



**Vooronderzoek;
Kamp 5-7 te Cothen**

Opdrachtgever: Weveo Ingenieurs- Advies- en Projektenburo
B.V.

Contactpersoon: W. van Oudbroekhuizen

Datum: 18 augustus 2016

Projectnummer: P16M0120

Colofon

Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v.

Valkseweg 62 - 3771 RG Barneveld

Postbus 99 - 3770 AB Barneveld

tel. 0342 - 406 406

fax 0342 - 406 400

e-mail milieu@vink.nl

www.vink.nl



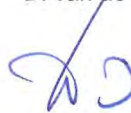
Titel: **Vooronderzoek; Kamp 5-7 te Cothen**
Opdrachtgever: Weveo Ingenieurs- Advies- en Projektenburo B.V.
Projectnummer: P16M0120

Auteur(s):
S. van den Poll - Eisses



Barneveld
18 augustus 2016

Autorisatie:
D. van de Streek



Barneveld
18 augustus 2016

Het is toegestaan dit rapport te verveelvoudigen en/of openbaar te maken na instemming door de opdrachtgever onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat alleen vermenigvuldiging en gebruik van het gehele rapport is toegestaan. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit rapport.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
2.	VOORONDERZOEK	3
2.1.	Actuele situatie en toekomstig gebruik	3
2.2.	Voormalig bodemgebruik	4
2.3.	Voorgaand bodemonderzoek	6
2.4.	Bodemopbouw en geohydrologie	6
3.	CONCLUSIE.....	7
	KAARTBIJLAGEN	1

(KAART) BIJLAGEN:

Omgevingskaart

Kadastrale kaart

Kaart met historische situatie

1. INLEIDING

Weveo Ingenieurs- Advies- en Projektenburo B.V. heeft ons op 3 augustus 2016 opdracht gegeven tot het uitvoeren van een vooronderzoek aan de Kamp 5-7 te Cothen. Voor de ligging van de locatie wordt verwezen naar de kaartbijlagen.

Aanleiding voor het vooronderzoek is de bestemmingsplanwijziging voor de bouw van een vrijstaande woning en de verbouw van het huidige kantoorpand naar vier starterswoningen.

Het vooronderzoek volgens NEN 5725 heeft als doel te komen tot een overzicht met betrekking tot het gebruik in het verleden, heden en de nabije toekomst van onderhavige locatie, vooral in relatie tot een mogelijke verontreiniging van de bodem. De locatiespecifieke informatie is de basis voor de adequate invulling van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek conform de NEN 5740.

De NEN 5725 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, januari 2009) dient als basis voor het uit te voeren vooronderzoek.

In hoofdstuk 2 zal worden ingegaan op het uitgevoerde vooronderzoek. In hoofdstuk 3 worden conclusies getrokken.

Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v. is een onafhankelijk adviesbureau dat beschikt over een gecertificeerd kwaliteitssysteem conform NEN-EN-ISO 9001:2008.

Voor het vooronderzoek geraadpleegde bronnen zijn niet altijd zonder fouten en/of volledig. Voor het verkrijgen van informatie zijn wij wel afhankelijk van diverse bronnen, waardoor wij niet kunnen instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde gegevens voor het vooronderzoek.

2. VOORONDERZOEK

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vooronderzoek, bestaande uit de inventarisatie van actuele en historische locatiegegevens, het toekomstige gebruik en de bodemopbouw en geohydrologie. Op basis van de geïnventariseerde gegevens vindt hypothesestelling plaats.

Het vooronderzoek is conform de NEN 5725 uitgevoerd op standaard niveau en heeft betrekking op de onderzoekslocatie en de directe omgeving. De gebruikte informatiebronnen betreffen: bouwvergunningen, milieuvergunningen, (gemeentelijk) tank- en bodeminformatiesysteem, Dienst voor het kadaster en de openbare registers Nederland, TNO grondwaterkaart van Nederland, Bodemloket, BAG viewer, Topotijdreis, huidige gebruiker onderzoekslocatie, de opdrachtgever en een locatieinspectie. Het archiefonderzoek bij de gemeente heeft plaatsgevonden op 10 augustus 2016.

2.1. Actuele situatie en toekomstig gebruik

De onderzoekslocatie aan De Kamp 5 -7 te Cothen heeft een oppervlakte van 1.279 m² en is kadastraal bekend als gemeente Cothen, sectie B, nummer 1858. De locatiecoördinaten zijn X = 149419 en Y = 445607. Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Op de locatie staat één gebouw dat in gebruik is als kantoor. Het onbebouwde deel ten westen van het pand is verhard met klinkers en de toegangsweg en het terreindeel ten noorden en oosten van het gebouw is verhard met asfalt. Het overig terreindeel is ingericht als tuin.

Op 10 augustus 2016 heeft een visuele terreininspectie plaatsgevonden. Tijdens de visuele terreininspectie zijn geen mogelijk bodembelastende omstandigheden of activiteiten waargenomen op de onderzoekslocatie. Voor een indruk van de locatie wordt verwezen naar de navolgende foto's.



Foto 1: Het gebouw gezien vanaf het westen



Foto 2: Het parkeerterrein ten westen van het gebouw, gezien vanuit de tuin



Foto 3: De toegangsweg



Afbeelding 1: Geplande nieuwe situatie

De onderzoekslocatie bevindt zich in een omgeving met voornamelijk woningbouw. Rondom de onderzoekslocatie vinden voor zover bekend geen activiteiten plaats die de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie mogelijk sterk beïnvloeden.

Het voornemen bestaat om in het bestaande pand vier starterswoningen te maken en ten westen wordt een vrijstaande woning gebouwd (zie afbeelding 1). De huidige asfaltverharding blijft waarschijnlijk gehandhaafd. Voor zover bekend blijft het huidige gebruik van de onderzoekslocatie en de directe omgeving in de nabije toekomst verder ongewijzigd.

2.2. Voormalig bodemgebruik

De locatie ligt in een oud deel van de bebouwde kom van Cothen. Op oude topografische kaarten vanaf 1900 lijkt op de onderzoekslocatie bebouwing aanwezig te zijn (afbeelding 2). De ons eerst bekende vergunning dateert uit 1938. Het betreft een Hinderwetvergunning voor het inrichten van een smederij (zie afbeelding 4). De ligging van deze smederij is op basis van deze tekening niet duidelijk.

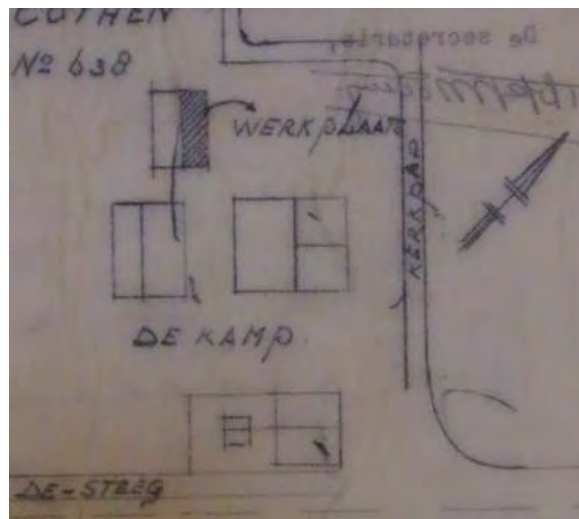
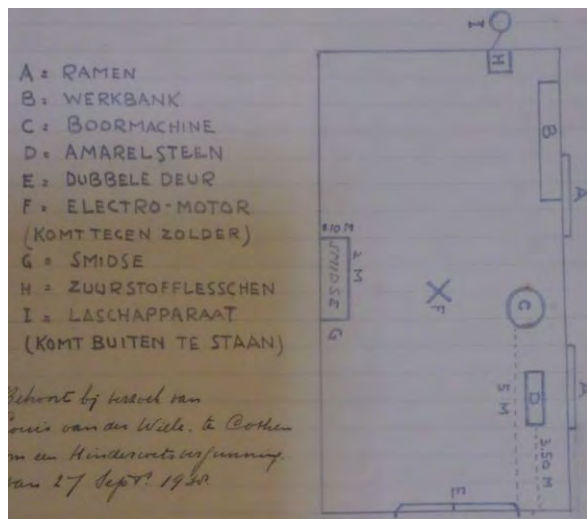


Afbeelding 2: Topografische kaart 1900



Afbeelding 3: Topografische kaart 1984

In 1947 is een milieuvergunning afgegeven voor het plaatsen van een vlakbank, een langgatboor en een slijpmachine. Op basis van de maatvoering betreft het dezelfde ruimte als de smederij, waardoor de ligging van de smederij hiermee ook bekend is (zie afbeelding 5). Op basis van de loop van het Kerkepad (nu De Kamp) ligt dit gebouw op het terrein van het belendende perceel de Rijnweide 2.



Afbeelding 4: Tekening Hinderwetvergunning 1938 (smederij) Afbeelding 5: Overzicht werkplaats 1947

In 1952 is een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een schuurtje voor het houden van varkens. Dit gebouw lag direct ten westen van de huidige bebouwing. Het schuurtje was bedekt met pannen.

In 1961 is een bouwvergunning afgegeven voor de verbouwing van de op de locatie aanwezige woning tot kantoor. Dit gebouw lag op bijna dezelfde locatie als het huidige kantoor op de onderzoekslocatie. De contouren van dit gebouw zijn op de tekening in de kaartenbijlage weergegeven.

Voor de Rijnweide 2 is in 1963 een vergunning afgegeven voor het gedeeltelijk veranderen van de toen aanwezige timmerwerkplaats. De Rijnweide 2 en de onderzoekslocatie vormden destijds nog één locatie. De dakbedekking bestond uit pannen. In 1969 is een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een loods op de Rijnweide 2. Op deze locatie staat momenteel een woning.

Medio de jaren '70 is het kantoorgebouw op de onderzoekslocatie door brand verwoest. In 1975 is een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van het huidige pand op nagenoeg dezelfde locatie als het door brand verwoeste gebouw. Voorafgaand aan deze bouw is het schuurtje direct ten westen van het gebouw ook gesloopt. In de vergunning is aangegeven dat aan de Rijnweide 2 twee loodsen worden gebouwd. Deze bouw heeft waarschijnlijk nooit plaatsgevonden.

In 1983 is een bouwvergunning afgegeven voor de verbouw van het huidige kantoorpand op de onderzoekslocatie. In de bouwvergunning zijn geen mogelijk bodembedreigende activiteiten opgenomen.

In 2001 is tot slot een bouwvergunning aangevraagd, die tevens het veranderen van de bestemming van het kantoor naar wonen beoogde. Deze bestemmingswijziging heeft niet plaatsgevonden.

In het gemeentelijk tankbestand zijn geen tanks voor dit perceel opgenomen. Voor zover bekend hebben op de onderzoekslocatie geen calamiteiten plaatsgevonden.

2.3. Voorgaand bodemonderzoek

In het landelijk bodemloket is opgenomen dat op en/of in de omgeving van de onderzoekslocatie een sanering op bestrijdingsmiddelen heeft plaatsgevonden. Het betreft een redelijk groot gebied dat in het verleden als boomgaard is gebruikt. Van de uitgevoerde sanering is in 2013 een saneringsevaluatie opgesteld. Door de behandelend ambtenaar van de gemeente Wijk bij Duurstede is aangegeven dat het een gebied ten zuiden van de onderzoekslocatie (aan de andere zijde van de Rijnweide). Deze locatie werd ook aan geduid als 'De Kamp'. Voor het onderzoek op de onderzoekslocatie zijn deze gegevens niet relevant.

Voor zover bekend heeft er nog niet eerder bodemonderzoek op de onderzoekslocatie plaatsgevonden. In het bodeminformatiesysteem van de gemeente zijn geen bodemonderzoeken voor de onderzoekslocatie vermeld.

2.4. Bodemopbouw en geohydrologie

De onderzoekslocatie ligt op circa 5,2 meter +NAP. Op de locatie is een deklaag aanwezig. De deklaag heeft een dikte van enkele meters en is opgebouwd uit kleien en lemige zanden. De hydraulische weerstand van de deklaag bedraagt waarschijnlijk meer dan 100 dagen.

Onder de deklaag ligt het eerste watervoerende pakket met een dikte van circa 45 meter. Deze formatie is opgebouwd uit zanden, die overwegend grof tot fijn zijn. De transmissiviteit van het eerste watervoerende pakket bedraagt minder dan 1.000 m² per dag. Het freatisch grondwater bevindt zich op circa 2 meter +NAP.

De eerste scheidende laag is opgebouwd uit klei, leem en slibhoudende zanden behorend tot de formatie van Kedichem en Sterksel. De eerste scheidende laag heeft een dikte van 20 à 30 meter.

In het algemeen kan gesteld worden dat het grondwater van de Utrechtse heuvelrug naar de lager gelegen Kromme Rijn en vervolgens het Amsterdam Rijnkanaal stroomt. De regionale grondwaterstroming is zuidwest tot lokaal westelijk gericht. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

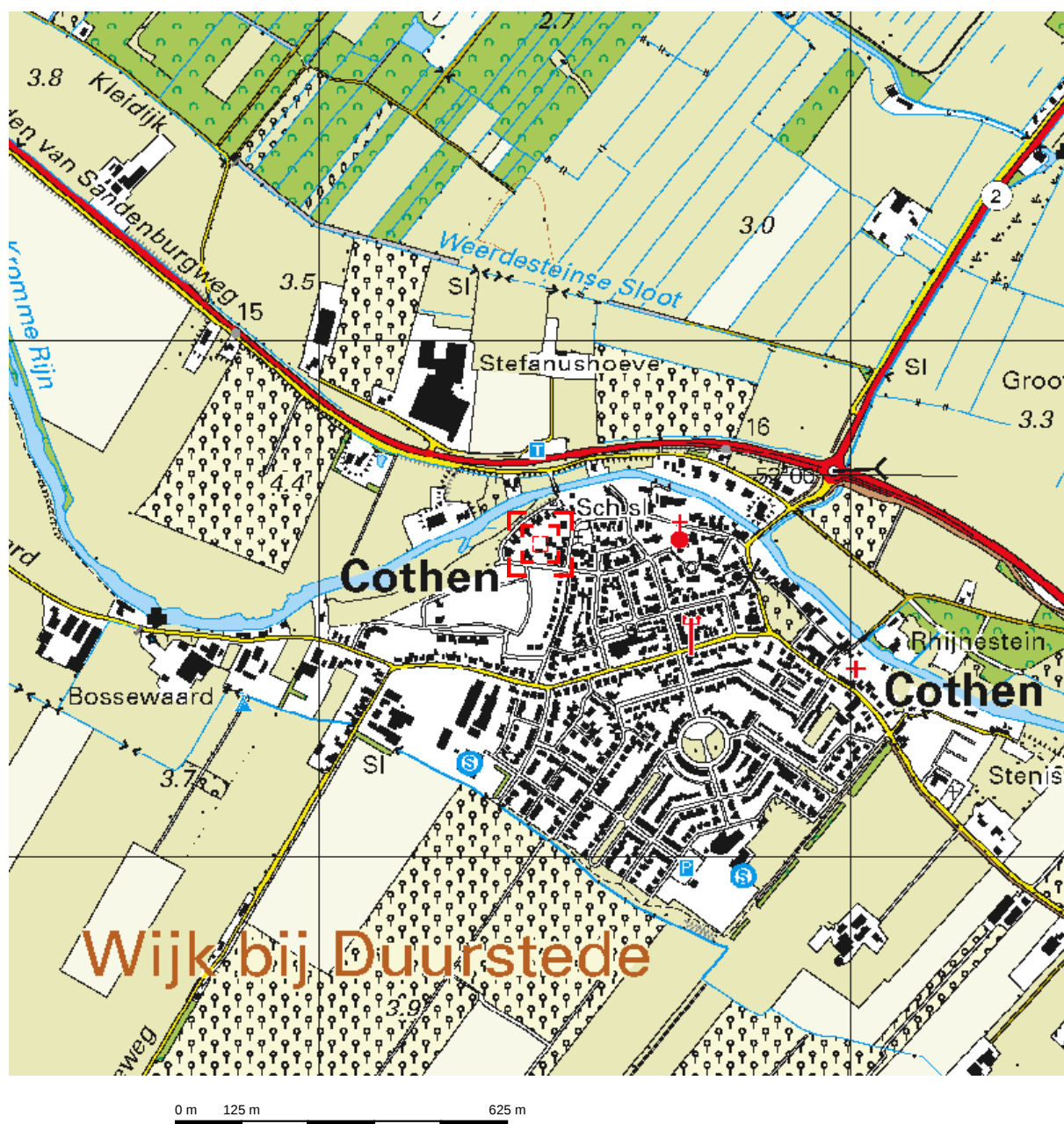
3. CONCLUSIE

In opdracht van Weveo Ingenieurs- Advies- en Projektenburo B.V. is een vooronderzoek voor de Kamp 5 – 7 te Cothen uitgevoerd. Aanleiding voor het vooronderzoek is de bestemmingsplanwijziging voor de bouw van een vrijstaande woning en de verbouw van het huidige pand naar vier starterswoningen.

Uit het vooronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie al voor lange tijd voor bewoning en bedrijvigheid in gebruik is. Een schuur op het belendende perceel aan de Rijnweide 2 is in het verleden gebruikt als smederij. Een kantoorgebouw ter plaatse van de huidige bebouwing op de onderzoekslocatie is in of voor 1975 volledig door brand verwoest. Voor zover ons bekend waren alle gebouwen voorzien van dakpannen.

Geconcludeerd wordt dat vanwege de ouderdom van de locatie sprake kan zijn van lichte verontreinigingen met bijvoorbeeld koper, lood, zink en PAK, die diffuus heterogeen aanwezig zullen zijn. De hypothese luidt 'verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld'. Ten aanzien van asbest kan de locatie als 'onverdacht' worden gezien. De aanwezigheid van verontreinigingen boven de interventiewaarde worden echter niet verwacht, zodat de verwachte bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging.

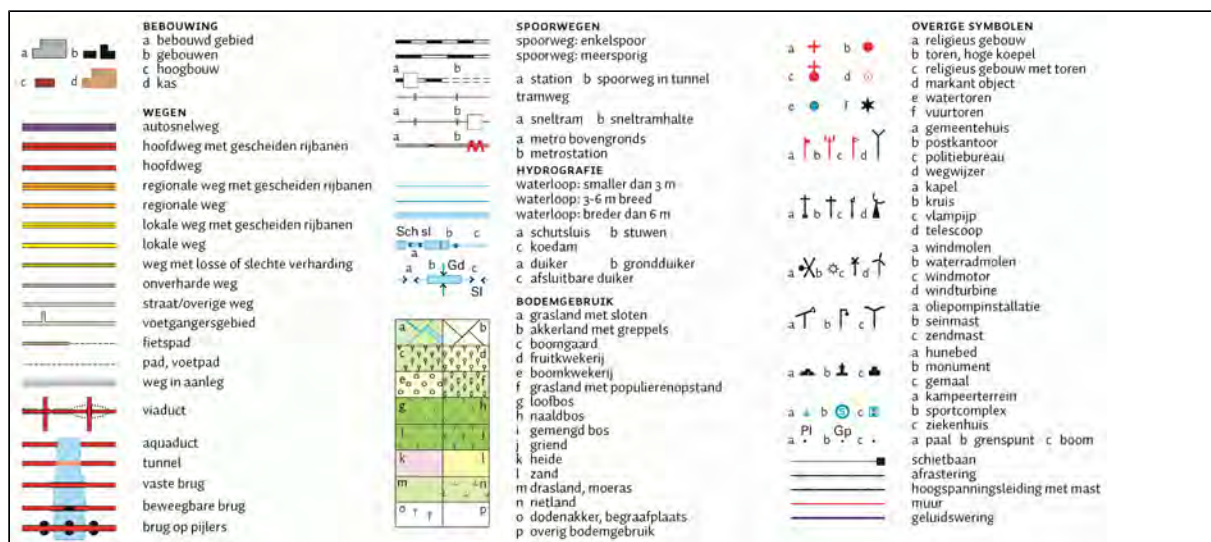
KAARTBIJLAGEN



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object COTHEN B 1858
De Kamp 5, 3945 CE COTHEN
CC-BY Kadaster.





0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 5 augustus 2016
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

COTHEN
B
1858



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

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

Kadaster

Betreft: COTHEN B 1858 5-8-2016
De Kamp 5 3945 CE COTHEN 14:35:00
Uw referentie: P16M0120
Toestandsdatum: 4-8-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **COTHEN B 1858**
Grootte: 12 a 79 ca
Coördinaten: 149419-445607
Omschrijving kadastraal
object: BEDRIJVIGHEID (KANTOOR) ERF - TUIN
Locatie: De Kamp 5
3945 CE COTHEN
De Kamp 7
3945 CE COTHEN
Koopsom: € 589.914 Jaar: 2002
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 21-10-1988
Ontstaan uit: **COTHEN B 1743 gedeeltelijk**

Publiekrechtelijke beperkingen

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 115 datum in werking 1-7-2015
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Wijk bij Duurstede

Gerechtigde

EIGENDOM

Weveo Holding BV

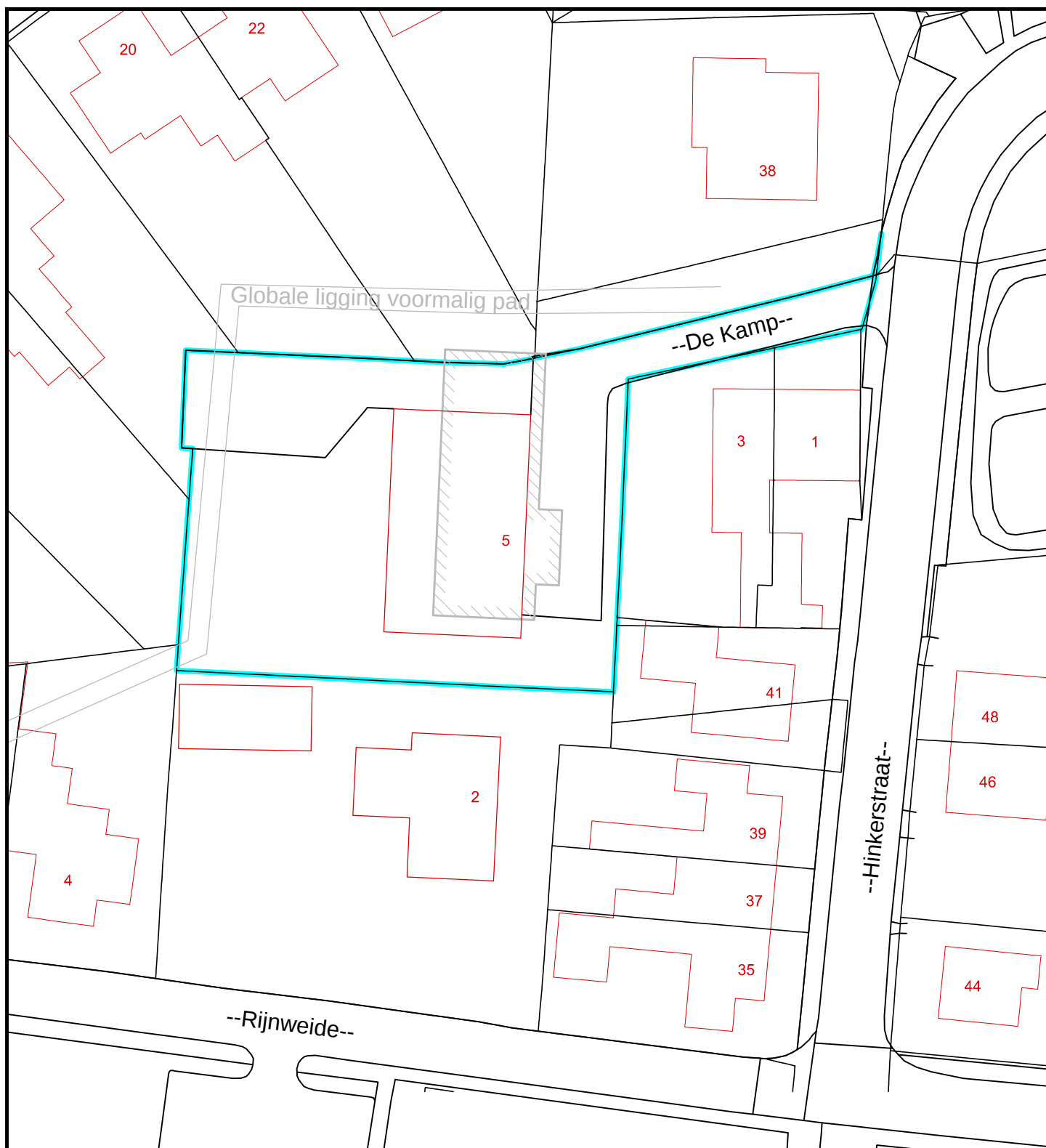
Groenewoudseweg 7
3945 BC COTHEN

Zetel: COTHEN

Recht ontleend aan: **HYP4 65804/31** d.d. 3-3-2015
Eerst genoemde object in COTHEN B 1858
brondocument:
Recht ontleend aan: **HYP4 12541/20 reeks UTRECHT** d.d. 21-3-2002
Eerst genoemde object in COTHEN B 1858
brondocument:

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.



Kaart met historische situatie

Legenda	
	Bestaande bebouwing
	Voormalige bebouwing
	Onderzoekslocatie



0 5m 10m 15m 20m 25m

Vink

Werknr.: P16M0120

Schaal: 1:500

Datum: 17-08-2016



Valkseweg 62, 3771 RG Barneveld Postbus 99, 3770 AB Barneveld

T + 31 (0) 342 406 406 F + 31 (0) 342 406 400

E milieu@vink.nl

www.vink.nl