

Historisch bodemonderzoek

Burgemeester Custerslaan 49
te Landgraaf (gemeente Landgraaf)

Historisch bodemonderzoek

Burgemeester Custerslaan 49
te Landgraaf (gemeente Landgraaf)

Rapportnummer: E224193.004/HWO

Datum: 25 september 2023

Naam opdrachtgever:



Adres opdrachtgever:



Contactpersoon
Aelmans Eco B.V.:



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
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

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	Omgeving van het terrein	2
2.1.3	Voormalig en huidig gebruik.....	2
2.1.4	Bodemonderzoek	4
2.1.5	Bodemkwaliteitskaart.....	4
2.1.6	PFAS.....	4
2.1.7	Veldinspectie	4
2.1.8	Asbest	4
2.2	Regionale bodemopbouw en geohydrologische gegevens	5
3	Hypothese en conclusie	6
	Bijlage 1 Ligging onderzoekslocatie	
	Bijlage 2 Onderzoekslocatie	
	Bijlage 3 Foto's onderzoekslocatie	
	Bijlage 4 Kadastrale gegevens	
	Bijlage 5 Huidige en nieuwe situatie	

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Aelmans Eco B.V. te Ubachsberg heeft van [REDACTED], namens [REDACTED] opdracht gekregen voor het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) ter plaatse van het adres Burgemeester Custerslaan 49 te Landgraaf.

Kadastraal is de onderzoekslocatie bekend als kadastrale gemeente Nieuwenhagen, sectie D, kavelsnrs. 247 en 500.

Aanleiding tot het uitvoeren van onderhavig onderzoek, vormt de beoogde sloop van de huidige woning en de nieuwbouw c.q. herinrichting van onderhavig perceel eveneens ten behoeve woondoeleinden. In bijlage 5 zijn diverse overzichten weergegeven van de huidige en nieuwe situatie van het te onderzoeken terrein.

1.2 Doel historisch onderzoek

Het doel van het historisch bodemonderzoek is het verkrijgen van een indicatie of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is verontreinigd. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de richtlijnen die gehanteerd zijn in de Nederlandse Voornorm 5725 (NEN-5725:2017); “Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek”.

1.3 Geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van dit historisch onderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Kadastrale register;
- Medewerkster afdeling Milieu gemeente Landgraaf;
- Bouw- en milieuvergunningen dossiers gemeente Landgraaf;
- Geohydrologische gegevens met betrekking tot de gemeente Landgraaf;
- Register bodemonderzoeken gemeente Landgraaf;
- Website Topotijdreis.nl.;
- GIS Viewer.

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 1.500 m² en betreft momenteel een bungalow met oprit en omliggende tuin (zie bijlage 3: foto-overzicht en bijlage 2: onderzoekslocatie).

Op onderhavig perceel bevindt zich momenteel een bungalow. Deze zal binnenkort worden gesloopt en zal vervangen worden door een nieuwe woning. Het buitenterrein zal eveneens worden heringericht.

2.1.2 Omgeving van het terrein

De onderzoekslocatie is gelegen binnen de wijk Nieuwenhagen welke behoort tot het grondgebied van de gemeente Landgraaf.

Het te onderzoeken perceel is gelegen binnen voornoemde woonwijk en wordt voornamelijk in gesloten door woningen van derden. Ten zuiden van het te onderzoeken gebied bevindt zich een agrarisch buitengebied.



2.1.3 Voormalig en huidig gebruik

Uit het gevoerde overleg met opdrachtgever (de heer T. Hendriks) en de voorhanden zijnde informatie van de gemeente Landgraaf, is de volgende informatie omtrent de onderzoekslocatie naar voren gekomen.

Onderstaand zijn een aantal historische kaartuitsneden opgenomen, die de historische ontwikkeling van de onderzoekslocatie weergeven (bron: www.topotijdreis.nl).



circa 1965



circa 1980



ca 2000



circa 2022

Het te onderzoeken gebied betreft momenteel een gedeelte van een woonwijk. Onderhavige wijk is tot medio eind jaren zeventig van de vorige eeuw uitsluitend gebruikt ten behoeve van landbouwgrond c.q. een agrarisch gebied.

In het verleden zijn de onderstaande bouwvergunningen verleend voor deze locatie;

- 1976, bouw c.q. oprichting van een bungalow;
- 1982, bouw c.q. realisatie van een luifel;
- 1986, bouw c.q. realisatie van een overkapping van het dakterras.

In het kader van BOOT (Besluit Opslag in Ondergrondse Tanks) zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen ondergrondse HBO-tanks aangemeld bij de gemeente Landgraaf.

Bij de gemeente Landgraaf zijn geen gegevens voorhanden omtrent milieuvergunningen c.q. verdachte bedrijfsactiviteiten, welke mogelijk in het verleden alhier hebben plaatsgevonden.

2.1.4 Bodemonderzoek

Voor zover bekend, bij opdrachtgever en de gemeente Landgraaf, zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen eerdere bodemonderzoeken uitgevoerd.

Ter plaatse van de belendende percelen zijn, voor zover bekend, geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

2.1.5 Bodemkwaliteitskaart

Voor onderhavige onderzoekslocatie is bodemkwaliteitskaart Brunssum, Landgraaf en Kerkrade (2019) van toepassing. Hieruit blijkt, dat de bovengrond respectievelijk te voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse Wonen en de ondergrond aan de bodemkwaliteitsklasse AW2000.

2.1.6 PFAS

Uit de PFAS-bodemkwaliteitskaart van de Regio Parkstad, blijkt de boven- en ondergrond te voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/Natuur. Verder zijn binnen de onderzoekslocatie geen puntbronnen of PFAS verdachte activiteiten bekend. Teneinde e.e.a. te bevestigen, zal de bovengrond aanvullend op PFAS worden onderzocht.

2.1.7 Veldinspectie

Op 25 september 2023 is door een medewerker van Aelmans Eco B.V., ten behoeve van de uitvoering van het historisch bodemonderzoek, een terreininspectie uitgevoerd.

Ter plaatse van het te onderzoeken perceel bevindt zich momenteel een bungalow. Het omliggende terrein is in gebruik als oprit, terras en overkapping. Visueel zijn er geen verontreinigingen of bodemvreemde materialen aangetroffen.

2.1.8 Asbest

Voor zover bekend, hebben op de onderzoekslocatie in het verleden geen bedrijven gestaan die mogelijk asbesthoudend materiaal hebben verwerkt of geproduceerd. Daarnaast is niets bekend over mogelijke stortingen of ophogingen met asbesthoudend materiaal en/of asbestbuizen in de bodem.

Voor zover bekend, hebben zich in het verleden geen calamiteiten (bv. brand of explosies) voorgedaan, waarbij asbesthoudend materiaal is vrijgekomen.

Ten behoeve van de sloop van het perceel, is een asbestinventarisatie uitgevoerd. De bevindingen van dit onderzoek waren ten tijde van dit schrijven niet voorhanden.

2.2 Regionale bodemopbouw en geohydrologische gegevens

De gegevens van de bodemsamenstelling en de hydrologische gegevens zijn verkregen uit de TNO-grondwaterkaarten, Maastricht en Heerlen, kaartbladen 61, 62 west en 62 oost, 1980.

De oorspronkelijke deklaag van de bodem op de locatie bestaat uit pleistocene windafzettingen (löss) van de formatie van Twente/Eindhoven. Deze afzettingen hebben een dikte van meer dan 8 meter. Geomorfologisch gezien behoort de locatie tot een met löss bedekt plateauterras.

De maaiveldhoogte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 151 m +NAP. Volgens de isohypsenkaart van TNO-DGV bedraagt de gemiddelde stijghoogte van het freatisch grondwater ca. 110 m +NAP. Derhalve wordt naar verwachting, geen grondwater binnen 5 m -mv aangetroffen.

Volledigheidshalve dient vermeld te worden, dat de stijghoogte kan variëren met het jaargetijde. De stromingsrichting van het grondwater is globaal noordoostelijk.

3 Hypothese en conclusie

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

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

Ten aanzien van de locatie luidt, op basis van vorenstaande, de hypothese: onverdacht.

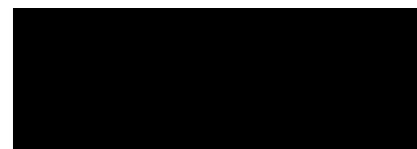
Van belang is voorts dat de verantwoordelijkheid van Aelmans Eco B.V. voor het historisch bodemonderzoek beperkt is tot de resultaten ten grondslag liggende en de op het moment van onderzoek ter beschikking staande gegevens.

Indien ten gevolge van de uitvoeren bouwplannen grond dient te worden afgevoerd kan de acceptant van de grond een daadwerkelijk onderzoek eisen.

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

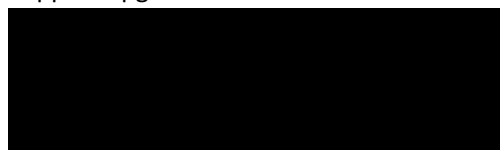
Gemeente Voerendaal, Ubachsberg, 25 september 2023

Aelmans Eco B.V.



(collegiale toets)

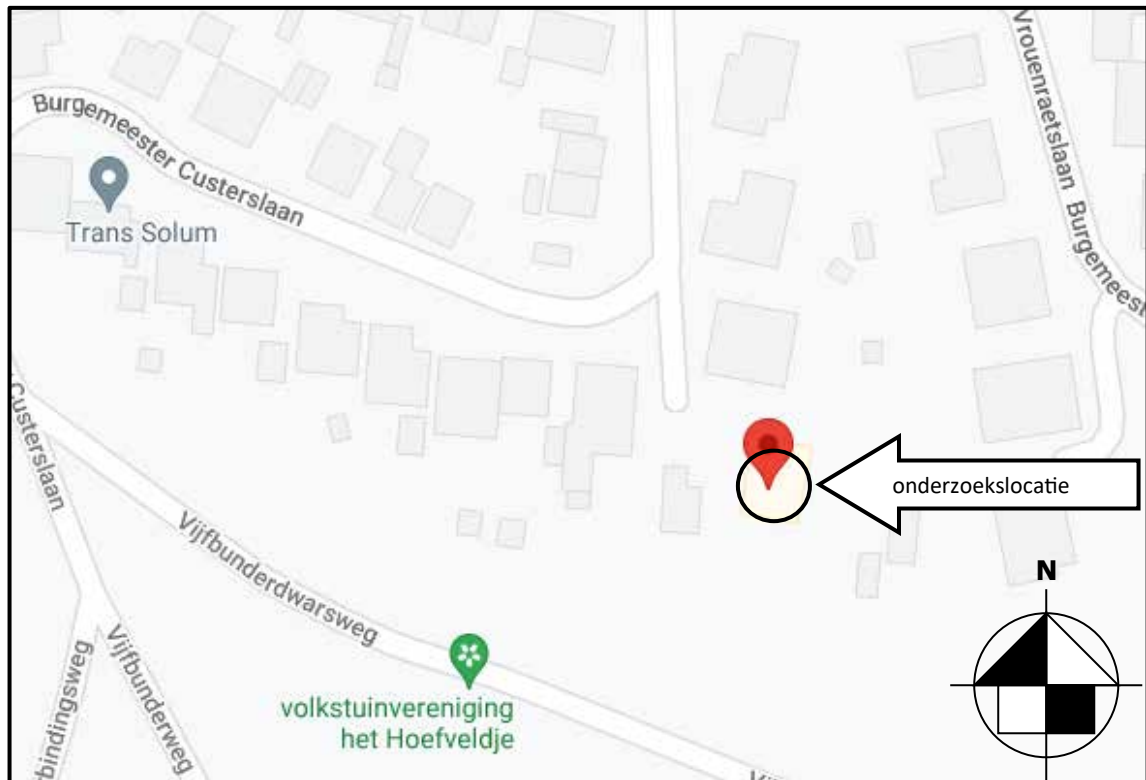
Rapport opgesteld door:



Milieukundig adviseur

Bijlage 1

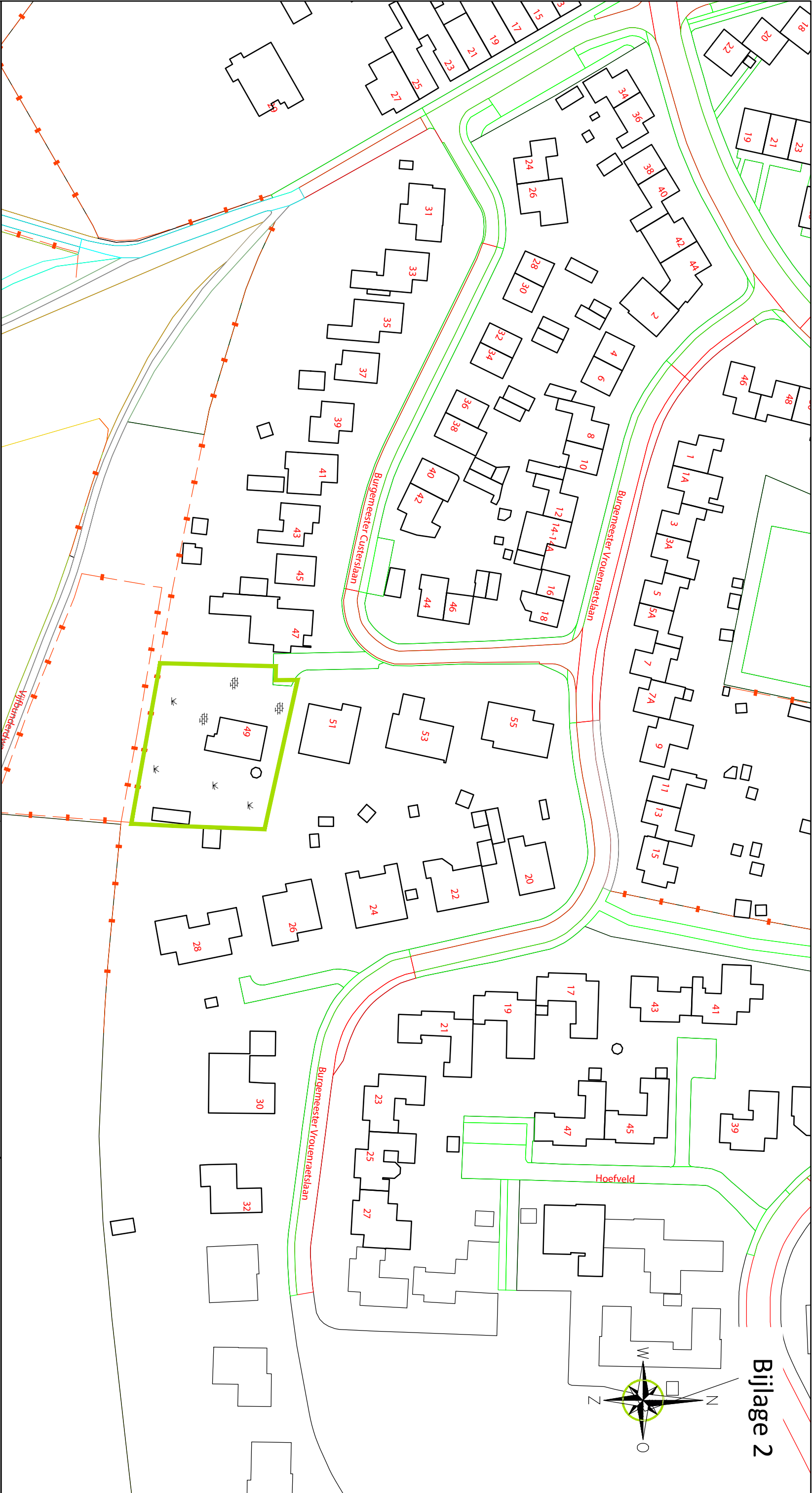
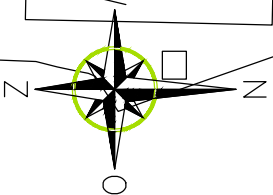
Ligging onderzoekslocatie



Bron: Google Maps

Bijlage 2

Onderzoekslocatie



LEGENDA



aelmans
kerkstraat 4 6095 BE Baaren
T. 045-575 32 55 F. 0475-45 92 60
E. info@aelmans.com I. www.aelmans.com

onderzoeksluik		Opdrachtgever	
1 bebouwing		Onderzoeksluik	
gras		Locatie	
oprit		Burgemeester Custerlaan 49 te Landgraaf	
Projectnummer		E224193	
Datum		25-09-2023	
A:		-	
B:		-	
Getekend		Schaal	
		1:1000	
		Formaat	
		A3	

Bijlage 3

Foto's onderzoekslocatie



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Bijlage 4

Kadastrale gegevens



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nieuwenhagen

D

247

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



BETREFT

Nieuwenhagen D 247

UW REFERENTIE

E224193/HWO

GELEVERD OP

25-09-2023 - 14:12

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11161572861

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

22-09-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

22-09-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Nieuwenhagen D 247](#)

Kadastrale objectidentificatie: 035080024770000

Locatie Burgemeester Custerslaan 49
6373 TP LandgraafBAG identificatie: [0882010000013106](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 1.055 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 200773 - 323635**Omschrijving** Wonen

Erf - Tuin

Koopsom € 650.000**Koopjaar** 2022

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk**Naam gerechtigde****Adres****Geboren****Burgerlijke staat**



BETREFT

Nieuwenhagen D 500

UW REFERENTIE

E224193/HWO

GELEVERD OP

25-09-2023 - 14:13

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11161573053

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

22-09-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

22-09-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Nieuwenhagen D 500](#)

Kadastrale objectidentificatie: 035080050070000

Locatie Burgemeester Custerslaan 49
6373 TP LandgraafBAG identificatie: [0882010000013106](#)**Kadastrale grootte** 540 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 200761 - 323619**Omschrijving** Wonen**Koopsom** € 650.000**Koopjaar** 2022

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Nieuwenhagen D 482](#)[Nieuwenhagen D 487](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk**Naam gerechtigde****Adres****Geboren****Burgerlijke staat**

Bijlage 5

Bouwtekeningen
(oude en nieuwe situatie)



Lab32

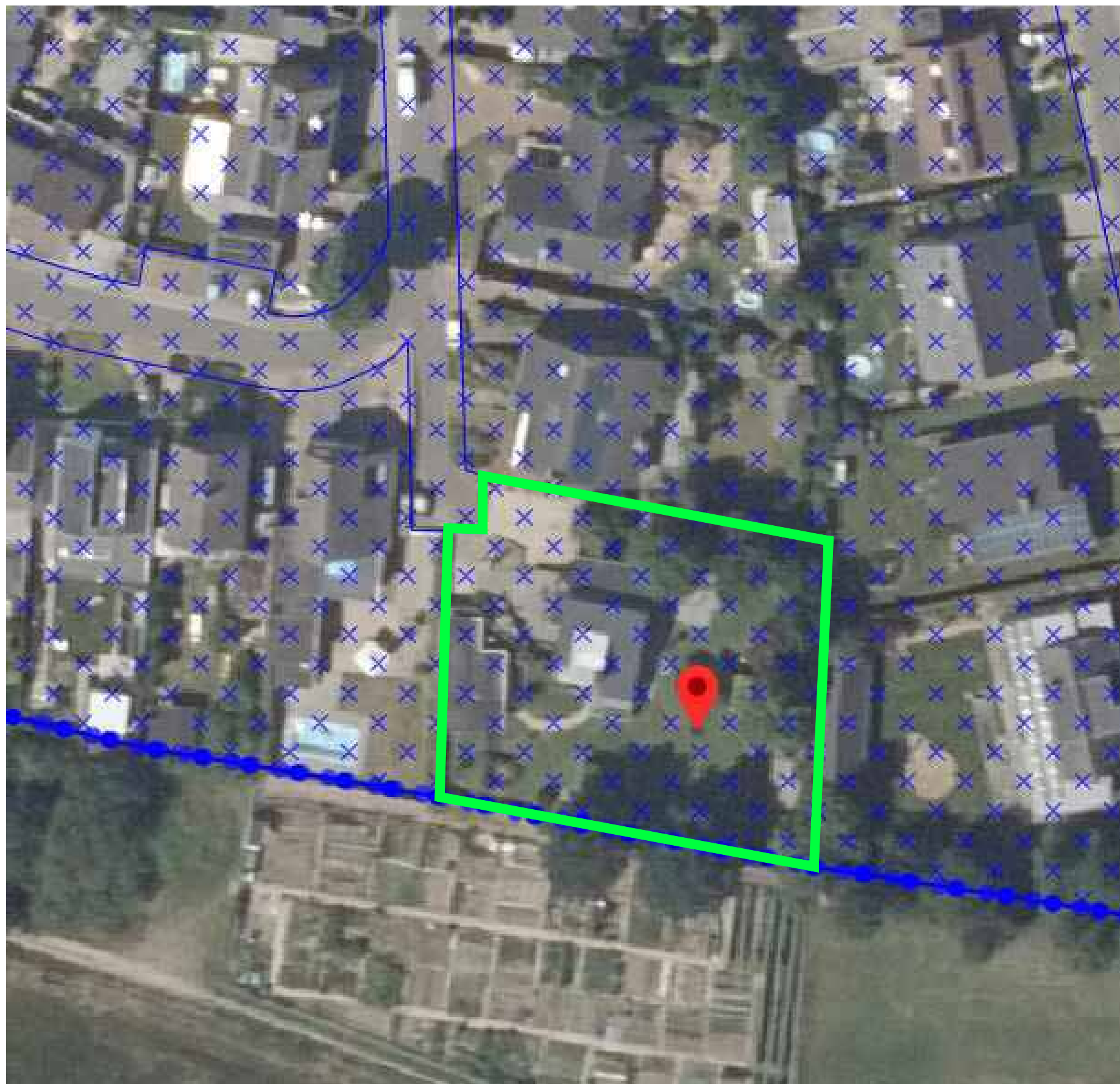


Ontwerp
Fotoblad bestaande woning

Lab32 architecten
Mevr. van de Meijstraat 14
6243 AP Geulle

30-05-2022

2022.553



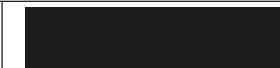
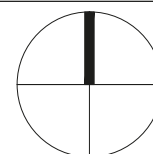
Bestemmingsplan regels:

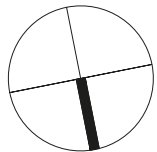
Hoofdgebouw:

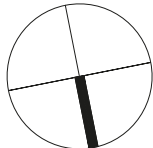
- Gebouwen achter de bestaande voorgevel bouwen
- Bouwperceel max. 50% bebouwen
- Max. 2 bouwlagen
- Elke afzonderlijke bouwlaag mag 3.2m hoog bedragen
- De afstand tussen voor en achtergevel mag max. 17m bedragen
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt min. 2.5m

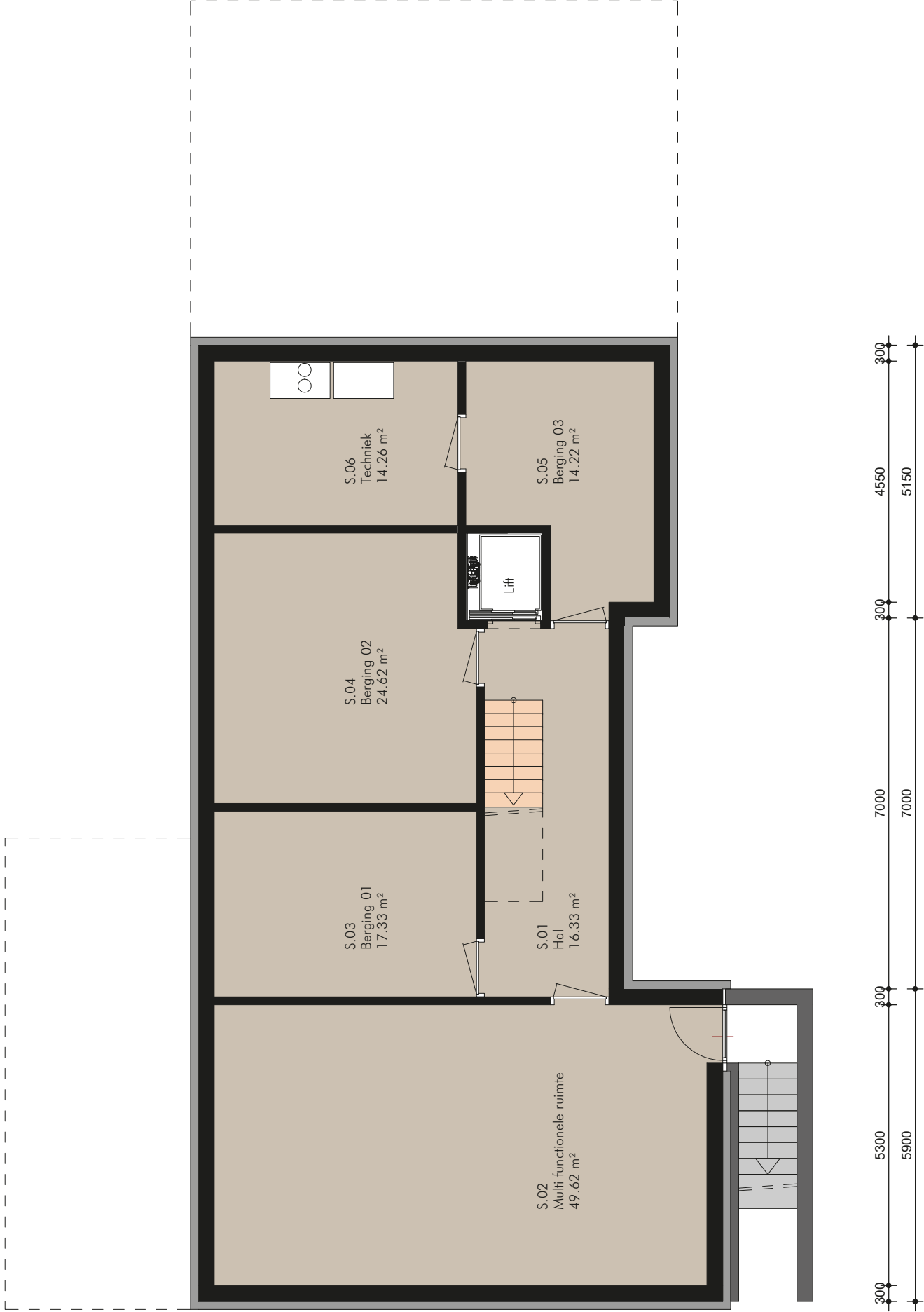
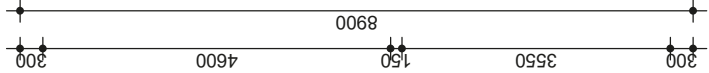
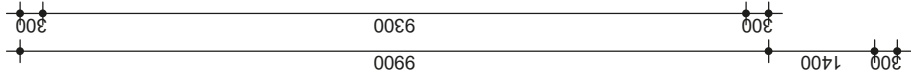
Bijgebouw:

- Max 130m², met dien verstande dat de totale bebouwing perceel 50% mag bedragen.



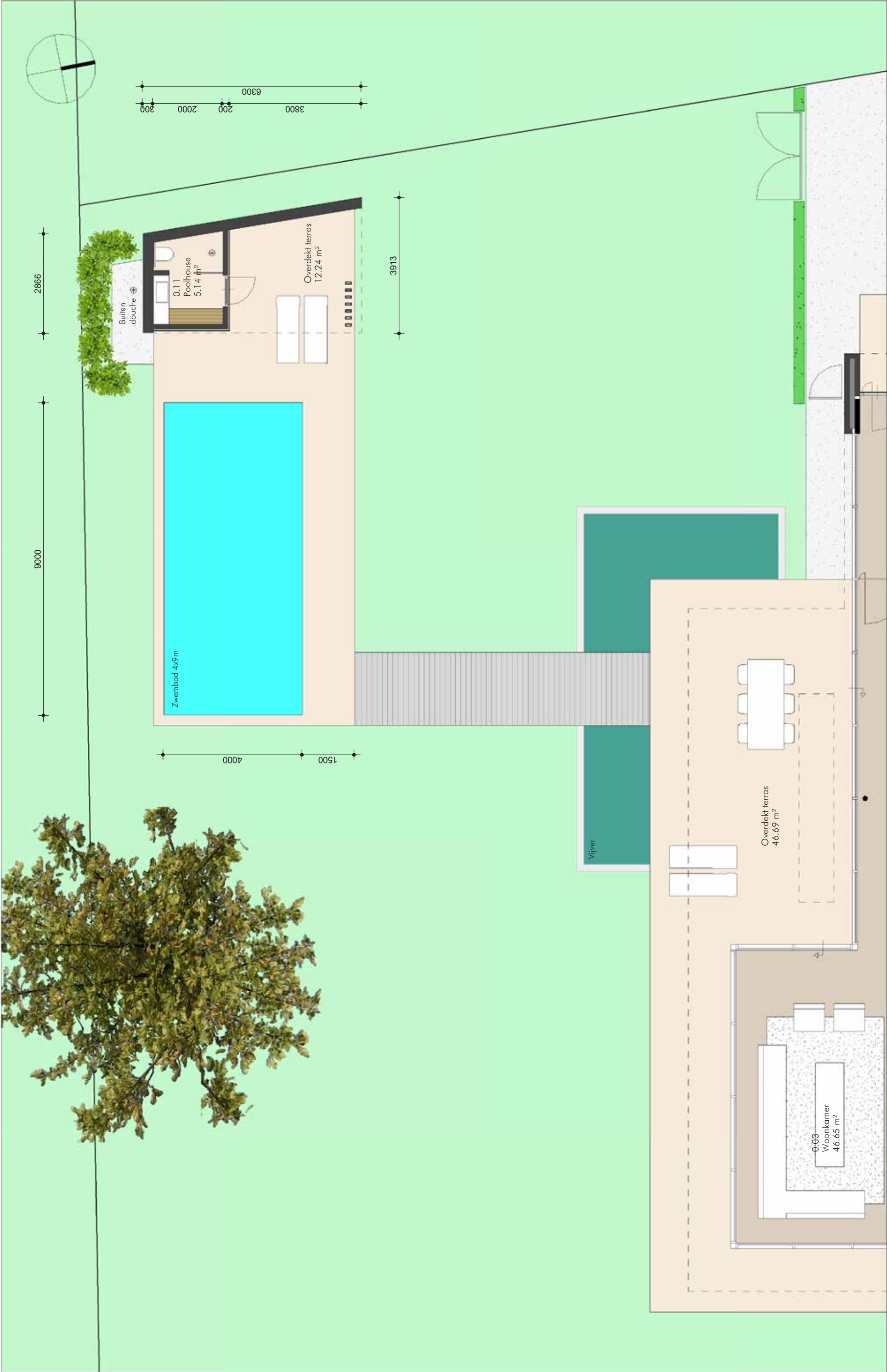






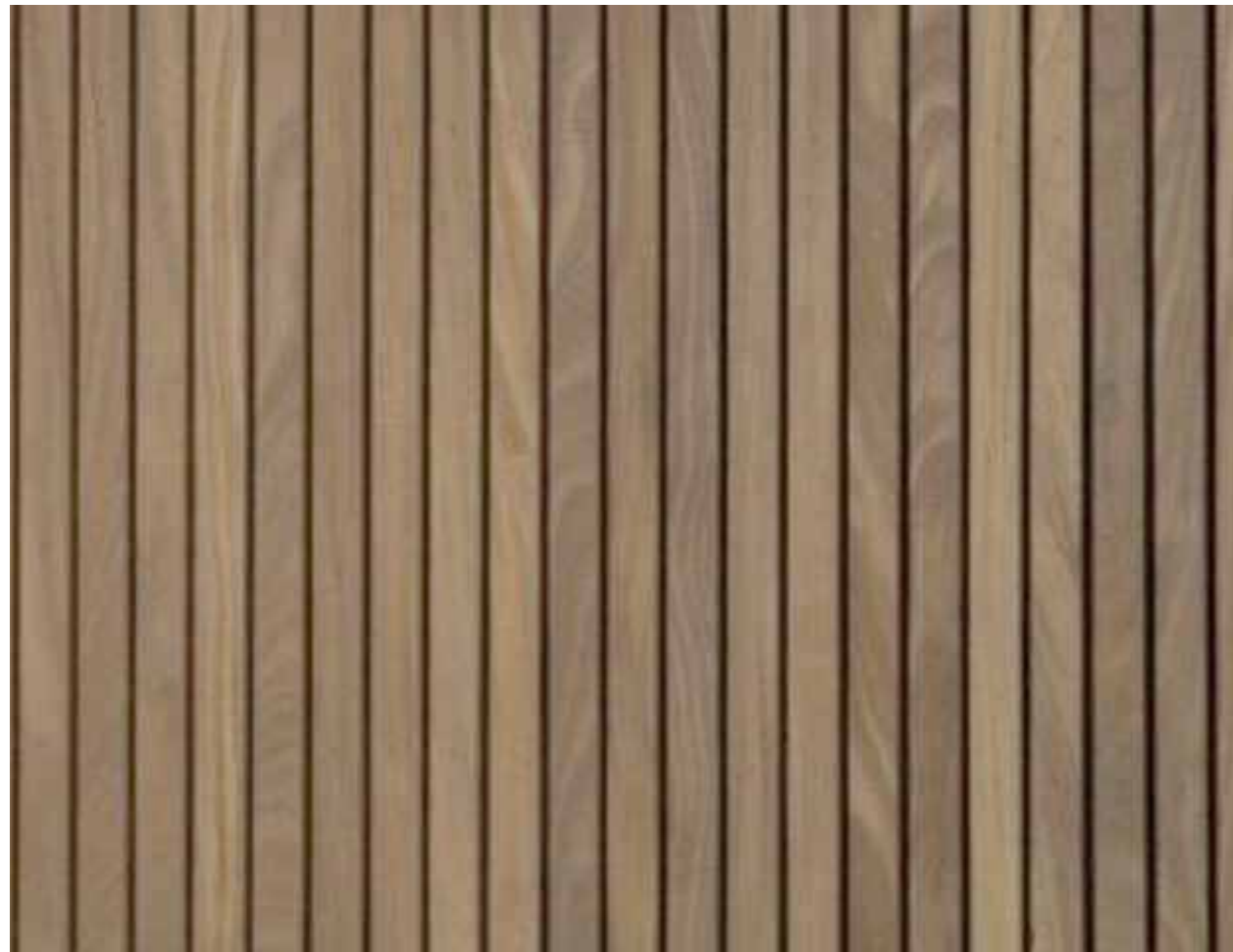




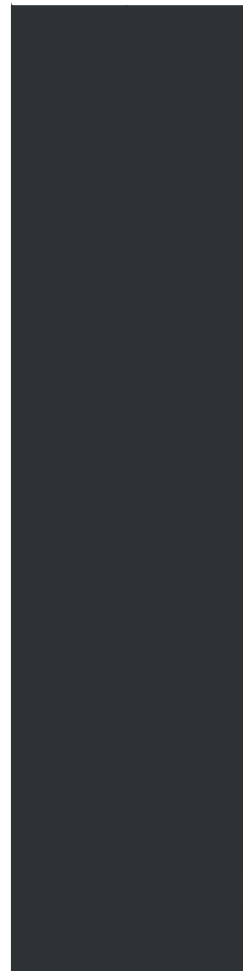


Ontwerp Poolhouse	Lab32 architecten Mevr. van de Meijstraat 14 6243 AP Geulle	1:100 15-06-2022	2022.553 Pool
-----------------------------	--	---	--------------------------------

16500 7750	Ontwerp Dakaanzicht Lab32 architecten Mevr. van de Meijstraat 14 6243 AP Geulle  1:100 30-05-2022 2022.553 Dak
---	--



Houten gevelbekleding naturel-bruin geolied



**Alu kozijnen
antraciet Ral 7021**



Betonlookstucwerk / prefab betonelementen



Zinken dakraal naturel zink
Gevelafwerking in betonlook stucwerk / prefabb beton elementen
Houten gevelbekleding naturel bruin geolied
Alu kozijnen, structuurlak Ral 7021
Hardglazen balustrade

Ontwerp
Voorgevel

Lab32 architecten
Mevr. van de Meljstraat 14
6243 AP Geulle

1:100
30-05-2022

2022.553
VG



Ontwerp Rechter zijgevel	Lab32 architecten Mevr. van de Meijstraat 14 6243 AP Geulle	1:100 15-06-2022	2022.553 RG
------------------------------------	--	--	-----------------------



Zinken dakkraal naturel zink
Gevelatwerking in betonlook stucwerk / prefab beton elementen
Houten gevelbekleding naturel bruin geolfd
Alu kozijnen, structuurlak Ral 7021
Hardglijzen, balustrade

Ontwerp Achtergevel

Lab32 architecten
Mevr. van de Meijstraat 14
6243 AP Geulle

1:100
30-05-2022

AG
2022.553



Ontwerp Linker zijgevel	Lab32 architecten Mevr. van de Meijstraat 14 6243 AP Geulle	1:100 30-05-2022	2022.553 LG
-----------------------------------	--	---	-----------------------















Ontwerp
Referenties

Lab32 architecten
Mevr. van de Meijstraat 14
6243 AP Geulle

30-05-2022

2022.553
Ref.



Ontwerp
Referenties

Lab32 architecten
Mevr. van de Meijstraat 14
6243 AP Geulle

30-05-2022

2022.553
Ref.



Lab32
architecten

“DE KLANT CENTRAAL”