



Rapport

**Historisch onderzoek Spoorlaan 19-21 te Etten-
Leur**

projectnummer 433732
definitief revisie 00
25 mei 2018

Rapport

Historisch onderzoek Spoorlaan 19-21 te Etten-Leur

projectnummer 433732

definitief revisie 00
25 mei 2018

Auteur

ing. G.P.H.O. Stoks

Opdrachtgever

SoMa Vastgoed B.V.
Ambachten 31
4881 XZ Zundert

datum vrijgave

25 mei 2018

beschrijving revisie 00

Rapport

goedkeuring

A. Hendriks

vrijgave

M. Stabel

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	2
2	Vooronderzoek	3
2.1	Terreinbeschrijving	3
2.2	Voormalig- en huidig gebruik	3
2.3	Toekomstig gebruik	6
2.4	Bodemopbouw en geohydrologie	6
3	Conclusie vooronderzoek en hypothese	7

Bijlagen

1. Detailkaartjes uit topografische kaarten
2. Luchtfoto's
3. Kwaliteitsaspecten, toegepaste methoden en betrouwbaarheid/garanties van het onderzoek
4. Kadastrale gegevens

Tekening

433732-O-1 Overzichtstekening met ligging locatie

1 Inleiding

In opdracht van SoMa B.V. is door Antea Group in mei 2018 een historisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Spoorlaan 19-21 te Etten-Leur.

Aanleiding

Aanleiding voor het historisch onderzoek vormt de geplande functiewijziging op de locatie Spoorlaan 21 en de geplande herontwikkeling op de locatie Spoorlaan 19 te Etten-Leur. De bestaande gymzaal wordt een fitness-/sportschool en de bebouwing op Spoorlaan 19 zal worden gesloopt en er zal nieuwbouw worden gerealiseerd. In het kader van die herontwikkeling wordt een historisch onderzoek naar de bodemkwaliteit verlangd ten behoeve van de bestemmingswijziging.

Doel

Het doel van het historisch onderzoek naar de bodemkwaliteit is om de bestemmingsplanwijziging te faciliteren. Daarnaast kan op basis van de resultaten van het historisch onderzoek een onderzoeksprogramma worden opgesteld ten behoeve van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

Onderzoeksstrategie en kwaliteit

Het historisch onderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, NEN, januari 2009) om zo goed mogelijk aan te sluiten bij het uitvoeren van toekomstig bodemonderzoek.

Met betrekking tot de kwaliteitsaspecten, toegepaste methoden en betrouwbaarheid/garanties van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

In dit rapport wordt verslag gedaan van de uitgevoerde werkzaamheden en worden de resultaten van het onderzoek beschreven.

2 Vooronderzoek

2.1 Terreinbeschrijving

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van ca. 4.000 m². Binnen de grenzen van de onderzoekslocatie bevinden zich een school, gymzaal, fietsenstalling, parkeerterrein en groen. Aan de noordzijde grenst het terrein aan de spoorlijn Breda-Roosendaal. Aan de westzijde grenst de onderzoekslocatie aan woningen, aan de zuidzijde aan de Spoorlaan en aan de oostzijde aan kantoor/bedrijfspan. Het buitenterrein is grotendeels verhard met klinkers en tegels en deels onverhard (groenstrook).

In tabel 2.1 zijn de kadastrale gegevens van de percelen weergegeven die deel uitmaken van de onderzoekslocatie (bron: Kadaster).

Tabel 2.1: Gegevens onderzoeksgebied

Kadastrale gegevens	Oppervlakte (m ²)	Eigenaar
Etten-Leur, sectie L, nr. 12715	2.340	SoMa Vastgoed B.V.
Etten-Leur, sectie L, nr. 12716	780	SoMa Vastgoed B.V.
Etten-Leur, sectie L, nr. 12135	850 (ged)	Gemeente Etten-Leur

De kadastrale gegevens zijn als bijlage 4 toegevoegd.

2.2 Voormalig- en huidig gebruik

Voor het vaststellen van het voormalige en huidige gebruik is informatie verkregen van de gemeente Etten-Leur (dhr. J. Beekers, d.d. 9 mei 2018). Verder zijn de volgende bronnen geraadpleegd: www.Bodemloket.nl, [Globespotter](http://Globespotter.nl), www.Topotijdreis.nl. Onderstaand is per geraadpleegde bron de gevonden informatie omschreven.

Onderzoeksterrein

Topografische kaarten

Via Topotijdreis zijn diverse topografische kaarten geraadpleegd en uitsneden van de relevante topografische kaarten zijn weergegeven in bijlage 1.

Uit de topografische kaarten uit de periode t/m 1966 blijkt dat het gebied van de onderzoekslocatie agrarisch is. In de periode 1967-1980 is het terrein braakliggend en op topografische kaarten vanaf 1980 is de huidige situatie weergegeven.

Luchtfoto's

Op Globespotter zijn luchtfoto's aanwezig uit de periode 2008-2017. Enkele uitsneden van deze luchtfoto's zijn weergegeven in bijlage 2.

Op de luchtfoto van 2008 is aan de noordzijde van de onderzoekslocatie nog een groenstrook (bomenrij) aanwezig en deze is in 2013 niet meer aanwezig. De situatie tussen 2013 en heden is niet gewijzigd.

Bodemonderzoeken

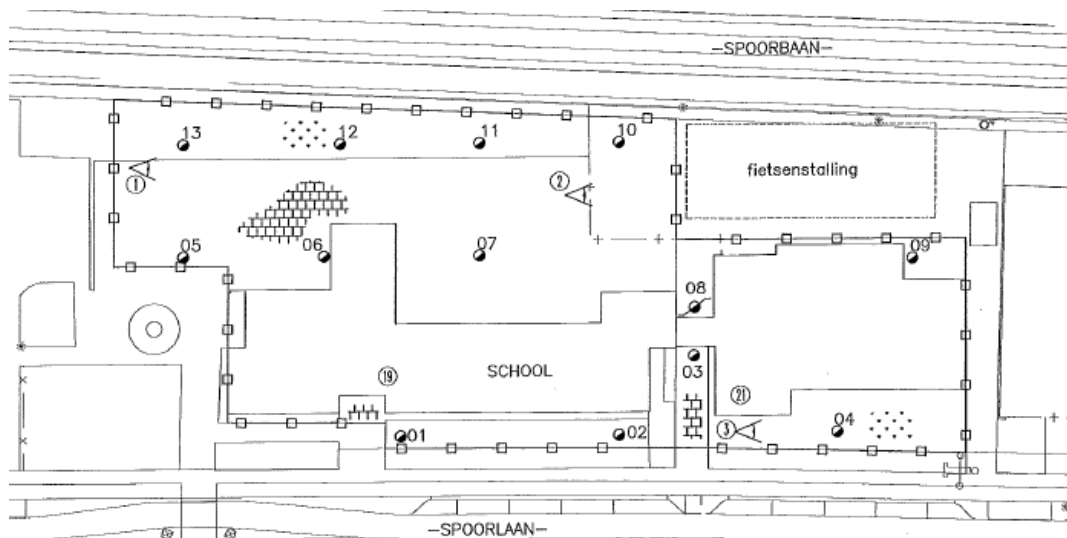
Voor zover bij de gemeente Etten-Leur bekend zijn binnen de grenzen van de onderzoekslocatie twee onderzoeken uitgevoerd:

- *Verkennd bodemonderzoek "Spoorlaan 19-21" Etten-Leur, Wematech, kenmerk RS120722, d.d. 19 april 2012*

Bij dit onderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd waarbij voor zover bekend de volgende informatie is verkregen:

- Het schoolgebouw en de gymzaal zijn in de periode 1971-1972 gerealiseerd.
- Er hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.
- Er hebben geen ondergrondse tanks gelegen.
- Er hebben geen vergunde activiteiten plaatsgevonden.
- Er hebben zich geen calamiteiten voorgedaan die een bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben gehad.
- De locatie is niet opgenomen in het programma Bodemsanering/Waterbodemsanering c.q. inventarisatielijst van locaties waar mogelijk sprake is van bodemverontreiniging.
- Ter plaatse en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn niet eerder bodemsaneringen uitgevoerd.

Bij dit onderzoek zijn in totaal 13 boringen verricht, waarvan één boring is afgewerkt tot peilbuis met filterstelling 1,7-2,7 m -mv. De ligging van de boorpunten en peilbuizen is weergegeven in figuur 1.

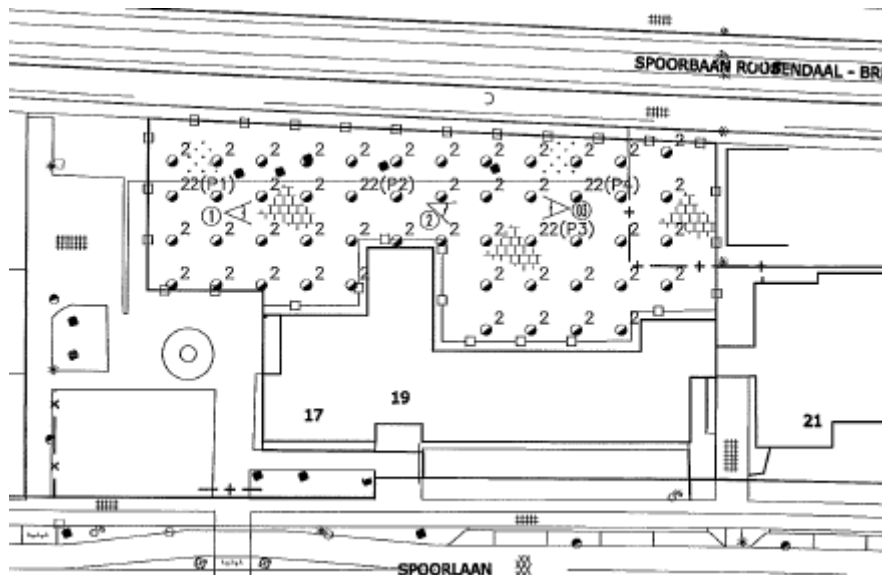


Figuur 1: Ligging boorpunten en peilbuis onderzoek Wematech 2012

Er zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. Bij het laboratoriumonderzoek zijn zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan xylenen aangetoond. Bij toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de bodem indicatief voldoet aan de kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarden'.

- *Partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit "In situ partij grond" Spoorlaan 19-21 Etten-Leur, Wematech, kenmerk RS120665, d.d. 11 april 2012*

Bij dit onderzoek is een in situ partijkeuring uitgevoerd op het terreingedeelte tussen Spoorlaan 19 en de spoorlijn. De ligging van de boorpunten is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Ligging boorpunten in situ partijkeuring Wematech 2012

Hierbij zijn 50 boringen verricht en twee mengmonsters onderzocht op het AP04-samenstellingspakket voor grond. Na toetsing van de resultaten van het laboratoriumonderzoek blijkt dat de onderzochte grond in de in situ partij voldoet aan de gestelde samenstellingseisen voor achtergrondwaarden volgens het generieke beleid.

Archieven

Voor zover bekend bij de gemeente Etten-Leur zijn geen milieuvergunningen aanwezig voor de onderzoekslocatie hebben geen calamiteiten of overtredingen van voorschriften in het kader van de Wet milieubeheer en/of Wet bodembescherming en/of andere milieuregeling plaatsgevonden. Op basis van gegevens uit het Bodemloket blijkt dat op de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Tankarchief

De onderzoekslocatie komt niet voor in het tankarchief.

Bodemkwaliteitskaart (BKK)

Uit de interactieve bodemkwaliteitskaart van de gemeente Etten-Leur blijkt dat de onderzoekslocatie zich op basis van de bodemkwaliteitskaart in zone 'Wonen' bevindt voor de bovengrond (0,0-0,5 m -mv.) en in zone 'AW2000' voor de ondergrond (0,5-2,0 m -mv.).

Bodemfunctieklassenkaart

Uit de interactieve bodemkwaliteitskaart van de gemeente Etten-Leur blijkt de onderzoekslocatie zich op basis van de bodemfunctieklassenkaart bevindt in een zone met functie 'Wonen'. De spoorlijn ten noorden van de onderzoekslocatie ligt in een zone met functie 'Industrie'.

Overige historische gegevens

Tijdens de uitvoering van het historisch onderzoek zijn geen gegevens gevonden over de verbranding of stort van afval, (her)gebruik van grond of andere bouwmaterialen, het (voormalige) gebruik van asbest, (sloot)dempingen, ontgroningen, aanvullingen, afzetting van bodemvreemd materiaal en onbetrouwbaarheden of tegenstrijdigheden.

2.3 Toekomstig gebruik

In de nabije toekomst zullen ter plaatse een fitness-/sportschool en woningen worden gerealiseerd.

2.4 Bodemopbouw en geohydrologie

Voor de plaatselijke bodemopbouw wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

Ten aanzien van de bodemopbouw en geohydrologie kan het volgende worden vermeld:

- freatische grondwaterstand: ca. 1,3 m -mv.
- regionale grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket: noord- tot noordwestelijk
- verticale grondwaterstroming tot 10 m-mv: inzijging
- voorkomen van oppervlaktewater in de directe omgeving: nee
- voorkomen van brak/zout grondwater: nee
- ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied: nee

De gegevens over de geohydrologie zijn verkregen uit de Grondwaterkaart van Nederland (DGV-TNO) en de actuele kaarten met grondwaterbeschermingsgebieden.

3 Conclusie vooronderzoek en hypothese

Het historisch onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5725 en hiermee kan de bestemmingsplanwijziging worden gefaciliteerd.

De verzamelde informatie geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein.

Op basis van het vooronderzoek zijn de in onderstaande tabel opgenomen deellocaties te onderscheiden.

Tabel 2.1: Overzicht deellocaties

Deellocatie		Hypothese (norm)	Strategie ¹⁾ (oppervlakte in m ²)
1.	Gehele onderzoekslocatie	Onverdacht (NEN 5740)	ONV-NL (ca. 4.000)

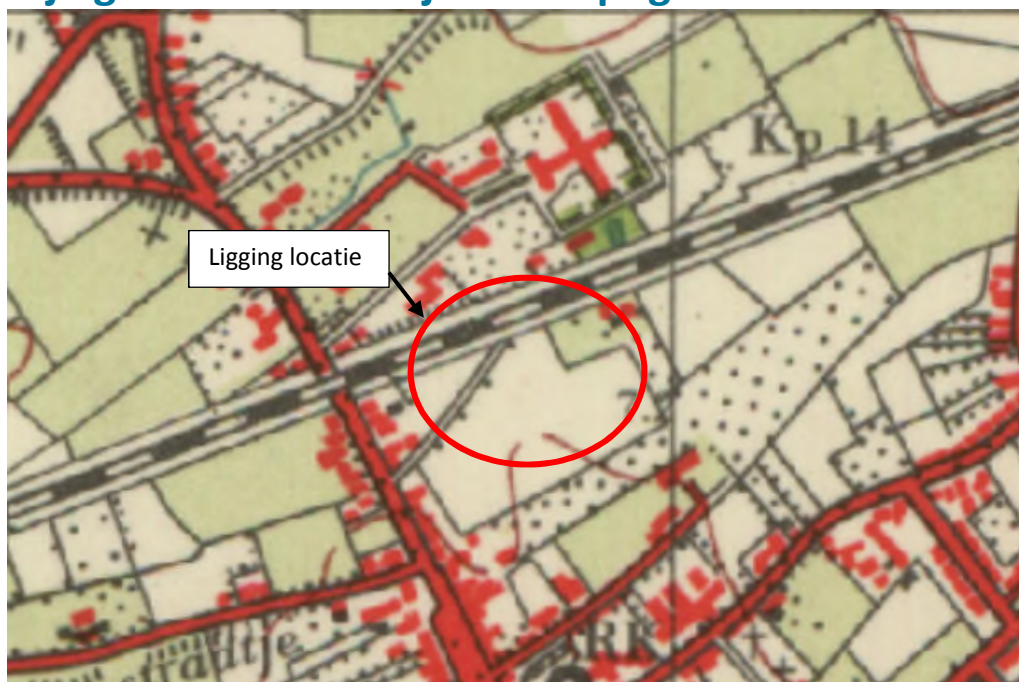
1) Toelichting gebruikte onderzoekstrategieën:
ONV-NL : Onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie

Vornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

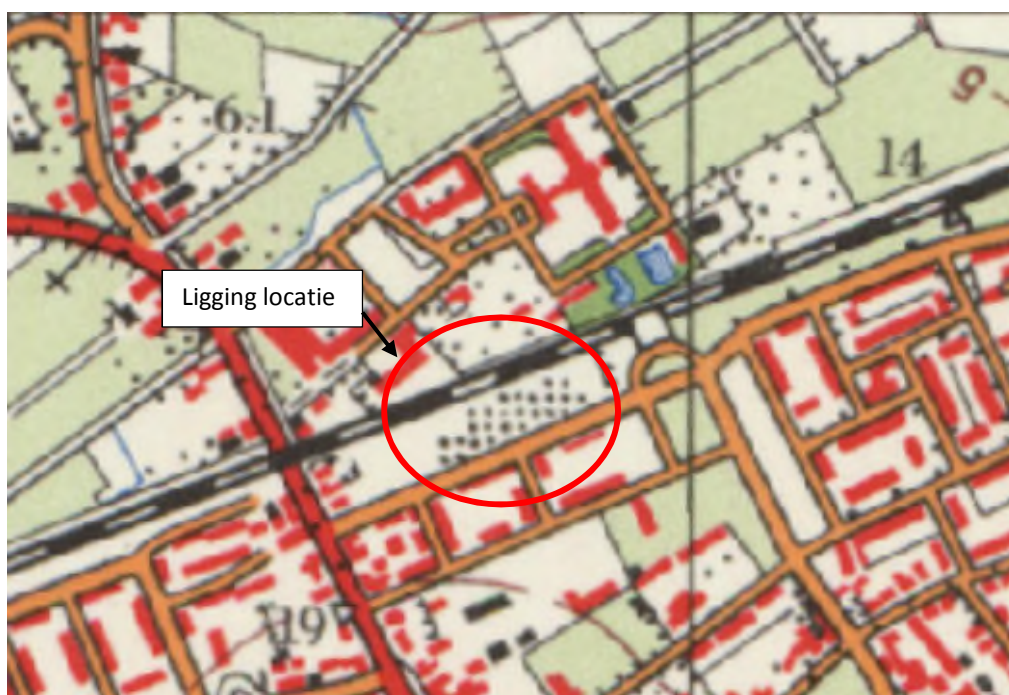
Antea Group
Oosterhout, mei 2018

Bijlage 1 Detailkaartjes uit topografische kaarten

Bijlage 1: Detailkaartjes uit topografische kaarten



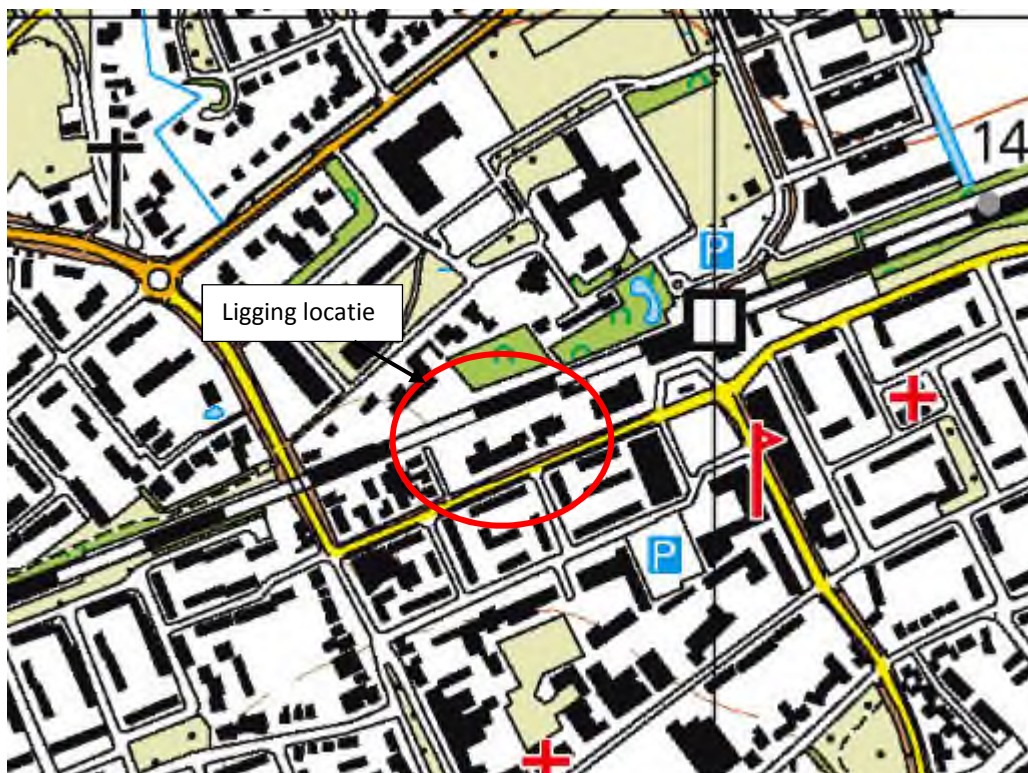
Situatie periode vóór 1967 (bron: www.Topotijdreis.nl)



Situatie periode 1967-1980 (bron: www.Topotijdreis.nl)



Situatie periode 1980-1999 (bron: www.Topotijdreis.nl)



Situatie periode 1999-2017 (bron: www.Topotijdreis.nl)

Bijlage 2 Luchtfoto's

Bijlage 2: Luchtfoto's



Luchtfoto 2008 (bron: Globespotter)



Luchtfoto 2013 (bron: Globespotter)



Luchtfoto 2017 (bron: Globespotter)

Bijlage 3 Kwaliteitsaspecten, toegepaste methoden en betrouwbaarheid/garanties van het onderzoek

Bijlage 3: Kwaliteitsaspecten, toegepaste methoden en betrouwbaarheid/garanties van het onderzoek

Certificatie/accreditatie

Antea Group is gecertificeerd volgens NEN-ISO 9001. Ons bureau is lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodemonderzoek (VKB).

Betrouwbaarheid/garanties

De voor het historisch onderzoek geraadpleegde bronnen zijn niet altijd zonder fouten en volledig. Voor het verkrijgen van historische informatie is Antea Group wel afhankelijk van deze bronnen, waardoor Antea Group niet kan instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie.

Het vorenstaande betekent dat Antea Group op voorhand geen aansprakelijkheid accepteert ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Antea Group uitgevoerde onderzoek neemt. In een voorkomend geval adviseren wij u altijd contact op te nemen met uw aanspreekpunt binnen Antea Group.

Bijlage 4 Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Etten-Leur L 12135](#)

Kadastrale objectidentificatie : 006561213570000

Locatie Spoorlaan 23

4872 XM Etten-Leur

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Grootte 5.620 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 102862 - 398647

Omschrijving Berging - Stalling (garage-schuur)

Wegen

Ontstaan uit [Etten-Leur L 9885](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 ETN01/20674

Naam gerechtigde [Gemeente Etten-Leur](#)

Adres Roosendaalseweg 4

4875 AA ETTEN-LEUR

Postadres Postbus 10100

4870 GA ETTEN-LEUR

Statutaire zetel ETTEN-LEUR

KvK-nummer [50601628](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Etten-Leur L 12715](#)

Kadastrale objectidentificatie : 006561271570000

Locaties Spoorlaan 17
4872 XM Etten-Leur

Spoorlaan 19
4872 XM Etten-Leur

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Spoorlaan 19 A
4872 XM Etten-Leur

Spoorlaan 19 B
4872 XM Etten-Leur

Spoorlaan 19 C
4872 XM Etten-Leur

Spoorlaan 21
4872 XM Etten-Leur

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Grootte 2.340 m²

Grens en grootte Voorlopig

Meettarief verschuldigd Ja

Coördinaten 102821 - 398661

Omschrijving Wonen

Erf - Tuin

Ontstaan uit [Etten-Leur L 12134](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72616/85](#)

Ingeschreven op 16-02-2018

Naam gerechtigde [SOMA VASTGOED B.V.](#)



BETREFT

Etten-Leur L 12715

UW REFERENTIE

433732

GELEVERD OP

24-05-2018 - 14:12

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11006523777

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

23-05-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-05-2018

BLAD

2 van 2

Adres de Ambachten 31
4881 XZ ZUNDERT

Statutaire zetel ZUNDERT

KvK-nummer [62728016](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG (doorhaling)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72116/56](#)

Ingeschreven op 08-12-2017

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

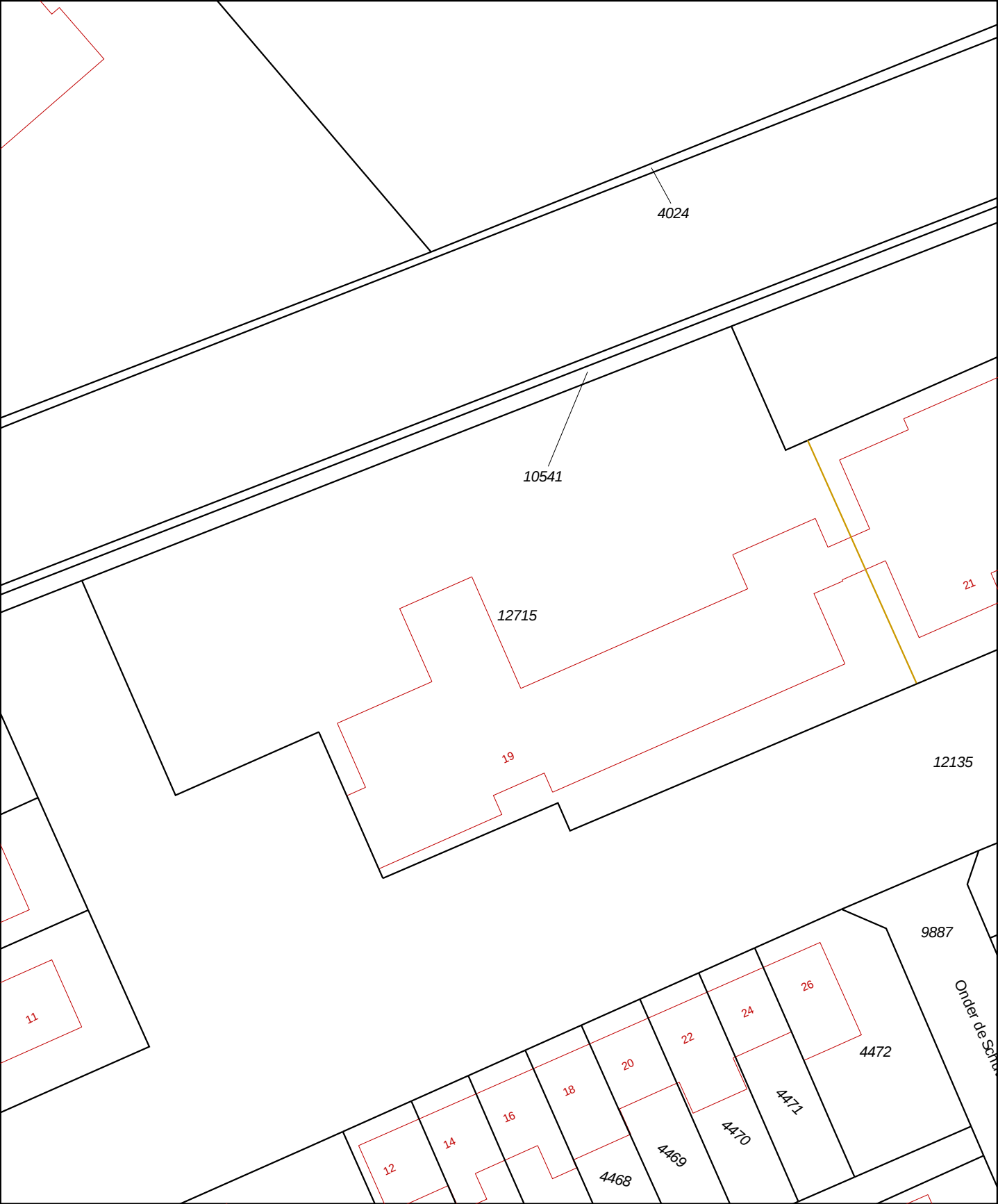
Kadastrale aanduiding	Etten-Leur L 12716
	Kadastrale objectidentificatie : 006561271670000
Locaties	Spoorlaan 19 4872 XM Etten-Leur
	Spoorlaan 21 4872 XM Etten-Leur
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Grootte	780 m ²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	102867 - 398672
Omschrijving	Wonen
Ontstaan uit	Etten-Leur L 12134

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72616/85	Ingeschreven op 16-02-2018
Naam gerechtigde	SOMA VASTGOED B.V.	
Adres	de Ambachten 31 4881 XZ ZUNDERT	
Statutaire zetel	ZUNDERT	
KvK-nummer	62728016 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Aantekening recht	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG (doorhaling)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72116/56	Ingeschreven op 08-12-2017



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, 24 mei 2018

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

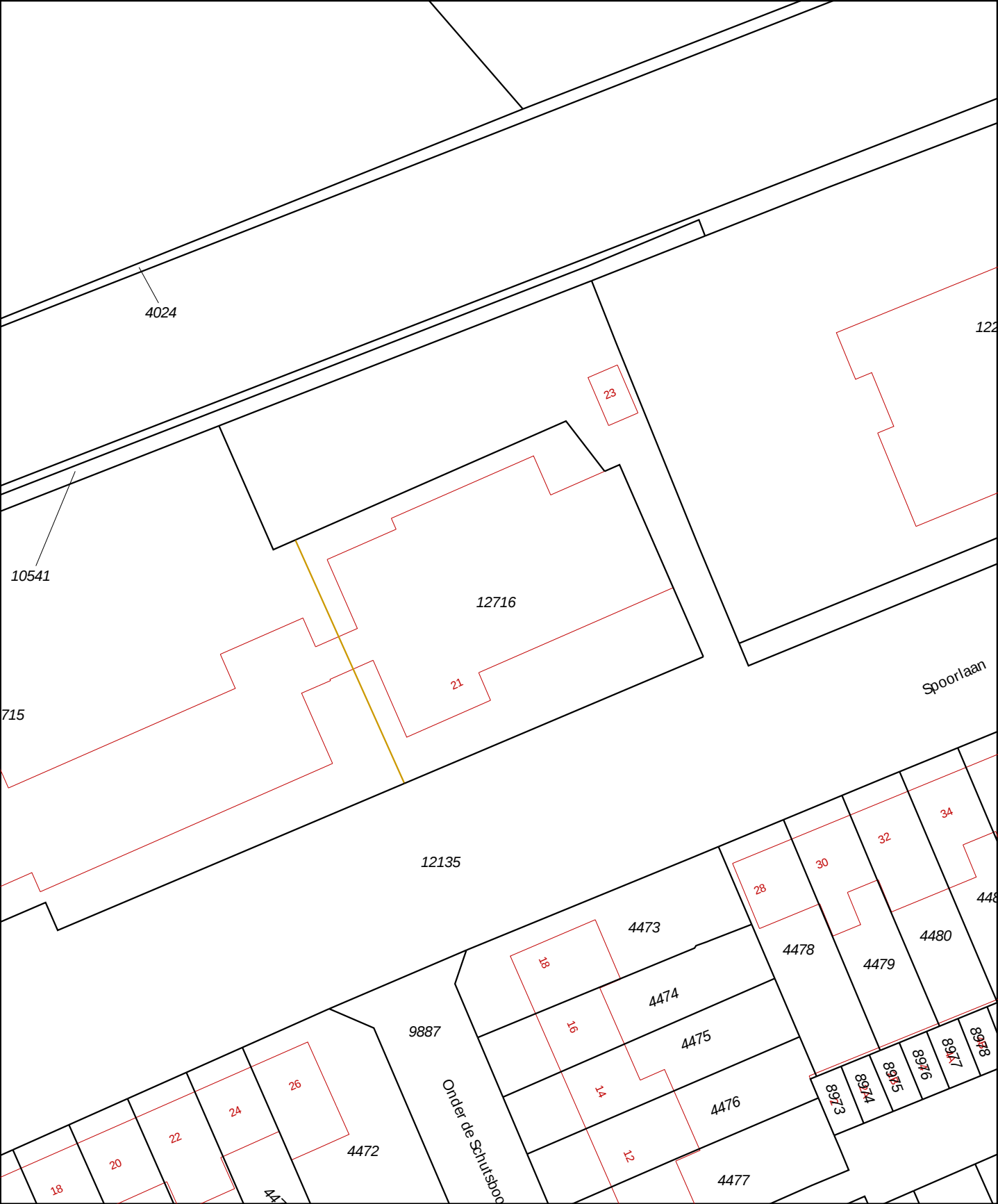
ETTEN-LEUR

L

12715

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.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vast gestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 24 mei 2018

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Streek

Perceel

ETTEN-LEUR

L

12716

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.

TEKENING

433732-O-1: Overzichtstekening met ligging locatie



(Bron: www.Topotijdreis.nl)

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

www.anteagroup.nl

Copyright © 2018

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.