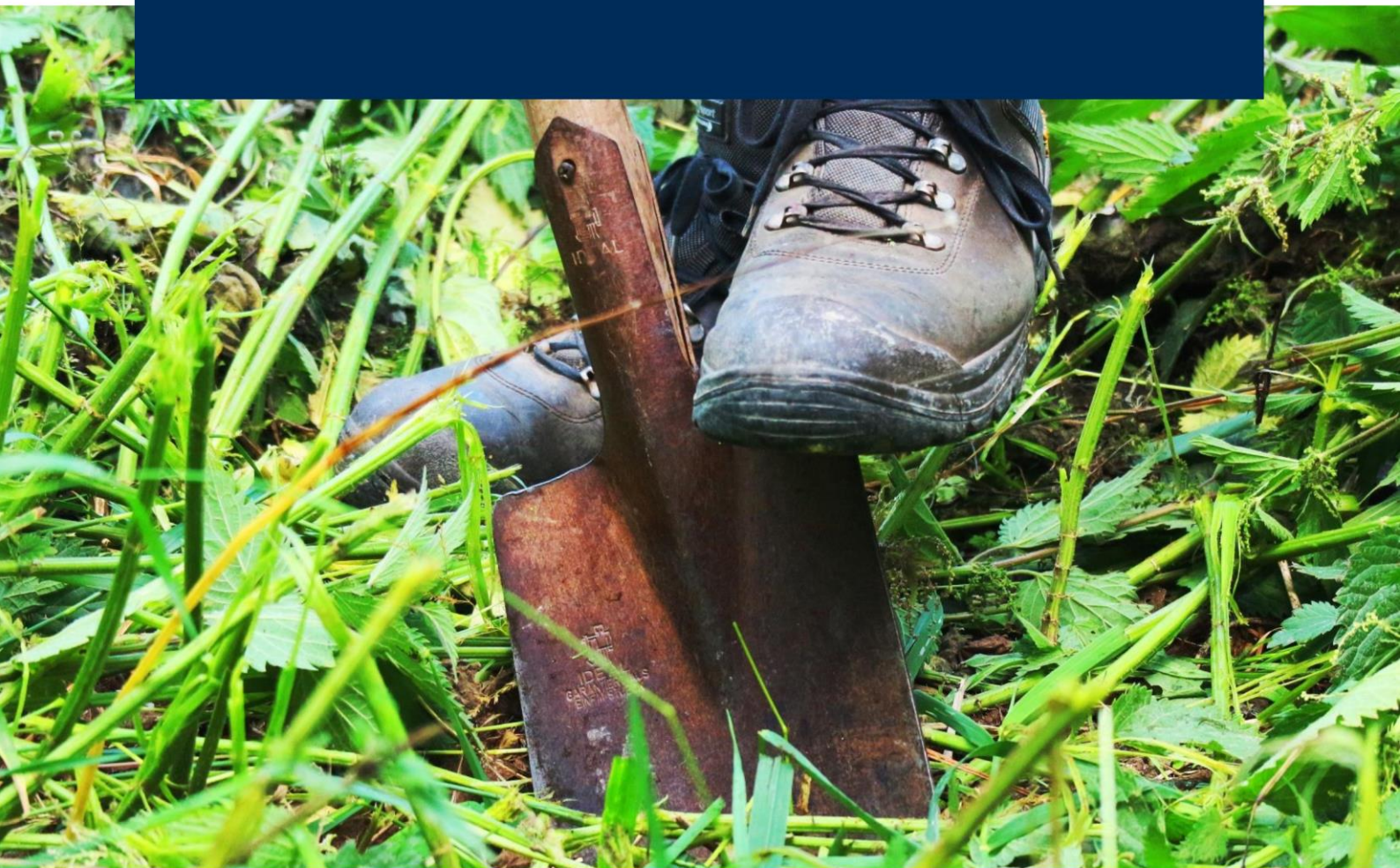




Milieuhygiënisch vooronderzoek

Varsenerstraat 2-6 Ommen



Colofon	
Titel:	Milieuhygiënisch vooronderzoek Varsenerstraat 2-6 Ommen
Projectcode:	P01700
Referentie:	210225_140421
Versie:	1
Datum:	Woensdag 17 maart 2021
Auteur:	José Lagerweij
Opdrachtgever:	Buro Stedenbouw B.V.
Opdrachtnemer:	Greenhouse Advies bv Huismanstraat 6 6851 GT Huissen
Telefoon:	026 2020606
Email:	algemeen@greenhouse-advies.nl
Website:	www.greenhouse-advies.nl
Contactpersoon:	José Lagerweij
Telefoon:	06 15885591
Email:	jose.lagerweij@greenhouse-advies.nl
Vrijgave	
	
Kwaliteitsverantwoording onderzoek	
Soort onderzoek	
☒	NEN 5725 Milieuhygiënisch vooronderzoek
☐	NEN 5740
☐	NEN 5707
☐	NTA 5755
BRL-protocol	
☐	2001 (boorwerkzaamheden handmatig)
☐	2002 (bemonsteren grondwater)
☐	2003 (waterbodem)
☐	2018 (asbest in grond)

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Kwaliteitsborging en onafhankelijkheid.....	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Vooronderzoek	5
2.1	Beschrijving onderzoekslocatie	6
2.2	Regionale bodemopbouw en geohydrologie	7
2.3	Digitale gegevens	7
2.4	Terreinverkenning.....	9
2.5	Beantwoording onderzoeksvragen	10
2.6	Onderzoekshypothese(s), -strategie(ën) en –inspanningen.	10
3	Conclusies en aanbevelingen.....	11
3.1	Aanleiding en doel	11
3.2	Conclusies	11

Bijlagen

Bijlage 1: Kaart regionale ligging onderzoekslocatie

Bijlage 2: Kadastrale gegevens

Bijlage 3: Situatietekening

Bijlage 4: Foto's

1 Inleiding

In opdracht van Buro Stedenbouw B.V. is door Greenhouse Advies B.V. een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging ter plaatse van de Varsenerstraat 2-6 te Ommen. In bijlage 1 is de regionale ligging opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het milieuhygiënisch vooronderzoek zijn de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

Doel van het vooronderzoek is te bepalen of de locatie al dan niet verdacht is met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Het vooronderzoek bodem is uitgevoerd conform de NEN 5725. Met een vooronderzoek wordt door archief- en dossieronderzoek informatie verzameld over het voormalig, huidig en toekomstig bodemgebruik, de bodemkwaliteit, de bodemopbouw en geohydrologie.

Conform de NEN 5725 is de volgende aanleiding van toepassing:

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

1.2 Kwaliteitsborging en onafhankelijkheid

Het project is uitgevoerd volgens het kwaliteitssysteem van Greenhouse Advies B.V. Greenhouse Advies B.V. of andere gelieerde bedrijfsonderdelen van DAGnI zijn geen eigenaar van de locatie en hebben geen binding met de eigenaar. Greenhouse Advies B.V. heeft op geen enkele wijze belangen bij de uitkomsten van het onderzoek.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de resultaten van het vooronderzoek beschreven en in hoofdstuk 3 worden de onderzoeksvragen beantwoord en de conclusies en aanbevelingen besproken.

2 Vooronderzoek

Met een vooronderzoek wordt door archief- en dossieronderzoek informatie verzameld over het voormalig-, huidig- en toekomstig bodemgebruik, de bodemopbouw en geohydrologie en de financieel-juridische situatie.

De norm voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek (NEN 5725) onderscheidt zeven verschillende aanleidingen (A tot en met G). Voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging is aanleiding A, opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek, het meest passend.

Het vooronderzoek is met name gericht op het achterhalen van voormalige bodembedreigende activiteiten en eventuele aanwezige bodemverontreiniging ter plaatse of in de nabijheid van het project en heeft zich gericht op de onderzoekslocatie en een contour van 25 meter rondom de locatie.

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de verplichte en optionele bronnen die geraadpleegd moet worden.

Onderzoeksaspecten		Aanleidingen tot vooronderzoek						
		A	B	C	D	E	F	G
1. Locatiegegevens	Eigendomssituatie	0	0					
	Hoogteligging					✓		
2. Bodemopbouw en geohydrologie	Bodemopbouw	✓	✓		✓	✓	✓	
	Antropogene lagen in de bodem	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Geohydrologie	✓	✓					
3. Verwachting t.a.v. de bodemkwaliteit	Geval van ernstige bodemverontreiniging?	✓		✓	✓	✓	✓	✓
	Kwaliteit o.b.v. BKK	✓	0	✓	✓	✓	✓	✓
	O.b.v. uitgevoerde bodemonderzoeken	✓	✓	✓	✓	✓		✓
4. Gebruik en beïnvloeding van de locatie, verdachte situatie, activiteiten, ongewoon voorval	Voormalig	✓	0	✓	✓	✓		✓
	Huidig	✓	✓		✓	✓	✓	
	Toekomst		✓			0		
	Asbestverdacht?	✓		✓	✓	✓	✓	✓
5. Terreinverkenning								
✓ Verplicht onderzoeksaspect. Indien dit onderzoeksaspect niet van toepassing is, behoort dit in het rapport te worden vermeld en gemotiveerd								
0 Optioneel								

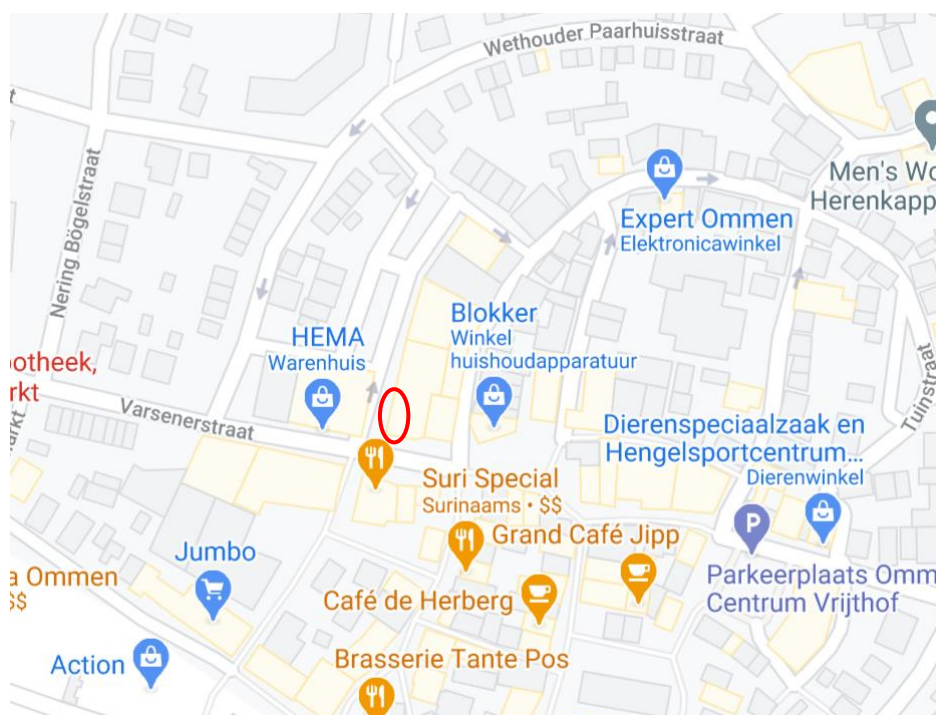
De te beantwoorden onderzoeksvragen voor de aanleiding van het vooronderzoek zijn onderstaand weergegeven (aanleiding A):

- Wat is de afbakening van de onderzoekslocatie?
- Wat is de bodemopbouw en geohydrologie en is er binnen het onderzoeksgebied sprake van verschillende fysische kwaliteiten en/of bodemvreemde lagen? Zo ja, welke fysische kwaliteiten en/of bodemvreemde lagen zijn er en waar bevinden deze zich?

- Zijn er gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend?
- Is er sprake van potentiële bronnen van bodemverontreiniging, zowel vanuit het verleden als het heden? Zo ja, wat zijn de potentiële bronnen van bodemverontreiniging, waar liggen ze en wat zijn verdachte parameters?
- Zijn er bodemonderzoeken op de locatie uitgevoerd?
- Welke bodemkwaliteitsklasse is toegekend aan de bodem in de bodemkwaliteitskaart en welke lagen zijn daarbij te onderscheiden?
- Is de bodemkwaliteitskaart nog geldig?
- Is de bodem asbestverdacht?
- Is er sprake van beïnvloeding vanuit de omgeving van de bodemkwaliteit of de kwaliteit van het grondwater? Zo ja, welke beïnvloeding en waar?
- Welke hypothese en strategie zijn van toepassing bij de uitvoering van het bodemonderzoek (inclusief de indeling van de onderzoekslocatie in deellocaties met verschillende hypothesen over de aard en verdeling van de verontreiniging).

2.1 Beschrijving onderzoekslocatie

In onderstaande afbeelding is de onderzoekslocatie weergegeven.



Bron: Google Maps

De locatie is gelegen in het zuidelijk deel van Ommen aan de noordzijde van het centrum. De directe omgeving van de onderzoekslocatie wordt gekenmerkt door winkels en huizen.

De locatie heeft een oppervlakte van circa 33 m² en is gelegen ter hoogte van het winkelpand van de outlet.

In de volgende tabel zijn de kadastrale gegevens en andere relevante informatie van de locatie weergegeven.

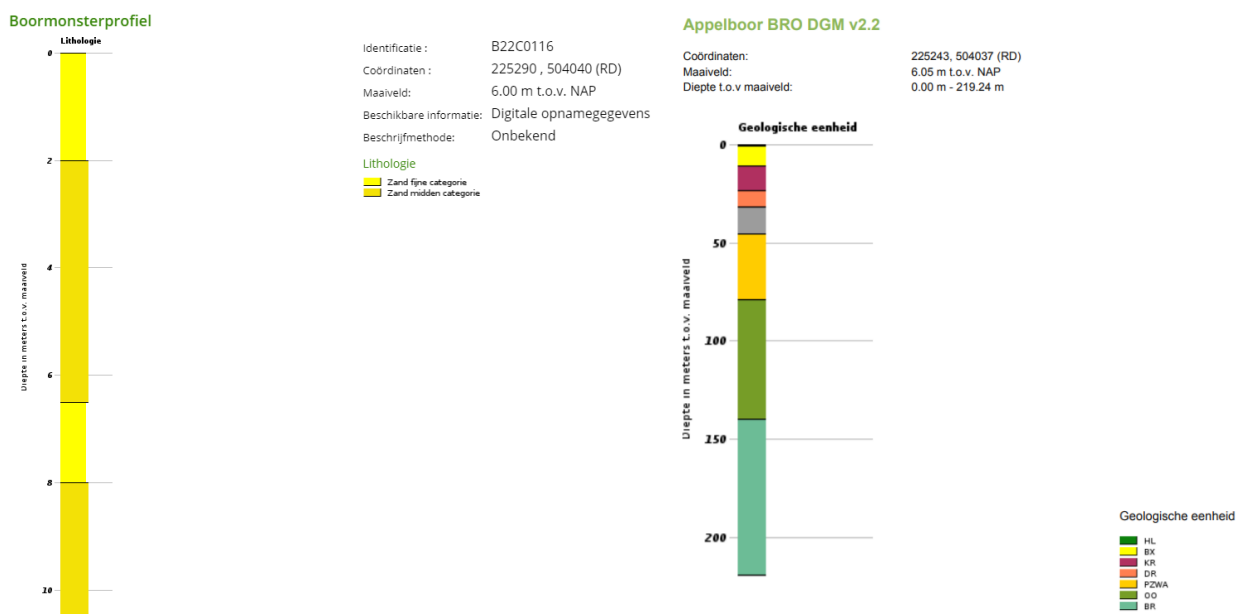
Adres	Varsenerstraat 2-6 Ommen
Gemeente	Ommen
Coördinaten	X 225.236 Y 504.032
Kadastrale gegevens	
• Gemeente	• Ommen
• Sectie	• C
• perceelsnummer	• 401 (ged.)

Eigenaar	perceel 401 (ged.)	Vereniging van Eigenaars Varsenerhof
Bevoegd gezag Wbb	Provincie Overijssel	
Omgevingsdienst	Omgevingsdienst IJsselland	
Regionale grondwaterstroming	Zuidwestelijk gericht (bron: grondwatertools.nl)	
Gebruik locatie	- Voormalig - Huidig - toekomstig	- bos < 1850 - bebouwd (centrum) - bebouwd (centrum)

De kadastrale kaart met perceelsnummer en eigenaarsgegevens is opgenomen in bijlage 2.

2.2 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

In de onderstaande figuur is de regionale bodemopbouw van de omgeving van de onderzoekslocatie weergegeven. Als uitgangspunt voor de bodemsamenstelling en de geohydrologische situatie is boring B22C0116 van het Dinoloket gekozen. Deze boring is in de nabijheid van de locatie uitgevoerd.



De hoogte van de locatie is circa 6,00 m + NAP. De bodem bestaat uit afwisselend fijn- tot matig fijn zand. Tot 45 m-mv bestaat de bodem uit de formatie van Bortel, formatie van Kreftenheye, formatie van Drente en gestuwde afzettingen. Daaronder is tot 80 m-mv de formatie van Peize en Waalre aanwezig. Tot 140 m-mv is de formatie van Oosterhout aanwezig met daaronder de formatie van Breda. De grondwaterstroming is zuidwestelijk gericht (bron: grondwatertools.nl).

2.3 Digitale gegevens

De volgende digitale bronnen zijn geraadpleegd:

- het landelijk Bodemloket (www.bodemloket.nl)
- de (omgevingsrapportage en bodematlas) van de Provincie Overijssel
- website Topotijdreis
- Bodemkwaliteitskaart regio IJsselland, CSO, projectnummer 10J114, d.d. januari 2013
- Gemeentearchief Hardenberg
- Eerder uitgevoerd bodemonderzoek

Bodemloket

Op de website van het bodemloket zijn geen gegevens beschikbaar.

Bodematlas van de Provincie Overijssel

De locatie ligt niet in een waterwingebied, een boringsvrije zone of in een grondwaterbeschermingsgebied. Ook zijn er in de nabije omgeving geen stortplaatsen bekend.



Op de asbestdaken kaart blijkt dat de aanwezige daken niet verdacht zijn voor asbest.

Topotijdreis

Van oudsher is de locatie in gebruik als bos. Vanaf eind 19^e eeuw is de bebouwing sterk toegenomen. Momenteel is de locatie gelegen in het winkelcentrum van Ommen.



< 1849



1850 – 1895



1896 – 1930



1931 – 1986



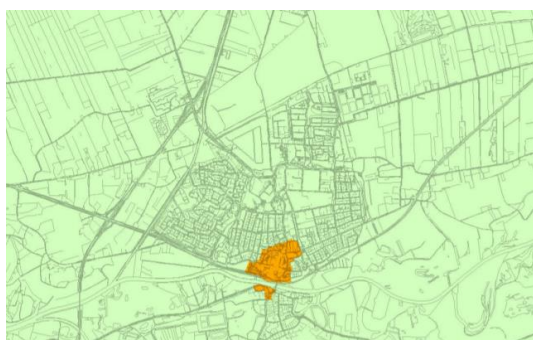
1987 – 1999



2000 - 2020

Bodemkwaliteitskaart

De bodemkwaliteitskaart geeft voor de bovengrond kwaliteitsklasse Wonen aan. In onderstaande afbeeldingen zijn de printscreens van de Bkk toegevoegd.



Ontgravingskaart bovengrond



Ontgravingskaart ondergrond

Eerder uitgevoerd bodemonderzoek

Bij de gemeente Hardenberg zijn de volgende onderzoeken bekend welke zijn uitgevoerd in de nabije omgeving van de onderzoekslocatie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen bodemonderzoeken bekend.

Verkennd bodemonderzoek commerciële ruimte en 4 woningen aan de Varsenerstraat te Ommen, Envita, rapportnummer 207313-10/RO1, d.d. 20 maart 2017

De boven- en ondergrond is niet verontreinigd met één van de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen.

Verkennd bodemonderzoek Westflank centrum Ommen locatie Kop Varsenerstraat, Envita, rapportnummer 103458-12/ R04, d.d. 22 mei 2013

De bovengrond is licht verontreinigd met lood. De ondergrond is niet verontreinigd met één van de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

2.4 Terreinverkenning

Een verplichting uit de NEN 5725 is een terreinverkenning. Deze is uitgevoerd op 01-03-2021. Tijdens de terreinverkenning bleek dat de hele locatie verhard is met klinkers. Aan de gevel van het pand zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van een tank (ontluchting/vulpunt). Het pand is bedekt met dakpannen.

Uit de terreinverkenning zijn geen verdachte locaties naar voren gekomen.

Voor de foto's wordt verwezen naar bijlage 4.

2.5 Beantwoording onderzoeksvragen

Op basis van bovenstaande informatie worden in onderstaande tabel de onderzoeksvragen beantwoord.

Onderzoeksvraag	Antwoord
Wat is de afbakening van de onderzoekslocatie?	De afbakening is weergegeven op de tekening in bijlage 3.
Wat is de bodemopbouw en geohydrologie en is er binnen het onderzoeksgebied sprake van verschillende fysische kwaliteiten en/of bodemvreemde lagen? Zo ja, welke fysische kwaliteiten en/of bodemvreemde lagen zijn er en waar bevinden deze zich?	Zie paragraaf 2.2. Gezien de geringe omvang van de onderzoekslocatie wordt niet verwacht dat binnen het onderzoeksgebied sprake is van verschillende fysische kwaliteiten en/ of bodemvreemde lagen.
Zijn er gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend?	Er zijn op de locatie geen gevallen geregistreerd.
Is er sprake van potentiële bronnen van bodemverontreiniging, zowel vanuit het verleden als het heden? Zo ja, wat zijn de potentiële bronnen van bodemverontreiniging, waar liggen ze en wat zijn verdachte parameters?	Uit het historisch onderzoek zijn geen potentiële bronnen van bodemverontreiniging naar voren gekomen.
Zijn er bodemonderzoeken op de locatie uitgevoerd?	Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen bodemonderzoeken bekend. Er zijn wel bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van de omgeving van de onderzoekslocatie. Zie hiervoor paragraaf 2.3.
Welke bodemkwaliteitsklasse is toegekend aan de bodem in de bodemkwaliteitskaart en welke lagen zijn daarbij te onderscheiden?	Voor de bovengrond is de kwaliteitsklasse wonen toegekend. Voor de ondergrond is de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde toegekend
Is de bodemkwaliteitskaart nog geldig?	De bodemkwaliteitskaart is opgesteld op 30 januari 2013. De geldigheidsduur is 5 jaar wat betekent dat de bodemkwaliteitskaart formeel niet meer geldig is.
Is de bodem asbestverdacht?	Daar waar bodemvreemde materialen aangetroffen (kunnen) worden is de bodem verdacht voor het voorkomen van asbest. Er is geen directe aanleiding om bodemvreemde materialen te verwachten.
Is er sprake van beïnvloeding vanuit de omgeving van de bodemkwaliteit of de kwaliteit van het grondwater? Zo ja, welke beïnvloeding en waar?	Voor zover bekend zijn er in de directe omgeving geen gevallen met een mobiele bodem en/ of grondwaterverontreinigingen bekend
Welke hypothese en strategie zijn van toepassing bij de uitvoering van het bodemonderzoek (inclusief de indeling van de onderzoekslocatie in deellocaties met verschillende hypothesen over de aard en verdeling van de verontreiniging)	Zie hiervoor paragraaf 2.6

2.6 Onderzoekshypothese(s), -strategie(ën) en –inspanningen.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek worden voor het verkennend onderzoek in onderstaande tabel de te onderscheiden deellocaties en bijbehorende onderzoeksstrategieën weergegeven.

Deellocatie	norm	onderzoeksstrategie
A Hele locatie	NEN 5740	Onverdacht-NL.

ONV-NL: Onverdachte niet lijnvormige locatie

3 Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van Buro Stedenbouw B.V. is door Greenhouse Advies B.V. een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging ter plaatse van de Varsenerstraat 2-6 te Ommen. In bijlage 1 is de regionale ligging opgenomen.

3.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het milieuhygiënisch vooronderzoek zijn de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

Doel van het vooronderzoek is te bepalen of de locatie al dan niet verdacht is met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Het vooronderzoek bodem is uitgevoerd conform de NEN 5725. Met een vooronderzoek wordt door archief- en dossieronderzoek informatie verzameld over het voormalig, huidig en toekomstig bodemgebruik, de bodemkwaliteit, de bodemopbouw en geohydrologie.

Conform de NEN 5725 is de volgende aanleiding van toepassing:

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

3.2 Conclusies

Op basis van de resultaten in hoofdstuk 2 kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de terreinverkenning zijn geen verdachte locaties vastgesteld;
- Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen gevallen van bodemverontreiniging bekend, ook zijn er uit het digitale onderzoek geen potentiële bronnen voor bodemverontreiniging en/ of verdachte locaties naar voren gekomen.

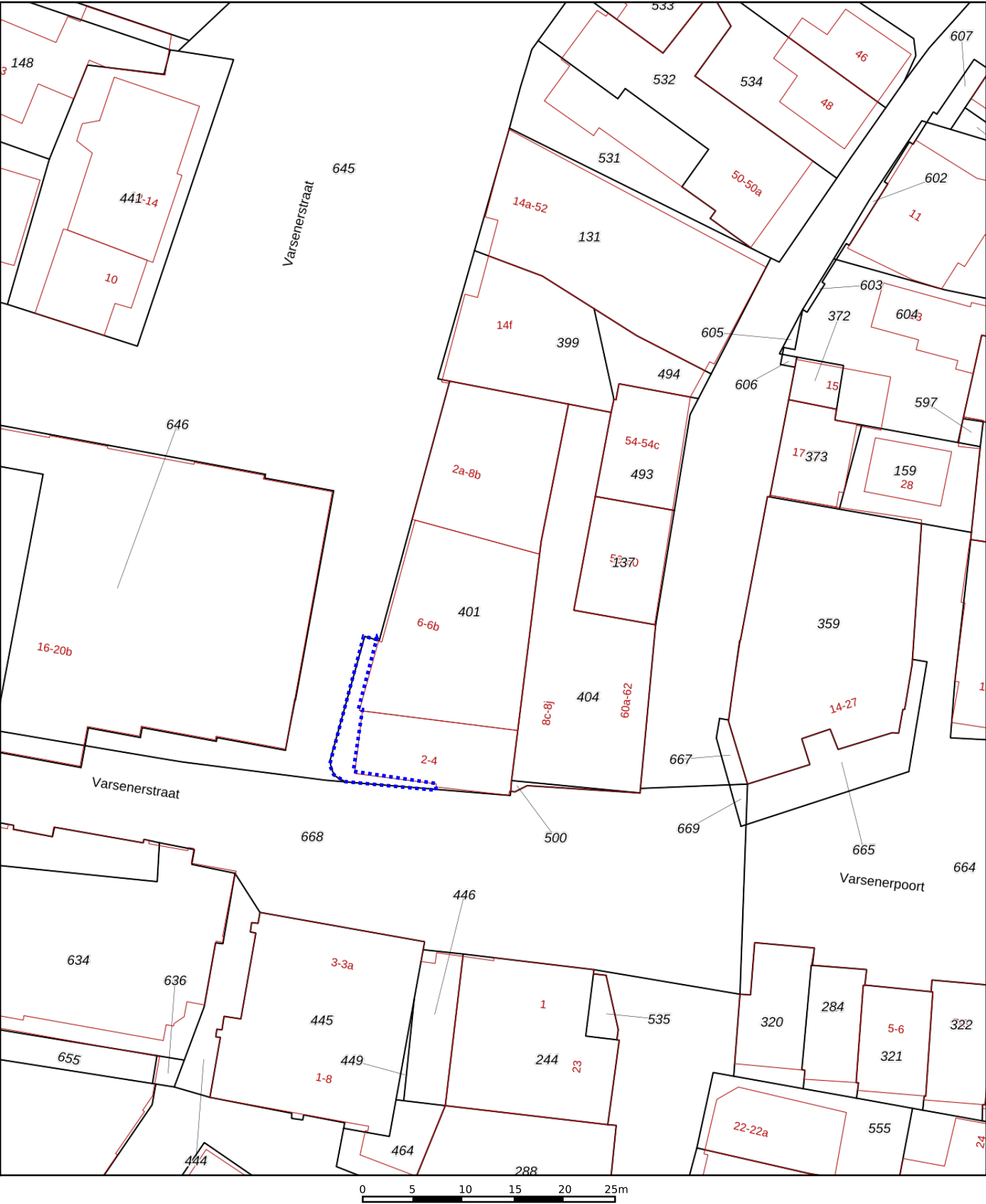
De locatie is niet verdacht voor bodemverontreiniging.

Bijlage 1: Kaart regionale ligging onderzoekslocatie



Bron: Google Maps

Bijlage 2: Kadastrale gegevens



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Stad-Ommen

C

401

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 februari 2021

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



BETREFT

Stad-Ommen C 401

UW REFERENTIE

P01700

GELEVERD OP

16-03-2021 - 13:53

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11093303846

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

15-03-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

15-03-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Stad-Ommen C 401](#)

Kadastrale objectidentificatie : 067720040170000

Locatie Varsenerstraat 2 a

7731 DC Ommen

Verblijfsobject ID: [0175010000009951](#)**Kadastrale grootte** 587 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 225248 - 504044**Omschrijving** Wonen met bedrijvigheid

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster****Overige aantekening** Erfdienstbaarheid (doorhaling)**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 12409/164 Zwolle](#)**Ingeschreven op** 24-11-2003 om 09:00

RECHTEN

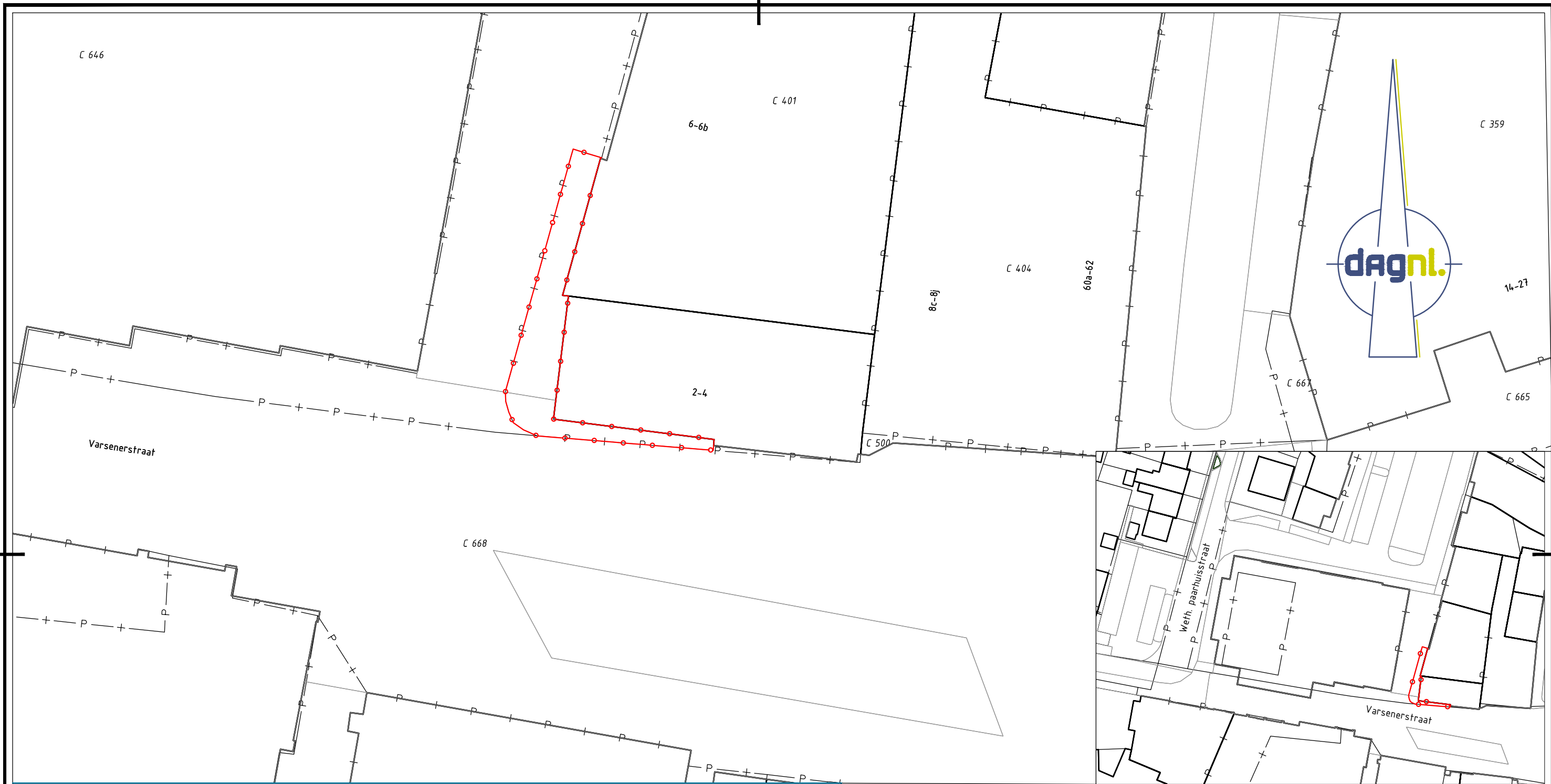
1 Eigendom (recht van)

Het recht van eigendom is gesplitst in appartementsrechten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12409/164 Zwolle](#)**Ingeschreven op** 24-11-2003 om 09:00**Vereniging van eigenaren** [Vereniging Van Eigenaars Varsenerhof](#)**Statutaire zetel** OMMEN**KvK-nummer** [52190161](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

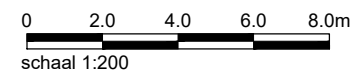
Bijlage 3: Situatietekening



VERKLARING



Onderzoekslocatie historisch onderzoek



Opdrachtgever:
Buro Stedenbouw B.V.

Project:
Varsenerstraat Ommen

Onderwerp:
Uitgevoerd historisch onderzoek

Getekend:	S.Visser	Datum:	15-03-2021
Goedgekeurd:	J.Lagerweij	Datum:	15-03-2021
Schaal:	1:200	Status:	Definitief
Formaat:	A3L	Versie:	01
Projectcode:	P01700	Soort document:	TEKENING



Tekeningnummer:
P01700-ZZ-01-D01

Bijlage 4: Foto's

