

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Historisch bodemonderzoek

Historisch vooronderzoek Veerweg IC te Alem

Project 2014.0312

projectnummer
2014.0312
project
Veerweg IC te Alem
opdrachtgever
BRO

versie
1.0
datum
19 januari 2015

auteur

Ing. R. Fieten

Controle

Ing. M. ter Laak

bestand
G:\3.Projecten\2014\0312\Veerweg IC te Alem\7.Rapportage



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
2	LOCATIEGEGEVENS EN WERKWIJZE.....	4
2.1	LOCATIEGEGEVENS	4
2.2	WERKWIJZE.....	4
3	GERAADPLEEGDE BRONNEN.....	5
4	VOORMALIG BODEMGEBRUIK.....	6
5	HUIDIG BODEMGEBRUIK.....	11
6	TOEKOMSTIG BODEMGEBRUIK.....	13
7	FINANCIEEL/JURIDISCHE INFORMATIE.....	14
8	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE.....	15
9	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	16

BIJLAGEN

1. Locatiekaart
2. Kadastrale kaart met kadastrale gegevens
3. Weergave diverse kaarten
4. Foto's onderzoekslocatie
5. Historische foto's onderzoekslocatie

I INLEIDING

In opdracht van BRO heeft Lycens Milieu & Ruimte B.V. een historisch vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd met betrekking tot de locatie aan de Veerweg 1C te Alem. Voor de ligging van deze locatie wordt verwezen naar bijlage I, de locatiekaart.

Aanleiding tot het historisch onderzoek is het opstellen van een wijzigingsplan voor het betreffende perceel. Het wijzigingsplan is noodzakelijk in het kader van de geplande herontwikkeling van het terrein tot opslagbedrijf. In het kader van dit wijzigingsplan is een in 2001 uitgevoerd bodemonderzoek (Verkenkend en Aanvullend Bodemonderzoek; Veerweg 1A te Alem, projectnummer 01.4663, NIPA Milieutechniek B.V., d.d. 16 oktober 2001) aangeleverd.

Het aangeleverde bodemonderzoek is door de gemeente Maasdriel beoordeeld. Middels een schrijven van 30 september 2014 (kenmerk: 021425525) is aangegeven dat het aangeleverde bodemonderzoek niet voldoende is. Door de gemeente Maasdriel zijn de volgende argumenten aangegeven:

1. Het vooronderzoek is niet conform NEN 5725 uitgevoerd;
2. De in 2001 gehanteerde onderzoeksstrategie is niet conform NEN 5740;
3. Het onderzoek is gedateerd.

Aan Lycens Milieu & Ruimte B.V. is gevraagd om een historisch onderzoek conform NEN 5725 uit te voeren. Doel van het vooronderzoek is alle relevante gegevens van de onderzoekslocatie aan de Veerweg 1C te Alem, met betrekking tot historisch, huidig en toekomstig gebruik, in kaart te brengen. Tevens dient het vooronderzoek om objectief te kunnen vaststellen of er daadwerkelijk aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten. Indien er reden is om bodemonderzoek uit te voeren, dan geeft het vooronderzoek aan welke "verdachte" deellocaties in aanmerking komen.

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 'Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek'. Hiertoe zijn gegevens verzameld en verwerkt van diverse informatiebronnen.

In de volgende hoofdstukken zal worden ingegaan op de inventarisatie van de verzamelde gegevens en de interpretatie hiervan. Tot slot worden conclusies getrokken en zijn aanbevelingen geformuleerd.

2 LOCATIEGEGEVENS EN WERKWIJZE

2.1 Locatiegegevens

Locatie	: Veerweg IC te Alem
Ligging locatie	: Direct ten oosten van de bebouwde kom van Alem
Kadastrale gegevens	: Gemeente Maasdiel, sectie L, nummers: I584 (ged), I659 (ged), I807 (ged) en I810 (ged) De kadastrale gegevens zijn opgenomen in bijlage 2
Oppervlakte	: Circa 6300 m ²
Topografische aanduiding	: Kaartblad 45B ; coördinaten: X: I52.349, Y: 421.960
Gebruik locatie - voormalig	: Bouwland
- huidig	: Voormalige Champignonkwekerij
- toekomstig	: Opslagloods voor droge bouwmaterialen
Eigenaar	: Aannemingsbedrijf J.A. Van Boxel B.V.
Overige belanghebbenden	: Geen

Op basis van de door de opdrachtgever beschikbaar gestelde gegevens verklaart Lycens Milieu & Ruimte B.V. dat de onderzoekslocatie geen eigendom is van Lycens Milieu & Ruimte B.V. of een aan Lycens Milieu & Ruimte B.V. gerelateerd bedrijf.

2.2 Werkwijze

Ten behoeve van het historisch onderzoek zijn de benodigde gegevens conform NEN 5725 bepaald. Hiertoe is inzicht verkregen in het:

- Voormalig bodemgebruik;
- Huidig bodemgebruik;
- Toekomstig bodemgebruik;
- Bodemopbouw en geohydrologie;
- (financieel-)Juridische situatie.

In de rapportage is de verzamelde informatie weergegeven. In de bijlagen zijn weergaves opgenomen van de bestudeerde kaarten en overige gegevens. Ten behoeve van het historisch onderzoek zijn diverse internetbronnen geraadpleegd, zijn bij de gemeente Maasdiel de aangeleverde en van belang zijnde dossiers ingezien en is een locatiebezoek uitgevoerd, waarbij gesproken is met de eigenaar van het perceel.

3 GERAADPLEEGDE BRONNEN

Voor het uitvoeren van het vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Opdrachtgever:
BRO
Mevrouw J. Van de Vorstenbosch
- Eigenaren locatie:
Dhr. P. van Boxtel
Dhr. J. van Boxtel
- Gemeente Maasdriel:
Mevrouw C. Vos
- Provincie Noord Brabant: Bodematlas
- Omgevingsdienst Rivierenland
De aanvraag van bodeminformatie loopt formeel via de Gemeente Maasdriel. Bij de aanvraag van bodeminformatie bij de gemeente worden, indien aanwezig, ook de beschikbare dossiers bij de Omgevingsdienst Rivierenland opgevraagd.
- www.watwaswaar.nl
- www.dinoloket.nl
- www.ahn.nl
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.kadaster.nl
- -OW/PQ 5453; Aanvraag kapvergunning
- CAJ/2003-288075; Verlenen van ontheffing voor het verlengen bestaande duiker te Alem
- -I.733.21 Bouwvergunning – vergroten champignonkwekerij Veerweg IC te Alem
- I76323/8955; Brief gemeente Maasdriel, d.d. 13 januari 2012
- -; Brief Aannemingsbedrijf J.A. van Boxtel B.V., d.d. 27 februari 2012
- I76323/8955; Brief gemeente Maasdriel, d.d. 15 maart 2012
- -; Brief Aannemingsbedrijf J.A. van Boxtel B.V., d.d. 27 April 2012
- I76323/8955; Brief gemeente Maasdriel, d.d. 23 mei 2012
- Locatie-inspectie
- Rapportage Verkennend en Aanvullend Bodemonderzoek Veerweg IA te Alem, projectnummer 01.4663, NIPA Milieuadvies B.V., d.d. 16 oktober 2001

Opmerking: Overige gevraagde informatie zoals bijvoorbeeld luchtfoto's, (vervallen) milieuvergunningen, sloopvergunningen zijn, ondanks herhaaldelijk vragen, niet door de gemeente Maasdriel aangeleverd. Derhalve kan geconcludeerd worden dat deze niet aanwezig zijn.

4 VOORMALIG BODEMGEBRUIK

Uit de oude topografische en militaire kaarten, welke zijn weergegeven in bijlage 3, blijkt dat de locatie vanaf 1830 in gebruik was als bouwland. Pas in 1967 is een eerste vorm van herverkaveling te zien op de topografische kaarten. De vorm van de bestaande bebouwing is op de topografische kaart uit 1988 weergegeven. Tot die tijd had de locatie een agrarische functie. De aan- of afwezigheid van een boomgaard is niet af te leiden uit het bestudeerde kaartmateriaal.

De woning ten noorden van de locatie is pas in 1991 weergegeven op de topografische kaart. In bijlage 3 zijn de historische kaarten weergegeven.

Kapvergunning -OW/PQ 5453 d.d. 31 augustus 2001

Op 24 augustus 2001 is door de heer van Boxtel een kapvergunning aangevraagd. De kapvergunning is ingediend ten behoeve van het kappen van drie populieren aan de Veerweg 1A te Alem. Door de Gemeente Maasdriel is bij brief d.d. 31 augustus 2001 toestemming verleend voor de voorgenomen kap. De populieren bevonden zich direct ten westen van de nog op de locatie aanwezige loods. De aanleiding voor het kappen van bomen is het herinrichten van een deel van de locatie.

Bouwvergunning B47-2003, d.d. 21 februari 2003

Op 21 februari 2003 is een bouwvergunning aangevraagd in verband met de verbouw van de bestaande bebouwing. Uit de bouwtekeningen is het gebruik van asbesthoudende toepassingen niet af te leiden. Tevens staan op de bouwtekeningen, met uitzondering van de koelcel, geen verdachte deellocaties aangegeven.

Op 2 november 2004 is door Aannemingsbedrijf Van Boxtel B.V. toestemming gevraagd voor het tijdelijk plaatsen van een Nissenhut ten behoeve van de opslag van bouwmaterialen. Hiervoor is door de gemeente Maasdriel geen toestemming verleend.

Verlenging bestaande duiker, CAJ/2003-288075 d.d. 21 mei 2003

Op 7 maart 2003 is door de heer van Boxtel bij het Waterschap Rivierenland een verzoek ingediend tot het verlengen van een reeds bestaande duiker. Door het waterschap is bij brief d.d. 21 mei 2003 toestemming verleend voor het verlengen van de duiker. De aanleiding voor het verlengen van de duiker is het herinrichten van een deel van de locatie.

Beschikking Wet Milieubeheer, kenmerk WM 004/04, d.d. 14 juni 2004

Uit de beschikking blijkt dat op 15 juni 1994 een oprichtingsvergunning Wet Milieubeheer is verleend ten behoeve van het oprichten en in werking hebben van een champignonkwekerij. Deze vergunning is niet door de gemeente Maasdriel aangeleverd. Tot 1994 zijn geen andere vergunningen of meldingen ingediend of geaccepteerd. De ingediende vergunning betreft een revisievergunning waarbij de kwekerij wordt omgebouwd tot kistenkwekerij. De benodigde compost wordt in kisten aangeleverd op locatie.

Er wordt Freon 22 als koelmiddel gebruikt. Het bedrijfsafval van de kwekerij en de compostplaat moeten via een bezinkput geloosd worden.

Milieucontrole Gemeente Maasdriel, kenmerk: B.47-2003, d.d. 11 juli 2006

Tijdens een op 15 juni 2006 uitgevoerde milieucontrole is geconcludeerd dat het gebruik van het pand als opslagruimte voor het bouwbedrijf in strijd is met Besluit Bouw- en Houtbedrijven Milieubeheer. Er wordt geen melding gemaakt van eventuele bodembedreigende activiteiten.

Reactie Aannemingsbedrijf J.A. van Boxtel B.V., d.d. 30 augustus 2006

Door de heer J. van Boxtel wordt in een reactie op de milieucontrole aangegeven dat de locatie in de jaren '70 is gebouwd als kalvermesterij en later is verbouwd tot champignonkwekerij. Tot circa 2000 heeft het pand deze functie gehad. In 2001 is het terrein verkocht, waarna het pand tot 2005 ongebruikt is geweest. Pas in 2006 is het pand gedeeltelijk in gebruik genomen als opslagruimte voor droge bouwmaterialen.

Milieucontrole Gemeente Maasdriel, kenmerk: -, d.d. 4 september 2006

Uit een uitgevoerde her-controle blijkt dat er geen wijzigingen zijn opgetreden.

Milieucontrole Gemeente Maasdriel, kenmerk: 176323/8955, d.d. 13 januari 2012

Tijdens een op 22 november 2011 uitgevoerde milieucontrole is geconcludeerd dat het gebruik van het pand als champignonkwekerij (en gedeeltelijke verhuur van het pand) in strijd is met het bestemmingsplan (Bestemmingsplan Buitendijksgebied, binnendijks deel). Daarnaast was geen inspectie- en/of onderhoudsschema van de koelinstallatie aanwezig. Tevens diende een energieonderzoek en een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Reactie Aannemingsbedrijf J.A. van Boxtel B.V., d.d. 27 februari 2012

In een reactie op de uitgevoerde controle wordt aangegeven dat het proces tot functiewijziging reeds is opgestart, in combinatie hierop is ook geen energieonderzoek uitgevoerd. Aangegeven wordt dat het pand enkel voor de opslag van droge materialen wordt gebruikt en het energiegebruik derhalve minimaal is. Ten aanzien van het onderhoudsschema is een formulier Registratie van Afbraak aangeleverd. Ten aanzien van het bodemonderzoek wordt het door NIPA Milieutechniek B.V. uitgevoerde onderzoek aangeleverd, welke in het kader van de transactie van het perceel is uitgevoerd.

Milieucontrole Gemeente Maasdriel, kenmerk: I76323/8955, d.d. 15 maart 2012

Op 5 maart 2012 is een her-controle uitgevoerd door de gemeente Maasdriel. Uit deze her-controle blijkt dat de eerder geconstateerde tekortkomingen niet zijn weggenomen. Wel is aangegeven dat de koelinstallatie van de locatie is verwijderd door een erkend installateur.

Door de gemeente Maasdriel wordt aangegeven dat het aangeleverde bodemonderzoek voldoende is in het kader van het vaststellen van de eindsituatie. Indien blijkt dat er tussen 2001 en 2004 geen significante wijziging heeft plaats gevonden in het gebruik van de locatie, kan dit onderzoek als nulsituatie-onderzoek fungeren.

Reactie Aannemingsbedrijf J.A. van Boxtel B.V., d.d. 27 april 2012

In een reactie op de uitgevoerde her-controle wordt aangegeven dat het proces tot functiewijziging reeds is opgestart. Inmiddels is inzicht verkregen in het energieverbruik. Dit verbruik is dusdanig dat geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Tevens wordt door de heer J. van Boxtel aangegeven dat er sinds 2001 geen bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd of de reeds vastgestelde verdachte locaties niet zijn verplaatst en/of uitgebreid. Uit de door de gemeente geleverde stukken valt niet af te leiden dat dit wel het geval zou kunnen zijn.

Milieucontrole Gemeente Maasdriel, kenmerk: I76323/8955, d.d. 23 mei 2012

Op 10 mei 2012 is een her-controle uitgevoerd door de gemeente Maasdriel. Uit deze her-controle blijkt dat de eerder geconstateerde tekortkomingen zijn weggenomen. Er worden verder geen aanvullende eisen gesteld.

Rapportage Verkennend en Nader Bodemonderzoek d.d. 16 oktober 2001

In het kader van de geplande transactie van het perceel is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de historische informatie blijkt dat de locatie in 1976 is ontwikkeld als kalvermesterij. In 1983 is het pand verbouwd en in gebruik genomen als champignonkwekerij. Het onderzoek heeft zich gericht op het onverdachte terreindeel, de voormalige boomgaard (zuidelijke deel onderzoekslocatie), de bezinkput en een buiten gebruik zijnde ondergrondse HBO-tank met een inhoud van 10.000 liter. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat plaatselijk puin wordt aangetroffen in de boorstaten. Tevens blijkt dat de bovengrond ter plaatse van het onverdachte terreindeel licht verontreinigd is met zink. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom. De ondergrond en het grondwater ter plaatse van de bezinkput zijn niet verontreinigd. De ondergrond en het grondwater ter plaatse van de ondergrondse tank zijn niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten. De bovengrond ter plaatse van de voormalige boomgaard is licht verontreinigd met zink. Het grondwater op deze deellocatie is niet onderzocht.

De bovengrond ter plaatse van de voormalige boomgaard is aanvullend geanalyseerd op OCB's. Uit deze analyse blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met OCB's, vermoedelijk als gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

De gemeten gehalten gaven geen aanleiding voor een belemmering van het gebruik van het terrein en de geplande transactie.

Locatiebezoek en gesprek met dhr. P van Boxtel en Dhr. J. van Boxtel d.d. 7 januari 2015

Uit het gesprek met de gebruikers van de locatie is gebleken dat circa 9 jaar geleden (exacte jaartal is niet bekend) alle asbesthoudende materialen op het dak van de loods door een erkend bedrijf zijn verwijderd. De rapportage, vrijgave en verdere informatie hierover zijn niet bekend. Voor zover bekend en voor zover mogelijk tijdens het locatiebezoek is waargenomen, bevatten de overige delen van de loods geen asbesthoudende materialen. Vermoedelijk is in dezelfde tijd de loods gerenoveerd. De renovatie heeft bestaan uit het realiseren van een nieuw dak, deels nieuwe (buiten)muren en het aanbrengen van overhead deuren. De vloer in de loods blijkt in de loop der jaren niet te zijn vernieuwd.

Tijdens het locatiebezoek is de in 2001 aangetoonde ontluchting van de ondergrondse tank niet waargenomen. Volgens de eigenaren bevond het vulpunt van de ondergrondse tank zich op de tank. Het vulpunt is eveneens niet waargenomen tijdens het locatiebezoek.

Uit informatie van de gebruikers van de locatie en het locatiebezoek blijkt dat voornamelijk materialen van pvc, steen/beton en hout worden opgeslagen. Verder zijn allerlei gereedschappen zoals kruiwagens, aanhangers e.d. aanwezig.

Tijdens het locatiebezoek zijn foto's gemaakt. Deze foto's zijn weergegeven in bijlage 4. Naar aanleiding van het locatiebezoek en gevoerde gesprekken zijn enkele foto's van de oude situatie verkregen. Deze foto's zijn weergegeven in bijlage 5.

Conclusie

Op basis van de bekende gegevens is af te leiden dat ten behoeve van de uitgevoerde activiteiten in het verleden een koelcel en bezinkput op de locatie aanwezig zijn geweest. De koelcel is door een erkend installateur verwijderd, in de koelcel werd Freon 22 als koelmiddel gebruikt. De bezinkput is eveneens verwijderd. Daarnaast is op de locatie een ondergrondse HBO-tank aanwezig welke in ieder geval sinds 2001 (bij transactie locatie) niet meer in gebruik is. Op basis van het onderzoek valt af te leiden dat sinds de transactie in 2001 geen bodembedreigende activiteiten meer zijn uitgevoerd en dat de reeds vastgestelde verdachte deellocaties niet zijn verplaatst en/of zijn uitgebreid. Dit blijkt ook uit de resultaten van uitgevoerde milieucontroles. Behoudens dat het gebruik van het pand sinds 2006 in strijd is met het bestemmingsplan, zijn tijdens deze controles geen bijzonderheden en/of bodembedreigende activiteiten geconstateerd cq. gemeld. In of na 2003 is de locatie ten westen van de loods deels heringericht ten behoeve van een betere bereikbaarheid van de loods. De herinrichting heeft bestaan uit het kappen van drie populieren en het verlengen van een reeds aanwezige duiker. Vervolgens is betreffend terreindeel verhard met gebroken puin.

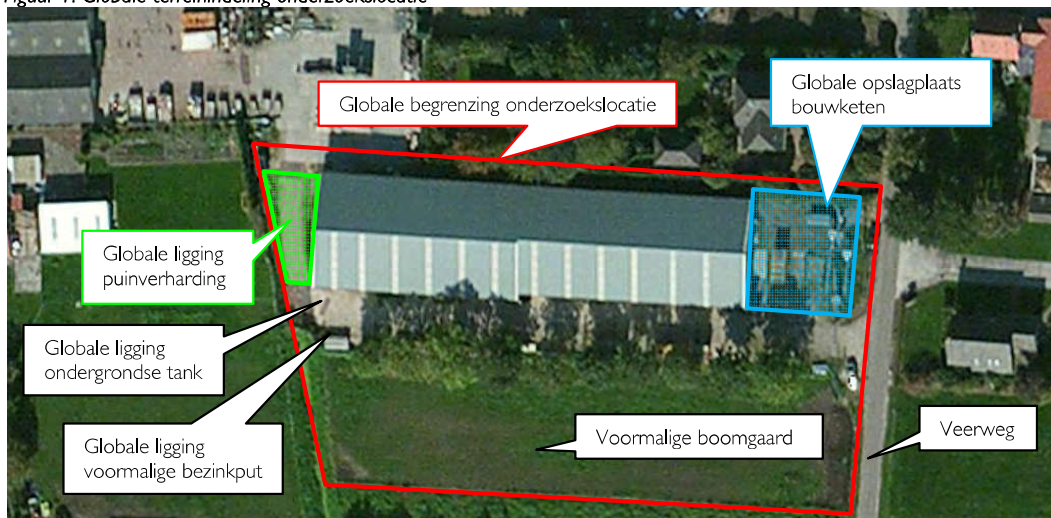
Het gebruik van asbesthoudende toepassingen in de bebouwing is op basis van de bekende (bouw)tekeningen en overige informatie niet af te leiden. Volgens de gebruikers van de locatie is het asbesthoudende materiaal in/op de loods omstreeks 2005 door een erkend bedrijf verwijderd.

5 HUIDIG BODEMGEBRUIK

De loods op de locatie bestaat uit verschillende compartimenten en bevat een betonvloer. De betonvloer is aaneengesloten en is plaatselijk gerepareerd met beton. Momenteel vindt in het overgrote deel van de loods opslag plaats van diverse droge bouwmaterialen. In een klein deel van de loods vindt opslag plaats van (historisch waardevolle) dakpannen en worden (reparatie)werkzaamheden verricht aan piano's. De potentieel bodembedreigende activiteiten zoals genoemd in voorgaand hoofdstuk worden niet meer uitgevoerd. De niet meer in gebruik zijnde HBO-tank is direct ten zuidwesten van de loods onder de betonverharding gelegen.

Het buitenterrein rondom de loods is grotendeels verhard met klinkers of betonplaten. Ten westen van de loods is sinds 2003 een gebroken puinverharding aanwezig. Ten zuiden van de loods en verharding is een agrarisch perceel gelegen welke momenteel begroeid is met gras, dit betreft de voormalige boomgaard. Op basis van het locatiebezoek blijkt dat het terrein niet vrij toegankelijk is. Tevens blijkt dat ten oosten van de loods voornamelijk opslag plaatsvindt van bouwketen. Het overige deel van het buitenterrein wordt voornamelijk gebruikt voor de toegang tot het terrein en/of de loods. In onderstaande figuur is de globale terreinindeling weergegeven.

Figuur 1: Globale terreinindeling onderzoekslocatie



Zoals uit figuur 1 blijkt is de Veerweg direct ten oosten van de onderzoekslocatie gelegen. Ten zuiden en westen van de locatie bevinden zich agrarische percelen. Het verharde terreindeel ten noordwesten van de onderzoekslocatie behoort tot het aannemingsbedrijf J.A. van Boxtel en dient eveneens voor opslag van bouwmaterialen en overige bedrijfseigendommen. Ten noorden van de onderzoekslocatie bevindt zich een woning met tuin.

Tijdens het locatiebezoek zijn geen potentieel bodembedreigende activiteiten cq. situaties waargenomen, anders dan reeds bekend en beschreven in voorgaande hoofdstukken.

Conclusie

Op basis van de bekende gegevens kan worden geconcludeerd dat de terreinindeling sinds de transactie in 2001 niet significant is gewijzigd. Enkel direct ten westen van de loods is de locatie heringericht. Er zijn voor zover bekend sinds de transactie geen potentieel bodembedreigende activiteiten uitgevoerd.

6 TOEKOMSTIG BODEMGEBRUIK

In de toekomst zal de locatie het huidige gebruik (opslag droge bouwmaterialen) behouden. Voor zover bekend vinden geen activiteiten plaats die een negatieve invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen bekend ten aanzien van een aanpassing van de ondergrondse infrastructuur. Daarnaast zijn er geen aanwijzingen dat het terrein ingericht wordt met functies met een gevoelig gebruik (moestuin, kinderspeelplaats, teelt van gevoelige landbouwgewassen en/of veeteelt).

Conclusie

Op basis van de bekende gegevens kan gesteld worden dat in de toekomst geen potentieel bodembelastende activiteiten zullen plaatsvinden.

7 FINANCIËEL/JURIDISCHE INFORMATIE

De locatie staat kadastraal bekend als: Gemeente Maasdriel, sectie L, nummers 1584 (ged), 1659 (ged), 1807 (ged) en 1810 (ged) en heeft een oppervlakte van circa 6300 m². De eigenaar van het perceel is Aannemingsbedrijf J.A. Van Boxtel B.V., er zijn geen andere belanghebbende rechtspersonen bekend.

De adresgegevens van de eigenaar zijn onderstaand weergegeven:

Aannemingsbedrijf J.A. Van Boxtel B.V.

Meerenstraat 5

5335 LD Alem

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is in het verleden geen sterke bodemverontreiniging vastgesteld. Tijdens eerder uitgevoerd bodemonderzoek zijn plaatselijk hooguit parameters in licht verhoogde gehalten (grond) en licht verhoogde concentraties (grondwater) aangetoond.

8 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

Uit de Grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO) zijn de volgende (hydro)geologische gegevens afkomstig:

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een deklaag met een dikte van circa 10 meter aanwezig. Onder de deklaag bevinden zich watervoerende pakketten behorende tot de formaties van Beegden en Sterksel. De watervoerende pakketten bestaan voornamelijk uit grindhoudend matig tot uiterst grof zand. Op een diepte van circa 100 m –mv bevindt zich de eerste scheidende laag. Deze laag behoort tot de formatie van Peize-Waalre en bestaat voornamelijk uit matig tot uiterst grof zand met kleilagen. De scheidende laag heeft een dikte van circa 5 meter. Tot een diepte van >250 m –mv bestaat de bodem vervolgens uit watervoerende pakketten.

De onderzoekslocatie is niet in een boringsvrije zone, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied gelegen.

De regionale grondwaterstroming is zuidoostelijk gericht. Het freatische grondwater bevindt zich op circa 3,5 m-mv. De locatie is in een polder gelegen, waarbinnen het grondwaterpeil kunstmatig wordt beheerst.

De locatie is gelegen op een schiereiland. Op 500 à 1000 meter rondom de onderzoekslocatie bevindt zich het oppervlaktewater van de Maas. Het oppervlaktewater is mogelijk van invloed op de stromingsrichting en de stand van het grondwater. De exacte invloed van de Maas of de kunstmatige beheersing van de grondwaterstand op het freatische grondwater is bij ons bureau niet bekend.

9 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van BRO heeft Lycens Milieu & Ruimte B.V. een historisch vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd met betrekking tot de locatie aan de Veerweg 1C te Alem.

Aanleiding tot het historisch onderzoek is het opstellen van een wijzigingsplan voor het betreffende perceel en het schrijven van de gemeente Maasdriel waarin het eerder uitgevoerde bodemonderzoek is beoordeeld. Het wijzigingsplan is noodzakelijk in het kader van de geplande herontwikkeling van het terrein tot opslagbedrijf.

Conclusies

Op basis van het historische en het huidige bodemgebruik kan worden geconcludeerd dat sprake is (geweest) van de volgende potentieel bodembelastende activiteiten:

- Ter plaatse van de voormalige boomgaard op het zuidelijk terreindeel is tijdens het bodemonderzoek in 2001 in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan zink en OCB aangetoond. De ondergrond en het grondwater zijn niet onderzocht;
- Op het zuidwestelijk terreindeel is ten behoeve van de voormalige champignonkwekerij een bezinkput aanwezig geweest. De bezinkput is na de transactie in 2001 niet meer gebruikt en is derhalve verwijderd. Tijdens het bodemonderzoek in 2001 zijn ter plaatse van de voormalige bezinkput in zowel de ondergrond als in het grondwater geen parameters in verhoogde gehalten cq. concentraties aangetoond;
- In de loods is in het verleden ten behoeve van de champignonkwekerij een koelcel in gebruik geweest. De koelcel is na transactie in 2001 niet meer gebruikt en is door een erkend installateur verwijderd;
- Ten zuidwesten van de loods is een ondergrondse HBO-tank aanwezig. De tank is in ieder geval sinds de transactie in 2001 niet meer in gebruik. Ten behoeve van de transactie is in 2001 een bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de tank is in zowel de ondergrond als in het grondwater geen verontreiniging met olieproducten aangetoond, de tank is na het onderzoek niet meer in gebruik geweest;
- Direct ten westen van de loods is in 2003 een puinverharding aangebracht. De kwaliteit van het puin is onbekend. Aangezien het sinds 1993 verboden is om asbesthoudende materialen te (her)gebruiken, wordt aangenomen dat het puin geen asbest bevat;
- De in de brief van de gemeente Maasdriel genoemde locaties van de bestrijdingsmiddelenopslag/aanmaakplaats zijn niet uit de milieuvergunning, het locatiebezoek en op basis van de aangeleverde gegevens van de eigenaren te herleiden;
- De tanklocatie valt niet te herleiden uit het dossieronderzoek en is in het veld aangewezen door de eigenaren van het perceel. De aangewezen locatie komt overeen met het reeds uitgevoerde bodemonderzoek.

Uit de rapportage van het bodemonderzoek uit 2001 blijkt verder dat de bovengrond van het overig onderzochte terreindeel licht verhoogde gehalten aan zink bevat. In de ondergrond zijn geen parameters in verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan chroom.

Op basis van de bekende informatie en onderzoeksresultaten van het bodemonderzoek in 2001, wordt de onderzoekslocatie als 'onverdacht' beschouwd ten aanzien van sterke bodemverontreiniging(en) met chemische parameters. Er worden hooguit parameters in licht verhoogde gehalten (grond) cq. concentraties (grondwater) verwacht. Aangezien in het verleden asbesthoudende materialen zijn toegepast op (delen van) de onderzoekslocatie, wordt de locatie ten aanzien van asbest als 'verdacht' beschouwd.

Aanbevelingen

In het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Aangezien sinds de transactie in 2001 geen bodembelastende activiteiten meer zijn uitgevoerd op de locatie en op basis van de bekende informatie hooguit parameters in licht verhoogde gehalten cq. concentraties worden verwacht, wordt geadviseerd om de gehele onderzoekslocatie als één geheel middels een geringe onderzoeksinspanning te onderzoeken conform de strategie VED-HE uit de NEN 5740 en de strategie voor een diffuus belaste locatie met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging uit de NEN 5707. Beide strategieën kunnen met elkaar gecombineerd worden. Hierbij dient de bovengrond (bovenste 25 centimeter) onderzocht te worden op het standaardpakket, aangevuld met de analyse op OCB's. Het inzetten van asbestanalyses wordt, op basis van de bekende informatie vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Mocht tijdens het veldwerk asbestverdacht materiaal aangetroffen worden dan dienen wel asbestanalyses ingezet te worden. Aanbevolen wordt om, in afwijking van de NEN 5707, de analysestrategie conform NEN 5740; VED-HE te hanteren. De te plaatsen peilbuis kan dan tussen de ondergrondse tank en de voormalige bezinkput geplaatst worden.

Aanvullende boringen ter plaatse van de ondergrondse HBO-tank en de voormalige bezinkput worden niet noodzakelijk geacht aangezien tijdens voorgaand onderzoek geen verontreinigingen zijn aangetoond, de bezinkput verwijderd is en de tank tussentijds niet in gebruik is geweest.

Aanvullend onderzoek ter plaatse van de voormalige boomgaard wordt eveneens niet noodzakelijk geacht aangezien betreffend terreindeel tijdens voorgaand bodemonderzoek separaat is onderzocht en geen relevante bodemverontreiniging is aangetoond. Bovendien is betreffend terreindeel ten tijde van voorgaand onderzoek en naderhand niet meer in gebruik geweest als boomgaard.

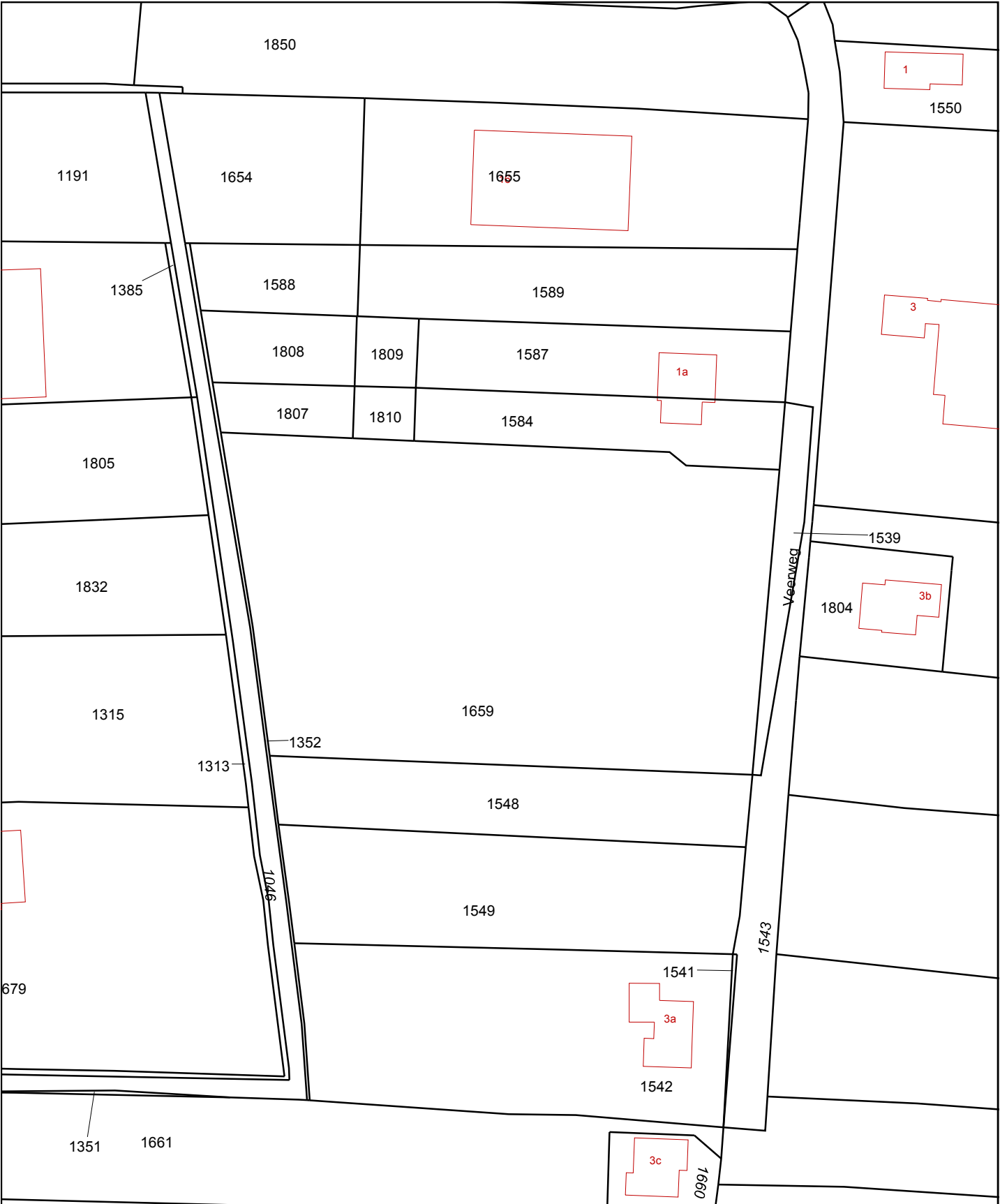
Geadviseerd wordt om de onderzoeksstrategie voorafgaande aan de uitvoering van het bodemonderzoek af te stemmen met de Gemeente Maasdriel en/of de Omgevingsdienst Rivierenland. Mogelijk komen zij met aanvullende eisen.

BIJLAGE I
LOCATIEKAART



Onderdeel	:	Locatiekaart
Schaal	:	1:25.000 (Bron: Topografische kaart van Nederland)
Projectnummer	:	2014.0312
Opdrachtgever	:	BRO

BIJLAGE 2
KADASTRALE GEGEVENS
WEERGAVE ONDERZOEKSLOCATIE



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 6 januari 2015 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1:1000 Kadastrale gemeente Sectie Perceel MAASDRIEL L 1659	
--	--	--

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.

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: MAASDRIEL L 1659 6-1-2015
Veerweg I C 5335 LB ALEM 14:54:02
Uw referentie: 2014.0312
Toestandsdatum: 5-1-2015

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: [MAASDRIEL L 1659](#)
Grootte: 62 a 25 ca
Coördinaten: 152353-421923
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (INDUSTRIE) BEDRIJVGHEID (KAS)
Locatie: Veerweg I C
5335 LB ALEM
Koopsom: € 322.184 Jaar: 2001
Ontstaan op: 29-6-1994
Ontstaan uit: [MAASDRIEL L 1585 gedeeltelijk](#)

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde

EIGENDOM
[Aannemingsbedrijf J.A. Van Boxtel B.V.](#)
Meerenstraat 5
5335 LD ALEM
Zetel: ALEM
Recht ontleend aan: [HYP4 19770/54 reeks ARNHEM](#) d.d. 21-8-2001
Eerst genoemde object in brondocument: MAASDRIEL L 1659

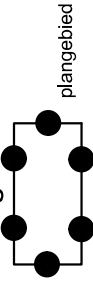
Einde overzicht

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.



Legenda

Plangebied



plangebied

Bestemmingen

enkelbestemmingen



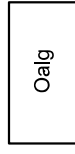
Niet-agrarische bedrijven



Wonen

Aanduidingen

functieaanduidingen



Oalg

Opslag algemeen (uitsluitend in pandig)

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED, WIJZIGING 2014, VEERWEG 1C

Gemeente Maasdriel

NL.IMRO.02630000BP1093-

schaal:	1:1000
formaat:	A4
concept:	20-08-2013 / FH

voorontwerp:	..-.-.-.- / tekenaar
ontwerp:	23-04-2014 / RVD
vastgesteld:	..-.-.-.- / tekenaar

projectnr. BRO:	211x06515
projectnr. VWP:	13BROBO073
bestandsnaam:	13BROBO073-003.dwg

BRO

Ruimte om in te leven

Boscheweg 107
Postbus 4
5282 WV Boxtel
T 0411 850 400

www.bro.nl
info@bro.nl
F 0411 850 401



verbeelding: Viewpoint bv ©
www.viewpointbv.nl

BIJLAGE 3
WEERGAVE HISTORISCHE KAARTEN

Foto rapportage: Veerweg IC te Alem

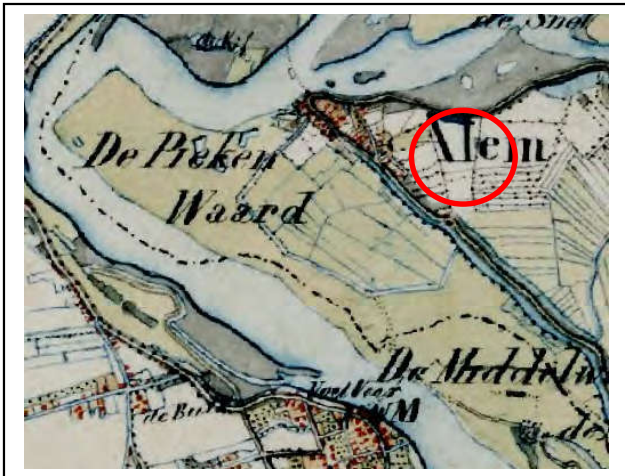


Foto 1: 1830

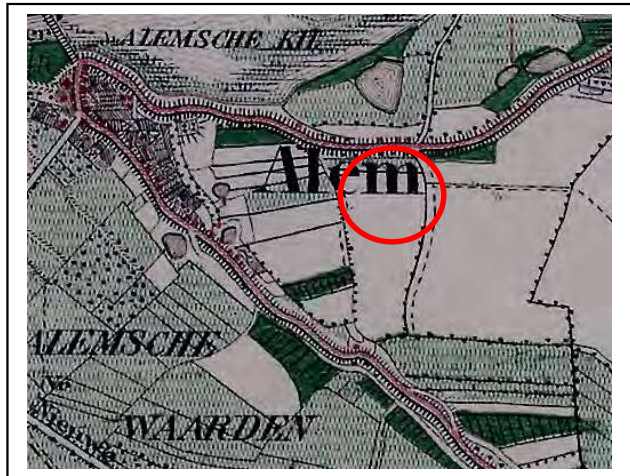


Foto 2: 1872



Foto 3: 1892

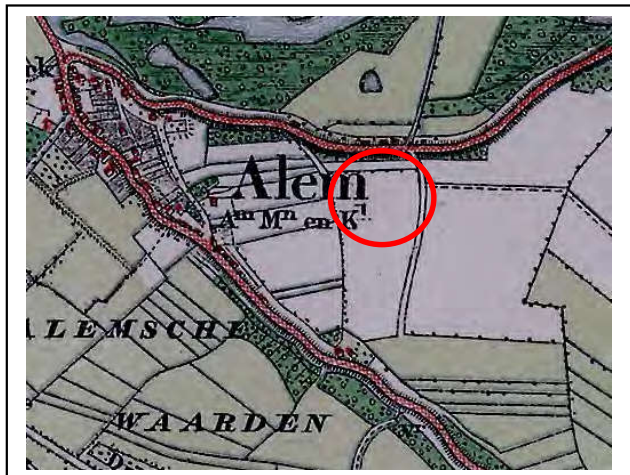


Foto 4: 1908



Foto 5: 1912



Foto 6: 1928



Foto 7: 1949



Foto 8: 1956



Foto 9: 1967

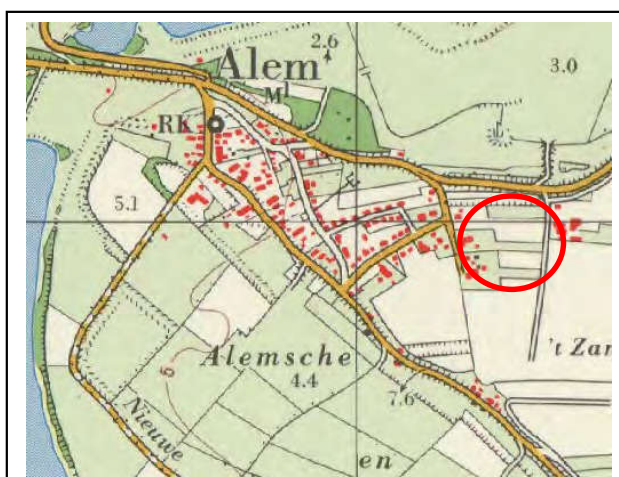


Foto 10: 1978

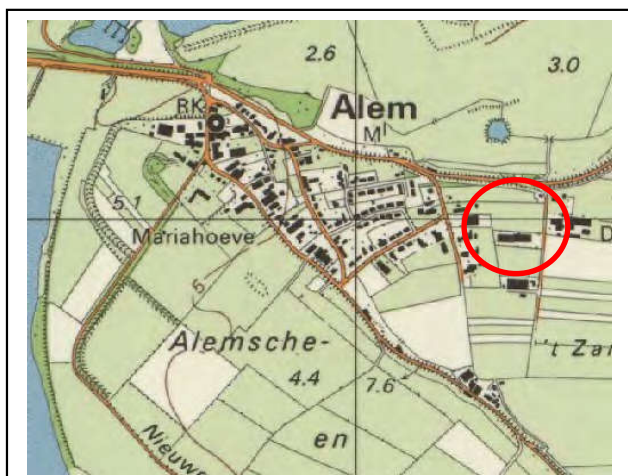


Foto 11: 1988

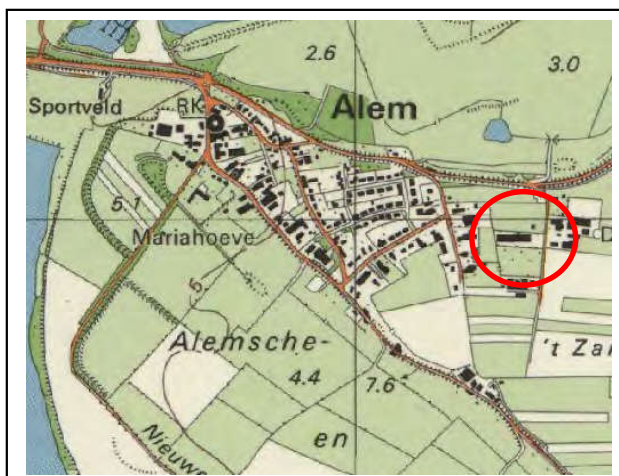


Foto 12: 1991

BIJLAGE 4
FOTO'S HUIDIGE SITUATIE

Foto rapportage: Veerweg IC te Alem



Foto 1: Zuidzijde opslagloods



Foto 2: Weiland



Foto 3: Locatie voormalige bezinkput

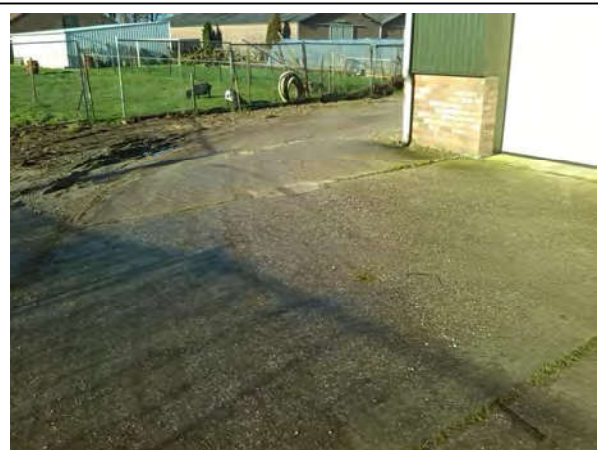


Foto 4: Locatie ondergrondse tank



Foto 5: Noordzijde opslagloods



Foto 6: Oostzijde loods

BIJLAGE 5
VOORMALIGE SITUATIE



Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Algemene bepaling	3
Hoofdstuk 2	Aanvullende regels	5
Artikel 2	Aanvullende begrippen	5
Artikel 3	Aanvullende bestemmingsregels	6
Hoofdstuk 3	Algemene regels	7
Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling	7
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	9
Artikel 5	Overgangsrecht	9
Artikel 6	Slotregel	10

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Beplantings- en inpassingsplan
-----------	--------------------------------

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene bepaling

Op het onderhavige wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2016, Veerweg 1c' zijn de relevante bepalingen van de bestemmingsplannen:

- a. 'Buitengebied, binnendijks deel', zoals vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad van Maasdriel d.d. 22 februari 2006 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland bij besluit van 17 oktober 2006;
- b. 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan', zoals vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad van Maasdriel d.d. 26 januari 2012;

van overeenkomstige toepassing, zulks met dien verstande dat:

- plankaart 1 is aangepast zoals aangegeven op tekeningnummer 13BROBO073, waarop de gewijzigde plandelen zijn begrensd met een plangrens en waarbij de bestemmingen 'Niet-agrarische bedrijven' en 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden' en de aanduiding 'opslag' zijn opgenomen als aanvulling op de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijks deel';
- de regels worden aangevuld met het bepaalde in Hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 2 Aanvullende regels

Artikel 2 Aanvullende begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 Wijzigingsplan

Het wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2016, Veerweg 1c' van de gemeente Maasdriel, bestaande uit de plankaart en deze voorschriften met inachtneming van het bepaalde uit artikel 1;

2.2 (plan)kaart

- plankaart 1 bestemmingen, tekeningnummer 13BROBO073;
- plankaart 2 indicatieve archeologische waarden is overeenkomstig bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijks deel' van toepassing;

Artikel 3 Aanvullende bestemmingsregels

3.1 Bestemming Niet-agrarische bedrijven

In artikel 6.2 (bestemmingsomschrijving bij de bestemming Niet-agrarische bedrijven' wordt aan de Staat van niet-agrarische bedrijven toegevoegd:

straatnaam	nr	kaart	bedrijfstype	omvang
Veerweg	1c	Oalg	opslag algemeen (uitsluitend inpandig)	1.550 m ²

3.2 Specifieke gebruiksregels bestemming Niet-agrarische bedrijven

3.2.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

De gronden en gebouwen waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, mogen niet eerder ten behoeve van de genoemde doeleinden in gebruik genomen worden dan nadat tenminste:

- a. de perceelsranden overeenkomstig het beplantings-/inpassingsplan dat als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegd is, dan wel dat;
- b. de onder sub a bedoelde elementen uit het beplantings-/inpassingsplan dat als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan uiterlijk zijn uitgevoerd binnen 2 jaar na onherroepelijkheid van onderhavig bestemmingsplan;
- c. de landschappelijke inpassing van de gronden waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, dient overeenkomstig het beplantings-/inpassingsplan als bedoeld in sub a van dit artikel in stand gehouden te worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

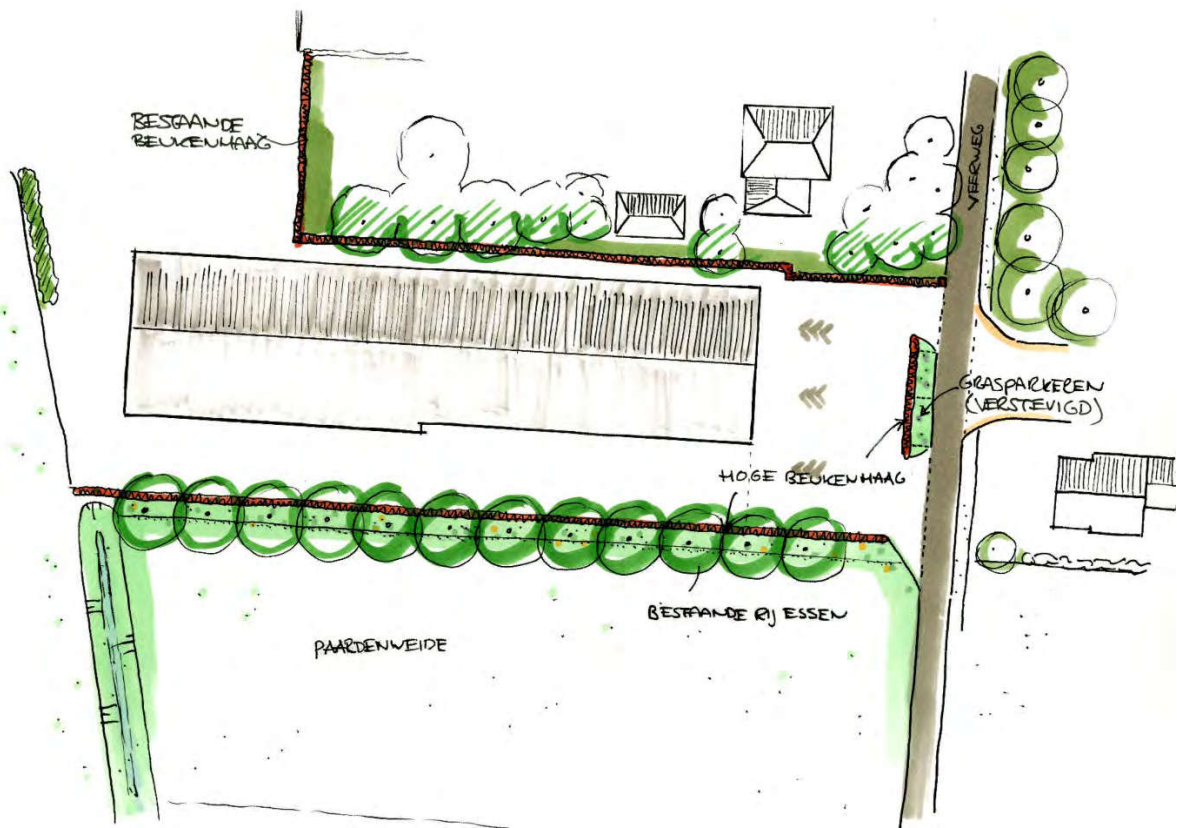
Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2016, Veerweg 1c'.

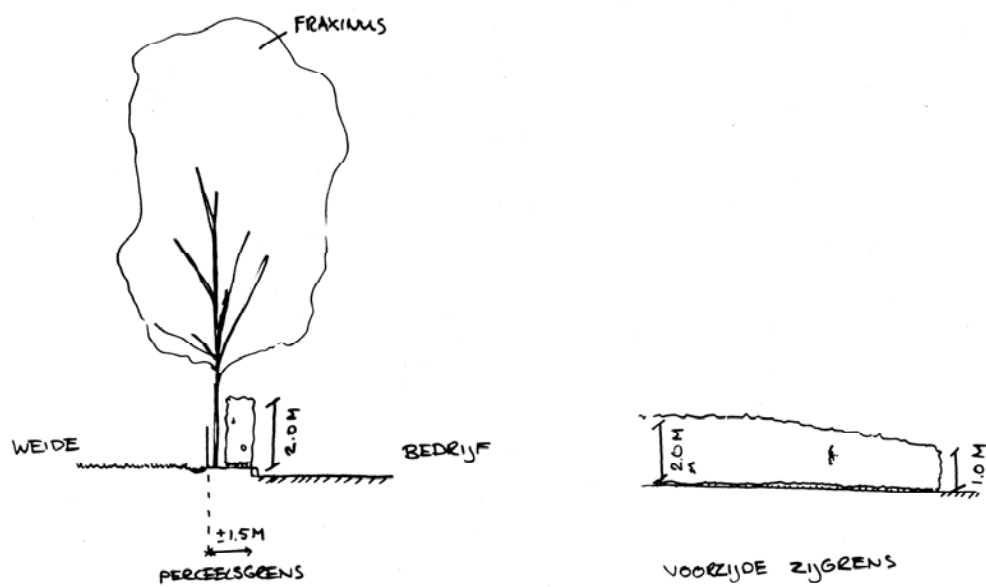
Bijlagen bij regels

Bijlage 1:

Beplantings- en inpassingsplan



Tekening toekomstige situatie



Dwarsdoorsnede haag en zij aanzicht voorkant haag

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl