



RAPPORT VOORONDERZOEK
conform NEN 5725
Hardenbergerweg 131 - Geesteren

Opdrachtgever:
Ad Fontem

Locatie:
Hardenbergerweg 131
7678 VR 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 Hardenbergerweg 131 - Geesteren

Opdrachtgever:
Ad Fontem
Stationsstraat 37
7622 LW Borne

Locatie:
Hardenbergerweg 131
7678 VR Geesteren

Projectcode: 21027525

Rapportagedatum: 21 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	5
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 Fotoreportage terreininspectie

1 Inleiding

In opdracht van Ad Fontem heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek conform norm NEN 5725 uitgevoerd voor de locatie aan de Hardenbergerweg 131 in Geesteren.

De aanleiding voor het vooronderzoek is de voorgenomen wijziging van de bedrijfsbestemming naar wonen.

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	: Hardenbergerweg 131 7678 VR Geesteren
Kadastrale registratie	: Gemeente Tubbergen, sectie K, nummer 9738 (gedeeltelijk)
Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied	: circa 4950 m ² (huidige bedrijfsbestemming)
Coördinaten RD-stelsel	: centrale punt x = 247.81 en y = 494.92

2.2 Bodemsamenstelling en geohydrologie

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

- De locatie is op enige afstand ten westen van de stuwwal gelegen. Het maaiveld bevindt zich ongeveer 18 meter boven NAP.
- De deklaag heeft een dikte van enkele meters en bestaat met name uit midden en fijn zand behorende tot de formatie van Boxtel. Tot circa 17 meter min maaiveld bestaat de bodem uit grof zand behorende tot de formatie van Drente. Het doorlatend vermogen van de lagen bedraagt tot circa 500 m²/dag.
- Onder deze lagen bevindt zich een slecht doorlatende tertiare kleilaag behorende tot de formatie van Breda.
- De grondwaterstand bedraagt circa 1.0 meter min maaiveld. De globale stromingsrichting van het freatische grondwater wordt beïnvloed door afstroming vanaf de Tubberger Esch. De stromingsrichting is westelijk gericht.
- Op circa 2.5 kilometer ten noordoosten van de locatie is het grondwaterbeschermingsgebied Manderveen gelegen. In de directe omgeving bevindt zich geen oppervlaktewater van enige betekenis.

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 deel van het terrein met de bedrijfsbestemming.

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

Op de topografische kaart van 1901 zijn op het erf een hoofdgebouw en ten westen hiervan 2 bijgebouwen aangegeven. De Volmersweg ten westen van de locatie, de Hardenbergerweg ten oosten van de locatie en de onverharde weg ten zuiden van de locatie zijn ook op deze kaart weergegeven. Van alle 3 de wegen is een toegangsweg naar het erf aanwezig. Op de kaarten vanaf 1933 zijn ook aan de oostzijde van de woonboerderij 2 bijgebouwen weergegeven. De toegangsweg vanaf de onverharde weg ten zuiden van het erf is op deze kaart niet meer weergegeven. Uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt dat het huidige hoofdgebouw in 1938 is gebouwd. Door de eigenaar is aangegeven dat de voormalige boerderij hiervoor is verwoest bij een brand.

In de jaren hierna zijn op diverse plaatsen op het erf bijgebouwen aanwezig.

De huidige gebouwen op het westelijke deel van de locatie (een opslagloods en een stal met paardenboxen) zijn op de topografische kaarten vanaf 2005 weergegeven. Uit de BAG blijkt dat deze gebouwd zijn in 2001 en 2002. Hiervoor is dit deel van het terrein altijd onbebouwd geweest en in gebruik als landbouwgrond. Op de topografische kaart van 2010 zijn de bijgebouwen ten oosten van het bijgebouw niet meer weergegeven. Sindsdien is op de huidige situatie weergegeven.

Op de luchtfoto's is te zien dat de onbebouwde delen van het terrein in gebruik zijn als weiland voor paarden, paardrijbak of tuin.

De historische topografische kaarten zijn weergegeven in bijlage II.

4.2 Milieudossiers

Op de locatie was sinds 1998 een leverancier van paardenboxen, omheiningen en andere benodigheden voor de paardenhouderij gevestigd (Horsefriend). Enkele jaren geleden is het bedrijf verhuisd en sindsdien vinder er op de locatie geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats. Bij de gemeente Tubbergen zijn de vervallen Hinderwet- en milieuvergunningen van de locatie ingezien. Deze worden hieronder toegelicht:

Hinderwetvergunning, d.d. september 1925

In 1925 is een aanvraag ingediend voor een Hinderwetvergunning voor een elektromotor voor het dorsen van graan. De dorsmachine is in de voormalige boerderij geplaatst. In de vergunning is verder geen informatie over de bedrijfsactiviteiten weergegeven.

Besluit opslag- en transportbedrijven, d.d. maart 2002

Op 20 februari 2002 is bij een bedrijfsbezoek door de gemeente Tubbergen gebleken dat op de locatie wordt gehandeld in benodigheden voor de paardenhouderij. Deloods aan de westzijde van het perceel dient als opslag van deze handelswaren. De stal met paardenboxen, de paardrijbak en de stapmolen worden hobbymatig gebruikt en dienen tevens ter demonstratie.

Op 20 maart 2002 is een melding Besluit opslag en transportbedrijven ingediend. Op de locatie worden stalinrichtingsmaterialen en accessoires opgeslagen. Uit de melding blijkt dat er geen bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden.

Voor zover bekend is er nooit sprake geweest van opslag in tanks van chemicaliën of brandstoffen, zoals huisbrandolie of diesel.

4.3 Bodemdossiers

Door de gemeente Tubbergen is aangegeven dat er op de locatie of in de directe omgeving hiervan geen bodemonderzoeken zijn uitgevoerd.

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.

Het hoofdgebouw is in gebruik als woonhuis. De loods op het westelijke deel van de locatie is momenteel hobbymatig in gebruik (stalling paardentrailer en opslag hindernissen) en staat grotendeels leeg. De stal met paardenboxen wordt hobbymatig gebruikt voor het houden van 3 paarden.

Rondom de panden zijn weilanden voor paarden, een paardrijbak, een hooiopslag en een paardenstapmolen aanwezig. Het erf is deels verhard met asfalt en deels met klinkers. Het terreindeel ten zuidwesten van het hoofdgebouw is grotendeels onverhard (gazon en tuin). Hier is tevens een buitenzwembad aanwezig met rondom een klinkerverharding.

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 de locatie in gebruik te nemen als woning. De huidige bedrijfsbestemming dient hiervoor gewijzigd te worden naar wonen. De huidige bebouwing blijft in de toekomstige situatie behouden en er zijn geen plannen voor nieuwbouw.

Het hoofdgebouw zal in gebruik blijven als woning en de paardenboxen zullen mogelijk hobbymatig gebruikt worden. In de opslagloods zullen geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

5 Conclusies

Op de locatie bevinden zich het hoofdgebouw met het woongedeelte en een bedrijfsgedeelte. Ten westen hiervan zijn een stal met paardenboxen en een opslagloods aanwezig. Het overige deel van het terrein is in gebruik als weilanden voor paarden, paardrijbak, tuin of erf. Het erf is deels verhard met asfalt en deels met klinkers.

Al sinds circa 1901 is op de locatie bebouwing aanwezig ter plekke van het hoofdgebouw. Uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt dat het hoofdgebouw gebouwd is in 1938. De voormalige boerderij hiervoor is verwoest bij een brand. Rondom zijn in het verleden meerdere bijgebouwen aanwezig geweest. De paardenstal en de opslagloods zijn gebouwd in 2001 en 2002.

Op de locatie was tot enkele jaren geleden een leverancier van onder andere paardenboxen, omheiningen en andere benodigdheden voor paarden gevestigd (Horsefriend). De locatie was tot 1997 in gebruik als agrarisch bedrijf.

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).

Bijlage I
Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied



N

 Besluitvormingsgebied

0 7 14 21 28 35 m



Bijlage II
Historische topografische kaarten en luchtfoto's







Bijlage III
Fotoreportage terreininspectie



Zuidaanztcht woonhuis



Aanzicht vanaf inrit Hardenbergerweg



Erfverharding richt paardenstal en loods



Noordaanztcht woonhuis



Tuin richting paardenstallen



Weiland met paard



Paardenstal en opslagloods



Paardenboxen in stal



Achterzijde paardenstal met hooiopslag



Paardenstapmolen



Paardrijbak



Binnenzijde opslagloods