



**RAPPORT VOORONDERZOEK**  
**conform NEN 5725**  
Ootmarsumseweg 273 - Fleringen

*Opdrachtgever:*  
BJZ.NU BV

*Locatie:*  
Ootmarsumseweg 273  
7666 NB Fleringen

Februari 2020



**KRUSE GROEP**  
INFRA ■ MILIEU ■ SLOOPWERKEN ■ VASTGOED



## Kruse Milieu BV

**Bezoekadres:**  
Huyerenseweg 33  
7678 SC Geesteren

**Internet:**  
info@krusegroep.nl  
www.krusegroep.nl

**Postadres:**  
Postbus 51  
7650 AB Tubbergen

**Bankgegevens:**  
ABN AMRO:  
NL34ABNA0501538739

Tel: 0546 - 63 96 63

KvK: 06068751  
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01



# Rapport Vooronderzoek conform NEN 5725 Ootmarsumseweg 273 - Fleringen

### *Opdrachtgever:*

BJZ.NU BV  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

### *Locatie:*

Ootmarsumseweg 273  
7666 NB Fleringen

Projectcode: 19069725 (versie 2)

Rapportagedatum: 13 februari 2020

Auteur: mevr. I. Kolkman

## INHOUD

|                                                       | Pagina |
|-------------------------------------------------------|--------|
| 1 Inleiding                                           | 1      |
| 2 Locatiegegevens                                     | 2      |
| 2.1 Algemene gegevens                                 | 2      |
| 2.2 Bodemsamenstelling en geohydrologie               | 2      |
| 3 Werkwijze                                           | 3      |
| 3.1 Verzamelen van de historische en huidige gegevens | 3      |
| 3.2 Methodiek en beschikbare informatie               | 3      |
| 4 Beschikbare informatie                              | 4      |
| 4.1 Historisch gebruik                                | 4      |
| 4.2 Milieudossiers                                    | 4      |
| 4.3 Bodemdossiers                                     | 5      |
| 4.4 Huidig gebruik van de locatie                     | 5      |
| 4.5 Toekomstig gebruik van de locatie                 | 6      |
| 5 Conclusies                                          | 7      |
| 6 Voorstel verkennend bodemonderzoek                  | 8      |

## Bijlagen

- I Tekening huidige situatie
- II Historische topografische kaarten
- III Fotoreportage terreininspectie
- IV Asbestsignaleringskaart
- V Tekening toekomstige situatie/plangebied
- VI Boorplannen eerder uitgevoerde bodemonderzoeken

## **1 Inleiding**

In opdracht van BJZ.NU BV heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek op basis van norm NEN 5725 uitgevoerd voor de locatie aan de Ootmarsumseweg 273 in Fleringen (houthandel Lenferink).

De aanleiding voor het vooronderzoek is de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de mogelijke uitbreiding en/of (deels) vervangende nieuwbouw van het bedrijfspand aan de noordwestzijde van houthandel Lenferink.

Het doel van het vooronderzoek is het opstellen van een hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van een bodemonderzoek.

Het vooronderzoek dient om inzicht te krijgen in hoeverre verontreinigingen kunnen zijn ontstaan door huidige en/of voormalige (bedrijfs)activiteiten of dat er sprake is van een (historische) verontreiniging. Het doel van het vooronderzoek is het opstellen van een hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van een bodemonderzoek.

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens norm NEN 5725:2017, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek", NNI Delft, oktober 2017.

Dit rapport vervangt rapport 19069725 versie 1 d.d. 10-12-2019 van Kruse Milieu BV in verband met wijzigingen van de onderzoekslocatie en de locatie ten behoeve van de geplande nieuwbouw.

## 2 Locatiegegevens

### 2.1 Algemene gegevens

De algemene gegevens van het te onderzoeken terrein zijn:

|                                                |                                                                  |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Adres                                          | : Ootmarsumseweg 273 te Fleringen                                |
| Kadastrale registratie                         | : Gemeente Tubbergen, sectie G, nummer 2283, 3046, 3379 en 3386. |
| Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied | : 24708 m <sup>2</sup> (bestemmingsplanwijziging)                |
| Coördinaten RD-stelsel                         | : centrale punt x = 252.70 en y = 489.89                         |

### 2.2 Bodemsamenstelling en geohydrologie

Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:

- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 17 meter boven NAP.
- De deklaag bestaat uit kwartair matig fijn zand en is ter plaatse zeer dun. Het doorlatend vermogen is zeer gering; minder dan 100 m<sup>2</sup>/dag.
- Verwacht wordt dat zich onder de zandige bovenlaag een slecht doorlatende bodemlaag bevindt, bestaande uit tertiaire klei. Verwacht wordt dat grondwater over de gestuwde ondergrond, die kleihoudend is, stroomt. Vermoedelijk is er slechts een zeer dunne bodemlaag grondwaterhoudend.
- De grondwaterstromingsrichting ter plaatse is globaal zuidwestelijk.
- In de directe omgeving van de locatie bevindt zich geen waterwingebied.

### **3 Werkwijze**

#### **3.1 Verzamelen van de historische en huidige gegevens**

Ten behoeve van het verzamelen van historische en huidige gegevens hebben de navolgende raadplegingen van bronnen plaatsgevonden:

- informatie gemeente Tubbergen
- vaststellen van het huidige en historisch gebruik op de locatie, binnen het geografisch besluitvormingsgebied. De hierbij geraadpleegde internetsites zijn:
  - Bodematlas provincie Overijssel
  - [www.pdokviewer.pdok.nl](http://www.pdokviewer.pdok.nl)
  - [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)
  - BAG-viewer
  - [www.ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer](http://www.ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer)
- archief Kruse Milieu BV
- terreininspectie (de heer P. Haverkort van Kruse Milieu BV)
- interview met de initiatiefnemer (mevrouw P. Lenferink)

De aldus verkregen informatie is samengevat en geïnterpreteerd in hoofdstuk 4.

#### **3.2 Methodiek en beschikbare informatie**

Alleen informatie, die betrekking heeft op het plangebied, wordt in dit vooronderzoek behandeld. Het plangebied betreft het terreindeel waarvan de bestemming gewijzigd zal worden. In bijlage I is een tekening van de toekomstige situatie opgenomen. In bijlage V is een tekening opgenomen waarop het plangebied is aangegeven waar de functie wordt gewijzigd.

## 4 Beschikbare informatie

In dit hoofdstuk worden de verkregen resultaten en inzichten behandeld van informatie van de gemeente, opdrachtgever en historisch kaartmateriaal.

### 4.1 Historisch gebruik

Op de topografische kaarten vanaf 1850 is de locatie weergegeven. Tot 1930 is de locatie in gebruik als heide en agrarisch gebied. Op de topografische kaarten vanaf 1956 is te zien dat er ten zuiden van de locatie een woning aanwezig is.

Uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt dat het bedrijfspand rond 1986 is gebouwd. Op de topografische kaarten vanaf 1995 is te zien dat er een bedrijfspand ten zuidwesten van de locatie aanwezig is. De locatie is voornamelijk omgeven door agrarische percelen.

De voormalige sloot achter de werkplaats, is in het verleden gedempt met grond uit de nieuw uitgegraven sloot ten noorden van de locatie. Volgens de omgevingsdienst Twente werd het afvalwater uit de olie-/benzineafscheider op deze voormalige sloot geloosd. Grenzend aan de gedempte sloot liep een onverharde weg.

De historische topografische kaarten zijn weergegeven in bijlage II.

### 4.2 Milieudossiers

Er is van de locatie een milieudossier beschikbaar bij de gemeente Tubbergen.

Uit het milieudossier: *Hinderwetvergunning d.d. 17-09-1992 met nummer 2190*  
Aanvrager G.H.A. Lenferink, aanvraag d.d. 2 maart 1992 voor het oprichten en in werking hebben van een hout- en handelonderneming. Met daaraan verbonden een bovengrondse opslag van 1000 liter olie en een bovengrondse opslag voor gasolie van 3 m<sup>3</sup>.

In de periode 1994 tot 2007 zijn enkele integrale milieucontroles uitgevoerd bij het bedrijf. Uit een controle d.d. 03-02-1994 bleek dat er geen verharding aanwezig was op plaatsen waar tankende voertuigen kunnen worden opgesteld. De verharding moest binnen 6 maand worden aangebracht. Tevens dienen er afgiftebewijzen van de afgewerkte olie aanwezig te zijn bij een volgende controle.

Op 05-10-1994 heeft hercontrole plaatsgevonden. Hierbij was er geen actie ondernomen op de gestelde eisen tijdens de controle op 03-02-1994. Op 13-06-1995 heeft wederom een hercontrole plaatsgevonden. Op de plaats waar getankt wordt is een vloeistofdichte verharding gerealiseerd. Tevens is er een olie/water afscheider geplaatst.

Op 11-03-2003 is er een melding gedaan inzake het besluit Bouw- en houtbedrijven milieubeheer. Hieruit is geconstateerd dat er geen milieuvergunning vereist is voor de houthandel.

### 4.3 Bodemdossiers

Er zijn in het verleden 2 bodemonderzoeken van de locatie uitgevoerd. Deze worden hier toegelicht:

*De Bondt Rijssen BV, Verkennend bodemonderzoek Ootmarsumseweg 273 te Fleringen, projectcode 94.2450.09 d.d. juni 1994*

De aanleiding van het verkennend bodemonderzoek was de voorgenomen aanvraag van een bouwvergunning. Uit de resultaten van dit onderzoek is gebleken dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden aan chroom en tolueen aangetoond.

*Kruse Milieu BV, verkennend bodemonderzoek Ootmarsumseweg 273 te Fleringen, projectcode 17027610 d.d. 19-06-2017*

De aanleiding van het verkennend bodemonderzoek was de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de verbouwing van de bestaande houthandel. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond- en ondergrond niet zijn verontreinigd. Het grondwater ter plaatse is (zeer) licht verontreinigd met barium en naftaleen.

De onderzoekslocaties van bovengenoemde bodemonderzoeken zijn weergegeven op de situatietekening in bijlage I, tevens zijn de boorplannen van de bovengenoemde twee bodemonderzoeken weergegeven in bijlage VI.

De asbestsignaleringskaart geeft aan dat er op de onderzoekslocatie een kleine kans is op de aanwezigheid van asbest in de bodem (zie bijlage IV).

### 4.4 Huidig gebruik van de locatie

In bijlage I is een tekening opgenomen waarop het besluitvormingsgebied is aangegeven, tevens is een tekening van de huidige situatie opgenomen. Van de terreininspectie is een fotoreportage weergegeven in bijlage III.

Op de onderzoekslocatie bevinden zich het bedrijfspand, een woning en meerdere bijgebouwen. Het gebied ter uitbreiding van het bedrijfspand en bedrijfsterrein is onbebouwd en grotendeels gelegen ten noorden van het terrein waarop Houthandel Lenferink is gevestigd. Dit terreindeel is grotendeels onverhard en bestaat uit weiland. Een deel aan de westzijde, noordzijde en zuidzijde van het bedrijfspand is verhard met klinkers. Onder de overkappingen aan de west- en noordzijde van het bedrijfsterrein worden bouwmaterialen (overwegend hout) opgeslagen. Op het zuidoostelijke terreindeel van het bedrijfsterrein staan showmodel overkappingen. Het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie is in gebruik als tuin.

Tijdens locatiebezoek is er bij de werkplaats van houthandel Lenferink een olie- en dieselopslag (inclusief slibvangput en olie/benzine-afscheider met controleput - SP+OBAS) aangetroffen. De olie- en dieselopslag vindt plaats in lekbakken op een klinkerverharding. Tevens is er een was-/tankplaats aanwezig. Op de plaats waar gewast en getankt wordt, is een vloestofdichte verharding gerealiseerd. In de werkplaats is een betonvloer aanwezig.

#### **4.5 Toekomstig gebruik van de locatie**

In verband met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de mogelijke uitbreiding en/of (deels) vervangende nieuwbouw van het bedrijfspand aan de noordwestzijde, dient de bestemming van het noord(weste)lijke terreindeel te worden gewijzigd van agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming. Hier zal het huidige pand worden uitgebreid en zal het omliggende terrein worden verhard ten behoeve van opslag.

Verder blijkt dat er twee kleine deelgebieden de functie wijzigt van bedrijfsbestemming naar agrarisch (zie overzichtstekening in bijlage I). Het meest noordoostelijke deel van het plangebied (thans weiland) blijft in gebruik als grasland.

Het bedrijfspand zal mogelijk aan de noordwestzijde worden uitgebreid of gedeeltelijk worden herbouwd met een “werkplaats”, mogelijk dat de huidige werkplaats een onderdeel is van de geplande nieuwbouw (er is nog geen definitief inzicht in de exacte bouwplannen). Het overige deel van de locatie zal deels ingericht worden als bedrijfsterrein (ten behoeve van opslag).

De tekening van de toekomstige uitbreiding/vervangende nieuwbouw van het bedrijfspand is weergegeven in bijlage I. Het plangebied van de locatie is weergegeven in bijlage V.

## 5 Conclusies

Binnen het plangebied bevinden zich het bedrijfspand, een woning en meerdere bijgebouwen. Het gebied ter uitbreiding en/of vervangende nieuwbouw van het bedrijfspand is onbebouwd en grotendeels gelegen ten noord(west)en van het terrein waarop Houthandel Lenferink is gevestigd. Dit terreindeel is grotendeels onverhard en bestaat uit weiland. Een deel aan de westzijde, noordzijde en zuidzijde van het bedrijfspand is verhard met klinkers. Onder de overkappingen aan de west- en noordzijde van het bedrijfsterrein worden bouwmaterialen (overwegend hout) opgeslagen. Op het zuidoostelijke terreindeel van het bedrijfsterrein staan showmodel overkappingen. Het zuidelijke deel van het plangebied is in gebruik als tuin.

Er zijn binnen het besluitvormingsgebied in het verleden meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bovengrond en het grondwater ter plaatse van de showroom licht verontreinigd is. De ondergrond is niet verontreinigd (De Bondt, juni 1994). De bovengrond- en ondergrond ten westen en ten noorden van de huidige werkplaats zijn niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd (Kruse Milieu BV, juni 2017).

Bij de werkplaats van Houthandel Lenferink is een olie- en dieselopslag en een was-/tankplaats aanwezig (inclusief slibvangput en olie/benzine-afscheider met controleput - SP+OBAS). In de ruimte van de olie- en dieselopslag is een klinkerverharding aanwezig. De olie- en dieselopslag vindt plaats in lekbakken. Op de plaats waar getankt wordt is een vloeistofdichte verharding aanwezig. In de werkplaats is een betonvloer aanwezig.

De SP+OBAS, de olie- en dieselopslag en de was-/tankplaats worden als verdachte deellocaties beschouwd.

Tevens moet er op het niet onderzochte terreindeel, ten noord(westen)en van het bedrijfspand, een aanvullend bodemonderzoek plaatsvinden. Er dient op basis van de huidige situatie een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Een voorstel voor dit bodemonderzoek staat weergegeven in hoofdstuk 6.

De asbestsignaleringskaart geeft aan dat er op de onderzoekslocatie een kleine kans is op de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Er is geen informatie beschikbaar, waaruit blijkt dat de bodem op het onbebouwde onverdachte deel van het besluitvormingsgebied mogelijk verontreinigd is. Het besluitvormingsgebied, met uitzondering van de verdachte deellocaties, kan als onverdacht beschouwd worden. Op deze delen van het plangebied is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

## 6 Voorstel verkennend bodemonderzoek

Van 2 kleine deelgebieden wordt de functie gewijzigd van bedrijfsbestemming naar agrarisch (zie overzichtstekening in bijlage I). In verband met een toekomstig gevoeliger gebruik is een bodemonderzoek verplicht. Gezien de beperkte oppervlakte van beide terreindelen en dat deze gebieden waarschijnlijk nooit daadwerkelijk voor agrarische doeleinden gebruikt zullen worden, wordt, met instemming van de omgevingsdienst Twente, een bodemonderzoek op deze twee kleine deelgebieden niet noodzakelijk geacht.

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie, dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de verdachte deellocales. De verdachte deellocales betreffen de olie- en dieselopslag en een was-/tankplaats (met SP+OBAS) aanwezig is. Tevens dient er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden op het onbebouwde terreindeel ten noorden van het bedrijfspand, waar nog geen bodemonderzoek is uitgevoerd.

In samenspraak met de Omgevingsdienst Twente zijn de volgende aanvullende bodemonderzoeken afgestemd (**op basis van het in standhouden van de huidige situatie**):

- Onderzoek bij de verdachte deellocales:  
*Het verrichten van 1 diepe boring, die wordt afgewerkt tot peilbuis (te plaatsen bij de controleput). Analyses: 1x ondergrond en 1x grondwater op het standaardpakket;*
- Onderzoek van het niet eerder onderzochte onbebouwde (onverdachte) terreindeel, ten noord(west)en van het bedrijfspand:  
*Het verrichten van 2 grondboringen tot 0.5 m-mv. Analyse: 1x bovengrond op het standaardpakket.*

Indien de huidige situatie van het bedrijfspand **niet** blijft gehandhaafd, dienen de volgende onderzoek(en) te worden uitgevoerd:

- bij opheffen van de verdachte deellocales:  
*Eindsituatie onderzoek conform NEN5740 (strategie verdacht, VEP);*
- Verplaatsing van de verdachte deellocales:  
*Nulsituatie onderzoek conform NEN5740 (strategie NUL).*

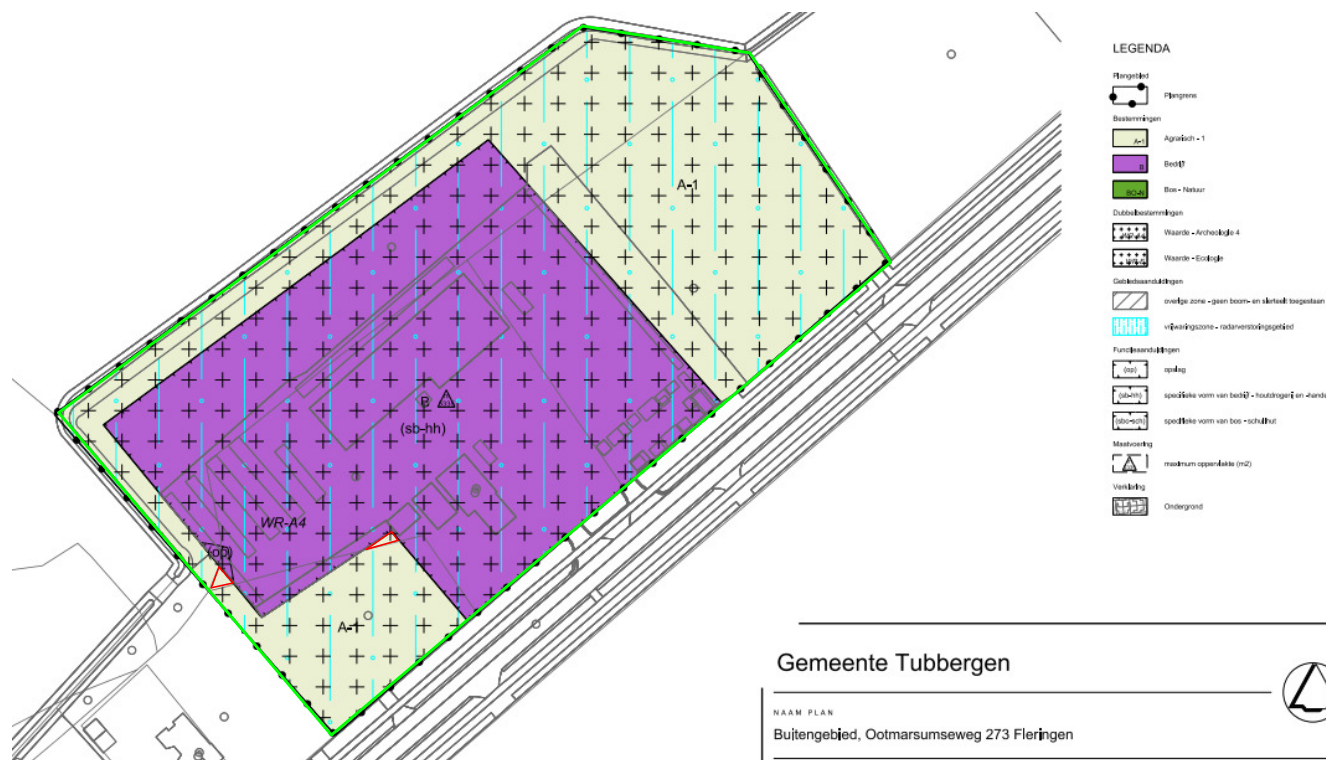
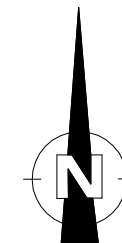
Geadviseerd wordt om voorafgaande aan het bodemonderzoek het boorplan en de onderzoeksstrategie voor te leggen bij het bevoegd gezag.

Bijlage I  
Tekeningen huidige situatie en plangebied

BJZ.NU BV

Ootmarsumseweg 273  
7666 NB Fleringen

Overzicht onderzoekslocatie



— = plangebied

— = deelgebieden wijzigen van bestemming (gevoeliger gebruik)

0 25

Kruse Milieu BV

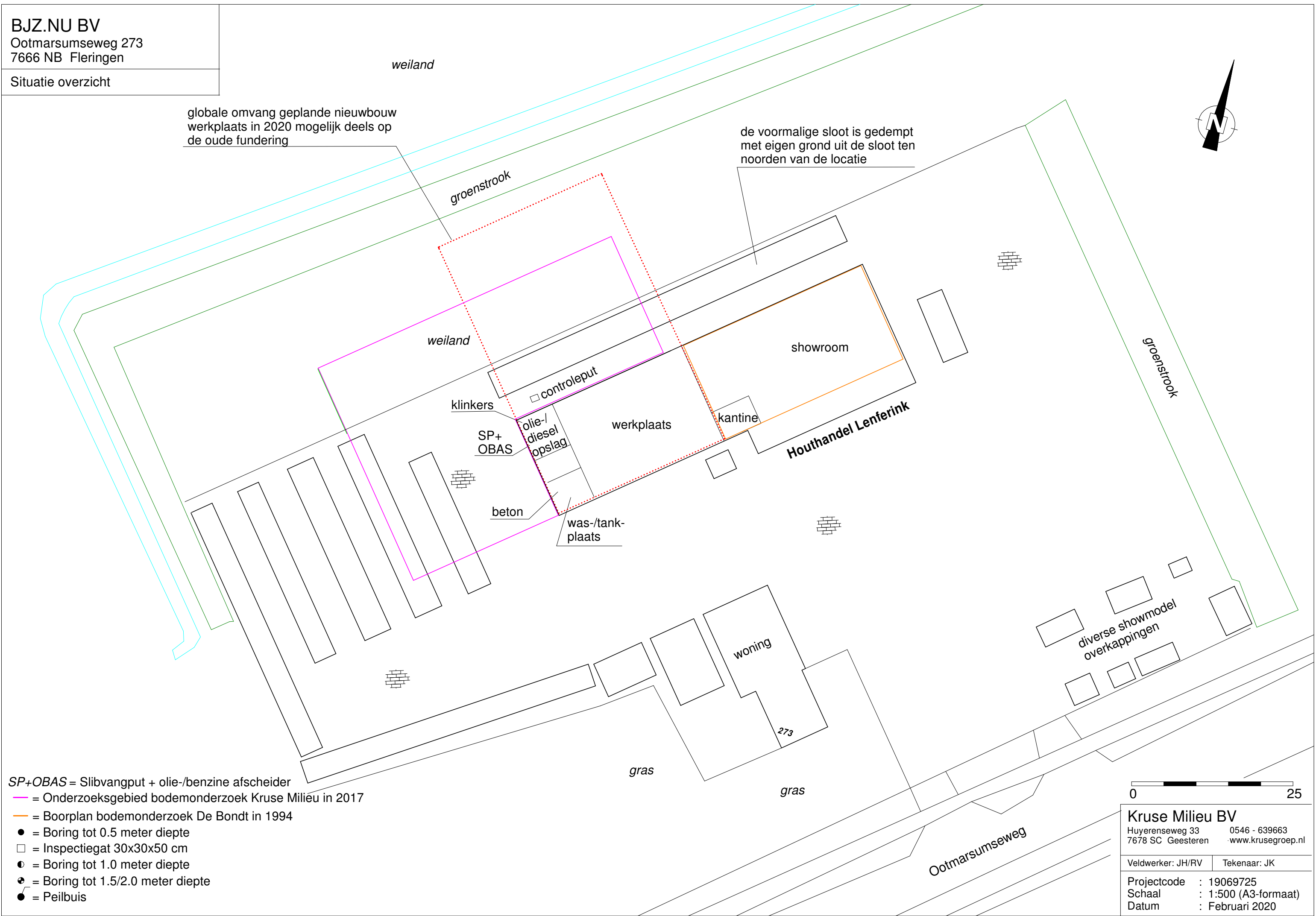
Huyerenseweg 33 Tel: 0546 - 639663  
7678 SC Geesteren [www.krusegroep.nl](http://www.krusegroep.nl)

Veldwerker: JH/RV Tekenaar: JK

Projectcode : 19069725  
Schaal : -  
Datum : Februari 2020

globale omvang geplande nieuwbouw  
werkplaats in 2020 mogelijk deels op  
de oude fundering

de voormalige sloot is gedempt  
met eigen grond uit de sloot ten  
noorden van de locatie



- SP+OBAS = Slibvangput + olie-/benzine afscheider  
— = Onderzoeksgebied bodemonderzoek Kruse Milieu in 2017  
— = Boorplan bodemonderzoek De Bondt in 1994  
● = Boring tot 0.5 meter diepte  
□ = Inspectiegat 30x30x50 cm  
● = Boring tot 1.0 meter diepte  
● = Boring tot 1.5/2.0 meter diepte  
● = Peilbuis

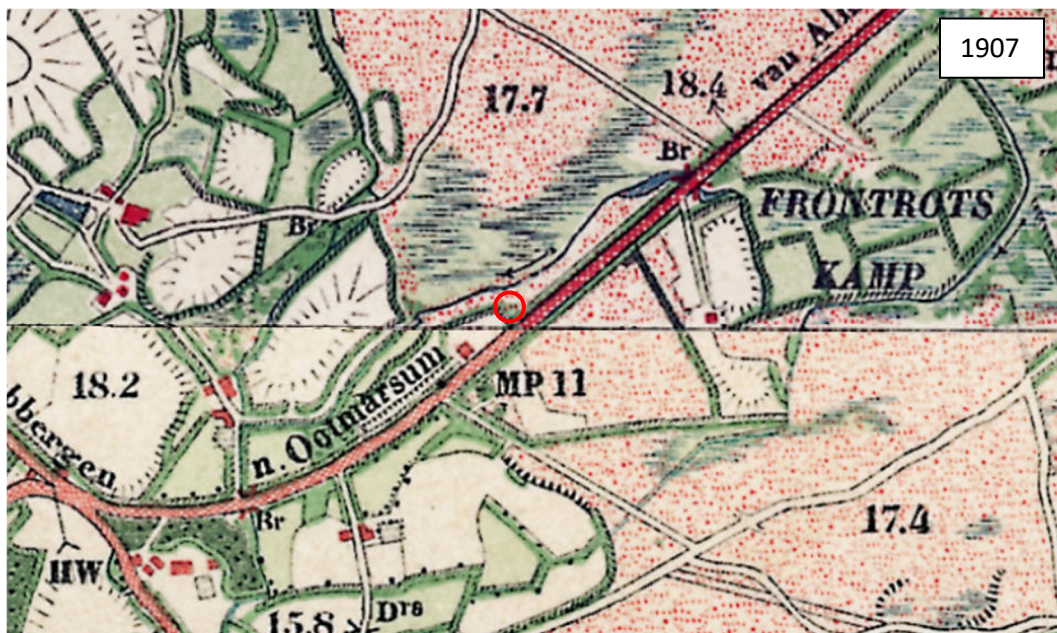
0 25

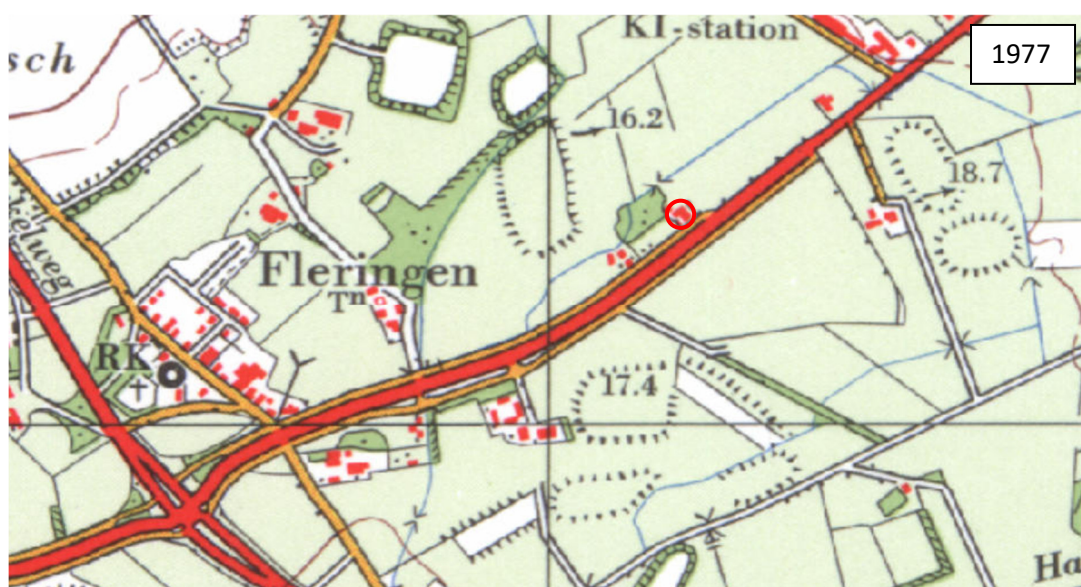
**Kruse Milieu BV**  
Huyerenseweg 33 0546 - 639663  
7678 SC Geesteren www.krusegroep.nl

Veldwerker: JH/RV Tekenaar: JK

Projectcode : 19069725  
Schaal : 1:500 (A3-formaat)  
Datum : Februari 2020

Bijlage II  
Historische topografische kaarten





Bijlage III  
Fotoreportage terreininspectie



Voorzijde houtahandel



Was-/tankplaats westzijde houthandel



Mogelijk geplande nieuwbouw aan achterzijde



Mogelijk geplande nieuwbouw aan achterzijde



Plangebied westelijk deel



Plangebied locatie zuid/westelijk deel

Bijlage IV  
Asbestsignaleringskaart



**Legenda**

- Grote kans op asbest
- Kleine kans op asbest

Bijlage V  
Tekening toekomstige situatie



LEGENDA

- Plangebied

Plangrens
- Bestemmingen

A-1

Agrarisch - 1

B

Bedrijf

BO-N

Bos - Natuur
- Dubbelbestemmingen

WR-A4

Waarde - Archeologie 4

WR-E

Waarde - Ecologie
- Gebiedsaanduidingen

overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan

vrijwaringszone - radarverstoringsgebied
- Functieaanduidingen

(op)

opslag

(sb-hh)

specifieke vorm van bedrijf - houtdrogerij en -handel

(sbo-sch)

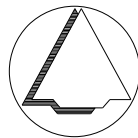
specifieke vorm van bos - schuilhut
- Maatvoering

6335

maximum oppervlakte (m2)
- Verklaring

Ondergrond

Gemeente Tubbergen



NAAM PLAN

Buitengebied, Ootmarsumseweg 273 Fleringen

NAAM GML-BESTAND

NL.IMRO.0183.BUIBPOOTMARSWEG273-OW01

DATUM

24-7-2019

BLAD VAN BLADEN

1 VAN 2

FORMAAT

A3



Best M ingenieursbureau  
Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam  
020 6338110 [www.bestm.nl](http://www.bestm.nl)



Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo  
0546 454466 [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

TEKENAAR

MvL

SCHAAL

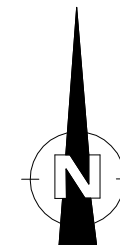
1 :1000

Bijlage VI  
Boorplannen eerder uitgevoerd bodemonderzoeken

**BJZ.NU BV**

Ootmarsumseweg 273  
7666 NB Fleringen

Verkennd bodemonderzoek



Houthandel Lenferink

*weiland*

●12

●14

●13

●15

●16

●11

●17

●18

— = Onderzoekslocatie

● = Boring tot 0.5 meter diepte

□ = Inspectiegat 30x30x50 cm

● = Boring tot 1.0 meter diepte

● = Boring tot 1.5/2.0 meter diepte

● = Peilbuis

0 25

**Kruse Milieu BV**

Huyerenseweg 33  
7678 SC Geesteren

Tel: 0546 - 639663  
www.krusegroep.nl

Veldwerker: JH/RV

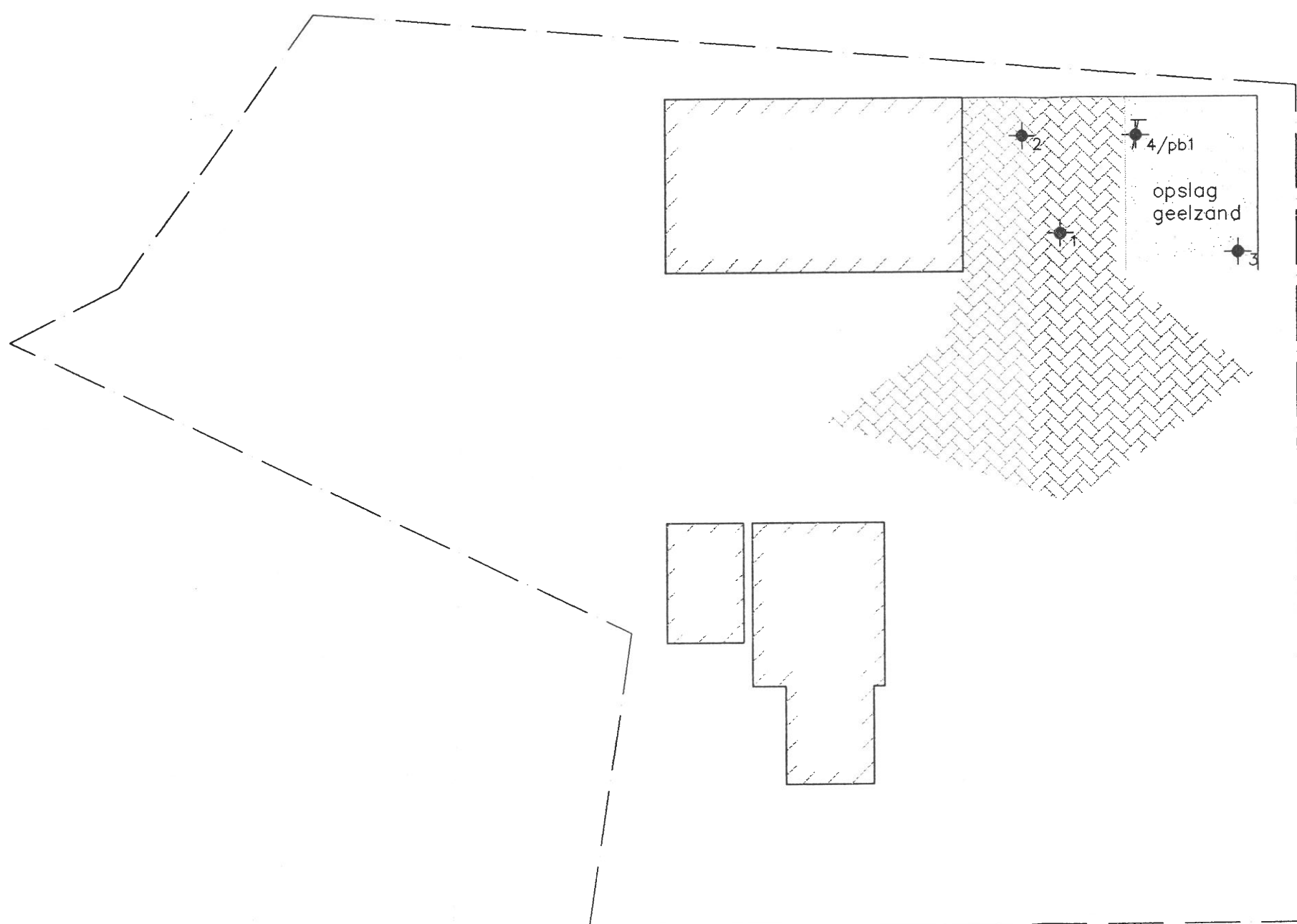
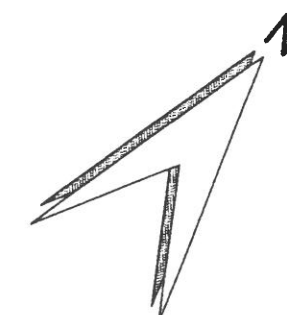
Tekenaar: JK

Projectcode : 17027610

Schaal : 1:500 (A4-formaat)

Datum : Mei 2017

273

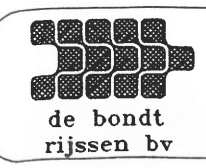
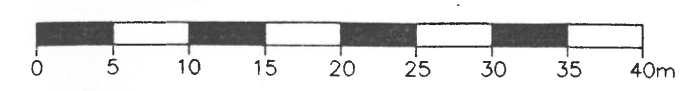


# LEGENDA

- boring
- combinatie boring/peilbuis
- peilbuis
- diepe peilbuis
- peilbuis door derden
- omvang grondwater verontreiniging, A-contour
- onzekere begrenzing grondwater verontreiniging
- omvang bodemverontreiniging, A-contour
- onzekere begrenzing bodemverontreiniging
- ...m-mv. diepte traject zintuiglijk waargenomen oliecomponenten
- grondwaterstromingsrichting
- vulpunt
- brandstofafleverzuil
- ontluchting
- opslagtank
- putdeksel

Overzicht grondboringen  
Ootmarsumseweg 273 Fleringen

werknr. 94.2450.09  
schaal 1:500



raadgevend ingenieursbureau  
milieu- en bouwtechniek  
de bondt b.v.  
postbus 202 7460ae rijssen  
reggesingel 2  
tel. 05480-15200 fax 18565