

Historisch bodemonderzoek

Heerlenseweg 22 te Landgraaf

Historisch bodemonderzoek

Heerlenseweg 22 te Landgraaf

Rapportnummer: E224147.001/GHA

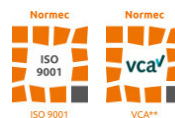
Datum: 17 november 2022

Naam opdrachtgever: V.B.C. (Vastgoed Beleggingscentrum), [REDACTED]

Adres opdrachtgever: Welterkerkstraat 2, 6419 CR te HEERLEN

Contactpersoon
Aelmans Eco B.V.: [REDACTED]

KvK 14048216
BTW NL8022.45.262.B.01
Bankrekening 15.48.06.137
BIC RABONL2U
IBAN NL27 RABO 0154 8061 37



Aelmans Eco B.V.

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
[REDACTED]

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
[REDACTED]

www.aelmans.com



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Eco B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Algemeen.....	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Doel historisch onderzoek.....	1
1.3	Geraadpleegde bronnen.....	1
2	Locatiegegevens.....	2
2.1	Historische informatie over het bodemgebruik van de onderzoekslocatie en omgeving	2
2.1.1	Algemene terreingegevens.....	2
2.1.2	Eerder uitgevoerd onderzoek.....	2
2.1.3	Voormalig en huidig gebruik.....	2
2.1.4	Veldinspectie	3
3	Hypothese en conclusie.....	4
	Bijlage 1 Ligging onderzoekslocatie	
	Bijlage 2 Onderzoekslocatie met fotohoeken	
	Bijlage 3 Foto's onderzoekslocatie	
	Bijlage 4 Luchtfoto's	

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Aelmans Eco B.V. te Ubachsberg heeft van [REDACTED], namens V.B.C. (Vastgoed Beleggingscentrum), opdracht gekregen voor het uitvoeren van een update van een eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek, ter plaatse van het adres Heerlenseweg 22 te Landgraaf.

Aanleiding tot het uitvoeren van onderhavig onderzoek, vormt het realiseren van een woning-/appartementencomplex ter plaatse van een braakliggend terrein plus voormalige garage op voornoemd adres. Daar het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek ouder dan 2 jaar is, is door het bevoegd gezag een update geëist.

1.2 Doel historisch onderzoek

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of de bodemkwaliteit tussen oktober 2020 en nu is veranderd. Verder wordt er gekeken of er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden in deze periode.

1.3 Geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van dit onderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- medewerker afdeling Milieu gemeente Landgraaf;
- opdrachtgever;
- eerder uitgevoerd verkennend bodem- en asbestonderzoek Aelmans Eco B.V. met rapportnr. E202961.008/RRI, d.d. 27-10-2020.

2 Locatiegegevens

2.1 Historische informatie over het bodemgebruik van de onderzoekslocatie en omgeving

2.1.1 Algemene terreingegevens

De ligging van het perceel is weergegeven op een fragment van Google Maps in bijlage 1.

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 2.544 m² en betreft momenteel een perceel gelegen aan Heerlenseweg 22 te Landgraaf. Op het perceel bevindt zich een woonhuis en een losstaande garage direct aan de Heerlenseweg. De garage is in bouwvallige staat. Tussen de garage en het woonhuis is een beklinkerde inrit aanwezig, die aansluit op een beklinkerd terras aan de achterzijde van de woning. Op het noordoostelijke deel van het terrein is een beklinkerde parkeerplaats aanwezig. Het overige deel van de locatie is grotendeels braakliggend en voorzien van gras en struwelen (zie bijlage 3: foto-overzicht en bijlage 2: onderzoekslocatie).

2.1.2 Eerder uitgevoerd onderzoek

In oktober 2020 is er door Aelmans Eco B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie. De bevindingen staan verwoord in rapportnr. E202961.008/RRI, d.d. 27-10-2020.

Uit het onderzoek kan het navolgende worden geconcludeerd:

- dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen verbonden zijn ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse van onderhavige locatie;
- er is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen op de onderzoekslocatie;
- de aangetoonde PFAS-metwaarden geen invloed hebben op de kwalificatie van de aanwezige grond c.q. bodemlagen;
- voor het overige dient men rekening te houden met de diversiteit in kwalificatie van de onderzochte bodemlagen. Indien de vrijkomende grond niet ter plaatse kan worden herschikt, dienen de bodemlagen op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit afgezet te worden bij een erkend verwerker.

2.1.3 Voormalig en huidig gebruik

Uit het gevoerde overleg met opdrachtgever () en het overleg met (gemeente Landgraaf), is er geen aanvullende informatie naar voren gekomen waardoor de bodemkwaliteit mogelijk negatief is beïnvloedt ten opzichte van de periode oktober 2020. Er zijn alleen wat struiken gerooid (enkele luchtfoto's van 2020 t/m 2022 zijn bijgevoegd in bijlage 4).

2.1.4 Veldinspectie

Op 1 november 2022 is door een medewerker van Aelmans Eco B.V., ten behoeve van de uitvoering van het historisch bodemonderzoek, een terreininspectie uitgevoerd.

Het te onderzoeken terrein is nog vergelijkbaar met 2020. Er hebben geen sloop- en of graafwerkzaamheden (buiten snoeiwerkzaamheden) plaatsgevonden. Verder zijn er ook geen bevindingen waargenomen, waardoor de bodem mogelijk is verontreinigd. Aan het aardoppervlak van het terrein, zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

De onderzoekslocatie maakt een verwilderde indruk.

3 Hypothese en conclusie

Op basis van het verrichte aanvullend onderzoek kan het volgende worden gesteld.

Uit de voorhanden zijnde informatie, zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten in de periode na november 2020. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Ten aanzien van de locatie luidt dat de resultaten van het onderzoek van oktober 2020 nog representatief zijn voor de locatie en dat deze geen belemmeringen vormen voor de beoogde plannen.

Van belang is voorts dat de verantwoordelijkheid van Aelmans Eco B.V. voor het historisch bodemonderzoek beperkt is tot de resultaten ten grondslag liggende en de op het moment van onderzoek ter beschikking staande gegevens.

Wij willen expliciet vermelden dat het verlenen van een vergunning ter competentie ligt bij het bevoegd gezag.

Gemeente Voerendaal, Ubachsberg, 17 november 2022

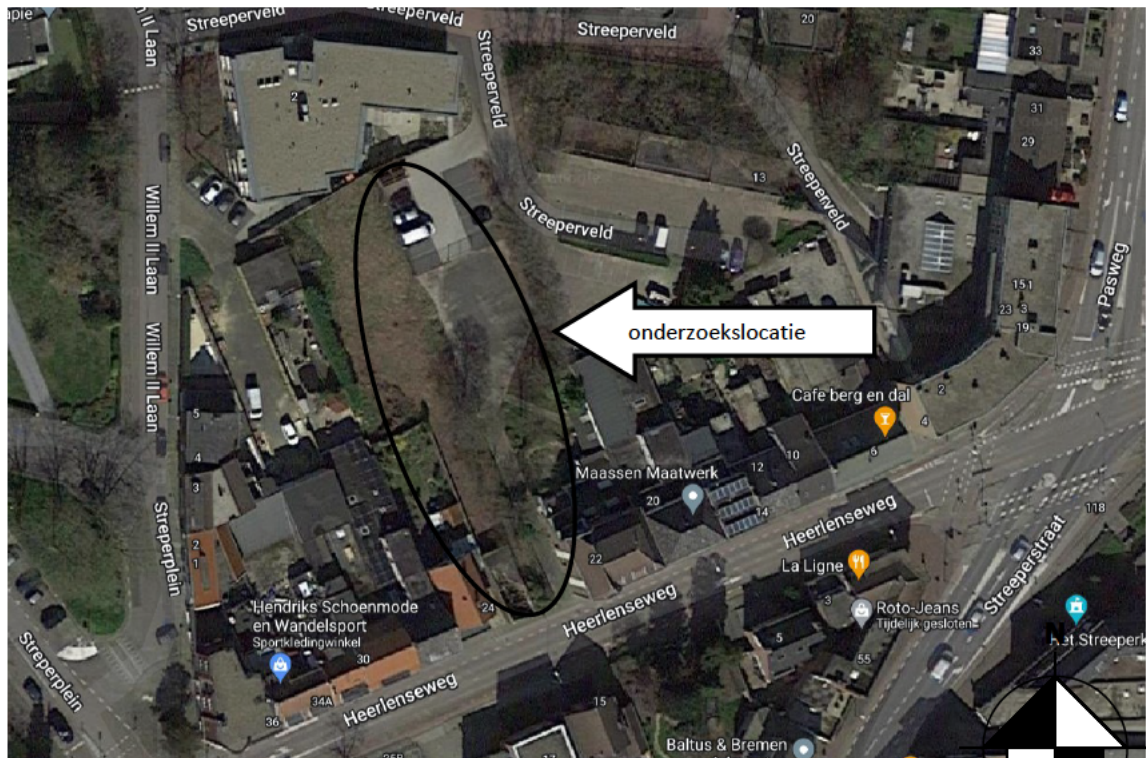
Rapport opgesteld door:

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

Bijlage 1

Ligging onderzoekslocatie



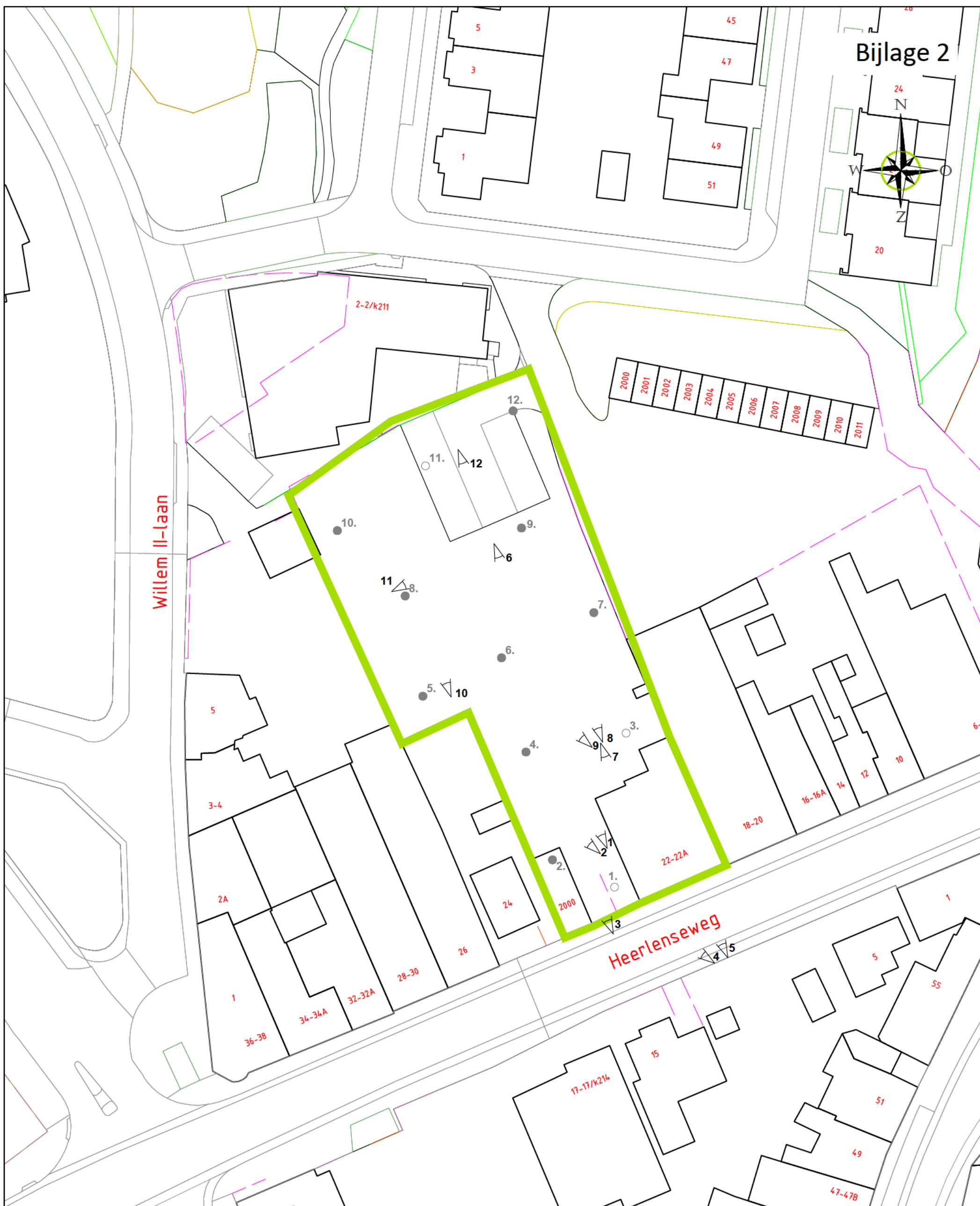
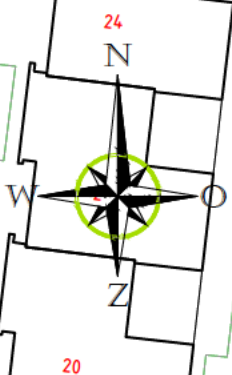
Bron: Google Maps



Bijlage 2

Onderzoekslocatie
met fotohoeken

Bijlage 2



LEGENDA

- onderzoekslocatie
- 1 bebouwing
- 2. boorpunt onderzoek 2020
- fotohoeken
- 1. boorpunt onderzoek 2020



Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T. 045-575 32 55
F. 045-575 15 09
E. info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T. 0475-45 92 60
F. 0475-45 92 82
I. www.aelmans.com

Opdrachtgever	M3D			
Onderwerp	Onderzoekslocatie met ligging fotohoeken			
Locatie	Heerlenseweg 22 te Landgraaf			
Projectnummer	E224147			
Datum	17-11-2022	A:	-	B: -
Getekend	GHA	Schaal	1:500	Formaat A3

Bijlage 3

Foto's onderzoekslocatie



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Bijlage 4

Luchtfoto's

An aerial photograph of a city street intersection, likely in a European city, showing a mix of historic and modern buildings. A 3D model of a building is overlaid on the scene, showing its roof and facade. The model is positioned on a street corner. The surrounding area includes other buildings, trees, and a road with traffic. A compass and a scale bar are visible in the bottom right corner of the image.

Maart 2022