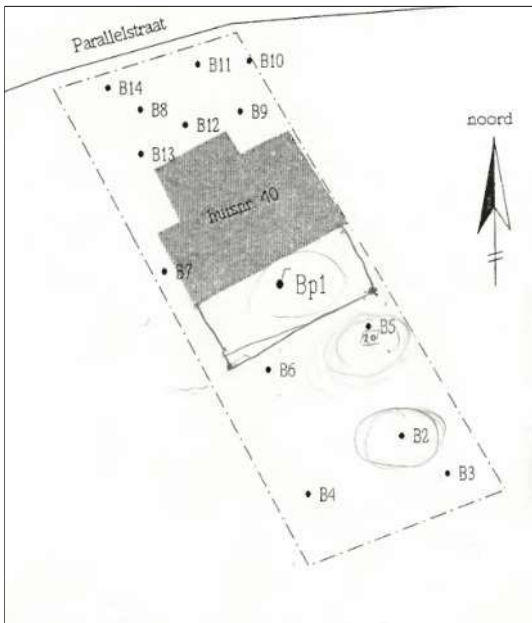
Verharding

De verharding rondom het kantoorgebouw bestaat uit klinkers. De rest van het terrein is braakliggend.

2.7.3 Uitgevoerde bodemonderzoeken

In onderstaande tabel wordt de informatie uit de reeds uitgevoerde (historische) onderzoeken met betrekking tot de locatie weergegeven.

Tabel 4: Uitgevoerde onderzoeken Parallelstraat 40

Soort onderzoek datum	Onderzoeksbureau, rapportnummer	Resultaten
Verkennd bodemonderzoek november 1994	NIBAG BV OLD94V18/494.451	Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een grondtransactie. In de grond is plaatselijk een matig verhoogd gehalte PAK (10 van VROM) aangetroffen, deze is mogelijk veroorzaakt door een 'aspad'. Tevens is zink en minerale olie licht verhoogd aangetroffen. Tevens is de EOX van de bovengrond verhoogd. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom, nikkel en arseen. Tevens is cis 1,2-Dichlooretheen-1,2-dichloorthaan licht verhoogd aangetroffen. 
Verkennd onderzoek 8 februari 1996	NIBAG BV 6022.0004	Het betreft een aanvullend onderzoek ter plaatse van de geplande uitbreiding aan de achterzijde. Ter plaatse zijn 7 boringen verricht. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte cadmium, zink en PAK (10 van VROM) aangetroffen. De ondergrond is licht verontreinigd met zink en PAK (10 van VROM). Het grondwater is niet onderzocht. 

Na 2011 was het terrein in eigendom en in gebruik door Plasticon. De bodemonderzoeken van de periode na 2011 staan beschreven in tabel 6.

2.7.4 Resumé

Uit het vooronderzoek komen diverse verdachte locaties en activiteiten naar voren. Alle locaties zijn onderzocht conform het huidige protocol voor verkennend onderzoek (NEN 5740). Het meest recente onderzoek dateert uit 2019.

2.8 Parallelstraat 52

Deze locatie is gelegen centraal binnen het onderzoeksgebied. Het terrein is onderdeel van het kadastrale perceel gemeente Oldenzaal, sectie F, nr. 2771. Eigenaar van het perceel is gemeente Oldenzaal (bron: Kadaster). Het terrein ligt braak.

Op de locatie zijn reeds van af 1880 bedrijfsactiviteiten bekend. In de volgende tabel staat en overzicht weergegeven:

Tabel 5: Bedrijfsactiviteiten Parallelstraat 52 (bron: verkennend onderzoek 2011 en nader onderzoek 2019)

Bedrijfsactiviteit	periode	bijzonderheden
katoen- en wolververij	1896-1969	geen tekeningen van aanwezig
textielververij	1925-onbekend	geen tekeningen van aanwezig
smederij	1927-1969	geen tekening van aanwezig, de smederij is in 1969 afgebrand
chemische industrie	1964-1967	geen tekening van aanwezig
kledingindustrie	1966-1968	geen tekeningen van aanwezig
jutebewerking en spinnerij	1960-1974	
rubber- en kunststofverwerkende industrie	1967-2015	

Op de locatie was van 1967 tot 2015 Plasticon gevestigd. De bedrijfsactiviteiten bestonden uit het produceren van thermoharders. Op het terrein waren meerdere productiehallen, opslagplaatsen en kantoorpanden aanwezig. Het is bekend dat in het verleden voormalige bedrijfspanden zijn gesloopt en vervolgen op dezelfde locatie herbouwd. Op de locatie zijn diverse boven- en ondergrondse opslag tanks aanwezig geweest. Tevens is mogelijk een deel van het terrein opgehoogd met (verontreinigd) baggerspecie en werd het afvalwater van de voormalige ververij op een (inmiddels gedempt) slootje geloosd.

Het kantoorpand op de locatie is gebouwd in 1991 (BAG-viewer). Aan de achterzijde van het terrein was een brandvijver aanwezig.

2.8.1 Dossieronderzoek

Omgevingsrapportage

Uit de omgevingsrapportage blijken veel verdachte activiteiten bekend (locatiecode bevoegd gezag WBB: OV017300702, zie voor een samenvatting tabel 5).

Ook zijn bij de provincie Overijssel de volgende bodemonderzoeken geregistreerd:

Datum	Type	Naam
29-12-2008	Historisch onderzoek	HO Parallelstraat 52
31-07-1993	Oriënterend bodemonderzoek	Oriënterend Onderzoek 1
09-09-2011	Nader onderzoek	Aanvullend bodem- en asbestonderzoek Parallelstraat 40, 50 en 52
		<i>Dit betreft in werkelijkheid 2 bodemonderzoeken met data in oktober</i>
18-05-2011	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd bodemonderzoek NEN 5740
13-07-2011	Nader onderzoek	Nader bodemonderzoek
18-05-2011	Verkennd onderzoek NEN 5740	Aanvullend bodem- en asbestonderzoek
19-01-2016	Verkennd onderzoek NEN 5740	Eindsituatie onderzoek Parallelstraat
25-01-2019	Nader onderzoek	Nader bodemonderzoek Parallelweg 52 te Oldenzaal
29-05-2019	Avr (aanvullend rapport)	Grondwateronderzoek
29-05-2019	Monitoringsrapportage	Resultatie grondwateronderzoek

2.8.2 Locatiebezoek

Op 17 november 2020 is een locatiebezoek uitgevoerd. Op de locatie is een kantoorpand aanwezig. Verder ligt het terreindeel achter het pand braak. Op het zuidoostelijk deel van het pand vindt opslag van grond plaats. Naast het kantoorpand wordt op een betonverharding tevens bouw materiaal en dergelijke opgeslagen. In het kantoorpand is een dagbesteding van AssortiMens gevestigd. Aan de achterzijde is te zien dat een (grondwater)sanering is of wordt uitgevoerd. Er zijn vele peilbuizen en onttrekkingspunten te zien. Verder zijn nog enkele oude leidingen van de voormalige bebouwing zichtbaar.



voorzijde pand



achterzijde pand



opslag materiaal



achterterrein



pijpen vml. bedrijfactiviteiten



pijpen vml. bedrijfactiviteiten



opslag grond



opslag grond

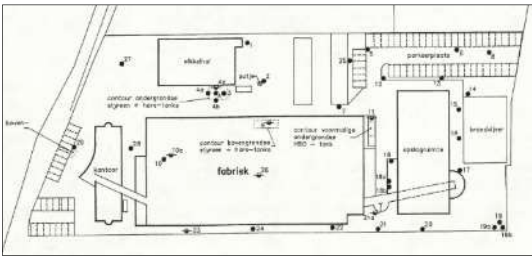
Verharding

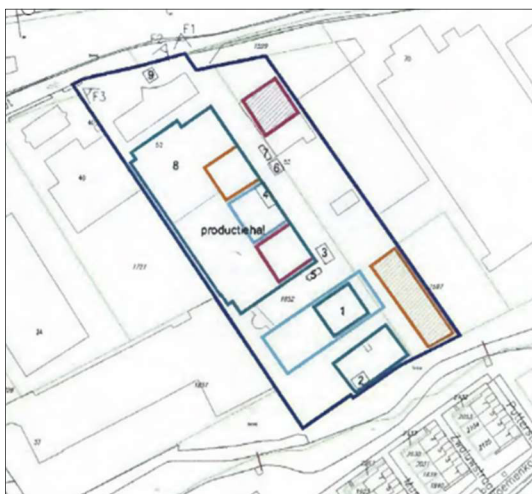
De verharding op de locatie bestaat deels uit klinkers en stelcon platen. asfalt en klinkers.

2.8.3 Uitgevoerde bodemonderzoeken

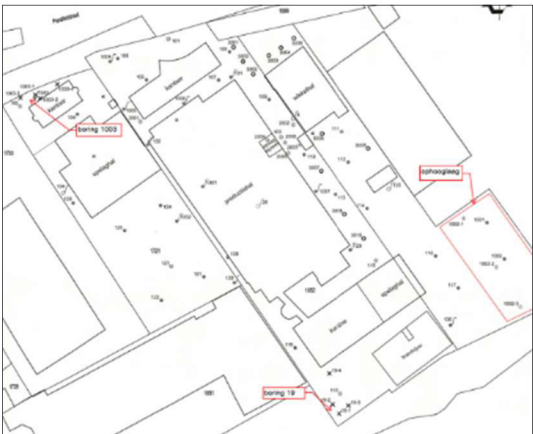
In onderstaande tabel wordt de informatie uit de reeds uitgevoerde (historische) onderzoeken met betrekking tot de locatie weergegeven.

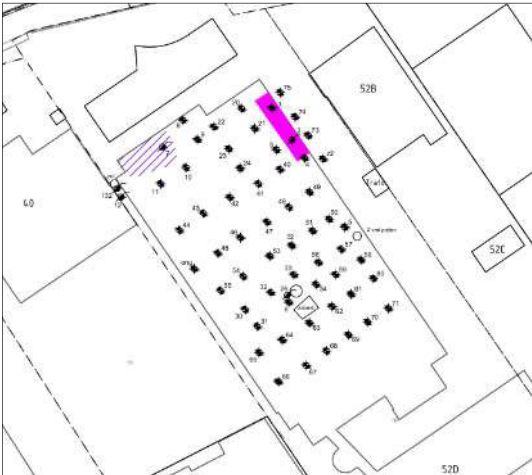
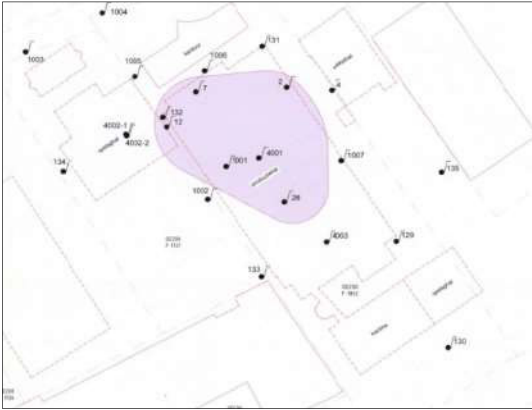
Tabel 6: Uitgevoerde onderzoeken Parallelstraat 52

Soort onderzoek datum	Onderzoeksbureau, rapportnummer	Resultaten
Oriënterend en aanvullend oriënterend onderzoek juli 1993	Geofox BV 29700/MU/pg	Het onderzoek is in het kader van de BSB-operatie uitgevoerd op de verdachte locaties: ondergrondse tankinstallatie voor styreen, harsen en huisbrandolie, voormalig bovengrondse HBO-tank, bovengrondse opslagtanks voor styreen en harsen en een voormalige bezinkput. In de grond is puin, stortmateriaal en een styreengeur aangetroffen. Analytisch zijn licht verhoogde concentraties PAK (10 van VROM), EOX, xylenen en naftaleen aangetroffen in de grond, het grondwater is licht verontreinigd met chroom, zink, styreen en ethylbenzeen verhoogd aangetroffen. 
Historisch onderzoek december 2008	Combinatie Consulmij Milieu & MUG Ingenieursbureau HOOV060	Uit het historisch onderzoek blijkt dat het een potentieel spoedeisend bedrijfsterrein betreft. waarop de volgende deellocaties bodemonderzoek behoeven: • kledingindustrie • rubber en kunststofverwerkende industrie • katoenweverij • wolweverij • textielververij • jutebewerking en spinnerij • ophooglaag met baggerspecie De locaties smederij, kolenopslagplaats en hbo-tanks zijn voldoende onderzocht. Op onderstaande afbeelding staan de te onderzoeken locaties weergegeven:

		 1 2 zakken en jutebedrijf 1960 loonspoolerij 1967 3 afvalcontainer en opslag lege vaten 4 b.g. opslag 1x 8000L styreen in tank en 3x 8.000L hors tank 5 vml. o.g. 10.000L HBO-tank 6 opslag lege vaten 7 1x 8.000L o.g. styreen tank en 3x 8.000L hors tank 8 pvc afdeling 9 vml. b.g. HBO-tank 25.000L + vml. kolen opslagplaats contour kunststof fabriek magazijn polyester afdeling magazijn halfabricaten en grondstoffen ophaag baggerspecie wikkel hal
Verkennend onderzoek Parallelstraat 40, 50, 52 18 mei 2011	Geofox-Lexmond bv 20110408/ESWA	Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van eigendomsoverdracht. Verspreidt over het gehele terrein zijn boringen verricht en peilbuizen geplaatst. Op Parallelstraat 52 is in één boring (met afwijkende geur en oliewaterreactie) een matig verhoogd gehalte ethylbenzeen aangetroffen. De grond op het overig terrein is licht verontreinigd met zware metalen, pak, minerale olie, ethylbenzeen, xylenen en styreen. In het grondwater ter plaatse van de productiehal is een sterk verhoogd gehalte vinylchloride aangetoond. Tevens zijn minerale olie, xylenen, barium en dichloorethanen licht verhoogd aangetoond. De verontreiniging in het grondwater betreft waarschijnlijk een geval van ernstige bodemverontreiniging welke is ontstaan voor 1987. Op Parallelstraat 40 zijn in de grond licht verhoogd gehalten lood, zink en pak aangetroffen. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten benzeen, xylenen, naftaleen, vinylchloride en dichloorethenen aangetroffen. 
Nader Bodemonderzoek 13 juli 2011	Geofox-Lexmond bv 20111438/TLEV	Het betreft een nader onderzoek naar de ernst en omvang van de grondwaterverontreiniging met vinylchloride. In het grondwater inpandig en noordelijk van de productiehal overschrijdt vinylchloride nog de streefwaarde. In de overige peilbuizen zijn geen verhoogde componenten aangetroffen. Er is sprake van separate spots van grondwaterverontreiniging met vinylchloride. Naar verwachting betreft het geen ernstig geval van bodemverontreiniging.

		
Nader bodemonderzoek 3 oktober 2011	Geofox-Lexmond bv 20111752	Dit rapport is niet beschikbaar, gegevens overgenomen uit aanvullend bodem- en asbestonderzoek van oktober 2011. De kwaliteit van de stabilisatielaag op het westelijk terreindeel voldoet aan de eisen voor bouwstof en bevat geen asbest. De stabilisatielaag op het oostelijk terreindeel voldoet niet aan de eisen voor de parameter PAK (10 van VROM) en bevat asbest. Ook in de grond onder de stabilisatielaag is asbest aangetroffen. Tussen de productie- en wikkelfal is de verontreiniging met ethylbenzeen nogmaals onderzocht. Er is geen sprake van ernstig geval van bodemverontreiniging.
Aanvullend bodem- en asbestonderzoek 25 oktober 2011	Geofox-Lexmond bv 20112025/BKOK	Ter plaatse van het buitenterrein is een asbestonderzoek uitgevoerd. Tevens zijn enkele spots afgeperkt: voorzijde nr. 50 (1003), achterzijde nr. 52 (boring 19) en sliblaag (zuidoostzijde). In enkele sleuven is in de puinlaag asbest aangetroffen boven de interventiewaarde. In de grond is geen asbest aangetroffen. Ter plaatse van boring 1003 zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen, te relateren aan bodemvreemd materiaal. Ter plaatse van boring 19 is een sterk verhoogde concentratie minerale olie aangetroffen. De herkomst is niet bekend. De ophooglaag / sliblaag is niet verontreinigd. 

		
Eindsituatie bodemonderzoek 19 januari 2016	Geofoxx 20150139/REST	Het eindsituatieonderzoek is uitgevoerd ter plaatse van de wikkelfal/productiehal, chemicaliënopslag en het overig terrein (alleen grondwater). Uit de resultaten blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de verdachte locaties niet is verslechterd sinds 2011. Geadviseerd wordt om na de sloop een aanvullend grondwateronderzoek uit te voeren naar de verontreinigingssituatie in het grondwater.

		
Grondwateronderzoek 29 mei 2019	Geofoxx 20190210/REST	Doel van het onderzoek is inzicht te verkrijgen in de omvang van de verontreiniging en de redoxomstandigheden in de bodem. Tevens wordt het grondwater aanvullend onderzocht op styreen. Uit de resultaten blijkt dat er met name sprake is van een sterke verontreiniging met vinylchloride. Per en Tri zijn niet (meer) aanwezig. Dichloorethenen zijn in licht verhoogde concentraties aanwezig. De omvang van de verontreiniging bedraagt circa 2700 m² / 4300 m³. Er is geen styreen aangetroffen. 

2.8.4 Informatie gemeente Oldenzaal

Uit aanvullende informatie van de gemeente Oldenzaal blijkt dat de opgeslagen grond afkomstig is van bouwwerkzaamheden ten zuidwesten van het onderzoeksgebied (Stakenberg I) en tijdelijk wordt opgeslagen. Er mag alleen grond met kwaliteit 'wonen' worden opgeslagen. Geen klei of leem.

Op het terrein aan de Parallelstraat 52 is door NTP een in-situ bodemsanering gestart in februari 2020. Gestimuleerde biologische afbraak van VOCl door injecteren van substraat en bacteriestam. De saneringsdoelstelling is de concentratie VC in het grondwater < 1. Deze doelstelling is nog niet gehaald in 1 monitoringsbuis. NTP start binnenkort met beluchten t.p.v. van het gebied rondom die buis. De planning is om dit jaar de grondwatersanering af te ronden

Op de locatie zijn ook nog meerdere spots/vlekken grondverontreiniging aanwezig. Deze zullen verwijderd worden met het bouwrijp maken van het plangebied.

2.8.5 Resumé

Uit het vooronderzoek en de uitgevoerde bodemonderzoeken komen vier verontreinigingssspots naar voren:

- vinylchloride in het grondwater (deze wordt gesaneerd, afronding medio 2021);
- minerale olie in de grond achter de huidige bebouwing (200 m³).
- minerale olie op het achterterrein (rondom boring 19, omvang onbekend)
- asbestspot onder voormalige pand (omvang onbekend).

Alle locaties zijn recent (2019) onderzocht conform het huidige protocol voor verkennend onderzoek (NEN 5740). Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Wel wordt aanbevolen de van de verontreinigingssspots met minerale olie op het achterterrein en de asbestspot de omvang in beeld te brengen.

2.9 Parallelstraat 70

Deze locatie is gelegen aan de oostzijde van het onderzoeksgebied. Het terrein betreft het kadastrale perceel gemeente Oldenzaal, sectie F, nr. 2771. Eigenaar van het perceel is gemeente Oldenzaal (bron: Kadaster). Op het terrein zijn nog enkele bedrijfsgebouwen aanwezig.

Op de locatie was vanaf 1927 SI Zwart BV gevestigd. De activiteiten betroffen een juteweverij. De bebouwing is in de eerste helft van de vorige eeuw met name in zuidelijke richting uitgebreid. In de jaren '60 en '70 zijn zowel aan de westelijke als oostelijke zijde opslagloodsen gerealiseerd. Op het voorliggende terrein, ter plaatse van de kantoren, is in het verleden een vijver aanwezig geweest. Deze is de jaren '60 gedempt. Het achterliggende terrein (grenzend aan de Stakenbeek) is tot de jaren '70 onbebouwd geweest. In 2008 is een deel van de bebouwing gesloopt.

Op het terrein was een kolenbunker aanwezig, in 1950 is men overgegaan op een oliegestookte ketel.

Vanaf 1960 begint men met het behandelen van textielen om deze brandwerend en vuilafstotend te maken. Hervoor wordt 'PW-Plast BD' en 'FC-250' (fluorcarbon) gebruikt.

Tijdens de locatie inspectie in 2019 is asbestverdacht materiaal op het terrein aangetroffen.

2.9.1 Dossieronderzoek

Omgevingsrapportage

Uit de omgevingsrapportage blijken de volgende verdachte activiteiten (locatiecode bevoegd gezag WBB: OV017300703):

Activiteit	Start	Einde
juteweverij	1931	1966
onverdachte activiteit	9999	9999
stookolietank (bovengronds)	1960	1993
textielwarenindustrie	1927	1993

Bij de provincie Overijssel zijn de volgende bodemonderzoeken geregistreerd:

Datum	Type
30-11-2001	Verkennend onderzoek NVN 5740
31-10-1994	Verkennend onderzoek NVN 5740

Tevens is aanvullend door de gemeente Oldenzaal een verkennend onderzoek uit 2019 aangeleverd.

2.9.2 Locatiebezoek

Op 17 november 2020 is een locatiebezoek uitgevoerd. Op de locatie zijn nog een drietal (deels vervallen) bedrijfspanden gebouwen aanwezig. Tevens zijn nog deels betonverhardingen van de voormalige bebouwing te zien. Aan de gaten in de verharding is te zien dat recent een bodemonderzoek op de locatie is uitgevoerd. Op het perceel vindt opslag van klinkers plaats en staat een zoutstrooier gestald. Het zuidwestelijk gelegen pand lijkt nog in gebruik te zijn door een bedrijf in kunststof sierhekwerk.



Betonverharding achterzijde westelijke bebouwing



betonverharding en bebouwing zuidzijde



Laadperron westzijde zuidelijke bebouwing (asfaltverharding)



Voorzijde zuidelijke bebouwing



Oostzijde zuidelijke bebouwing (laadkuil en asfaltverharding)



Inpandig zuidelijke bebouwing



Voorterrein met put en vml betonvloer



Noordwestelijke pand, nog in gebruik door STE Hekwerk

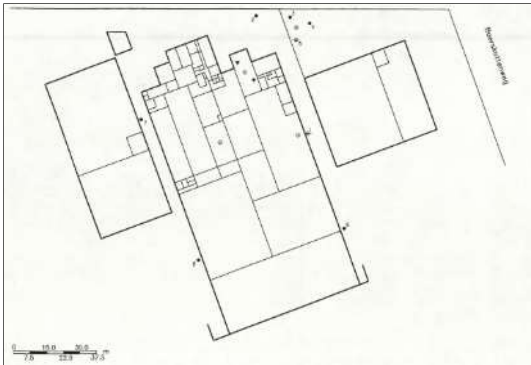
Verharding

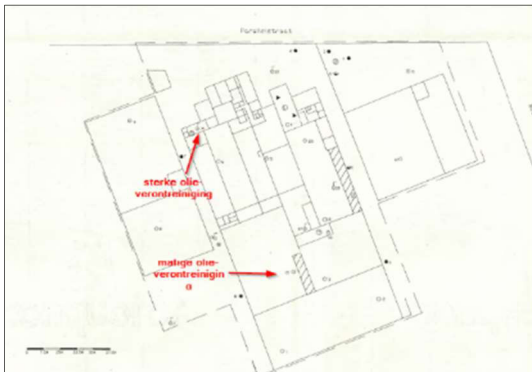
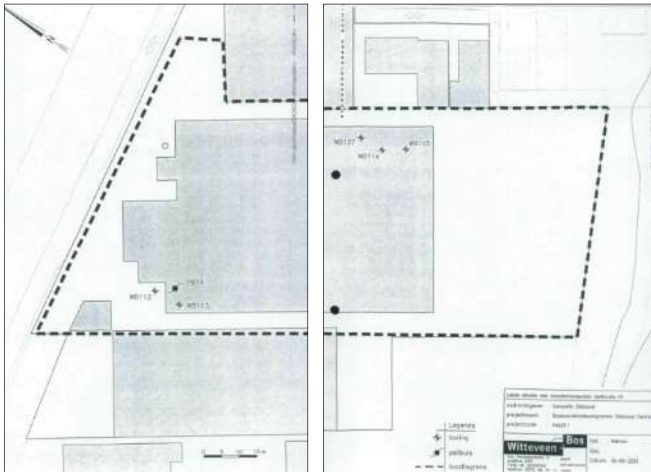
De verharding op de locatie bestaat uit asfalt, beton en klinkers.

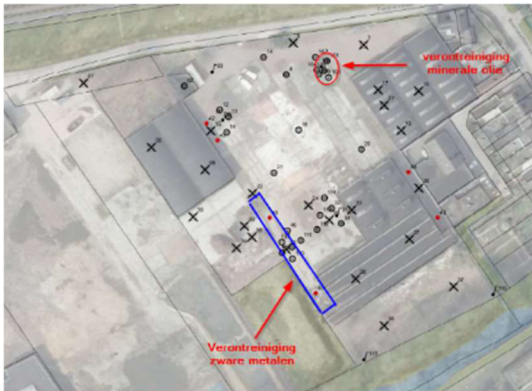
2.9.3 Uitgevoerde bodemonderzoeken

In onderstaande tabel wordt de informatie uit de reeds uitgevoerde (historische) onderzoeken met betrekking tot de locatie weergegeven.

Tabel 7: Uitgevoerde onderzoeken Parallelstraat 70

Soort onderzoek datum	Onderzoeksbureau, rapportnummer	Resultaten
Verkennd bodemonderzoek BSB oktober 1994	Geofox BV 38341/MvH/jf	Op basis van het historische onderzoek zijn twee verdachte locaties geselecteerd: werkplaats en vml. stookolietank en kolenopslag. Tevens zijn enkele boringen rondom het bedrijfspand geplaatst. Ter plaatse van de werkplaats is in maart 1994 reeds een bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 35181) in verband met het vervangen van de klinkervloer door een betonvloer. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte koper en PAK (10 van VROM) aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie 1,1,2-trichloorethaan aangetroffen. Ter plaatse van de vml stookolietank en kolenopslag is in de grond een licht verhoogd gehalte PAK (10 van VROM) aangetroffen. In het grondwater is minerale olie licht verhoogd aangetoond. In een bovengrondmonster van het overig terrein is een licht verhoogd gehalte PAK (10 van VROM), zink en minerale olie aangetroffen. 
Verkennd bodemonderzoek november 2001	Borger&Burghouts Milieuadvies BV RW011018\01	Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van eventuele verkoop of verhuur van de locatie. De volgende deellocaties zijn onderzocht: zinkput, opslag (olie)afval, lijmerij, finish afdeling (opslag smeermiddelen) en onverdachte deel (opslag, weverij en onbebouwd). Bij tijdelijke opslag van olie is een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. Ook ter plaatse van boring B15 (zintuiglijke sintels) is een matig verhoogde concentratie minerale olie aangetroffen. Ter plaatse van de zinkput, lijmerij, finishafdeling en overig terrein zijn licht verhoogde concentraties waargenomen.

		
Onderzoek Bodemkwaliteit 6-1-2004 (melding 2007)	Witteveen + Bos Odz23.1	Dit document betreft de aanmelding voor de bedrijvenregeling in 2007. Er zijn enkele pagina's uit de rapportage (historisch onderzoek) van Witteveen en Bos uit 2004 toegevoegd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat een sterke verontreiniging met minerale olie en een matige verontreiniging met lood in de grond aanwezig is. De verontreiniging bevindt zich ter plaatse van B14 uit het onderzoek van 2001 (olieopslag). De matig verhoogde concentratie ter plaatse van B15 is niet meer aangetroffen. 
Integraal bodemonderzoek 30 september 2019	Geofoxx 20190490/REST	Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen transactie en herontwikkeling van de locatie. Naast een bodemonderzoek is tevens een asbestonderzoek, asfalt onderzoek en een civieltechnisch onderzoek uitgevoerd. De gehele locatie is onderzocht volgens de strategie voor diffuus belaste verdachte locaties. Tevens is het niet met beton verharde terreindeel onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Zintuiglijk wordt voornamelijk op het achterterrein veel bodemvreemd materiaal in de bodem aangetroffen (onder een schone ophooglaag van ca 0,5 m). Tevens is ter plaatse van enkele boringen een olie-achtige verontreiniging in de bodem waargenomen. In de bodem is een asbestleiding aanwezig (tpv boring 19, deze was nog in gebruik). In de grond is een sterk verhoogd gehale zware metalen aangetroffen. Tevens is op twee plekken de concentratie minerale olie matig verhoogd. In de overige grondmonsters en in het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aangetroffen. In de grond is geen asbest aangetroffen, de asfaltverharding is niet teerhoudend. Op basis van de resultaten is een nader onderzoek uitgevoerd. Tevens is op het achterterrein de grond en het grondwater aanvullend geanalyseerd op PFAS. De matige verontreiniging met minerale olie in de grond ter plaatse van de voormalige machinekamer is nog niet volledig afgeperkt. Verwacht wordt dat de bodem over een oppervlakte van 50 m² matig verontreinigd is met minerale olie. Ter plaatse van de toegangsweg tot het laaddok (zuidzijde) is onder de asfaltverharding een sterke verontreiniging met zware metalen aangetroffen. Lokaal is > 50% bodemvreemd materiaal aangetroffen. De oppervlakte van de verontreiniging is 360 m² met een dikte van circa 1 m.

		Op het achterterrein, waar coatings zijn gebruikt voor het rot-bestendig en vlamwerend maken van jute is in de grond maximaal 0,3 µg/kg PFOS aangetroffen. In het grondwater zijn geen PFAS aangetoond. 
--	--	---

2.9.4 Resumé

Uit het vooronderzoek en de uitgevoerde bodemonderzoeken komen vier verontreinigingssspots naar voren, de omvang van de verontreinigingssspots met minerale olie zijn nog niet volledig in beeld gebracht:

- minerale olie in grond ter plaatse van vml. opslag olie
- minerale olie in grond vml. machinekamer
- zware metalen in grond onder asfaltweg

Tevens zijn centraal op het terrein bodemvreemde materialen in de bodem aangetroffen.

Alle verdachte locaties zijn recent (2019) onderzocht conform het huidige protocol voor verkennend onderzoek (NEN 5740), de omvang van de verontreinigingssspots is niet overal volledig in beeld gebracht. Op het deel tussen de Parallelstraat en het westelijk gelegen pand is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Geadviseerd wordt om ter plaatse van dit deel aanvullend onderzoek uit te voeren en tevens de omvang van de verontreinigingssspots in beeld te brengen.

2.10 Boerskottenlaan 16

De Boerskottenlaan 16 betreft een klein perceel ten noordoosten van de onderzoekslocatie. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Oldenzaal, sectie F, nr. 1889. Eigenaar van het perceel zijn de heer en mevrouw Reinink Beuvink.

2.10.1 Dossieronderzoek

Bij de omgevingsrapportage zijn geen gegevens bekend over deze locatie

2.10.2 Locatiebezoek

Op 17 november 2020 is een locatiebezoek uitgevoerd. Het terrein is geheel bebouwd met een schuur. Aan de achterzijde grenst de schuur aan één van de bedrijfspanden op Parallelstraat 70. Het pand is in gebruik door bouwbedrijf Parebo.



Voorzijde nr. 16



Noordzijde nr. 16

Verharding

De verharding op de locatie bestaat uit klinkers. Inpandig is waarschijnlijk een betonverharding aanwezig.

2.10.3 Uitgevoerde bodemonderzoeken

Van de locatie zijn geen bodemonderzoeken bekend.

2.10.4 Resumé

Uit het vooronderzoek komen geen verdachte locaties en activiteiten naar voren. Er is geen bodemonderzoek bekend. Geadviseerd wordt een bodemonderzoek uit te voeren conform het protocol voor onverdachte locaties.

2.11 Boerskottenlaan 20-22

Deze locatie is gelegen aan de oostzijde van het onderzoeksgebied. Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Oldenzaal, sectie F, nr. 1390 (nr. 20) en 1666 (nr. 22). Eigenaren van het perceel zijn de heer Ten Vegtert (nr. 20) en de heer Spit (nr. 22).

2.11.1 Dossieronderzoek

Omgevingsrapportage

Uit de omgevingsrapportage blijkt dat op Boerskottenlaan 20 een voedingsmiddelenfabriek staat geregistreerd (vanaf 1969), locatiecode bevoegd gezag WBB: OV017300379. Op perceel 22 staan geen verdachte activiteiten geregistreerd.

Op perceel 22 is in 1994 een verkennend onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er een metaalverwerkend bedrijf op de locatie aanwezig was.

Op perceel 20 was een patatbakkerij en meubelopslag aanwezig (historisch onderzoek Witteveen + Bos 2004).

2.11.2 Locatiebezoek

Op 17 november 2020 is een locatiebezoek uitgevoerd. De percelen zijn toegankelijk via een insteekweg tussen de Boerskottenlaan 16 en 24. Op de locatie zijn bedrijfspanden aanwezig. Het pand op nr. 22 is in gebruik. Het pand op nr. 20 wordt niet frequent gebruikt. Op een gevelsteen is te zien dat het pand

is gebouwd in 1968. Aan de achterzijde is een binnenplaatsje. Het pand heet een asbestverdachte dakbedekking. De afwatering vindt plaats via een regengoot.



Panden 20 en 22



pand. nr. 20, grenst aan de panden Parallelstraat 70



Gevelsteen op nr. 20



Binnenplaatsje achter nr 20

Verharding

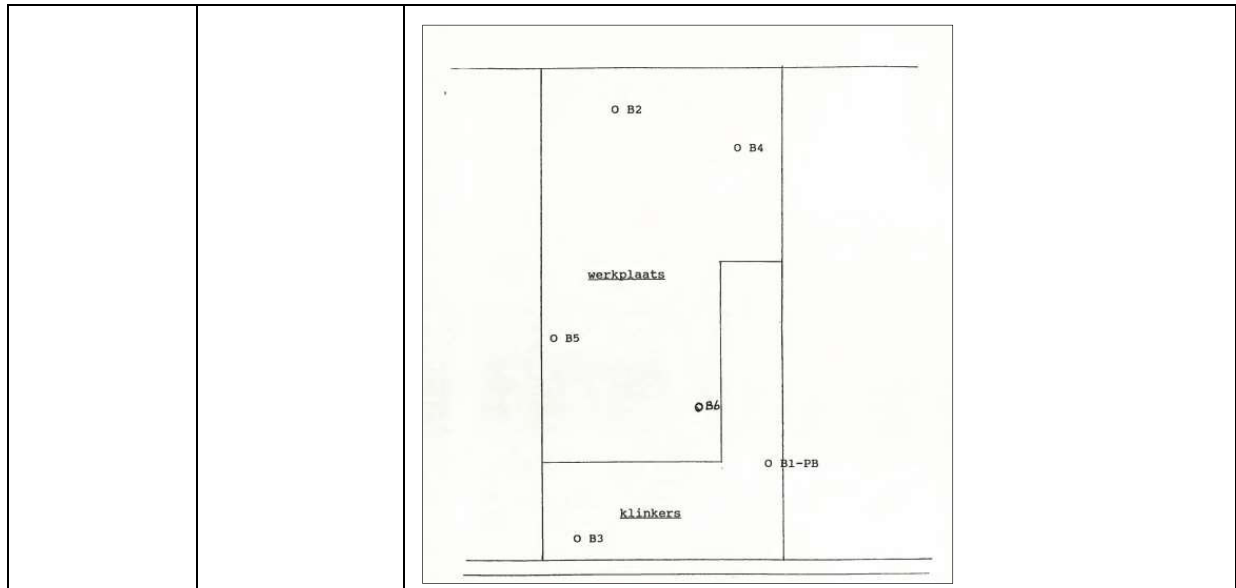
De verharding op de locatie bestaat uit klinkers, de inpandige verharding is een betonvloer.

2.11.3 Uitgevoerde bodemonderzoeken

In onderstaande tabel wordt de informatie uit de reeds uitgevoerde (historische) onderzoeken met betrekking tot de locatie weergegeven.

Tabel 8: Uitgevoerde onderzoeken Boerskottenlaan 22

Soort onderzoek datum	Onderzoeksbureau, rapportnummer	Resultaten
Verkennd bodemonderzoek januari 1994	Boluwa Eco Systems 93770	Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van het vaststellen van de nulsituatie. In de grond is een licht verhoogd gehalte PAK (10 van VROM) aangetroffen. In het grondwater zijn geen verhoogde componenten aangetroffen.



2.11.4 Resumé

Uit het vooronderzoek komt de (vml) werkplaats metaalbewerking als verdachte locaties en activiteiten naar voren. Er is geen recent bodemonderzoek aanwezig. Geadviseerd wordt een bodem- en asbestonderzoek uit te voeren conform de strategie voor onverdachte locaties.

2.12 Parallelstraat (openbare weg)

De Parallelstraat loopt aan de noordrand van het onderzoeksgebied. Ten noorden van deze weg is het voormalige spoorwegemplacement aanwezig. De weg maakt deel uit van de kadastrale percelen gemeente Oldenzaal, sectie F, nr. 2771 en 2779. Eigenaar van het perceel is gemeente Oldenzaal (bron: Kadaster).

2.12.1 Dossieronderzoek

Bij de omgevingsrapportage zijn geen gegevens bekend over dit wegvak.

2.12.2 Locatiebezoek

Op 17 november 2020 is een locatiebezoek uitgevoerd. Het betreft een asfaltweg.



Parallelweg in vanaf oostelijke punt westelijke richting



Westzijde, hoek met Groene Loper

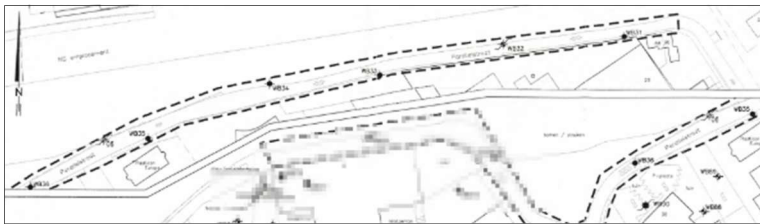
Verharding

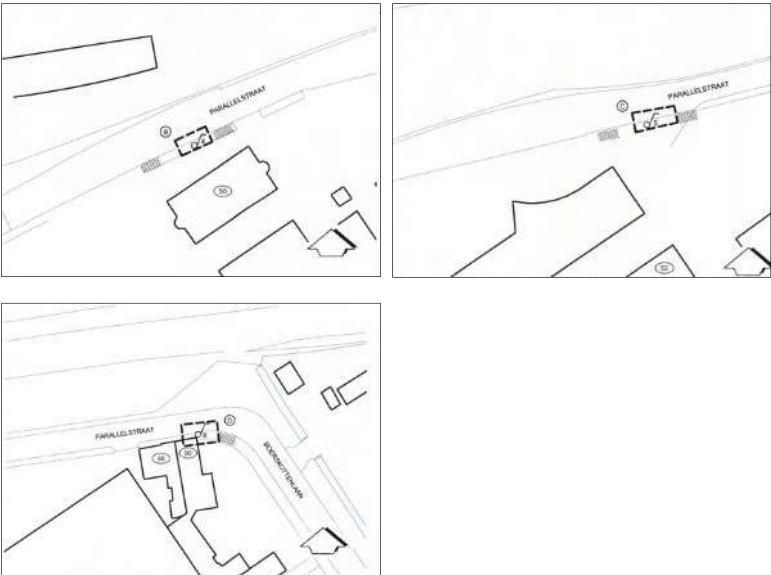
De verharding op de locatie bestaat uit asfalt en klinkers.

2.12.3 Uitgevoerde bodemonderzoeken

In onderstaande tabel wordt de informatie uit de reeds uitgevoerde (historische) onderzoeken met betrekking tot de locatie weergegeven.

Tabel 9: Uitgevoerde onderzoeken Parallelstraat

Soort onderzoek datum	Onderzoeksbureau, rapportnummer	Resultaten
Oldenzaal Centraal 2 februari 2004	Witteveen+Bos ODZ23-2	De Parallelstraat valt in dit historisch onderzoek onder deellocatie AK1. Er zijn 6 boringen geplaatst. De boringen zijn aan de rand van het asfalt of ter plaatse van de klinkers geplaatst. De bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen, PAK (10 van VROM) en minerale olie. 
Verkennd onderzoek	Envita 203595-10/R01	Het onderzoek is uitgevoerd in verband met het voornemen om enkele ondergrondse asbestcementleidingen te verwijderen of in te dammen. Langs de Parallelstraat zijn op plekken (ter hoogte van 40, 52 en 90) een boring met peilbuis geplaatst. De grond is licht

15 november 2013		puinhoudend. In de grond is een licht verhoogd gehalte zink, lood, koper, pak en minerale olie aangetroffen. Ter plaatse van Parallelstraat 52 is een matig verhoogd gehalte PAK (10 van VROM) aangetroffen. Het grondwater ter plaatse van nr. 52 is licht verontreinigd met barium, zink en xylenen. Ter plaatse van nr. 90 is het grondwater licht verontreinigd met barium en 1,2-dichlooretheen. 
-------------------------	--	--

2.12.4 Resumé

Uit het vooronderzoek komen geen verdachte locaties en activiteiten naar voren. Er is geen recent bodemonderzoek aanwezig, het meest recente onderzoek dateert uit 2004 en is niet uitgevoerd onder het asfaltgedeelte van de weg. Geadviseerd wordt bij werkzaamheden een bodem- en asbestonderzoek uit te voeren. Tevens dient dan bepaald te worden of het asfalt teerhoudend is.

2.13 Spoorgebied

De gehele noordzijde van het gebied grenst aan een spoorlijn. Het terrein onderdeel van de kadastrale percelen gemeente Oldenzaal, sectie F, nr. 2771 en 2779. Eigenaar van het perceel is gemeente Oldenzaal (bron: Kadaster).

2.13.1 Dossieronderzoek

Omgevingsrapportage

Uit de omgevingsrapportage van het NS-emplacement blijken de volgende verdachte deellocaties (locatiecodes bevoegd gezag WBB: OV017306927, OV17300112, OV017300114, OV017300275,). De omgevingsrapportage beslaat een groter gebied dan het plangebied. Dus niet alle activiteiten hebben plaatsgevonden binnen het plangebied:

Activiteit	Start	Einde
benzinepompinstallatie	1958	9999
brandstoftank (ondergronds)	9999	9999
dieselpompinstallatie	1958	9999
lichtpetroleumpompinstallatie	1958	9999
opslag van zuren of basen	1933	1969
spoorwegemplacement	1865	8888
wegvervoer	9999	9999

Ook zijn bij de provincie Overijssel de verschillende bodemonderzoeken geregistreerd, deze lijst blijkt

echter niet volledig én veel van de geregistreerde onderzoeken hebben geen betrekking op het huidige plangebied. De relevante gegevens zijn weergegeven in tabel 10.

2.13.2 Locatiebezoek

Op 17 november 2020 is een locatiebezoek uitgevoerd. Het terrein ligt deels braak of bestaat uit een bosstrook. Een deel van het braakliggende terrein wordt gebruikt voor stalling van directieketen en opslag van materieel en materiaal. Op de locatie is een zendmast aanwezig en een 'watergang'. De watergang is sterk begroeid. In de bosstrook is een verhoogd 'perron' aanwezig.



Strook langs het spoor (in oostelijke richting)



Zendmast met daarachter keten en opslag



Verhoging in bosstrook



Verhoging 'perron' in bosstrook



Watergang

Verharding

De locatie is niet verhard, wel is een deel verhard (geweest) met gebroken puin ten behoeve van de toegang naar de keten.



(foto google Streetview 2016)

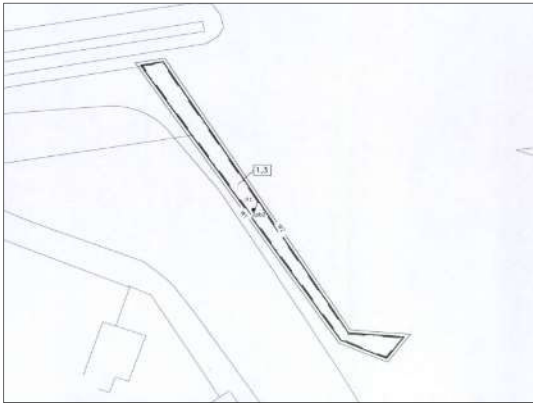
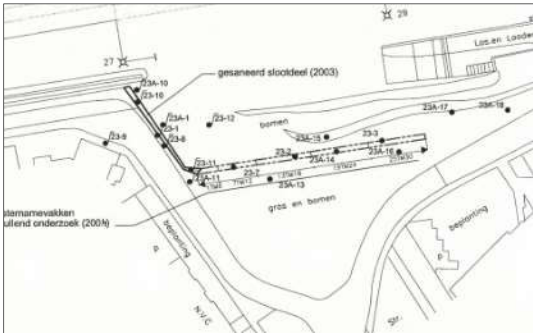
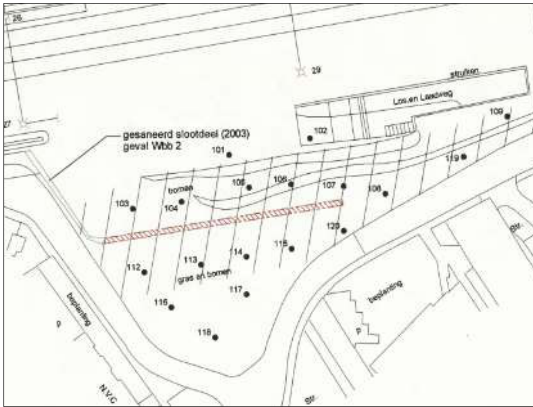
2.13.3 Uitgevoerde bodemonderzoeken

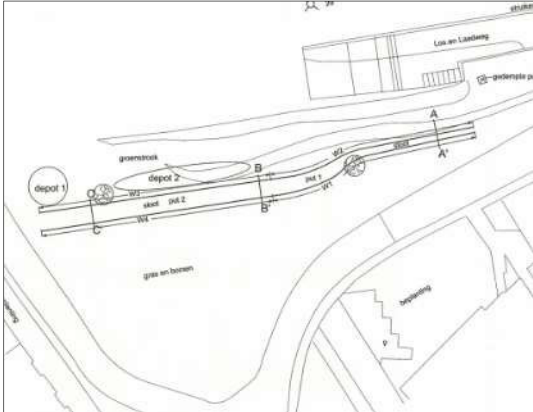
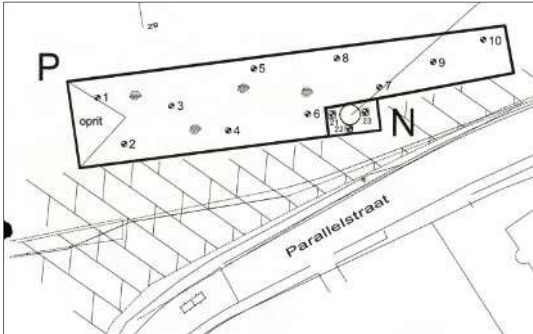
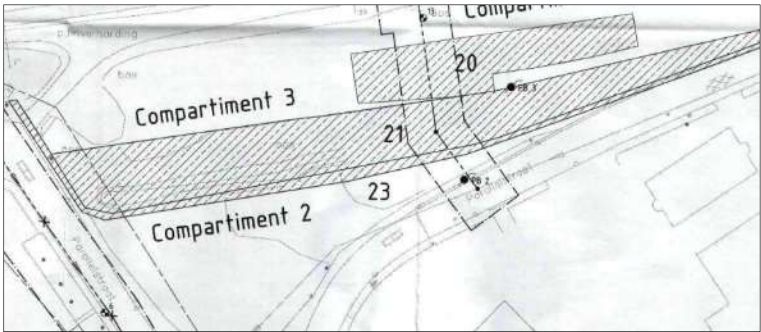
In onderstaande tabel wordt de informatie uit de reeds uitgevoerde (historische) onderzoeken met betrekking tot de locatie weergegeven.

Tabel 10: Uitgevoerde onderzoeken Spoorgebied

Soort onderzoek datum	Onderzoeksbureau, rapportnummer	Resultaten
Historisch onderzoek 20 december 2010	Kruse Groep RFI/b/10.107	Middels het historisch onderzoek is inzicht verkregen in de verrichte onderzoeken en welke terreindelen in het verleden niet, of niet voldoende zijn onderzocht. Het plangebied van het historisch onderzoek overlapt deels het huidige plangebied. Aanbevolen wordt om enkele locatie te onderzoeken. Hiervan liggen 3 deellocatie binnen het huidige plangebied (gedempte put). 
Oriënterend onderzoek 10 december 1998	Grontmij 1345901	Het onderzoek betreft het gehele emplacement. De locaties 11 (pompgebouw met reiniger), 20 (los en laadplaats), 21 (vml. rangeerterrein) en 23 (voormalig sloot) behoren tot het plangebied. Ter plaatse van de voormalige sloot is een matig tot sterke verontreiniging met zware metalen, PAK (10 van VROM) en minerale olie in de grond aangetroffen. Het grondwater is sterk verontreinigd met koper, naftaleen en olie. Op de locaties 11, 20 en 21 zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Nader onderzoek 3 juni 2002	Grontmij 11/99003492	Nader onderzoek ter plaatse van o.a. sublocatie 23 (vml. sloot= WBB geval 2). De sterke verontreinigde grond (zware metalen, pak en olie) strekt zich uit over een slootlengte van circa 30 meter en voormalig slootbreedte van 2 m. De verontreiniging wordt aangetroffen tot circa 1 m. De omvang bedraagt circa 60 m³. De sterke verontreiniging in het grondwater is niet meer aangetroffen. (tekening niet beschikbaar)
Oldenzaal Centraal 2 februari 2004	Witteveen+Bos ODZ23-2	Het plangebied ten noorden van de Parallelstraat valt in dit onderzoek binnen de deellocaties M9 (pompegebouw met reiniger), M14 (los en laadplaats) en M15 (voormalig rangeerterrein. Ter plaatse van deze deellocaties zijn geen aanvullende boringen verricht. Wel is een diepe boring (10 m) geplaatst ter plaatse van de vml. losplaats. (B6). De bodem bestaat tot 3 m-mv afwisselend uit laagjes zand en leem. Daaronder bevindt zich sterk zandige leem. In de bovengrond (tot 0,6 m-mv) is een licht verhoogd gehalte PAK (10 van VROM) en minerale olie aangetoond.
Evaluatierapport 16 juli 2004	Geofox 2004.0114/DSTE/MASS	Geval 2 is overeenkomstig het saneringsplan uitgegraven. De sanering voldoet niet overal de terugsanerewaarden (BGW II). Er is totaal 48 m³ grond ontgraven. Uit aanvullend onderzoek blijkt dat ter plaatse van het niet gesaneerde slootdeel sprake is van een sterke verontreiniging met PAK (10 van VROM).

		
Nader onderzoek restverontreiniging sloot 21 december 2005	Geofox-Lexmond bv 20051081/REST	Nader onderzoek naar de omvang en mate van de restverontreiniging met PAK (10 van VROM) in het niet ontgraven slootdeel. De restverontreiniging wijkt qua bodemtype en verontreinigingssituatie af van de verontreiniging in de bovengrond op het overig deel van het terrein. In de voormalige slootbodem is sprake van sterke verontreiniging met PAK en zink, met name in de sterk slibhoudende en sterk humeuze bodemlaag. De omvang van de sterke verontreiniging ter plaatse van de sloot is 36 m³.  Rondom het niet gesaneerde slootdeel is sprake van een heterogeen verontreinigingsbeeld met zware metalen en PAK in de grond. Deze heterogeniteit wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van bijmengingen in de vorm van met name puin en kolengruis. De bijmengingen zijn over het algemeen aangetroffen vanaf het maaiveld tot 0,6 m-mv. De verontreinigde bovengrond omvat een oppervlakte van 2.500 m² met een gemiddelde diepte van 0,6 meter. De inhoud met een gemiddeld gehalte aan zware metalen en PAK boven de tussenwaarde wordt geschat op 1.500 m³. De verontreiniging wordt in zuidelijke richting afgeperkt door de Parallelweg en het aangrenzende bosperceel, in noordelijke richting door het emplacement Oldenzaal. 
Evaluatie bodemsanering	Geofox-Lexmond 20060587/REST	De sloot is over een lengte van circa 80 meter ontgraven tot een diepte variërend van 0,5 tot maximaal 2 m-mv. In totaal is circa 316 ton dempingsmateriaal ontgraven bestaande uit verontreinigde grond, puin en overig stortmateriaal. Tijdens

18 juli 2006		ontgravingwerkzaamheden is een kleine hoeveelheid asbestverdacht plaatmateriaal ontgraven. Middels proefsleuven is de rest van de sloot onderzocht, er is zintuiglijk geen asbest aangetroffen. Het dempingsmateriaal is geheel ontgraven. In de wanden en de putbodem is over het algemeen sprake van een lichte verontreiniging met PAK en zware metalen. Een put van onbekende herkomst nabij de saneringslocatie is deels gesloopt en gedempt met zand. 
Verkennd bodem en asbestonderzoek 20 juli 2011	Kruse Groep 11028712	Onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse van een oud perron en een (gedempte) put. In de bodem zijn puin, sintels en kolengruis waargenomen. Ter plaatse van de gedempte put is tevens plastic, glas en baksteen aangetroffen. De bodem ter plaatse van het perron is licht verontreinigd met lood, PCB en PAK (10 van VROM). De ondergrond ter plaatse van de put is licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PAK (10 van VROM). 
Bodemonderzoek leidingtracé Groene Loper 10 april 2012	Royal Haskoning 8W9492.B0	Het betreft een onderzoek ter plaatse van enkele leidingtracé's, waarbij een klein deel betrekking heeft op het plangebied. Op de planlocatie zijn twee peilbuizen één boring geplaatst. Geconcludeerd wordt dat de te ontgraven grond in het algemeen licht tot matig verontreinigd zal zijn met pak en zware metalen. 

2.13.4 Resumé

Uit het vooronderzoek komt naar voren dat op de locatie een voormalige sloot is gesaneerd. Op het westelijk deel van de locatie is nog een verontreiniging met PAK (10 van VROM) en zware metalen

aanwezig, het meest recente onderzoek ter plaatse dateert uit 2011, daarna is het terrein deels in gebruik genomen voor de stalling van materiaal en directieketen. Het oostelijk deel van de strook is nagenoeg niet onderzocht. Geadviseerd wordt een bodem- en asbestonderzoek uit te voeren conform de strategie voor verdachte locaties.

2.14 Woningen Parallelstraat 88-90, Boerskottenlaan 24-40

Deze locatie betreffende woningen aan de oostzijde van het terrein. Het betreft de volgende kadastrale percelen (gemeente Oldenzaal, sectie F):

Parallelstraat 88	334
Parallelstraat 90	335
Boerskottenlaan 24	1227, 2398, 2294
Boerskottenlaan 26	1228, 1875, 2295
Boerskottenlaan 28	1229, 2032, 2296
Boerskottenlaan 30	1230, 2399, 2297
Boerskottenlaan 32	1231, 2033, 2298
Boerskottenlaan 34	1232, 2034, 2299
Boerskottenlaan 36	1233, 2035, 2300
Boerskottenlaan 38	1234, 2130, 2036, 2301
Boerskottenlaan 40	2131, 2302

2.14.1 Dossieronderzoek

Uit de omgevingsrapportage zijn ter plaatse van deze woningen geen bijzonderheden en uitgevoerde bodemonderzoeken geregistreerd.

2.14.2 Locatiebezoek

Op 17 november 2020 is een locatiebezoek uitgevoerd. In het pand nr. 88 is een strijkservice en naaiatelier gevestigd. De overige percelen zijn in gebruik als woning met tuin.



Parallelstraat 88 en 90 westzijde



Parallelstraat 88 en 90 oostzijde



Boerskottenlaan vanuit zuidelijke richting



Boerskottenlaan vanuit noordelijke richting

2.14.3 Resumé

Uit het vooronderzoek komen geen verdachte locaties en activiteiten naar voren. Geadviseerd wordt, bij herontwikkeling, een actualiserend bodemonderzoek uit te voeren conform het protocol voor onverdachte locaties.

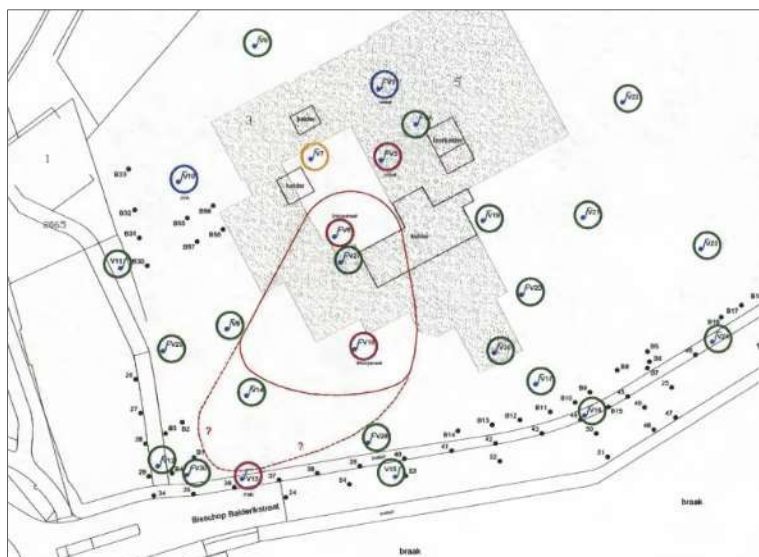
2.15 Beïnvloeding vanuit de omgeving

2.15.1 Woongebied Stakenbeek fase 1

Woongebied Stakenbeek fase 1 betreft een nieuwbouwwijk ten westen van het plangebied op het voormalige terrein openbare werken (gemeentewerf) en het voormalige terrein gemeentelijke nutsbedrijven (gasfabrieksterrein), gelegen aan de Bisschop Balderikstraat te Oldenzaal. Ook was op dit terrein een boterfabriek gevestigd. Als gevolg van deze activiteiten is de bodem de afgelopen 100 jaar op verschillende plaatsen binnen het gebied verontreinigd geraakt. De afgelopen decennia zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd en hebben er verschillende bodemsaneringen plaatsgevonden met als doel de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik, namelijk wonen met tuin. Binnen het gebied bevindt zich een restverontreiniging in de grond met PAK, welke dieper dan 5 m-mv aanwezig is, evenals een verontreiniging met thiocynaat in het grondwater. Beide restverontreinigingen vormen geen belemmering voor de toekomstige functie van het terrein.

In het kader van de uitgifte voor woningbouw is door de gemeente Oldenzaal de gehele onderzoekslocatie verdeeld in meerdere deelgebieden, welke separaat zijn onderzocht in 2016 (Geofox, 28 november 2016). Bij toetsing aan het specifieke 'Twents beleid voor oale grond' voldoet in nagenoeg het gehele onderzochte plangebied de milieuhygiënische kwaliteit aan de Twentse maximale waarde voor wonen met tuin.

Met betrekking tot de grondwaterverontreiniging met thiocynaat in het grondwater heeft tot 2016 een monitoring plaatsgevonden (Geofox, 22 april 2016, 20131111/DSTE). In onderstaande afbeelding is de omvang van de grondwaterverontreiniging weergegeven, deze bevindt zich ca 300 m, stroomafwaarts van het plangebied.



2.15.2 NS-emplacement

Op het NS-terrein ten noorden en ten noordwesten van de planlocatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Tevens zijn alle gevallen van bodemverontreiniging in beeld gebracht en gesaneerd. De aangetroffen bodemverontreinigingen bevonden zich voornamelijk aan de overzijde van de spoorlijn en betrof met name PAK (10 van VROM) en minerale olie.

2.15.3 Overige locaties

In de omgeving zijn verder enkele bodemonderzoeken bekend:

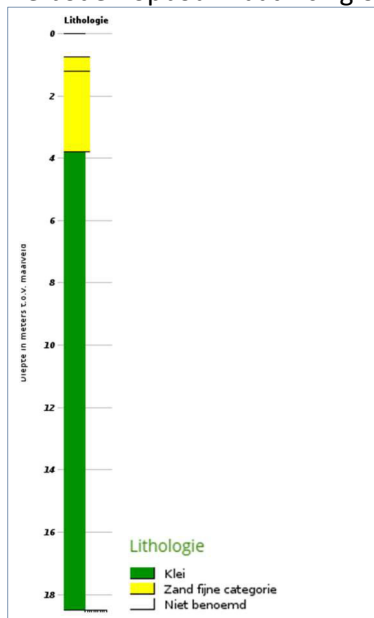
- In het kader van vernieuwing van de riolering is in 2002 een in-situ partijkeuring uitgevoerd in de Boerskottenlaan (Geofox, projectnummer B8460/FHU/mas, 18 juli 2002). De grond voldoet aan de eisen voor schone grond;
- In het kader van de aanleg van een onderdoorgang onder het spoor ('Groene Loper') zijn ten noordwesten van de locatie enkele bodemonderzoeken en een sanering uitgevoerd.
- Aan de Helmichstraat 16-18 is in 1993 een verkennend onderzoek uitgevoerd (Geofox, projectnummer 36290/WB/ph, 3 december 1993). De grond is licht tot matig verontreinigd met PAK (10 van VROM), koper en zink. In 2019 is uit een onderzoek gebleken dat ter plaatse van een ondergrondse tank een verontreiniging met minerale olie aanwezig is (Lycens, 27 november 2019, 2019-0405). Door MUG ingenieursbureau is een saneringsplan opgesteld (projectnummer 20300928, 25 september 2020). Het is niet bekend of deze sanering al is uitgevoerd.
- In het kader van kabels en leidingen is langs de Helmischstraat in 2014 een bodemonderzoek uitgevoerd (Geofox-Lexmond, kenmerk 20141098, 17 juli 2014). Uit de resultaten blijkt dat de bodem tot 1 m-mv licht verontreinigd is met pak en zware metalen.
- In 1998 is de waterbodem van de Stakenbeek, ten zuiden van de onderzoekslocatie onderzocht (Verhoeve Milieu bv, projectnummer 78526, 20 mei 1998). Het slib in de beek kon geclassificeerd worden als klasse 2 op basis van de concentraties PAK (10 van VROM) en PCB. De kleiige ondergrond kan eveneens ingedeeld worden in klasse 2 op basis van het PAK (10 van VROM)-gehalte.

Op basis van de gegevens wordt niet verwacht dat de bodem onder het onderzoeksgebied is beïnvloed door de bovengenoemde activiteiten in de omgeving.

2.16 Bodemopbouw en geohydrologie

Als uitgangspunt voor de bodemsamenstelling en de geohydrologische situatie is boring B29C0084 van het Dinoloket gekozen. Deze boring is in de nabijheid van de locatie uitgevoerd.

De bodemopbouw laat zich globaal als volgt beschrijven:



Regionale bodemopbouw (bron: Dinoloket)

De grondwaterstroming rondom Oldenzaal is overwegend westelijk gericht. Echter wordt verwacht dat door de ligging van de Stakenbeek en eerder ophogingen in het gebied de grondwaterstroming kan afwijken richting het zuiden.

3 CONCLUSIE

3.1 Witte vlekken

Op basis van het de uitgevoerde onderzoeken zijn van een aantal locaties nog geen bodemonderzoeksgegevens bekend. De locaties zijn weergegeven in onderstaande tabel en op de tekening in bijlage 2.

Tabel 11: Witte vlekken

Locatie	Bijzonderheden	Hypothese	Voorstelde onderzoek
A: Groenstrook langs spoor	Geen gegevens bekend	diffuus verdacht PAK en Minerale olie	Bodem en asbestonderzoek
B: Spoorgebied opslaglocatie	Onderzoek verouderd werkzaamheden na onderzoek	diffuus verdachte locatie PAK en minerale olie grond Tijdelijke puinverharding: Asbest in bodem	Bodem en asbestonderzoek
C: Helmichstraat 25	Onderzoek verouderd (2008)	onverdacht	Bodem- en asbestonderzoek
D: Parallelstraat 34-36	Onderzoek verouderd (2008)	onverdacht	Bodem- en asbestonderzoek
E: Voorterrein Parallelstraat 70	Geen gegevens bekend	onverdacht	Bodemonderzoek
F: Woningen en bedrijfshal nr. 16	Geen gegevens bekend	onverdacht	Bodemonderzoek
G: Insteekweg (asfaltweg)	Geen gegevens bekend	onverdacht	Bodemonderzoek en asfaltonderzoek
H: Boerscottelaan 20+22	Geen gegevens bekend of verouderd (1994)	onverdacht	Bodem- en asbestonderzoek
I: Parallelstraat (weg)	Geen gegevens bekend of verouderd (2004)	onverdacht	Bodemonderzoek en asfaltonderzoek

3.2 Bekende verontreinigingssspots

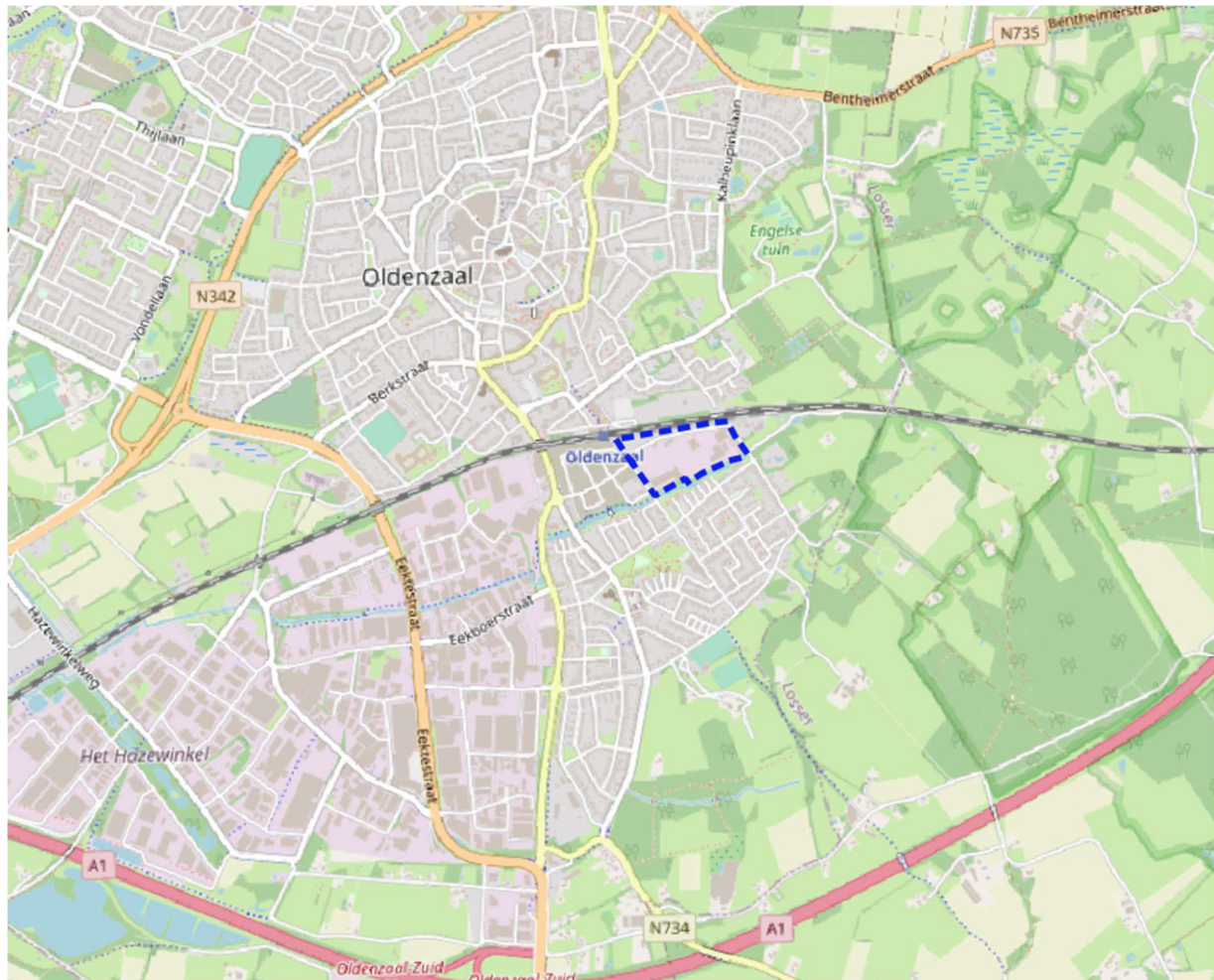
Op basis van de onderzoeksgegevens kan gesteld worden dat op het gehele terrein de bodem licht verontreinigd is met zware metalen en PAK (10 van VROM). Ook in het grondwater komen vaak verhoogde concentraties zware metalen voor.

In de onderstaande tabel worden reeds bekende verontreinigingsspots weergegeven. Deze zijn tevens weergegeven op de tekening in bijlage 2.

Tabel 12:: Verontreinigingssspots

Omschrijving	Omvang
Parallelweg 50-52	
1: Vinylchloride in grondwater	4300 m ³ (wordt gesaneerd)
2: Minerale olie in grond achter huidige bebouwing	200 m ³
3: Minerale olie achterterrein (rondom boring 19)	onbekend
4: Asbest onder voormalige pand	onbekend
Parallelweg 70	
5: Minerale olie in grond ter plaatse van vml. opslag olie	onbekend
6: Minerale olie in grond vml. machinekamer	50 m ³
7: Zware metalen in grond onder asfaltweg	360 m ³
Helmichstraat 35-37	
9: Zink in de grond	12 m ³

BIJLAGE 1: LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE

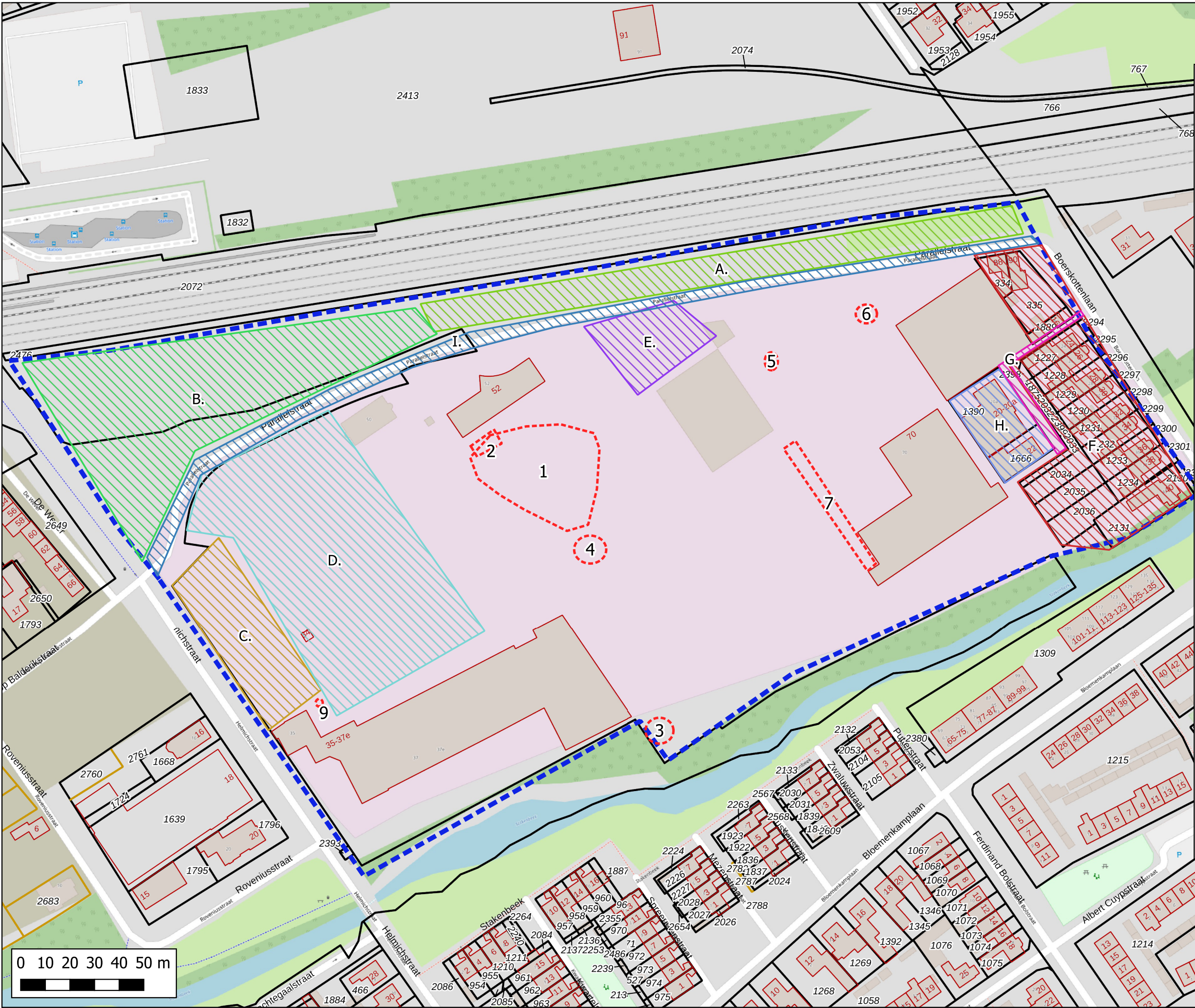


BIJLAGE 2: SITUERING WITTE VLEKKEN EN VERONTREINIGINGSLOCATIES

Bijlage 2

Legenda

- Onderzoekslocatie
- Verontreinigingssspots
- Witte vlekken
 - A. Groenstrook spoor
 - B. Opslag
 - C. Helmichstr. 25
 - D. Parallelstr. 34-36
 - E. Deel Parallelstr. 70
 - F. Woningen + bedr.hal
 - G. Insteekweg
 - H. Boerskotteln. 20-22
 - I. Parallelstraat (weg)



BIJLAGE 3: CHECKLIST VOORONDERZOEK

Onderzoeksaspecten bij milieuhygiënisch vooronderzoek

Onderzoeksaspecten		Aanleiding tot vooronderzoek						
		A	B	C	D	E	F	G
1. Locatiegegevens	Eigendomssituatie	O	O					
	Hoogteligging					V		
2. Bodemopbouw en geohydrologie	Bodemopbouw	V	V		V	V	V	
	Antropogene lagen in de bodem	V	V	V	V	V	V	V
	Geohydrologie	V	V					
3. Verwachting t.a.v. de bodemkwaliteit	Geval van Ernstige bodemverontreiniging?	V		V	V	V	V	V
	Kwaliteit o.b.v. BKK	V	O	V	V	V	V	V
	O.b.v. uitgevoerde bodemonderzoeken	V	V	V	V	V		V
4. Gebruik en beïnvloeding van de locatie, verdachte situaties, activiteiten, ongewoon voorval	Voormalig	V	O	V	V	V		V
	Huidig	V	V		V	V	V	
	Toekomst		V			O		
	Asbestverdacht	V		V	V	V	V	V
5. Terreinverkenning								
V: Verplicht onderzoeksaspect								
O: Optioneel								

A) opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek volgens 6.2.1;

B) opstellen hypothese over de aanwezigheid van potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten bij nul- en eindsituatieonderzoek (Omgevingsvergunning milieu of Activiteitenbesluit, volgens 6.2.2);

C) opstellen hypothese over de bodemkwaliteitsklasse van de ontvangende bodem voorafgaande aan het toepassen van grond of baggerspecie (het Besluit bodemkwaliteit, volgens 6.2.3);

D) opstellen hypothese over de milieuhygiënische kwaliteit ten behoeve van partijkering, volgens 6.2.4;

E) opstellen of actualiseren van een bodemkwaliteitskaart (het Besluit bodemkwaliteit, volgens 6.2.5);

F) toetsing gebruik bodemkwaliteitskaarten bij te ontgraven grond en het toepassen van grond (het Besluit bodemkwaliteit, volgens 6.2.6);

G) opstellen hypothese over de bodemkwaliteit bij tijdelijke uitplaatsing en bij overig projectmatig grondverzet ten behoeve van het inschatten van arbeidshygiënische risico's, volgens 6.2.7.