



RAPPORT VOORONDERZOEK
conform NEN 5725
Ootmarsumseweg 388-388a - Reutum

Opdrachtgever:
Grundel Beheer BV

Locatie:
Ootmarsumseweg 388-388a
7667 PC Reutum

September 2017



KRUSE GROEP
INFRA ■ MILIEU ■ SLOOPWERKEN ■ VASTGOED



Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyersenseweg 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 388-388a - Reutum

Opdrachtgever:
Grundel Beheer BV
Kerkstraat 89
7667 PW Reutum

Locatie:
Ootmarsumseweg 388-388a
7667 PC Reutum

Projectcode: 17057725

Rapportagedatum: 29 september 2017

Auteur: ing. J. Lammers

INHOUD

	Pagina
1 Inleiding	1
2 Locatiegegevens	2
3 Werkwijze	3
3.1 Verzamelen van de historische en huidige gegevens	3
3.2 Methodiek en beschikbare informatie	3
4 Bodemsamenstelling en geohydrologie	4
5 Historische informatie	5
5.1 Algemeen	5
5.2 Historische beschrijving	5
5.3 Bodemdossiers	6
6 Huidig en toekomstig gebruik van de locatie	7
6.1 Huidig gebruik	7
6.2 Toekomstig gebruik	7
7 (Financieel) Juridische aspecten	8
8 Conclusies	9
9 Onderzoeksstrategie verdachte locaties	10

Bijlagen

- I Historische topografische kaart (1935)
- Historische topografische kaart (1955)
- Historische topografische kaart (1976)
- Historische topografische kaart (1988)
- Historische topografische kaart (2005)
- Actuele topografische kaart (2015)
- II Luchtfoto
- III Situatieschets nieuwe situatie
- IV Fotoreportage
- V Kadastraal bericht object
- Kadastrale kaart
- VI Boorplan voorstel bodemonderzoek
- VII Informatie gemeente Tubbergen

1 Inleiding

In opdracht van Grundel Beheer BV heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek op basis van norm NEN 5725 (hoofdstuk 5, standaard vooronderzoek) uitgevoerd voor de locatie Ootmarsumseweg 388-388a te Reutum.

Het vooronderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen sloop van de drie bestaande schuren, een bestemmingsplanwijziging en de bouw van een nieuwe schuur.

Onderhavig vooronderzoek heeft tot doel 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 vooronderzoek is uitgevoerd volgens norm NEN 5725, "Bodem. Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek", NNI Delft, januari 2009.

2 Locatiegegevens

De algemene gegevens van het te onderzoeken terreindeel zijn:

Adres	: Ootmarsumseweg 388-388a, 7667 PC te Reutum
Kadastrale registratie	: Gemeente Tubbergen, sectie Q, nummer 1869 (ged.)
Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied	: circa 7800 m ² (Het zuidelijke gedeelte van het perceel met de schuren en het weiland)
Coördinaten* RD-stelsel	: x = 255.386 en y = 491.434

(*centrale punt van het te onderzoeken terreindeel)

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:
 - Overijssel in kaart
 - Google Earth
 - ArcGis Explorer
 - www.topotijdreis.nl
 - BAG-viewer
 - Bodematlas Overijssel (waaronder omgevingsrapport)
 - Wateratlas Overijssel
- archief Kruse Milieu BV
- interview (mondeling, telefonisch of per e-mail) met de opdrachtgever (de heer B. Grundel)
- veldinspectie (de heer P. Haverkort van Kruse Milieu BV) + interview eigenaar (de heer J. Hemink).

De aldus verkregen informatie is samengevat en geïnterpreteerd in de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7.

3.2 Methodiek en beschikbare informatie

Bij de gemeente Tubbergen is een Hinderwetvergunning aanwezig van de locatie Ootmarsumseweg 388 te Reutum. Op de locatie is voor zover één eerder bodemonderzoek uitgevoerd. Tevens is er een asbestinventarisatie uitgevoerd.

Alleen informatie die betrekking heeft op het geografisch besluitvormingsgebied (met een buffer van 25 meter) wordt in dit vooronderzoek behandeld. Het geografisch besluitvormingsgebied betreft de 3 varkensschuren, de ruimte tussen de schuren en de agrarische grond ten zuiden hiervan.

4 Bodemsamenstelling en geohydrologie

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

- De onderzoekslocatie is gelegen op de zuidwestzijde van de stuwwal Ootmarsum, nabij het glaciale dal Weerselo-Manderveen.
- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 45 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 10 meter dik. Nabij de locatie dagzoomt het tertiair plaatselijk. Er zijn geen gegevens beschikbaar omtrent het doorlatend vermogen.
- Aangezien de locatie op de zuidwestzijde van de waterscheiding op de stuwwal is gelegen, zal het freatische grondwater in westelijke richting stromen. De grondwaterspiegel bevindt zich vermoedelijk meer dan 2.0 meter diep onder het maaiveld.
- In de directe omgeving bevindt zich geen omvangrijk oppervlaktewater of waterwingebied, waarvan invloed wordt verwacht op de lokale stand of stromingsrichting van het freatische grondwater. Het terrein ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

5 Historische informatie

5.1 Algemeen

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

5.2 Historische beschrijving

In bijlage I zijn 6 (historische) topografische kaartfragmenten weergegeven uit de periode 1935 tot en met 2015. Het volgende valt op te maken uit het geraadpleegde kaartmateriaal:

Historische topografische kaarten tot 1955

De onderzoekslocatie betreft een bos. De Ootmarsumseweg is zichtbaar op de topografische kaarten vanaf 1850. De locatie is al die tijd onbebouwd geweest (bos).

Historische topografische kaarten 1955 tot 2005

Op de historische kaart van 1955 is de bebouwing aan de voorzijde van het perceel zichtbaar. Het betreft de voormalige woning en de bestaande garage en berging. Deze zijn rond het jaar 1950 gebouwd. De onderzoekslocatie is op deze kaart in gebruik als agrarische grond.

Op de historische kaart van 1976 is de westelijke varkensschuur en machineberging zichtbaar. Volgens de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) is deze schuur ook gebouwd rond het jaar 1950. De middelste en de oostelijke schuren zijn op de topografische kaart van 1988 zichtbaar. Volgens de BAG zijn deze gebouwd in 1975 en 1984. Tot 2005 zijn er geen wijzigingen op de locatie zichtbaar.

Historische topografische kaarten vanaf 2005 tot heden

De huidige woning is zichtbaar op de topografische kaart van 2005. De woning is in 2004 gebouwd op de locatie van de oorspronkelijke woning. Tevens is in 2004 een klein deel van de garage en berging gesloopt. In de BAG is aangegeven dat de garage aan de oostzijde van het perceel in het 2009 is gebouwd. Op de topografische kaarten is deze niet goed zichtbaar door de aangegeven gemeentegrens.

Uit bovengenoemde informatie en kaartfragmenten valt op te maken dat de onderzoekslocatie gedurende lange tijd min of meer dezelfde functie heeft gehad. De onderzoekslocatie betrof tot de jaren '50 van de vorige eeuw een bos. Sindsdien is de locatie altijd in gebruik geweest als weiland of varkensschuur. Er zijn geen tekenen van verdachte (bedrijfs)activiteiten. De veestallen zijn circa 10 jaar buiten gebruik gesteld.

Uit de Hinderwetvergunning van 1982 blijkt dat er een bovengrondse dieseltank (1200 liter) op het perceel zou hebben gestaan. Uit navraag bij de vorige gebruiker van het perceel is gebleken dat de dieseltank nooit geplaatst is. Tevens maakt de locatie van de vergunde dieseltank geen deel uit van de huidige onderzoekslocatie.

Daarnaast blijkt uit de (vervallen) Hinderwetvergunning dat de daken van de middelste en de oostelijke varkensschuur bestaan uit asbesthoudende golfplaten.

5.3 Bodemdossiers

Binnen het geografisch besluitvormingsgebied is één bodemonderzoek bekend. De aanleiding van dit bodemonderzoek was de bouw van de nieuwe woning. Het bodemonderzoek zal hier worden toegelicht:

Kruse Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Ootmarsumseweg 388 te Reutum, d.d. 15 mei 2002 met projectcode 02013410

Het onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van de nieuwe woning. In de bovengrond zijn plaatselijk sporen puin en kolengruis aangetroffen. Vanaf circa 3.0 meter min maaiveld (m-mv) zijn leemlagen aanwezig. Het freatisch grondwater bevond zich op 2.86 m-mv.

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat de ondergrond en het grondwater niet verontreinigd zijn. In de bovengrond zijn (zeer) licht verhoogde gehalten lood, zink en PAK aangetoond. Op locaties waar al langere tijd sprake is van bebouwing en bewoning zijn (zeer) lichte verontreinigingen met metalen en PAK niet ongebruikelijk. De (zeer) lichte verontreinigingen worden vermoedelijk veroorzaakt door de in de bodem aangetroffen sporen puin en kolengruis

6 Huidig en toekomstig gebruik van de locatie

6.1 Huidig gebruik

Kaartmateriaal en luchtfoto's van de huidige situatie zijn opgenomen in de bijlagen I en II. In bijlage III is een situatieschets van de nieuwe situatie opgenomen en in bijlage IV is een fotoreportage opgenomen.

De onderzoekslocatie is momenteel bebouwd met een drietal agrarische schuren. Het overige deel van de locatie betreft een weiland. De woning en de garages bevinden zich ten noorden van de onderzoekslocatie. Verder is de onderzoekslocatie omgeven met bos.

Uit de Hinderwetvergunning, de eerder uitgevoerde asbestinventarisatie (Kruse Milieu BV, d.d. 11 september 2017 met projectcode 17050591) en het locatiebezoek is gebleken dat er op de onderzoekslocatie asbesthoudende daken aanwezig zijn. Er is sprake van een druppelzone wanneer hemelwater via asbesthoudende dakplaten afwatert op onverhard terrein. Op de locatie zijn 3 druppelzones aanwezig, namelijk:

- de oostzijde van de middelste schuur over een lengte van circa 40 meter;
- de oostzijde van de oostelijke schuur over een lengte van circa 43 meter;
- de zuidzijde van de oostelijke schuur (de aanbouw) over een lengte van circa 15 meter.

Tijdens het locatiebezoek zijn, op de golfplaten op de schuren na, visueel geen asbest-verdachte materialen waargenomen. Uit de asbestinventarisatie is gebleken dat het dakbeschot onder de dakpannen van de westelijke schuur asbesthoudend is. De golfplaten op de westelijke schuur zijn asbestvrij (NT-platen).

6.2 Toekomstig gebruik

Er zijn plannen om de 3 schuren te slopen en om hier een nieuwe schuur te bouwen. Het plan is om in de nieuw te bouwen schuur op een kleine schaal vee te houden (koeien en paarden).

Daarnaast zullen aan de westzijde van het perceel (langs de bosrand) maximaal 25 camperplaatsen gerealiseerd worden. In de nieuw te bouwen schuur zullen ook sanitaire voorzieningen voor de camperplaatsen gerealiseerd worden. Het oostelijke deel van het huidige weiland zal in de toekomstige situatie ook in gebruik blijven als weiland.

7 (Financieel) Juridische aspecten

De gegevens omtrent de huidige eigenaar van de onderzoekslocatie (kadastrale bericht object), alsmede een kadastrale kaart zijn opgenomen in bijlage V.

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken) en de Basisregistratie Kadaster.

8 Conclusies

De onderzoekslocatie is al jaren niet meer in gebruik als varkenshouderij en weiland. Tot de jaren '50 van de vorige eeuw is de onderzoekslocatie altijd bos geweest. Uit de asbestinventarisatie is gebleken dat de golfplaten op de middelste en de oostelijke schuren asbesthoudend zijn en licht tot ernstig verweerd. Aan 3 zijden hiervan is een druppelzone aanwezig, omdat het hemelwater afwatert op onverhard terrein. Het betreft de oostzijde van de 2 schuren en de zuidzijde van de aanbouw aan de oostelijke schuur.

Er is geen informatie beschikbaar, waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. De onderzoekslocatie kan daarom, op de 3 druppelzones na, als onverdacht worden beschouwd.

Geadviseerd wordt om de 3 druppelzones te onderzoeken op de aanwezigheid van asbest. Een voorstel voor bodemonderzoek staat weergegeven in hoofdstuk 9.

9 Onderzoeksstrategie verdachte locaties

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Het betreft de druppelzones aan de oostzijde van de middelste en de oostelijke schuur en aan de zuidzijde van de aanbouw aan de oostelijke schuur.

Er zijn op de onderzoekslocatie 3 verdachte deellocaties. Ter plaatse van de druppelzones (waar het dak van de schuren afwatert op het maaiveld) worden 3 inspectiegaten gegraven per druppelzone. Indien visueel geen asbestverdachte materialen worden waargenomen, wordt geadviseerd om per druppelzone 1 mengmonster van de fijne fractie (10 kilogram grond) te analyseren op asbest.

In bijlage VII is een boorplan opgenomen met daarin weergegeven de locaties van de 3 druppelzones en de 9 inspectiegaten.

Bijlage I

Historische topografische kaart (1935)

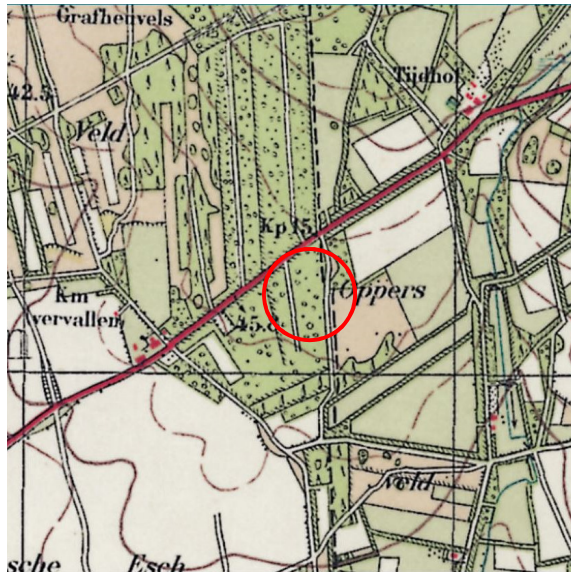
Historische topografische kaart (1955)

Historische topografische kaart (1976)

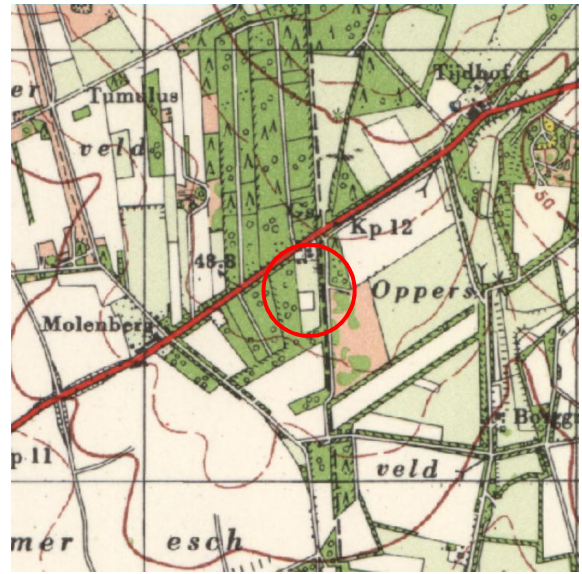
Historische topografische kaart (1988)

Historische topografische kaart (2005)

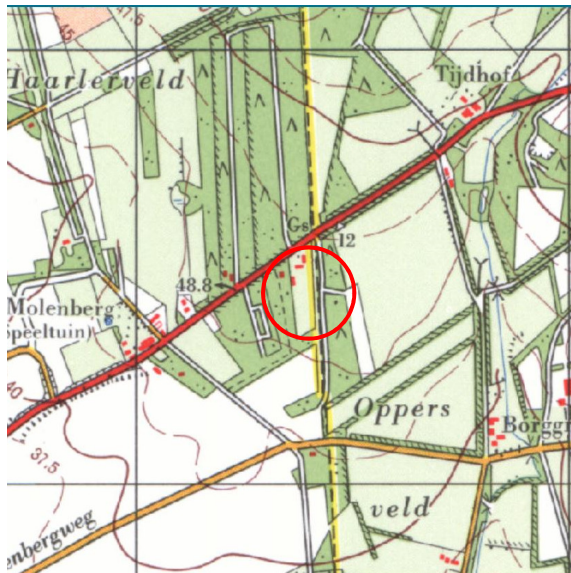
Actuele topografische kaart (2015)



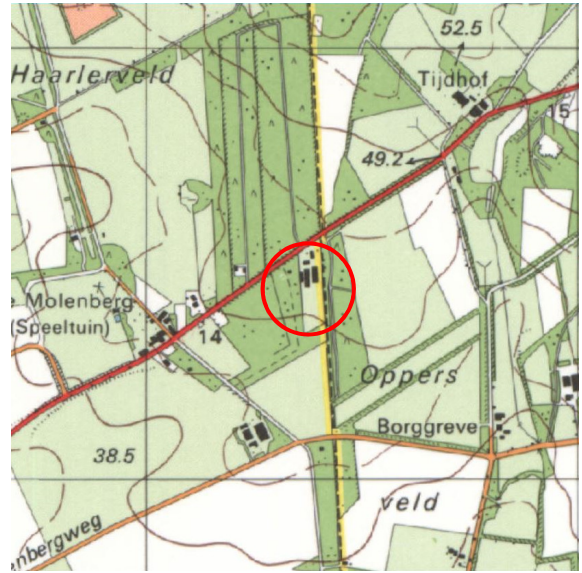
1935



1955



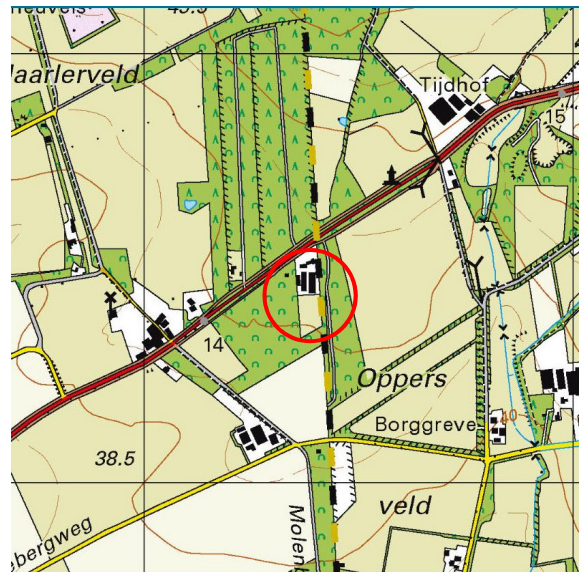
1976



1988



2005



2015

Bijlage II
Luchtfoto (2016)



Bijlage III
Situatieschets nieuwe situatie



- A: Woning
- B: (Te behouden) opstallen
- C: Erfverharding
- D: Gazon
- E: Siertuin
- F: Nieuw te bouwen opstal ca. 450m² voor vee, sanitair en opslag
- G: Te slopen opstallen
- H: Vuilwater
- I: Camperplaatsen
- J: Verstevigde grasmatten
- K: Bestaande houtopstand
- L: Fietspad
- M: Ootmarsumseweg
- N: Gronden in agrarisch gebruik
- O: Wandelpad

Bijlage IV
Fotoreportage



Bijlage V
Kadastraal bericht object
Kadastrale kaart

Kadastraal bericht object

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: TUBBERGEN Q 1869
OOTMARSUMSEWG REUTUM
Uw referentie: 17057725
Toestandsdatum: 28-9-2017

29-9-2017
12:17:48

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: [TUBBERGEN Q 1869](#)
Grootte: 87 a 81 ca
Coördinaten: 255388-491416
Omschrijving kadastraal object: BERGING-STALLING (GARAGE-SCHUUR) TERREIN (GRASLAND)
Locatie: OOTMARSUMSEWG REUTUM
Ontstaan op: 13-11-2003
Ontstaan uit: [TUBBERGEN Q 1778 gedeeltelijk](#)

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer [Gerardus Johannes Maria Morskjeft](#)
Ootmarsumseweg 388
7667 PC REUTUM
Geboren op: 14-08-1942
Geboren te: TUBBERGEN
Overleden op: 04-08-2016
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: [HYP4 2043/40 reeks ALMELO](#)
Eerst genoemde object in TUBBERGEN Q 692
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw [Gezina Hendrika Maria Fikkers](#)
Ootmarsumseweg 388
7667 PC REUTUM
Geboren op: 05-02-1944
Geboren te: TUBBERGEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: BSA 506/17004 reeks ZWOLLE d.d. 14-6-2005

Gerechtigde

OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN

Vitens N.V.

Oude Veerweg 1
8019 BE ZWOLLE

Zetel: ZWOLLE

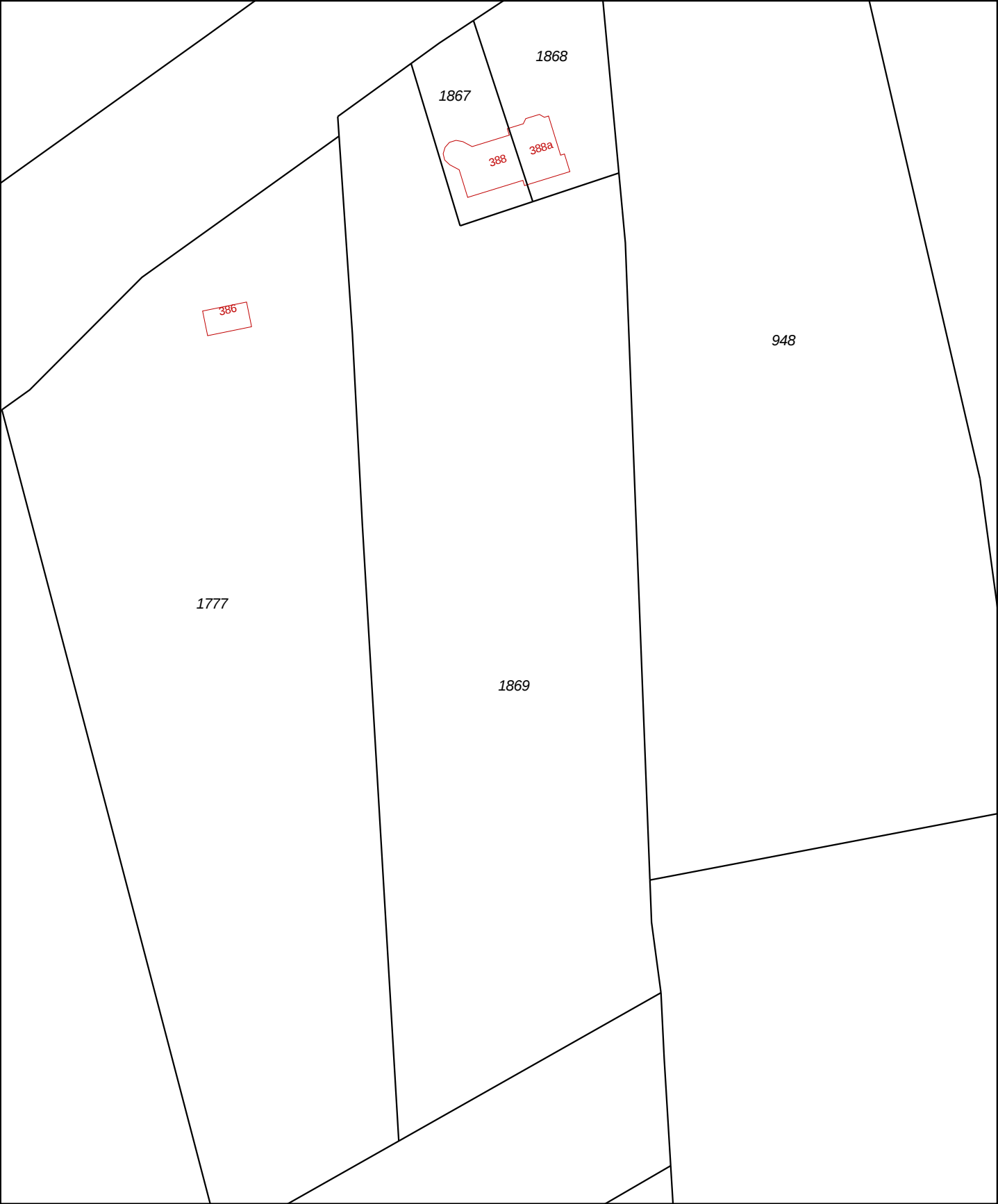
KvK-nummer: [05069581](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: [HYP4 7246/34 reeks ZWOLLE](#) d.d. 18-6-1992

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 29 september 2017

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

TUBBERGEN

Q

1869

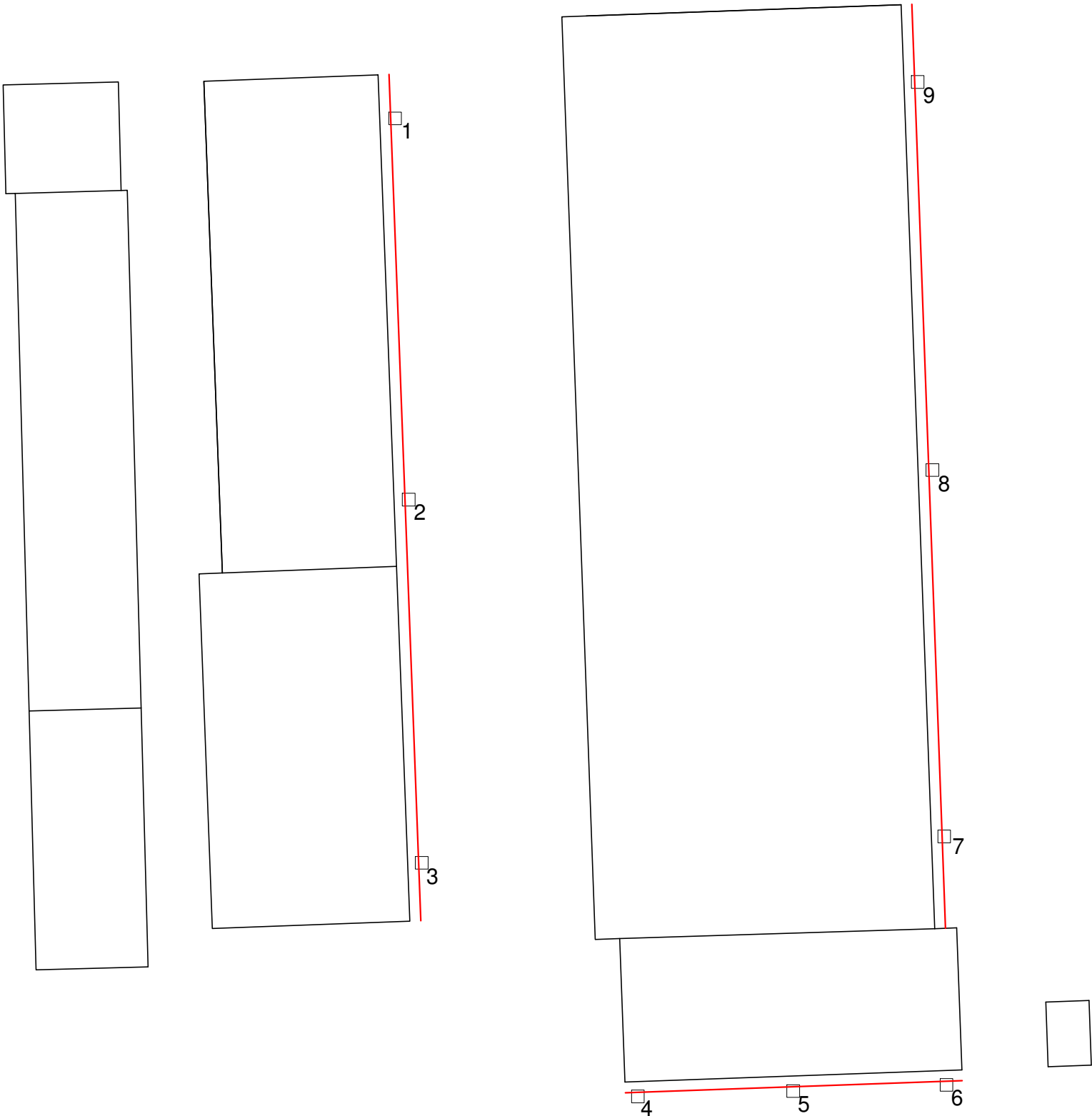
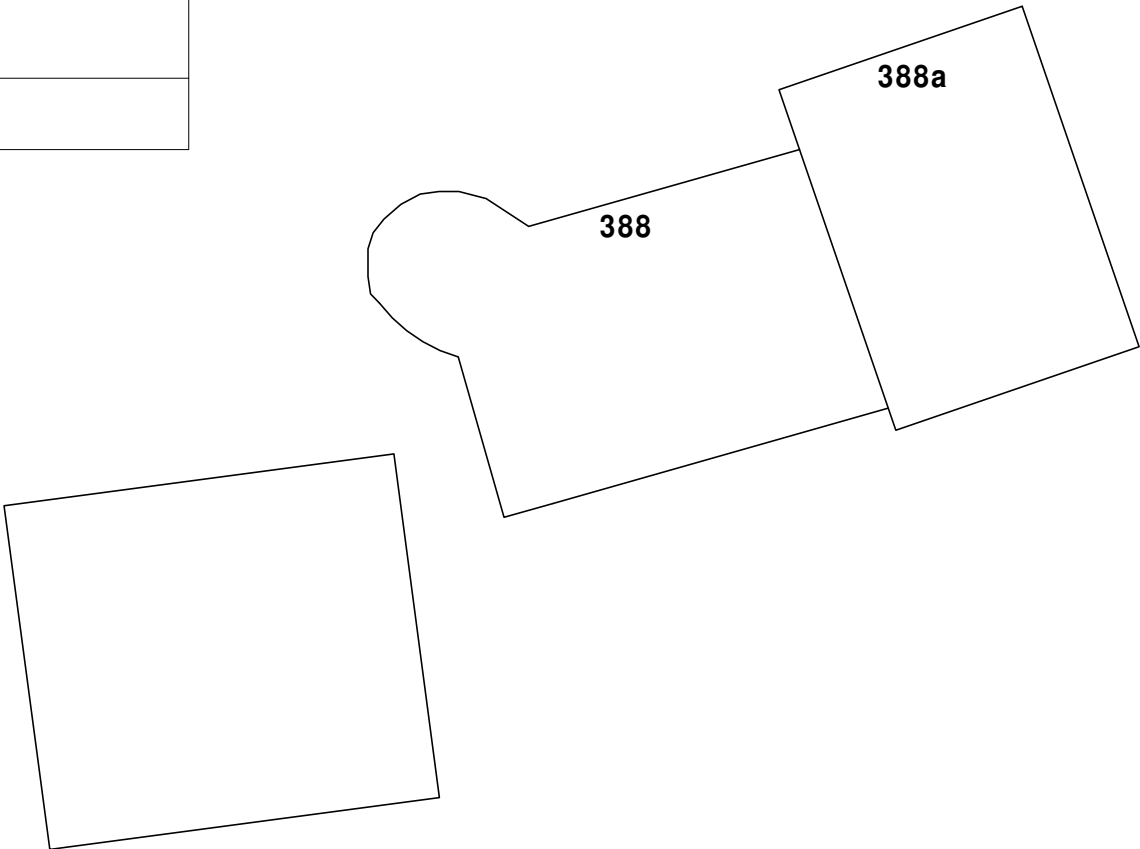
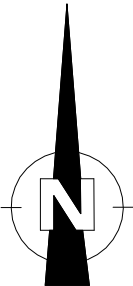
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

Bijlage VI
Voorstel boorplan

Grundel Beheer BV
Ootmarsumseweg 388-388a
7667 PC Reutum

Verkennd bodemonderzoek



- = 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 Huyerenseweg 33 Tel: 0546 - 639663 7678 SC Geesteren www.krusegroep.nl	
Veldwerker: JH/RV	Tekenaar: JL
Projectcode	: 17057725
Schaal	: 1:250 (A3-formaat)
Datum	: September 2017

Bijlage VII
Informatie gemeente Tubbergen

Aanvrager: Kruse Milieu BV
Locatie: Ootmarsumseweg 388, Reutum
Behandeld door: C. Roeleveld

Bodemonderzoek:

Locatie: Ootmarsumseweg

Naam onderzoek	Rapport Nummer	Adviesbureau	Datum	Conclusie
Ootmarsumseweg 388 Verk onderzoek NEN 5740	-	kruse	1-5-2002	BG: "PAK 3.1; Pb,Zn>S" OG: - GW: "pH 5.7; Ec 180?S/cm"
Ootmarsumseweg 375 HBB brandstoftank ondergronds				
Ootmarsumseweg 374 Verk onderzoek NEN 5740		kruse	01-07-2001	BG: EOX,PAK>S sporen puin OG: - GW: >5 m - mv

Bron:

Deze gegevens zijn afkomstig uit het bodeminformatiesysteem.

Leges:

Op grond van de legesverordening Tubbergen/Dinkelland 2017 artikel 1.19.3 moet u leges betalen voor het op verzoek doen van naspeuringen in de in het gemeentearchief berustende stukken, voor ieder daaraan besteed kwartier € 18,--.
De kosten voor deze bodeminformatie bedragen € 18,--.

Voor de betaling van de leges ontvangt u apart een nota. Op deze nota staat hoe u de leges moet betalen en hoe u hiertegen bezwaar kunt maken.