

Rapport

vooronderzoek
Broekeindsedijk 12 te Middelbeers



Bezoekadres Jekschotstraat 12
Postcode en plaats 5465 PG Veghel
Telefoon 0413 287068
e-mail info@bodem-inzicht.nl
internet www.bodem-inzicht.nl

Projectnaam Broekeindsedijk 12 te Middelbeers
Projectnummer B3488

Opdrachtgever Pelsdierenfarm Van der Meer BV
Postadres Broekeindsedijk 12
5091 KL Oost-, West- en Middelbeers
Contactpersoon heer P.D.F. van der Meer

Status Definitief
Versie 1

Aantal pagina's 8 (exclusief bijlagen)
Datum 19 juni 2024

*Samenstelling rap-
port en kwaliteits-
controle* Mw H.M.E. Vissers

Paraaf

Inhoud

1	INLEIDING.....	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Aanleiding en doel van het onderzoek.....	3
1.3	Partijdigheid	3
1.4	Opbouw van het rapport	3
2	VOORONDERZOEK NEN5725.....	4
2.1	Aanleiding	4
2.2	Beschrijving onderzoekslocatie.....	4
2.3	Voormalig en huidig gebruik van de locatie.....	4
2.4	Toekomstig gebruik.....	5
2.5	Beschikbare onderzoeksgegevens	5
2.6	Bodem- en geohydrologische gegevens	6
2.7	Terreinverkenning.....	6
3	CONCLUSIE	7
3.1	Onderzoeksstrategie toekomstige woonbestemming	7
3.2	Onderzoeksstrategie eindsituatie onderzoek	7
3.3	Onderzoeksstrategie asbest.....	8

BIJLAGEN

Bijlage 1: Topografische ligging onderzoekslocatie

Bijlage 1a: foto's onderzoekslocatie

Bijlage 2: Situatietekening



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van Pelsdierenfarm Van der Meer BV te Middelbeers heeft Bodeminzicht een vooronderzoek uitgevoerd op het perceel Broekeindsedijk 12 te Oost West en Middelbeers (gemeente Oirschot).

1.2 Aanleiding en doel van het onderzoek

Aanleiding voor het vooronderzoek wordt gevormd door een bestemmingswijziging en beeindiging van bedrijfsactiviteiten. Het doel van het vooronderzoek is om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie, het onderzoeksgebied, de locatie waar een bodembedreigende milieubelastende activiteit plaatsvindt of in de kwaliteit van een partij grond.

1.3 Partijdigheid

Bodeminzicht en partijen die een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van dit rapport hebben op geen enkele wijze een relatie met de opdrachtgever en zijn geen belanghebbenden bij de onderzochte locatie.

Bodeminzicht garandeert hiermee derhalve dat een volledig onafhankelijk en onpartijdig onderzoek is uitgevoerd.

1.4 Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

Vooronderzoek NEN5725 (hoofdstuk 2)

Conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 3)



2 VOORONDERZOEK NEN5725

De NEN 5725 (versie 2023) beschrijft de werkwijze voor het uitvoeren van het vooronderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van verontreinigingen in en de verwachte milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem. Daarnaast dient het milieuhygiënisch vooronderzoek als basis voor de hypothese over veld- en laboratoriumonderzoek.

Hierbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- A. opdrachtgever
- B. Het milieu-archief van de gemeente Oirschot
- C. Kadastrale kaarten
- D. Topografische kaarten (topotijdreis)
- E. Grondwaterkaarten
- F. Omgevingsrapportage Brabant Noord
- G. Locatiebezoek

2.1 Aanleiding

De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door aanvraag van een bestemmingswijziging en beëindiging van bedrijfsactiviteiten. Conform NEN5725 wordt uitgegaan van aanleiding A en B; uitvoeren van bodemonderzoek op een bodemgevoelige locatie én uitvoeren van een eindsituatie onderzoek.

2.2 Beschrijving onderzoekslocatie

<i>adres onderzoekslocatie</i>	Broekeindsedijk 12 te Oost West en Middelbeers	
<i>kadastrale gegevens</i>	Gemeente Oost-, West- en Middelbeers sectie H nummer 764, 763	
<i>oppervlakte</i>	16.260 m ²	
<i>ligging onderzoekslocatie</i>	buiten de bebouwde kom en ten zuiden van de kern Westelbeers	
<i>huidige functie</i>	Agrarisch erf ten behoeve van een (voormalige) pelsdierhouderij	
<i>beschrijving bebouwing/inrichting</i>	Voor nummering bij bebouwing zie tekening in de bijlage. 1 bedrijfswoning, opgericht in 1986 en opgetrokken uit bakstenen en voorzien van dakpannen 2 garage, opgericht in 1986 en opgetrokken uit bakstenen en voorzien van dakpannen 3 loods, opgericht in 1983/1984 en opgetrokken uit gemetselde muren en voorzien van damwandplaten. In 2015 zijn asbesthoudende golfplaten vervangen. 4 loods, opgericht eind jaren '80 en opgetrokken uit gemetselde muren en voorzien van damwandplaten. In 2015 zijn asbesthoudende golfplaten vervangen. 5 kassen, opgetrokken uit een metalen frame en glazen dakplaten, opgericht in 2009. 6 machineberging, opgetrokken uit hout en voorzien van kunststof dakplaten, opgericht in 2014 7 dierenverblijf, opgetrokken uit hout en voorzien van shingles	
<i>beschrijving maaiveld, (half)verhardingslagen, funderingslagen</i>	Het maaiveld ter plaatse van de nertsenhouders is voorzien van beton, menggranulaat en klinkers. Rondom de bedrijfswoning is sprake van klin-kerverharding. Overig terrein is onverhard en in gebruik als tuin of groen-singel.	
<i>omgeving</i>	noord oost zuid west	Landbouwgrond Openbare weg Broekeindsedijk, landbouwgrond Bos Bos

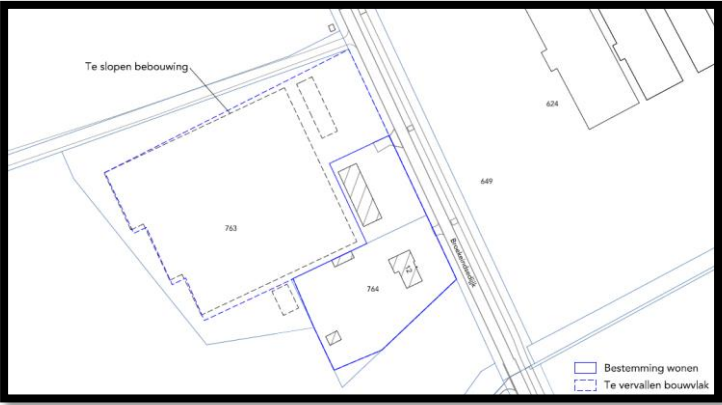
2.3 Voormalig en huidig gebruik van de locatie

<i>voormalig gebruik locatie algemeen</i>	Tot het einde van de jaren '80 van de 20 ^e eeuw is sprake van een bos- en heidege-bied. Daarna wordt een pelsdierhouderij opgericht. De pelsdieren werden tot 2008 gehouden in sheds voorzien van asbesthoudende golfplaten. In 2008 zijn de sheds gesloopt, is een betonverharding aangebracht en is een kas gerealiseerd. In de kas werden pelsdieren gehouden tot 2021, daarna is een ver-gunning verkregen voor 'statische opslag' en is de kas in gebruik genomen als stal-ling (caravans, campers etc).
<i>voormalige bebouwing</i>	Er is tot 2008 sprake geweest van sheds, voorzien van asbesthoudende golfplaten zonder goten.



<i>(sloot-)dempingen</i>	nee
<i>(historische) ophogingen/aangevoerde grond/depots</i>	Ter stabilisatie van de betonverharding is in 2008 (niet gecertificeerd) gebroken puin aangebracht.
<i>ongewone voorvallen</i>	nee
<i>bodembedreigende activiteiten, opslag tanks en opslag bodembedreigende stoffen</i>	Milieutekeningen vermelden in loods 4 een bovengrondse dieseltank, opslag van smeerolie en afgewerkte olie in vaten in een lekbak. Deze olieopslag bevond zich echter aan de buitenzijde tegen de oostgevel van loods 3. De tank is recent verplaatst en in de stalling op een betonvloer geplaatst. De tank blijft in gebruik. Tussen de loodsen bevindt zich een spoelplaats. Deze werd gebruikt voor spoelen van gereedschap en materiaal met voerresten en dierlijke vetten. Dit wordt niet als bodembedreigend beschouwd.

2.4 Toekomstig gebruik

<i>bestemming</i>	Beoogd wordt de agrarische activiteiten te beëindigen en een deel van de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Het huidige gebruik ten behoeve van 'statische opslag' blijft actief tot 2034. Daarna wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt en vervalt het bouwvlak. 
<i>bodembedreigende activiteiten</i>	nee
<i>opslagtanks</i>	nee
<i>opslag bodembedreigende stoffen</i>	nee

2.5 Beschikbare onderzoeksgegevens

<i>onderzoek op locatie</i>	Er zijn niet eerder bodemonderzoeken verricht.
<i>Asbestinventarisatie, Aquatest, kenmerk NG-A-2178, 25-9-2013</i>	Uit de inventarisatie blijkt sprake van asbesthoudende dakplaten op de loodsen en op een houthok. Tevens is in de CV ruimte sprake van een asbesthoudende vlakke plaat en een installatieonderdeel. De daken zijn aan een zijde voorzien van goten en hemelwaterafvoer, aan de andere zijde is sprake van verhard maaiveld.
<i>Kwaliteit op basis van Bodemkwaliteitskaart Kempengemeenten (Anteagroup, 2020)</i>	De verwachte ontgravingskwaliteit van zowel de boven- als de ondergrond betreft Landbouw-Natuur
<i>onderzoek in directe omgeving</i>	Er zijn geen bodemonderzoeken bekend in de directe omgeving.
<i>Beïnvloeding grond en/of grondwater vanuit de omgeving</i>	nee

2.6 Bodem- en geohydrologische gegevens

Bodemopbouw			
deklaag	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind.	Formatie van Bostel	0-2,2 m-mv
eerste watervoerend pakket	Kleiige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit leem, met weinig fijn en midden zand en een spoor veen en grof zand		2,2-2,5 m-mv
scheidende laag	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind.		2,5-10 m-mv
hydrologie			
diepte freatisch grondwater	Circa 2,0 m-mv		
stromingsrichting	Noordwestelijk richting De Groote Beerze		

2.7 Terreinverkenning

13 juni 2024 is de onderzoekslocatie geïnspecteerd. Bij de rondgang zijn geen bijzonderheden geconstateerd.



3 CONCLUSIE

De aanleiding van het vooronderzoek wordt gevormd door een beëindiging van bedrijfsactiviteiten en aanvraag van een bestemmingswijziging. Conform NEN5725 wordt uitgegaan van aanleiding A en B; uitvoeren van bodemonderzoek op een bodemgevoelige locatie én uitvoeren van een eindsituatie onderzoek.

Aanleiding A: In het kader van de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen (gevoelig gebruik) komt de toekomstige woonbestemming met een oppervlakte van circa 4.500 m² in aanmerking voor verkennend bodemonderzoek.

Met het oog op het voormalig agrarisch/bedrijfsmatig gebruik wordt de toekomstige woonbestemming beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE).

De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd.

Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit.

Het bodemonderzoek van de woonbestemming kan op korte termijn verricht worden.

Aanleiding B: In het kader van beëindiging van de bedrijfsactiviteit 'opslag van olie' komt de voormalige locatie van de diesel-tank en (afgewerkte) olieopslag in aanmerking voor eindsituatie onderzoek (NUL).

De dieseltank bevindt zich momenteel en tot 2034 in de stalling op een betonvloer.

In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten komt de overige bedrijfslocatie met een oppervlakte van 11.760 m² in aanmerking voor eindsituatie onderzoek (NUL).

De voormalige sheds waren voorzien van asbesthoudende golfplaten zonder goot. Na sloop van de sheds is gebroken puin aangebracht waarna een betonverharding is aangebracht.

De verhardingslaag van gebroken puin onder de betonverharding ter plaatse van de stalling en onder de klinkers van delen van het buitenterrein wordt als asbestverdacht beschouwd. De bodem onder de verhardingslaag wordt als verdacht beschouwd op aanwezigheid van asbest en PCB vanwege de voormalige aanwezigheid van asbesthoudende golfplaten zonder goten op sheds. Op basis van het vooronderzoek wordt dit terreindeel ingeschat op een oppervlakte van 8.000 m². De kassen blijven tot 2034 in gebruik als stalling, asbestonderzoek en het maken van inspectiegaten in de deugdelijke en nette betonvloer is op dit moment niet wenselijk. In overleg met bevoegd gezag kan besproken worden of verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgesteld kan worden tot het moment van sloop van bebouwing en verwijdering van de betonverharding in 2034.

3.1 Onderzoeksstrategie toekomstige woonbestemming

(deel)-locatie	oppervlakte (m ²)	strategie	boringen tot			analyses	
			0,5 m-mv	2,0 m-mv	peilbuis		
Tkm woonbestemming	4.500	VED-HE	14	3	1*	3	standaardpakket bovengrond ¹
						1*	standaardpakket grondwater ²

3.2 Onderzoeksstrategie eindsituatie onderzoek

deellocatie	oppervlakte (m ²)	strategie	boringen tot			Analyses/kritische parameters	
			0,5 m-bodembelasting	2,0 m-mv	peilbuis		
Vml locatie dieseltank en olieopslag	8	NUL	-	-	1*	1	Minerale olie + PAK grond
						1*	Minerale olie + PAK grondwater
bedrijfsterrein	11.760	NUL	15	5	2	3	Standaardpakket bovengrond ¹
						2	Standaardpakket grondwater ²

*grondwateronderzoek wordt gecombineerd.

- Het NEN 5740 standaardpakket bodem bestaat uit de volgende parameters: droogrest, metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), PCB's, PAK, minerale olie.
- Het standaardpakket grondwater bestaat uit de volgende parameters: metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromatische koolwaterstoffen, vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen, minerale olie.

3.3 Onderzoeksstrategie asbest

Verkennd asbestonderzoek in puin: Op basis van het vooronderzoek wordt uitgegaan van een verdachte heterogene afgedekte funderingslaag binnen een kleinschalige onderzoekslocatie. (NEN5897, tabel 6).

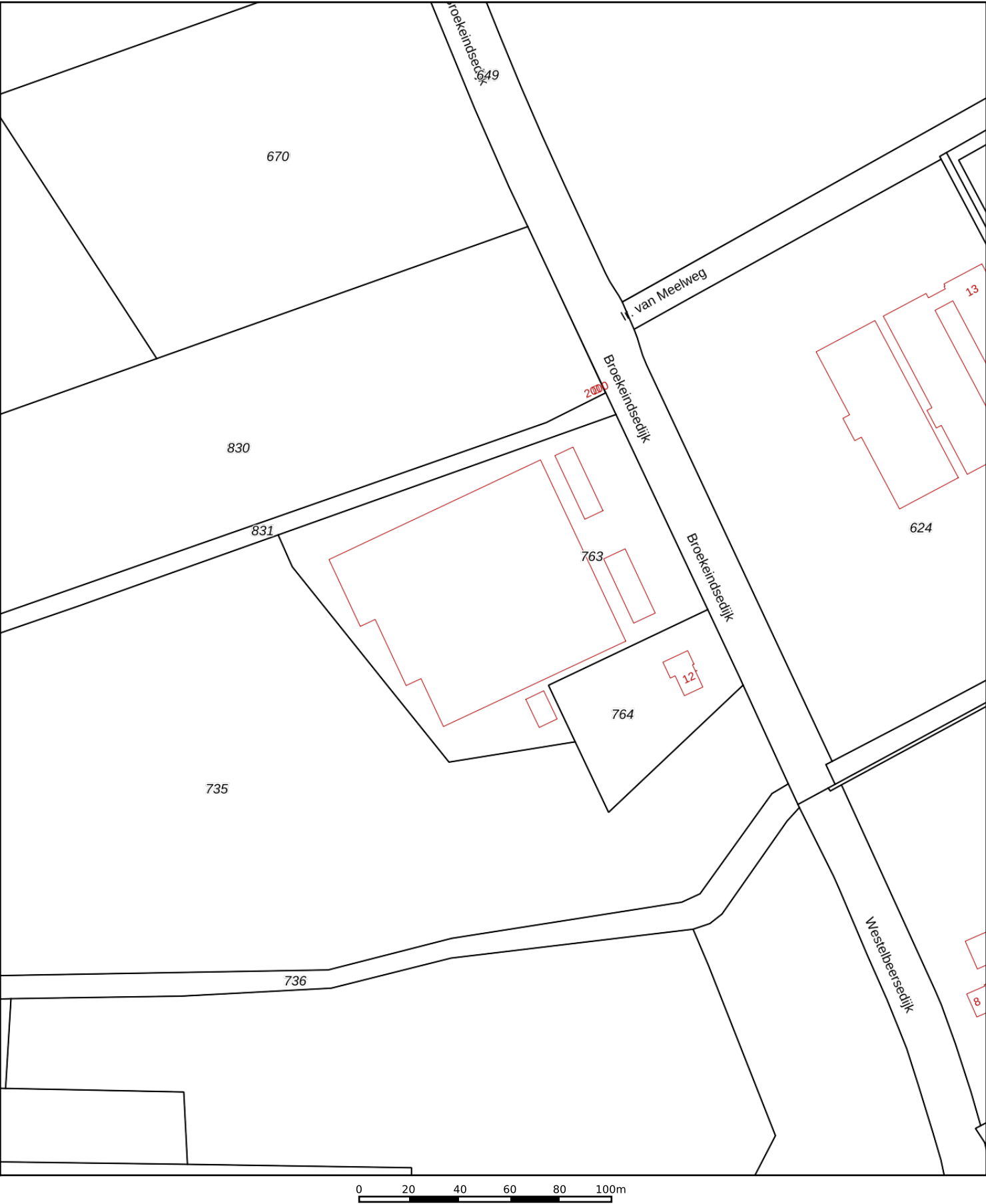
Verkennd asbestonderzoek in grond: Op basis van het vooronderzoek wordt uitgegaan van een verdachte actuele contactzone op de locatie met betrekking tot de aanwezigheid van asbest. Het betreft een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld, zonder duidelijke kern (NEN5707, tabel 7).

(deel)-locatie	oppervlakte (m ²)	inspectiegaten/sleuven			analyses	
		30x30cm	200x30cm	diepe boring		
Gebroken puin onder betonverharding	8.000	21	-	-	4	Asbest-in-puin
Bodem onder gebroken puinlaag	8.000	17	-	4	4	Asbest-in-grond PCB

Bijlage 1

Topografische ligging onderzoekslocatie





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers

Sectie H

Perceel 763

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

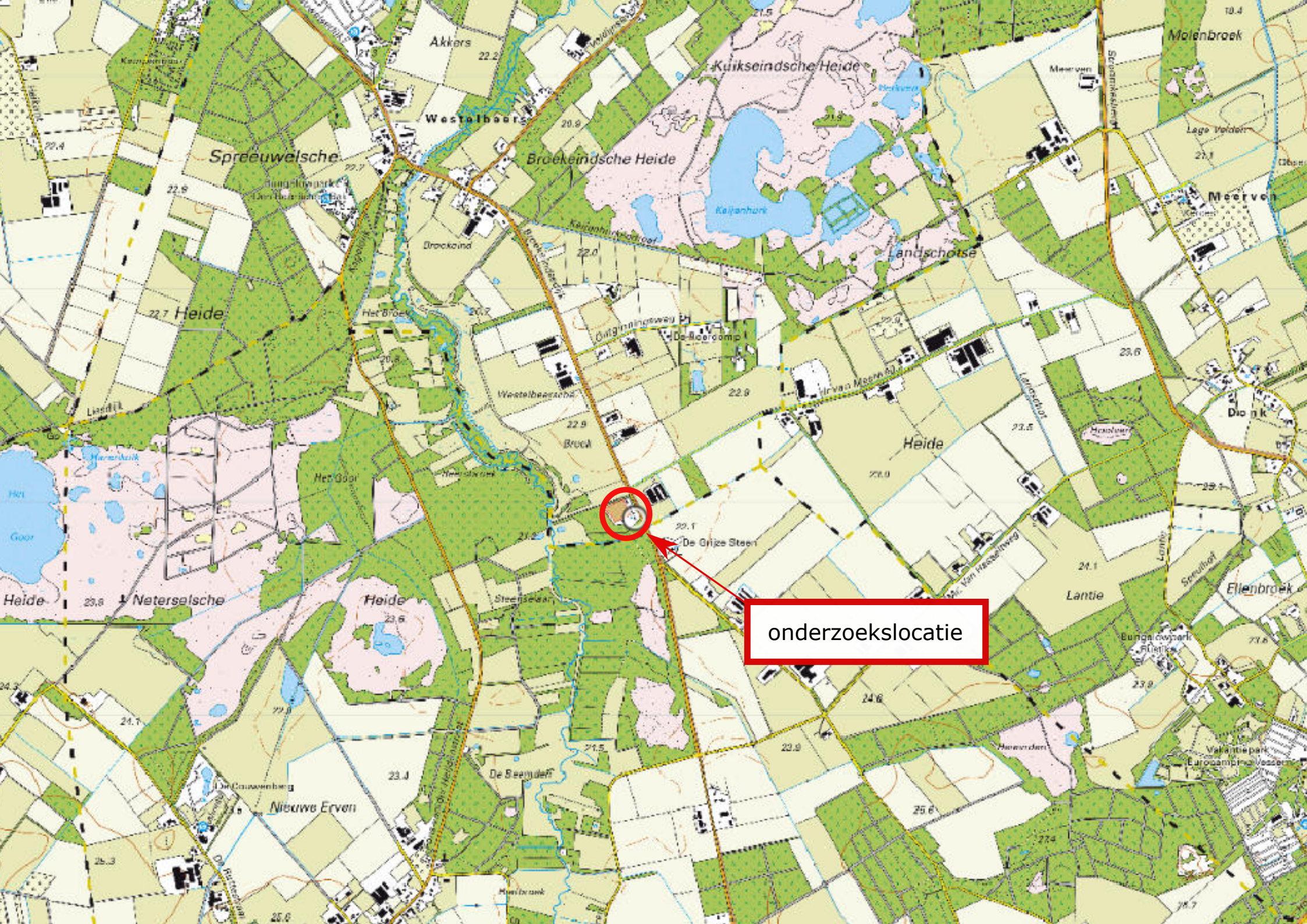
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juni 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Bijlage 1a

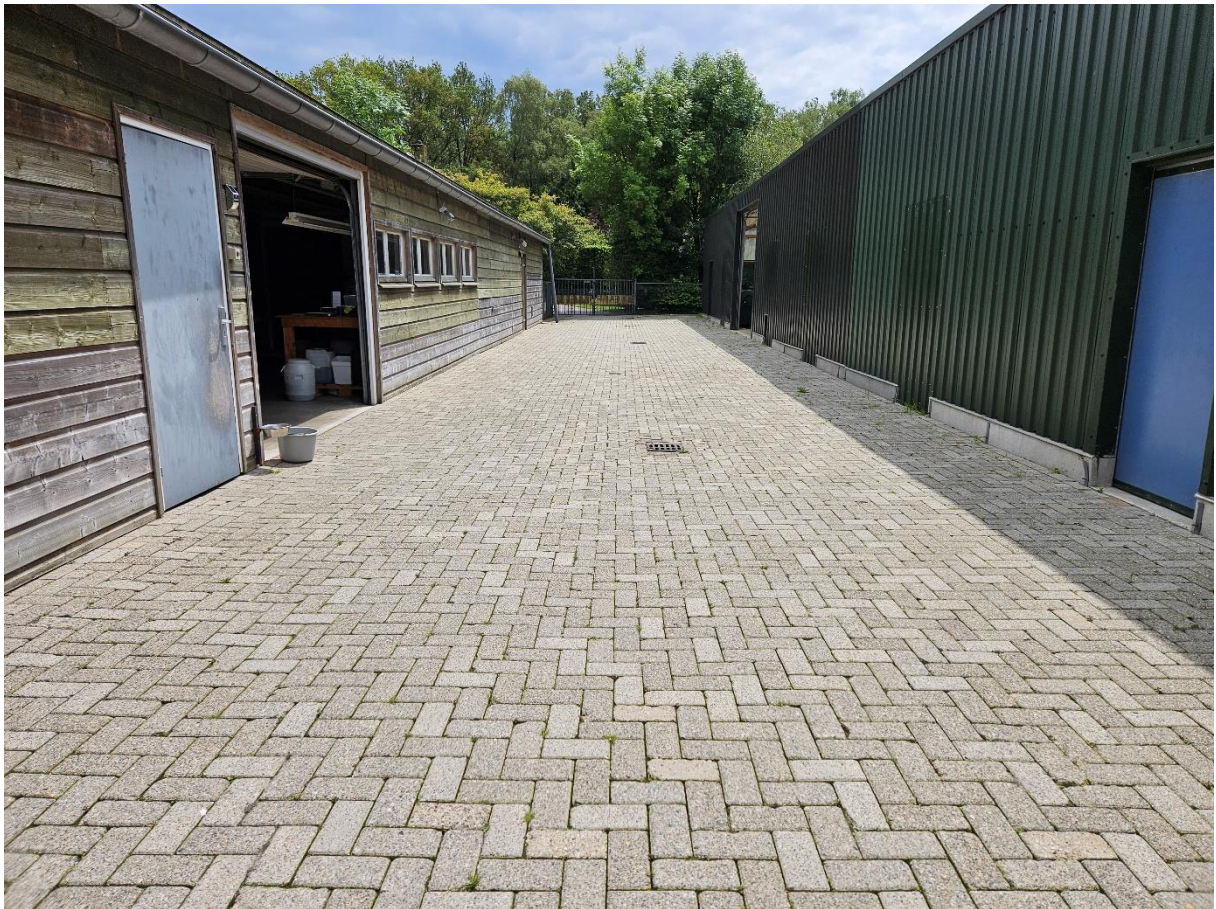
Foto's onderzoekslocatie

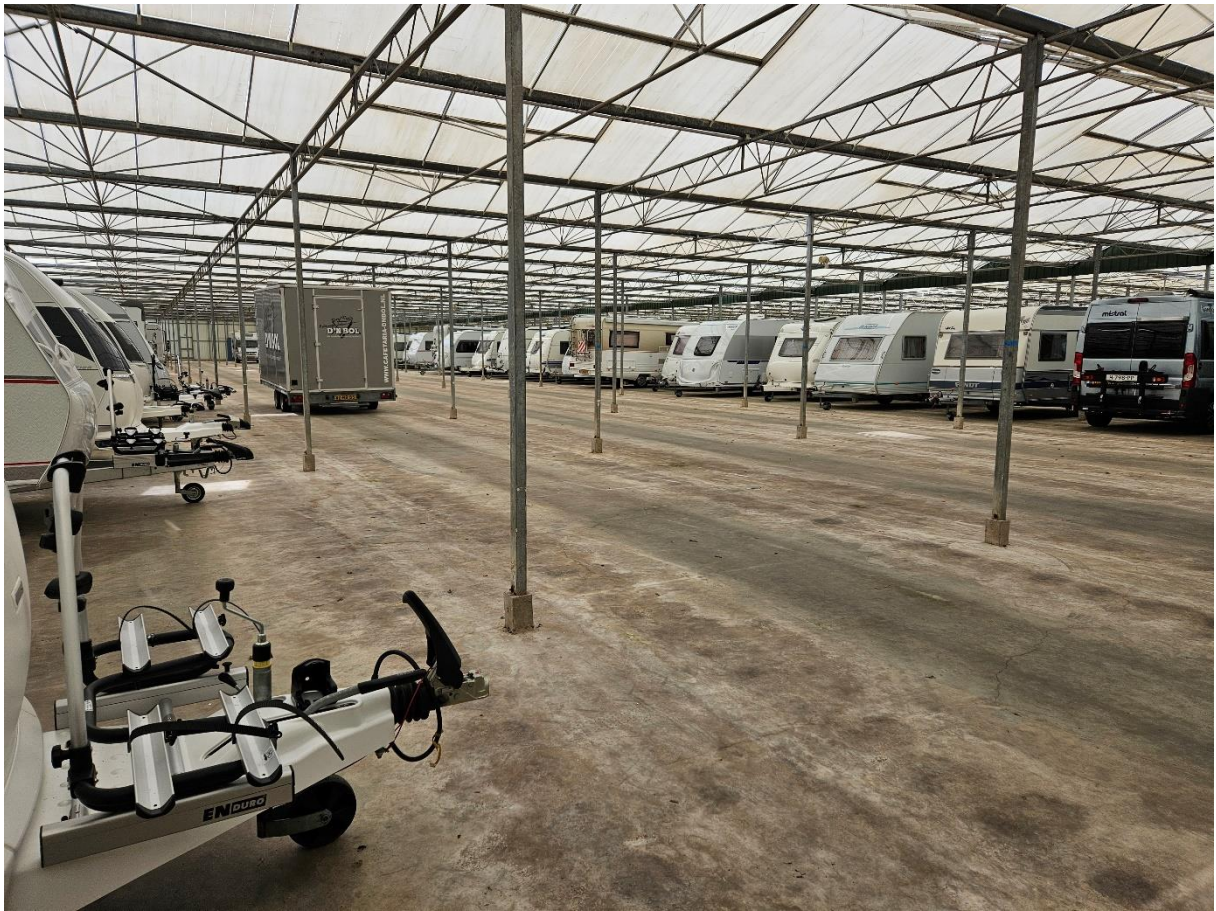














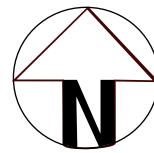
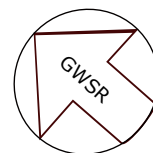
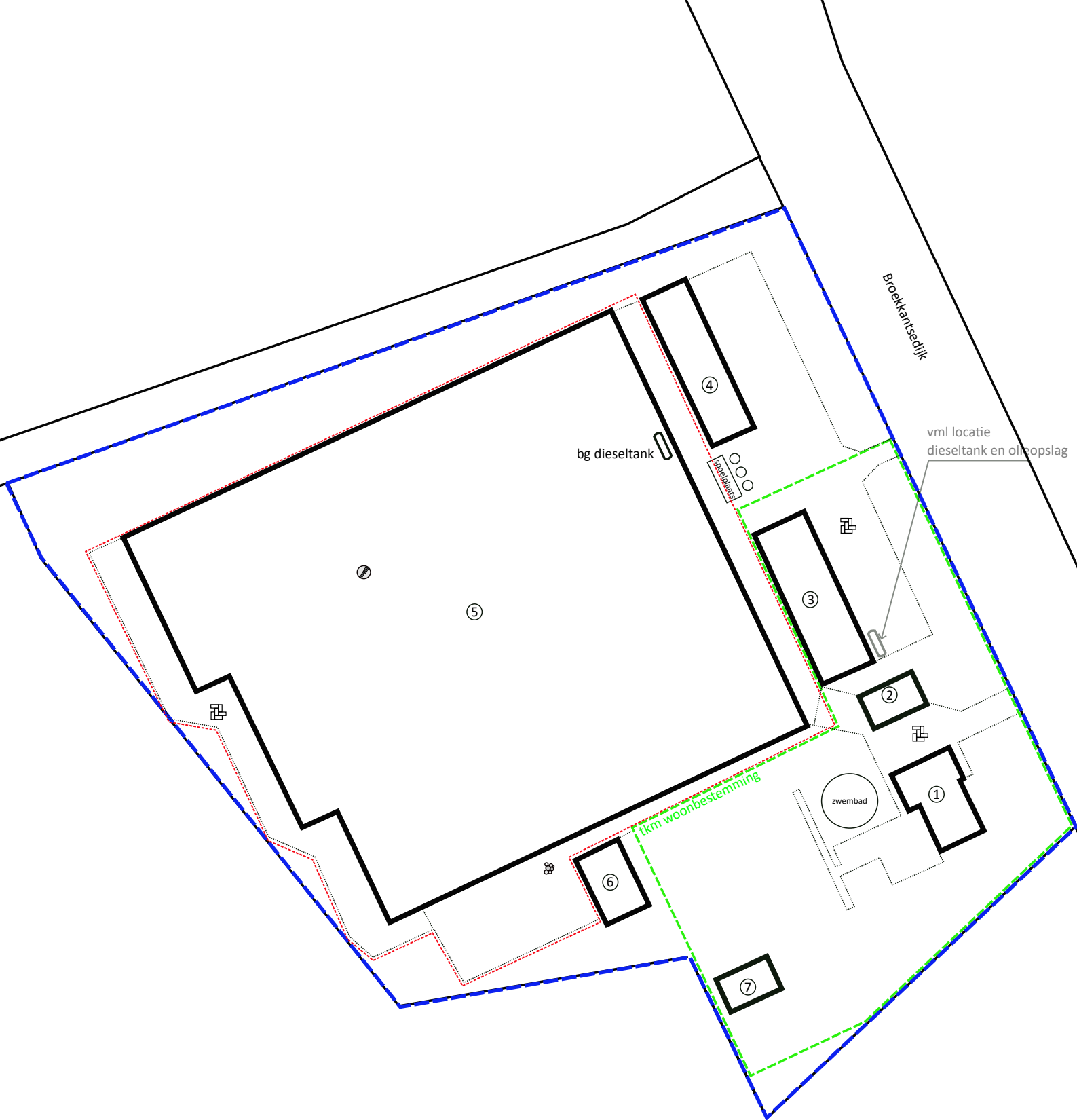




Bijlage 2

Situatietekening





Situatietekening met boorlocaties

Project:
Broekkantsedijk 12 te Oost-,
West- en Middelbeers
Projectnummer:
B3488

Legenda:

- begrenzing onderzoekslocatie
- boringen tot 0,5 m-mv
- boringen 0,5 tot 2,0 m-mv
- boringen met peilbuis
- asbestproefgat
- asbestverdacht terreindeel

0 m 50 m



bodeminzicht

Datum:
19-06-2024

- klinkers
- tegels
- onverhard
- gebroken puin
- beton
- asfalt

stelcons