



RAPPORT VOORONDERZOEK
conform NEN 5725
Ossendijk 17 - Geesteren

Opdrachtgever:
Ad Fontem

Locatie:
Ossendijk 17
7678 VL Geesteren

Mei 2021



KRUSE GROEP
INFRA ■ MILIEU ■ SLOOPWERKEN ■ VASTGOED



Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyersenseweg 33
7678 SC Geesteren

Tel: 0546 - 63 96 63
KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01

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

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739



Rapport Vooronderzoek conform NEN 5725 Ossendijk 17 - Geesteren

Opdrachtgever:
Ad Fontem
Stationsstraat 37
7622 LW Borne

Locatie:
Ossendijk 17
7678 VL Geesteren

Projectcode: 21031225

Rapportagedatum: 31 mei 2021

Auteur: ing. J. Lammers

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	4
4.4 Huidig gebruik van de locatie	5
4.5 Toekomstig gebruik van de locatie	5
5 Conclusies	6

Bijlagen

- I Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied
- II Historische topografische kaarten en luchtfoto's
- III Boorplan verkennend bodemonderzoek (Kruse Milieu BV, november 2013)
- IV Fotoreportage terreininspectie
- V Ontwerp toekomstige situatie

1 Inleiding

In opdracht van Ad Fontem heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek conform norm NEN 5725 uitgevoerd voor de locatie aan de Ossendijk 17 in Geesteren.

De aanleiding voor het vooronderzoek is de voorgenomen uitbreiding van de woonbestemming en de nieuwbouw van twee schuren.

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.

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

2 Locatiegegevens

2.1 Algemene gegevens

De algemene gegevens van het te onderzoeken terreindeel zijn:

Adres	: Ossendijk 17 7678 VL Geesteren
Kadastrale registratie	: Gemeente Tubbergen, sectie A, nummer 8247
Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied	: 2870 m ² (gehele kadastrale perceel)
Coördinaten RD-stelsel	: centrale punt x = 245.86 en y = 495.10

2.2 Bodemsamenstelling en geohydrologie

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

- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 15.8 meter boven NAP
- De deklaag bestaat uit kwartair zand, een door de wind afgezet dekzandpakket, dat behoort tot de formatie van Twente. Deze laag is ter plaatse ruim 25 meter dik. Het doorlatend vermogen is 250 tot 500 m²/dag.
- De grondwaterspiegel bevindt zich ongeveer 1.0 meter onder het maaiveld. Het freatische grondwater stroomt in zuidwestelijke richting met een verhang van 2 m/km.
- Er bevindt zich geen waterwingebied in de directe omgeving van de onderzoekslocatie. De Itterbeek stroomt op circa 800 meter ten noordwesten van de onderzoekslocatie. De Geesterense Molenbeek stroomt op circa 300 meter ten zuiden van de locatie en de Broekbeek stroomt op circa 350 meter ten noordwesten van de onderzoekslocatie. De invloed van deze watergangen op de lokale stand en stromingsrichting van het freatische grondwater is bij ons bureau onbekend.

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:

- archief gemeente Tubbergen
- archief Kruse Milieu BV
- vaststellen van het huidige en historisch gebruik op de locatie, binnen het geografisch besluitvormingsgebied. De hierbij geraadpleegde internetsites zijn:
 - www.pdokviewer.pdok.nl
 - www.topotijdreis.nl
 - BAG-viewer
 - www.ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer
 - Bodematlas Overijssel
- Regionale bodemkwaliteitskaart Twente (Witteveen+Bos, maart 2018)
- terreininspectie door Kruse Milieu BV
- informatie van de opdrachtgever en de eigenaar

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

3.2 Methodiek en beschikbare informatie

Alleen informatie, die betrekking heeft op het geografisch besluitvormingsgebied (met een buffer van 25 meter), wordt in dit vooronderzoek behandeld. Het geografisch besluitvormingsgebied betreft het gehele kadastrale perceel.

In bijlage I is een luchtfoto opgenomen, waarop het geografisch besluitvormingsgebied is aangegeven.

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

De huidige ligging van de Ossendijk is op de topografische kaart van 1901 weergegeven. De locatie is onbebouwd en betreft heide. Op de kaart zijn enkele houtwallen aangegeven die ook tegenwoordig nog aanwezig zijn, waaronder de houtwal aan de noordzijde van het erf. Vanaf 1933 is op de locatie een woning aanwezig. De omliggende terreinen zijn in gebruik als landbouwgrond. Op circa 350 meter ten noordwesten van de locatie is de Broekbeek aangelegd. Vanaf 1955 is ten zuidwesten van de woning een bijgebouw weergegeven. In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is aangegeven dat de huidige schuren in 1980 zijn gebouwd. De te slopen schuur is op de topografische kaarten vanaf 1988 weergegeven. Op de topografische kaart van 2014 is de huidige woning ter plekke van de oorspronkelijke woning weergegeven. Uit de BAG blijkt dat de woning in 2014 is gebouwd.

Op de luchtfoto's is te zien dat het zuidelijke deel van het perceel circa 2015 in gebruik was als landbouwgrond. Hierna is dit deel van het terrein in gebruik als gazon en moestuin en voor het stallen van landbouwwerktuigen.

De historische topografische kaarten zijn weergegeven in bijlage II.

4.2 Milieudossiers

Van de locatie zijn geen (vervallen) Hinderwet- of milieuvergunningen bekend bij de gemeente Tubbergen. Door de eigenaar is aangegeven dat de locatie altijd in gebruik is geweest als woning en dat er geen bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden. Voor zover bekend is er op het terrein nooit sprake geweest van opslag in tanks van chemicaliën of brandstoffen, zoals huisbrandolie of diesel.

4.3 Bodemdossiers

Op de locatie is voor zover bekend één eerder bodemonderzoek uitgevoerd. Deze wordt hieronder toegelicht.

Verkennd bodemonderzoek Ossendijk 17 te Geesteren, Kruse Milieu BV, d.d. 20 november 2013 met projectcode 13044610

De aanleiding van dit bodemonderzoek was de voorgenomen nieuwbouw van de woning op de locatie. Omdat de woning nog in gebruik was, zijn er geen inpassende boringen verricht. Tot circa 2.6 meter min maaiveld (m-mv) bestaat de bodem uit matig fijn tot matig grof zand. De bodem tot circa 0.5 m-mv tevens zwak humeus is. In de bovengrond zijn plaatselijk sporen baksteen aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond zeer licht verontreinigd is met PAK. De ondergrond is niet verontreinigd en in het grondwater is een zeer licht verhoogd gehalte aan barium gemeten. Het boorplan van het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in bijlage III.

Uit de Regionale bodemkwaliteitskaart Twente (Witteveen+Bos, maart 2018) is af te leiden dat de boven- en ondergrond op de locatie in de klasse AW2000 vallen.

4.4 Huidig gebruik van de locatie

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

De te slopen schuur is deels in gebruik als stalling voor tractoren en deels als opslag van diverse materialen en fietsen. In de schuur is een kleinschalige werkplaats aanwezig die enkel hobbymatig wordt gebruikt. Op de locatie vindt geen onderhoud aan de tractoren plaats. De tractoren worden onderhouden bij een landbouwmechanisatiebedrijf.

Aan de achterzijde van de schuur is een overkapping aanwezig. Deze is onder andere in gebruik als stalling voor een zitmaaier. De te behouden schuur is in gebruik als opslag en stalling van fietsen. De daken van de schuren zijn voorzien van dakpannen. In de te slopen schuur is het terrein verhard met grindtegels. De te behouden schuur is voorzien van een betonvloer.

Ten zuiden van de woning is een houten overkapping aanwezig die in gebruik is als hondenhok. Rondom het hondenhok is het terrein onverhard (gazon).

Het terrein rondom de woning en de schuren is grotendeels verhard met klinkers. Het overige deel van het terrein is onverhard en in gebruik als gazon. Het zuidelijke deel van het perceel is grotendeels onbebouwd en onverhard en deels in gebruik als moestuin. Ten zuiden van het perceel is het terrein in gebruik als akker. Nabij de moestuin is een kleine berging aanwezig voor het stallen van een aanhanger. Op het zuidwestelijke deel van het perceel, ten zuiden van de te slopen schuur, worden landbouwwerktuigen gestald. Tevens zijn op dit deel van het terrein betontegels in opslag.

Tijdens de terreininspectie zijn geen asbestverdachte materialen aan de gebouwen of op het maaiveld waargenomen.

4.5 Toekomstig gebruik van de locatie

Het voornemen is om op het perceel twee nieuwe schuren te bouwen. In het kader van de voorgenomen nieuwbouw dient de bestemming van een deel van het terrein gewijzigd te worden in wonen.

De toekomstige schuur zal groter worden dan de te slopen zuidelijke schuur en zal gebruikt worden als stalling voor tractoren en landbouwwerktuigen. De noordelijke schuur zal behouden blijven.

Ter plekke van het hondenhok zal een nieuwe schuur gebouwd worden. Deze zal deels in gebruik zijn als overkapping (terras) en deels voor als stalling van fietsen en als opslag.

Van het zuidelijke deel van het perceel zal de agrarische bestemming van het perceel gewijzigd worden in wonen. De situatie op dit deel van het terrein zal niet gewijzigd worden. Ook op het overige deel van het perceel wijzigt de situatie niet.

In bijlage V is het ontwerp van de toekomstige situatie opgenomen.

5 Conclusies

Op de locatie bevinden zich een woning, twee schuren en een houten hondenhok. Het erf is grotendeels verhard met klinkers en deels onverhard (gazon).

Al sinds 1933 is ter plekke van de woning bebouwing aanwezig. Ter plekke van de noordelijke schuur is sinds circa 1955 een bijgebouw aanwezig. In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt dat de schuren ten noordwesten van de woning zijn gebouwd in 1980. De huidige woning is in 2014 gebouwd ter plekke van de vroegere woning.

De locatie is altijd in gebruik geweest als woning met bijgebouwen. Er hebben geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden. Voor zover bekend is er op het terrein nooit sprake geweest van opslag in tanks van chemicaliën of brandstoffen, zoals huisbrandolie of diesel.

Aan de buitenzijde van de gebouwen zijn voor zover bekend geen asbesthoudende materialen toegepast. De daken zijn voorzien van dakpannen. Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Er is geen informatie waaruit blijkt dat de bodem verontreinigd is. Het besluitvormingsgebied kan daarom als onverdacht worden beschouwd. Er is geen noodzaak om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De bodem wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik (wonen met tuin).

Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning kan het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek achterwege blijven omdat er geen sprake is van een verblijfsruimte. Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw van de twee schuren.

Bijlage I
Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied



N

0 5 10 15 20 25 m

 Besluitvormingsgebied

Bijlage II
Historische topografische kaarten en luchtfoto's







Bijlage III

Boorplan verkennend bodemonderzoek (Kruse Milieu BV, november 2013)

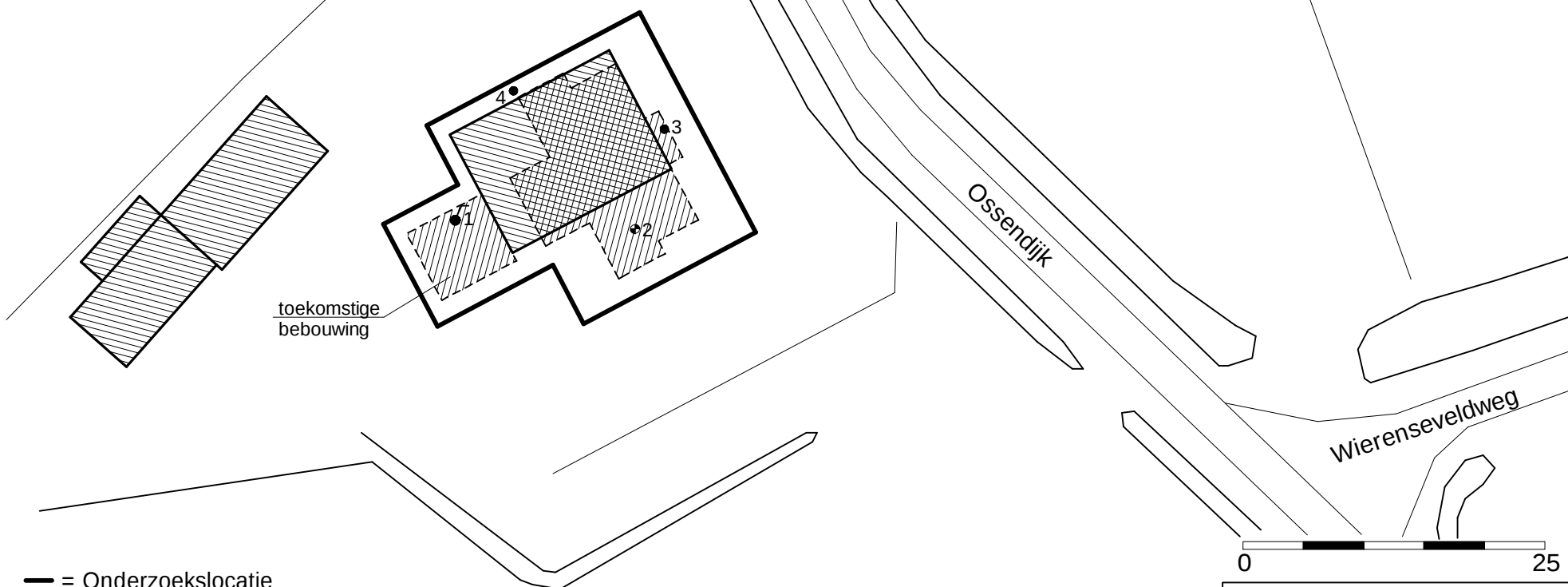
Building Design Architectuur BV

Ossendijk 17

7678 VL Geesteren

Verkennd bodemonderzoek

N



- = 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

Kruse Milieu BV

Huyersseweg 33 Tel: 0546 - 639663
7678 SC Geesteren Fax: 0546 - 639662
www.krusegroep.nl

Projectcode : 13044610
Schaal : 1:500 (A4-formaat)
Datum : November 2013

Bijlage IV
Fotoreportage terreininspectie



Te slopen en te behouden schuren vanaf het erf gezien



Stalling tractoren in te slopen schuur



Overkapping achterzijde te slopen schuur



Locatie nieuw te bouwen schuur ter plekke van het hondenhok



Zuidzijde besluitvormingsgebied met moesten, berging aanhanger en akker



Locatie nieuw te bouwen schuur op het zuidwestelijke deel van het perceel

Bijlage V
Ontwerp toekomstige situatie

- 1. BESTAANDE SCHUUR
- 2. BESTAANDE SCHUUR SLOPEN (GESTIPPELD)
- 3. NIEUW TE BOUWEN SCHUUR
- 4. NIEUW TE BOUWEN SCHUUR



Ossendijk 17 te Geesteren (Ov)
kadastraal bekend gemeente Tubbergen
Sectie A, nr. 6002



1:500