

**Bureaustudie vooronderzoek
bodem Schaluinen 11 te
Baarle-Nassau**

INZICHT
&
OVERZICHT

bureaustudie vooronderzoek bodem Schaluinen 11 te Baarle-Nassau

Opdrachtgever : Familie Verholen/Verheijen
Sperwerstraat 29
5111 DM BAARLE-NASSAU

Projectnummer : 20160055

Status rapport / versie nr. : Definitief 01

Datum : 17 maart 2016

Opgesteld door : ing. J. Reurich

Gecontroleerd door : ing. C.H.J. van den Broek

Voor akkoord : ing. S. Spapens

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	17/03/16	Bureaustudie vooronderzoek bodem Schaluinen 11 te Baarle-Nassau	JR 	CB 

INHOUD		blz.
1	INLEIDING	2
2	VOORONDERZOEK	3
2.1	Algemeen en bronvermelding	3
2.2	Locatiegegevens en huidige situatie	4
2.2.1	Onderzoekslocatie	4
2.2.2	Omgeving	5
2.2.3	Zonering bodemkwaliteitskaart	6
2.3	Historische gegevens	6
2.3.1	Onderzoekslocatie en omgeving	6
2.3.2	Beschikbaar bodemonderzoek	6
2.4	Toekomstig gebruik	7
2.5	Bodemopbouw en geohydrologie	7
2.6	Financieel juridische informatie	7
3	CONCLUSIES EN HYPOTHESEN	8

BIJLAGEN

1	Locatiekaart
2	Kadastrale gegevens

1 INLEIDING

In opdracht van Familie Verholen/Verheijen heeft AGEL adviseurs een bureaustudie vooronderzoek bodem uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Schaluinen 11 te Baarle-Nassau. De onderzoekslocatie betreft een boerderij met tuin en akker en heeft een oppervlakte van circa 25.000 m².

De aanleiding voor het uitvoeren van het vooronderzoek wordt gevormd door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de onderzoekslocatie. Het doel van de bureaustudie vooronderzoek is het verkrijgen van een indicatie of er binnen de onderzoekslocatie verdachte deellocaties ten aanzien van bodemverontreiniging aanwezig zijn. Het vooronderzoek bodem dient als basis voor het opstellen van het onderzoeksprogramma voor een verkennend bodemonderzoek in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Het Vooronderzoek Bodem is uitgevoerd op basis van de NEN 5725 (Bodem - Leidraad voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek, versie januari 2009). In dit rapport wordt verslag gedaan van de uitgevoerde werkzaamheden en worden de resultaten van het onderzoek beschreven.

2 VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen en bronvermelding

Het geografisch gebied waarop het vooronderzoek betrekking heeft richt zich op de onderzoekslocatie waarbinnen het geografisch besluitvormingsgebied valt en de aangrenzende percelen tot een maximale afstand van 25 meter. Bij het vooronderzoek is informatie verzameld over het voormalige, huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Gezien de doelstelling van het bodemonderzoek is uitgegaan van een vooronderzoek op standaardniveau. In het kader van de bureaustudie is geen veldbezoek uitgevoerd.

Aangezien uit de verkregen informatie geen bepaalde verdachtheid is gebleken is geen archief-onderzoek verricht.

In het kader van het vooronderzoek zijn de onderstaande bronnen geraadpleegd. Tevens is aangegeven of voor de onderzoekslocatie relevante informatie aangetroffen is.

Tabel 2.1: Geraadpleegde bronnen

Instantie	Geraadpleegd	Aspect	Relevante info aanwezig
Opdrachtgever	Ja	Afbakening onderzoeksgebied Informatie huidig en voormalig gebruik Toekomstig gebruik Eerder bodemonderzoek Verwachting niet gesprongen explosieven Verwachting aanwezigheid archeologische waarden	+ + + - - -
Gemeente	Ja	BodemInformatiesysteem (BIS) en/of eerder onderzoek Vervallen Hinderwetvergunningen (statisch) Actuele milieuvergunningen (dynamisch) Bouwvergunningen Archief BOOT/tankenbestand Bodemkwaliteitskaart Meldingen grondverzet	+ - - - - + -
Bevoegd gezag Wbb	Nee	Beschikkingen Wet bodembescherming	-
Regionaal archief	Nee	Historische informatie	-
Kadaster	Ja	Kadastrale situatie Kabels en leidingen informatie (KLIC)	+ -
Locatie-inspectie	Ja	Bodembedreigende activiteiten Verwachting t.a.v. asbest	- -
Bodemloket	Ja	Informatie Landsdekkend beeld/Globis	-
Locatie-interviews	Nee	N.v.t.	
Literatuur en eigen archief	Ja	Bodemkaart van Nederland (Stiboka/Alterra) Grondwaterkaart van Nederland, TNO Luchtfoto google earth Historische atlas en watwaswaar.nl Topografische kaart Grondwateronttrekkingen Provinciale milieuverordening (PMV)	+ + - - - - -
Overig	N.v.t.	N.v.t.	

+ : Informatie aanwezig m.b.t. onderzoekslocatie;

- : Geen voor het onderzoek relevante informatie aanwezig m.b.t. onderzoekslocatie;

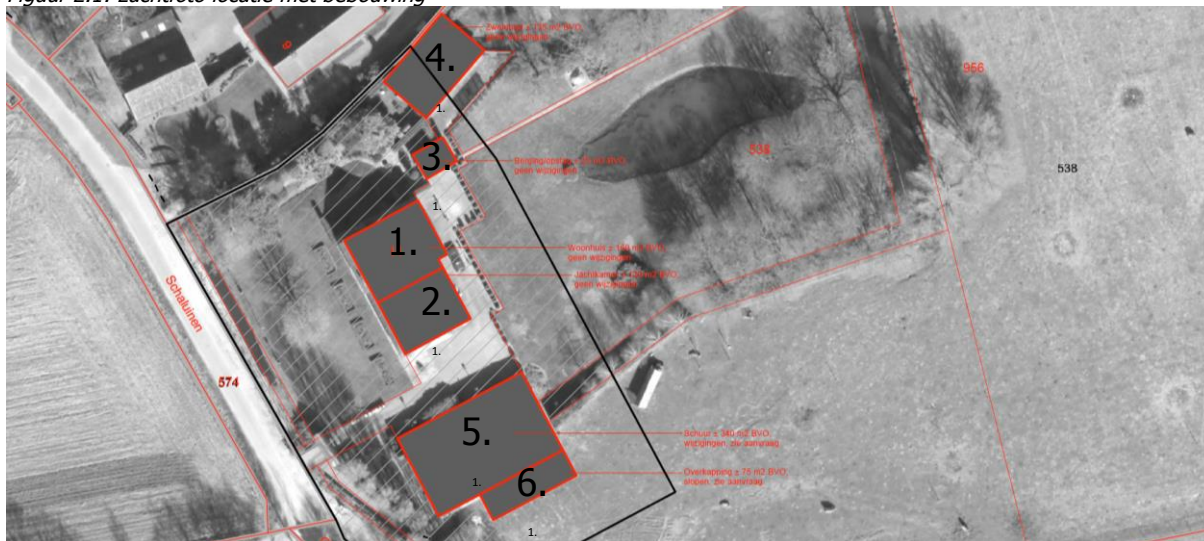
2.2 Locatiegegevens en huidige situatie

2.2.1 Onderzoekslocatie

Het plangebied bevindt zich aan de Schaluinen 11 te Baarle-Nassau en is in de huidige situatie deels bebouwd en deels onbebouwd. In het plangebied zijn diverse gebouwen gevestigd, namelijk een:

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. vrijstaand woonhuis: +- 160 m2 BVO; | 4. zwembad: +- 135 m2 BVO; |
| 2. jachtkamer: +- 120 m2 BVO; | 5. schuur: +- 340 m2 BVO; |
| 3. berging/opslag: +- 25 m2 BVO; | 6. overkapping: +- 75 m2 BVO. |

Figuur 2.1: Luchtfoto locatie met bebouwing



Naast deze bebouwing heeft het perceel een eigen oprijlaan en verharde parkeerplaats. De overige omliggende gronden rond deze gebouwen zijn hoofdzakelijk ingericht als tuin. Daarnaast is een landschapstuin met waterpartij in het plangebied aanwezig, waar omheen diverse bosschages zijn gelegen. De bosschage ten noorden van het plangebied is een houtwal die verder richting het oosten doorloopt. Het zuidelijk en oostelijk deel van het plangebied heeft momenteel een agrarische functie en is in gebruik als grasland.



Waterpartij met zicht op schuur



Entrée perceel met rechts de schuur en links het woonhuis



Agrarisch gebied en bosschage ten zuiden van landschapstuin



Houtwal ten noorden van de landschapstuin

D01 Bureaustudie vooronderzoek bodem
 Schaluinen 11
 Baarle-Nassau

20160055
 maart 2016
 blad 5

Onderstaand zijn de locatiegegevens samengevat.

Tabel 2.2: Locatiegegevens

Aspect	Gegevens	
Adres	Schaluinen 11 te Baarle-Nassau	
Kadastraal (bijlage 2)	Gemeente: Baarle-Nassau	
	Sectie: R	Nummer(s): 538
Topografie en RD-coördinaten (bijlage 1)	x: 123.616	y: 381.940
Eigenaar	De heer A.H.M. Verheijen	
Omschrijving kadastraal object	Wonen (agrarisch) terrein (grasland)	
Oppervlakte kadastraal perceel(-en)	Circa 52.315 m ²	Onderzoekslocatie: circa 25.00 m ²

Een situatietekening met begrenzing van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 3.

Figuur 2.2: Luchtfoto onderzoekslocatie (met rood aangegeven)



2.2.2 Omgeving

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Baarle-Nassau en is gelegen ten noorden van Bungalowpark L'Air Pur. De zuidelijke plangrens ligt daardoor naast een bosrand. Ten oosten van het plangebied zijn enkele agrarische percelen gelegen, welke omringt zijn door een houtwal. Ten westen van het plangebied, aan de andere kant van Schaluinen, zijn diverse agrarische percelen gelegen. Ten noorden van het plangebied zijn diverse woonhuizen en (agrarische) bedrijfsgebouwen gelegen. Deze gebouwen worden, evenals het plangebied, ontsloten door Schaluinen richting de Turnhoutseweg (N260). De omgeving van de onderzoekslocatie bestaat uit:

- Noordzijde : Boerderijen aan de Schaluinen;
- Oostzijde : Wieland en akker;
- Zuidzijde : Bungalowpark L'Air Pur en Landgoed Schaluinen;
- Westzijde : Wieland en akker.

In de directe omgeving van de locatie zijn geen factoren bekend die van invloed zijn op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

2.2.3 Zonering bodemkwaliteitskaart

Voor de gemeente Baarle-Nassau is een digitale bodemkwaliteitskaart beschikbaar. Op basis van deze kwaliteitskaart geldt voor de zone waarin de gekeurde partij grond is gelegen de onderstaande aspecten:

- | | |
|---|--------------------|
| ▪ Functieklassenkaart: | Achtergrondwaarde; |
| ▪ Ontgravingskaart bovengrond (tot 0,5 m-mv): | Achtergrondwaarde; |
| ▪ Ontgravingskaart ondergrond (vanaf 0,5 m-mv): | Achtergrondwaarde; |
| ▪ Toepassingskaart gebiedsspecifiek: | Achtergrondwaarde. |
| ▪ Toepassingskaart generiek: | Achtergrondwaarde. |

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen grondwaterbeschermingsgebieden, voormalige stortplaatsen en/of ontgrondingen (1950 – 1998) geregistreerd.

2.3 Historische gegevens

2.3.1 Onderzoekslocatie en omgeving

Bij het raadplegen van de gebruikte bronnen zijn er geen historisch relevante gegevens naar voren gekomen die van belang zijn voor het verrichten van bodemonderzoek. De huidige bebouwing is omstreeks 1973 gerealiseerd. De vijver is rond 1995 gegraven. Er hebben zich geen milieubelastende bedrijven op of nabij de locatie bevonden. Het is niet bekend of het terrein in het verleden is opgehoogd of gedempt.

Figuur 2.3: Historisch kaarten (links kadastrale kaart 1973 en recht kadastrale kaart 1995)



2.3.2 Beschikbaar bodemonderzoek

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is in het verleden geen eerder bodemonderzoek uitgevoerd.

Ter plaatse van het landgoed Schaluinen (schaluinen 11a) zijn in 1996 twee bospercelen onderzocht. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK. In de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetoond. Het grondwater is matig tot sterk verontreinigd met cadmium, nikkel en zink. Deze matig tot sterk verhoogd gehalten betreffen op basis van uit de regio bekende grondwatergegevens hoogstwaarschijnlijk verhoogde achtergrondwaarden ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging.

2.4 Toekomstig gebruik

Het plan is om op de locatie aan Schaluinen 11 een luxe ontbijthotel op te richten *'met een kleinschalige uitstraling en de persoonlijke aandacht van een Bed & Breakfast'*. Het plan heeft betrekking op de realisatie van 8 eenheden in de bestaande schuur op het perceel. De aanwezige overkapping naast de schuur wordt gesloopt. De voormalige jachtzaal zal dienst doen als ontbijtruimte (restaurant). Daarnaast zal het reeds aanwezige zwembad ingericht worden als vrijstaand 'poolhouse' voor de gasten. Voornemens is daarnaast om een nieuw gebouw op te richten waarin 8 kamers worden gerealiseerd. Ook is het plan om 9 vrijstaande cabines in en rondom de aanwezige landschapstuin op te richten. Deze landschapstuin wordt daarnaast aangepast; de waterpartij wordt vergroot, bosschages worden toegevoegd, een wei voor beesten wordt aangebracht en een zit-speel-plek wordt gecreëerd. Ten behoeve van de recreatieve voorzieningen wordt op het terrein ook een parkeerplaats opgericht. De overige bebouwing op het plangebied, het vrijstaand woonhuis en de berging/opslag, wordt behouden.

De initiatiefnemer wil de ontwikkeling gefaseerd uitvoeren. Voornemens is om in de eerste fase de reeds aanwezige schuur te verbouwen en wooneenheden hierin te realiseren. In deze fase kunnen ook 4 van de 9 vrijstaande cabines worden gerealiseerd. In de tweede fase kan daarna het nieuw op te richten gebouw worden gerealiseerd, evenals de overige 5 vrijstaande cabines. Uiteindelijk is het doel te komen tot een bestemmingsplan waarin de gehele ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

De gemeente Baarle-Nassau heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

2.5 Bodemopbouw en geohydrologie

Het maaiveld bevindt zich op ongeveer 28 m +NAP. Van de locatie is de volgende regionale bodemopbouw achterhaald.

Tabel 2.3: Bodemopbouw en geohydrologie

Diepte (m -mv)	Formatie	Samenstelling
0 – 1	Formatie van Bostel	Zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen
1 – 11	Formatie van Stramproy	Afwisselend zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen of klei, zandige klei en/of kleiig zand
11 – 49	Formatie van Peize en Formatie van Waalre	Afwisselend zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen of klei, zandige klei en/of kleiig zand

De regionale grondwaterstromingsrichting van het eerste watervoerende pakket is overwegend noordwestelijk. De locatie is niet gelegen in een grondwaterwin- of beschermingsgebied. In de omgeving van de onderzoekslocatie vinden, met uitzonderingen van een aantal beregeningonttrekkingen, geen industriële grondwateronttrekkingen.

2.6 Financieel juridische informatie

In het kader van onderhavig bodemonderzoek is behoudens de in bijlage 2 opgenomen kadastrale gegevens geen nadere financieel juridische informatie verzameld. Het uitvoeren van een daadwerkelijke juridische toets maakt geen deel uit van onderhavig bodemonderzoek.

3 CONCLUSIES EN HYPOTHESEN

Uit de resultaten van het vooronderzoek blijkt dat er voor zover bekend binnen de onderzoekslocatie geen, voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten aanwezig (geweest) zijn. Volgens de bodemkwaliteitskaart voldoet de grond op de onderzoekslocatie aan de achtergrondwaarde. Op de onderzoekslocatie is in het verleden geen eerder bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan kan de onderzoekslocatie worden aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie.

Opgemerkt wordt dat in het kader van onderhavige bureaustudie er geen veldbezoek heeft plaatsgevonden. Hierdoor kunnen bij toekomstige veldwerkzaamheden afwijkingen geconstateerd worden.

Bij uitvoering van toekomstige graafwerkzaamheden is er altijd een risico aanwezig op het onverwacht aantreffen van mogelijk verontreinigde grond. Indien hiervan sprake blijkt te zijn dienen terstond maatregelen in het werk te worden genomen en het bevoegd gezag in kennis te worden gesteld.

betrouwbaarheid

Het onderhavige vooronderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de geldende normen en inzichten conform de norm NEN 5725. Opgemerkt wordt dat onderhavig vooronderzoek geen uitsluitsel kan geven over de betrouwbaarheid en reproduceerbaarheid van de resultaten uit voorgaande onderzoeken.

AGEL adviseurs acht zich niet aansprakelijk voor de schade die hieruit voortvloeit. AGEL adviseurs heeft op geen enkele wijze een relatie met de opdrachtgever en/of de onderzoekslocatie waarop het onderzoek betrekking heeft. AGEL adviseurs heeft als onderzoeksbureau vastgelegd in haar kwaliteitszorgsysteem dat de (mogelijke) beïnvloeding van werknemers door derden te allen tijde dient te worden vastlegt en vermeld. Mocht hiervan sprake zijn en heeft dit invloed op de onderzoeksstrategie dan wordt dit in de verslaglegging en rapportage vermeld. AGEL adviseurs garandeert hiermee dat een volledig onafhankelijk en onpartijdig onderzoek is uitgevoerd.

BIJLAGE 1

LOCATIEKAART



Deze kaart is noordgericht.

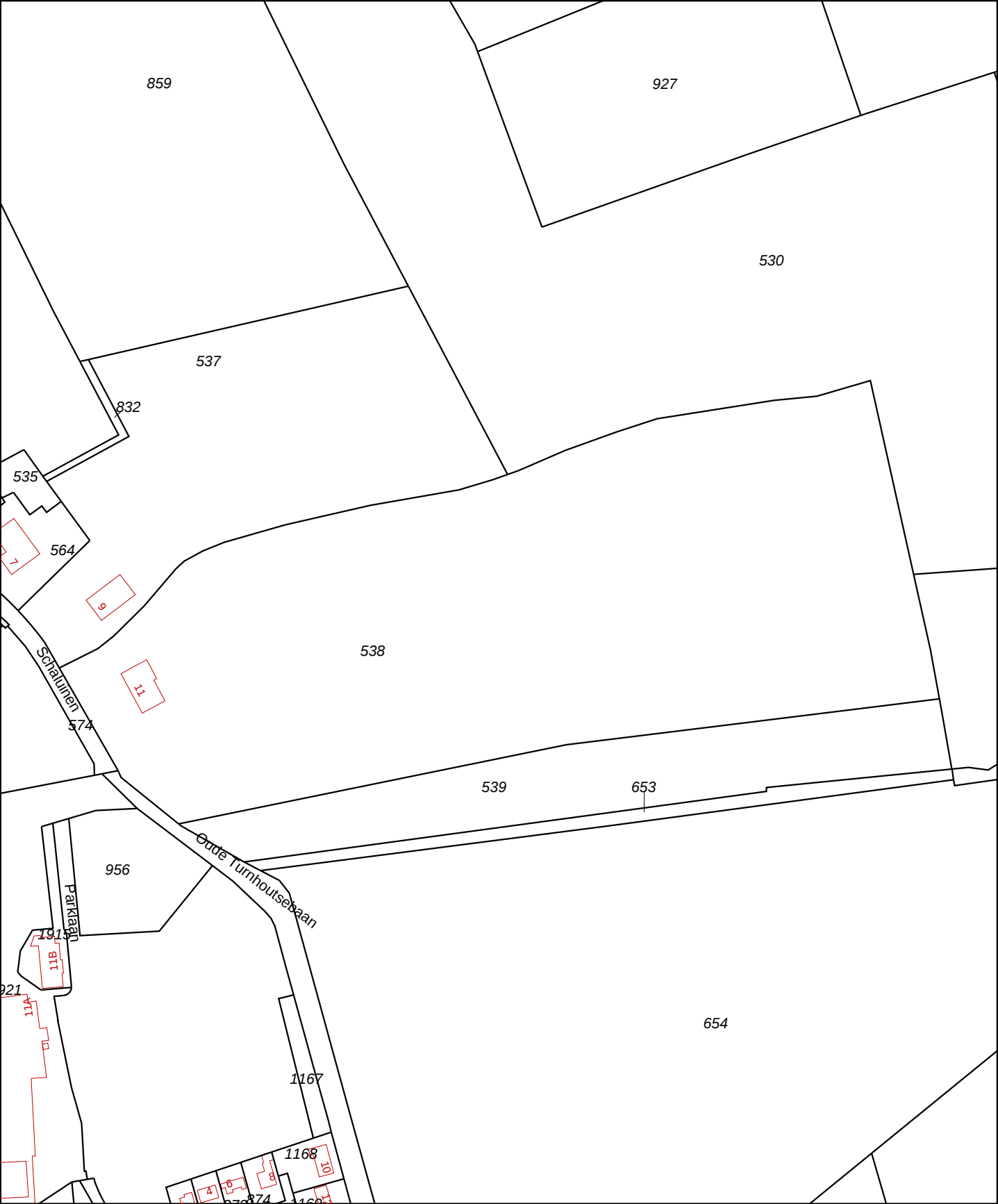
Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object BAARLE-NASSAU R 538
Schalumen 11, 5111 HB BAARLE-NASSAU
CC-BY Kadaster.



BIJLAGE 2

KADASTRALE GEGEVENS



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, 17 maart 2016

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

BAARLE-NASSAU

R

538

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.

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: BAARLE-NASSAU R 538 17-3-2016
Schaluinen 11 5111 HB BAARLE-NASSAU 13:22:50
Uw referentie: 20160055
Toestandsdatum: 16-3-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: BAARLE-NASSAU R 538
Grootte: 5 ha 23 a 15 ca
Coördinaten: 123708-381945
Omschrijving kadastraal object: WONEN (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Schaluinen 11
5111 HB BAARLE-NASSAU
Ontstaan op: 6-3-2009

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75222 d.d. 19-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Adri Henricus Maria Verheijen

Schaluinen 11

5111 HB BAARLE-NASSAU

Geboren op: 30-09-1931

Geboren te: BAARLE - NASSAU

Overleden op: 09-04-2013

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 56355/105 d.d. 6-3-2009

Eerst genoemde object in BAARLE-NASSAU R 538

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 57864/153 d.d. 4-2-2010

belang:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Theresia Maria Anna Wijffels

Schaluinen 11

5111 HB BAARLE-NASSAU

Geboren op: 25-01-1933

Geboren te: TILBURG

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: HYP4 56355/105 d.d. 6-3-2009

Brondocumenten mogelijk van HYP4 57864/153 d.d. 4-2-2010

belang:

Betreft:	BAARLE-NASSAU R 538	17-3-2016
	Schaluinen 11 5111 HB BAARLE-NASSAU	13:22:50
Uw referentie:	20160055	
Toestandsdatum:	16-3-2016	

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.