



ACTUALISEREND VOORONDERZOEK NEN 5725

Lambertusweg 15 in Middelaar





TITELBLAD

Opdrachtgever: S.A.B. Adviseurs
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Rapportnummer: 223001/R01

Status rapport: Definitief

Datum: 28 januari 2025

Projectomschrijving: Actualiserend vooronderzoek NEN 5725
Lambertusweg 15 in Middelaar

Auteur: W.C.J. (Miriam) Hendriks

Gecontroleerd door: L.H.R. Smolders

Ortageo Nederland B.V.
Vestiging:
Metaalweg 18
6551 AD Weurt
Tel: 0546 53 20 74
E-mail: info@ortageo.nl

Verklaring van onafhankelijkheid

Ortageo en alle bij dit onderzoek betrokken medewerkers hebben geen financiële en / of juridische belangen met betrekking tot de opdrachtgever en/of het eigendom van de locatie waarop dit bodemonderzoek betrekking heeft. De veldwerkers hebben verklaard dat zij het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever hebben uitgevoerd conform de eisen van BRL SIKB 2000 en de daarbij horende protocollen (eventuele afwijkingen daarop zijn in dit rapport benoemd). Met het oogpunt op het voorkomen van misbruik van parafen, zijn deze niet opgenomen in dit rapport. In het veldwerkverslag onderschrijven de veldwerker(s) deze verklaring van onafhankelijkheid met hun paraaf.



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
2	Vooronderzoek.....	2
2.1	Bronnen.....	2
2.2	Algemene gegevens.....	2
2.3	Bodemgebruik	3
2.4	Resultaten verkennend bodemonderzoek van juli 2014	4
2.5	Bodemopbouw en geohydrologie	5
3	conclusies	6

Bijlagen

- 1) Situatietekeningen onderzoekslocatie
- 2) Gegevens vooronderzoek
- 3) Foto's onderzoekslocatie

Disclaimer



1 INLEIDING

In opdracht van S.A.B. Adviseurs is door Ortago Nederland B.V. een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd op de locatie Lambertusweg 15 in Middelaar (gemeente Mook en Middelaar).

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie. De initiatiefnemer is voornemens om op het (voormalige) agrarische terrein een groepsaccommodatie en trekkershutten te realiseren.

In 2014 is door Envita Nijmegen B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 204358-10/R01). Het beoogde initiatief is nog niet uitgevoerd en is inmiddels van minicamping gewijzigd in trekkershutten met groepsaccommodatie. Ondertussen is het onderzoek meer dan 2 jaar oud waardoor actualisatie noodzakelijk is.

Indien op de locatie sinds 2014 geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, kan de in 2014 vastgestelde bodemkwaliteit als actueel worden beschouwd. Met een actualiserend vooronderzoek voor de periode sinds 2014 kan worden volstaan.

Het doel van het actualiserend vooronderzoek is inzicht krijgen in eventuele bodembedreigende activiteiten of situaties die sinds 2014 de bodemkwaliteit kunnen hebben aangetast.



2 VOORONDERZOEK

2.1 Bronnen

In onderstaande tabel zijn de in het kader van het vooronderzoek geraadpleegde bronnen weergegeven.

Tabel 1: Geraadpleegde bronnen

Nr.	Bron	Verwijzing/toelichting
1	Topografische kaart, kadastrale gegevens	Kadaster
2	Mondelinge en schriftelijke informatie van de opdrachtgever	Verwerkt in dit hoofdstuk
3	Locatie-inspectie, foto's onderzoekslocatie. Gesproken met de eigenaar van de locatie, de heer N. Mooij	Locatiebezoek op 16 januari 2025. Foto's opgenomen in bijlage 3
4	Internetbronnen: A. Actuele luchtfoto's en straatoverzichten B. Historische topografische kaarten C. TNO-NITG (gegevens bodemopbouw / grondwater) D. Bodemloket (dossiervermelding onderzoek / sanering) E. WKO bodemenergietool (grondwateronttrekkingen) F. Provincie Limburg, atlas Limburg G. Informatie hoogteligging H. Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)	www.google.nl/maps en app.pdok.nl/viewer www.topotijdreis.nl , luchtfoto's en historische kaarten opgenomen in bijlage 2 www.dinoloket.nl www.bodemloket.nl wkotool.nl Atlas Limburg www.ahn.nl bagviewer.kadaster.nl
5	Verkennd bodemonderzoek, incl. asbest (NEN 5740 en NEN 5707/NEN 5897), Lambertusweg 15 in Middelaar	Envita Nijmegen B.V., rapportnummer 204358-10/R01, 31 juli 2014, situatietekening opgenomen in bijlage 2

2.2 Algemene gegevens

De algemene gegevens over de locatie zijn weergegeven in de volgende tabel.

Tabel 2: Algemene locatiegegevens

Adres	Lambertusweg 15 in Middelaar
Kadastrale aanduiding	Gemeente Mook en Middelaar, sectie C, nummers 1518 en 1519
Oppervlakte	Perceel 1518: 8.435 m ² Perceel 1519: 4.480 m ²
Bebouwing	Tot groepsaccommodatie verbouwde boerderij, voormalige rundveestal en twee (kap)schuren
Terreinverharding	Beton, klinkers en onverhard

De situering van de onderzoekslocatie is globaal weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1: Situering onderzoekslocatie (bron 4A)

2.3 Bodemgebruik

De onderzoekslocatie bevindt zich zuidwestelijk van de Lambertusweg tussen de dorpskernen van Mook (noordwestelijk) en Middelaar (zuidoostelijk). Direct noordoostelijk van de onderzoekslocatie bevindt zich het "Mooks Kanaal" dat een verbinding vormt tussen de Maas en de Mookerplas (Grote Siep). Westelijk loopt de Maas. In bijlage 1 is een situatietekening van de onderzoekslocatie opgenomen.

Historisch bodemgebruik

Het kanaal noordoostelijk van de onderzoekslocatie is in de jaren '50 van de vorige eeuw gegraven. De uitkomende grond is gebruikt voor ophoging van een deel van de onderzoekslocatie. Zo ligt het oostelijke deel van de onderzoekslocatie circa 1,5 à 2 meter hoger dan het westelijke deel.

De huidige boerderij dateert van omstreeks 1955. Vanaf deze periode tot omstreeks 1980 was de locatie in eigendom van de familie G. van Duijnhoven. De locatie was in gebruik als boerderij voor varkens, koeien en kippen.

In 1980 is de boerderij overgenomen door de familie G.M. Theunissen. De locatie was destijds in gebruik als melkveehouderij tot omstreeks 2008.

In 2008 is de locatie aangekocht door "Katerbosch b.v.". De activiteiten met betrekking tot de veehouderij zijn in 2008 beëindigd.

In juni 2012 is het woongedeelte van de boerderij uitgebrand. Het woongedeelte is destijds gesloopt. De stal daarachter is blijven staan.

In juni 2013 heeft in een gedeelte van de ligboxenstal een brand gewoed.

Ten tijde van de uitvoering van het bodemonderzoek in juli 2014 stond de bebouwing leeg. Op de locatie vonden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. De locatie was dicht begroeid met gras en onkruiden. De inrit was verhard met asfalt. Het terreindeel tussen de werktuigenloods en boerderij was halfverhard met (baksteen)puin en grind. Aan de voorzijde van de boerderij bevond zich een asfaltstrookje. De overige delen van het erf en inpandig was beton aanwezig.

In bijlage 2 is een situatietekening opgenomen van de terreinsituatie in 2014.



Huidig bodemgebruik

Op 16 januari 2025 is een locatiebezoek afgelegd en gesproken met de huidige eigenaar van de locatie, de heer N. Mooij. De heer Mooij is sinds circa 7 jaar eigenaar van de locatie. In bijlage 3 zijn foto's opgenomen.

Tijdens het locatiebezoek is geconstateerd dat de asfaltverharding en halfverharding van puin en grind ter plaatse van de inrit is vervangen door klinkers. Aan de voorzijde van de boerderij is de asfaltstrook vervangen door een klinkerstrook. Het asfalt en halfverharding is afgevoerd.

Aan beide zijden van de inrit is een betonnen keerwand aangebracht. De betonverhardingen tussen de bebouwing is nog aanwezig.

De bovenbouw van de opslagschuur en paardenstal (locatie C op de situatietekening van 2014, zie bijlage 2) is gesloopt. Hier bevindt zich alleen nog de betonnen fundering. De overige bebouwing zoals deze in 2014 aanwezig was, is nu nog aanwezig. De boerderij zelf (locatie B op de tekening van 2014) is verbouwd tot groepsaccommodatie. Aan de achterzijde hiervan (westelijk) is een overkapping gemaakt.

Het dak van de voormalige rundveestal (locatie A) is niet meer aanwezig. Alleen de muren staan er nog en de mestkelders zijn nog aanwezig. In deze ruimte vindt enkel opslag plaats van materiaal, materieel en enkele voertuigen.

De was-/spoelplaats westelijk van de voormalige werktuigenloods (locatie E) is niet meer aanwezig. Verder is het terrein rondom de bebouwing (erf) opgeschoond.

Volgens de huidige eigenaar zijn op het terrein geen graafwerkzaamheden in de grond uitgevoerd. Bij de uitvoering van het locatiebezoek zijn geen bodembedreigende activiteiten en situaties geconstateerd.

Toekomstig bodemgebruik

De opdrachtgever is voornemens om de verbouwde boerderij in gebruik te nemen als groepsaccommodatie. Verder bestaat het voornemen om ter plaatse van de voormalige rundveestal eenzelfde groepsaccommodatie met een oppervlakte van circa 200 m² te realiseren. De mestkelders in de voormalige rundveestal wil men als infiltratievoorziening gaan gebruiken.

Rondom de bestaande bebouwing bestaat het voornemen om circa 17 trekkershutten te plaatsen.

2.4 Resultaten verkennend bodemonderzoek van juli 2014

De aanleiding van het onderzoek werd gevormd door de voorgenomen aankoop en bestemmingswijziging van het onroerend goed. De opdrachtgever was voornemens om op de locatie een mini-camping te realiseren.

Ten tijde van de uitvoering van het veldonderzoek vonden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. De bebouwing stond leeg en de locatie was dicht begroeid met gras en onkruiden.

In het onderzoek zijn de onderstaande (verdachte) deellocatie onderzocht:

1. Was- en spoelplaats, westelijk van de werktuigenloods
2. Zinkputten nabij de voormalige woning
3. Voormalige bovengrondse dieseltank
4. Overig 'onverdacht' terrein

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- in de bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank geen verontreiniging met minerale olie is aangetoond;
- de bodem direct onder de betonverharding (tot 1,4 m-mv) ter plaatse van de was-/spoelplaats licht verontreinigd is met zink, minerale olie, PAK en PCB;
- de bovengrond van het noordelijke terreindeel licht verontreinigd is met lood, zink, PAK en PCB;
- de bovengrond van het zuidelijke terreindeel licht verontreinigd is met zink, minerale olie en PCB;
- in de humusarme zandlaag direct onder de betonverharding t.p.v. het erf en bebouwing, geen verontreinigde stoffen zijn aangetoond;
- in de ondergrond geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond;
- het grondwater licht verontreinigd is met zink en/of barium;



- asbest niet is aangetoond in de bodem.
- asbest niet is aangetoond in het materiaal van de halfverhardingslaag ter plaatse van de inrit en een gedeelte van het erf.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond. Asbest is in het geheel niet aangetoond. Dit houdt in dat er conform de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

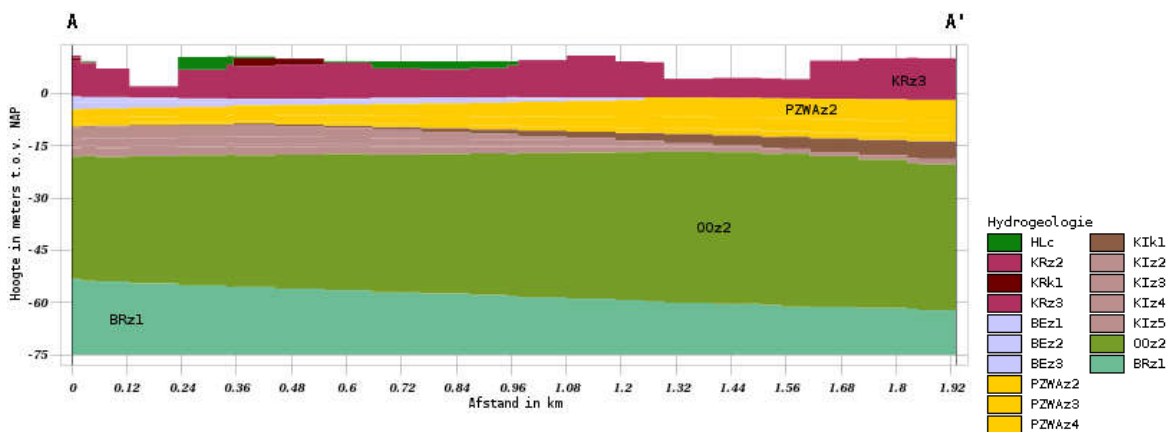
De bodemkwaliteit, zoals aangetoond op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek, levert geen belemmeringen op voor voorgenomen eigendomsoverdracht, bestemmingswijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

2.5 Bodemopbouw en geohydrologie

Het maaiveld van de onderzoekslocatie bevindt zich op circa 11 à 11,5 m +NAP. De regionale geo(hydro)logische bodemopbouw is weergegeven in de volgende figuren.



Afbeelding 2: Situering geohydrologische dwarsdoorsnede. De globale ligging van de onderzoekslocatie is met rode cirkel weergegeven (bron 4C)



Afbeelding 2: Geohydrologisch model gebaseerd op REGIS II v2.2 (bron 4C)

De grondwaterstand van het eerste watervoerende pakket bedraagt regionaal gezien circa 8 m +NAP (circa 3,0 à 3,5 m -mv). Regionaal gezien is de stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerend pakket westelijk gericht. De Maas heeft grote invloed op de grondwaterstanden en de -fluctuaties.

De locatie ligt niet in het intrekgebied van een grondwaterwinning of een grondwaterbeschermingsgebied.



3 CONCLUSIES

Uit de resultaten van het actualiserend vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie, sinds de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek in 2014, geen bodembedreigende activiteiten en situaties bekend zijn die de bodemkwaliteit kunnen hebben aangetast. De in 2014 vastgestelde bodemkwaliteit kan als actueel worden beschouwd. Uitvoering van een actualiserend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.



BIJLAGE 1

Situatietekeningen



Legenda

Basisinformatie

Projectlocatie

Kadaster

Bebouwing

Perceel

Luchtfoto

Luchtfoto 2023 8cm

07,51522,530 m

N

Projectnaam:
Vooronderzoek Lambertusweg 15, Middelaar

Titel:
Situatietekening onderzoekslocatie

Opdrachtgever:
S.A.B. Adviseurs

Schaal:
1:750

Projectnummer:
223001

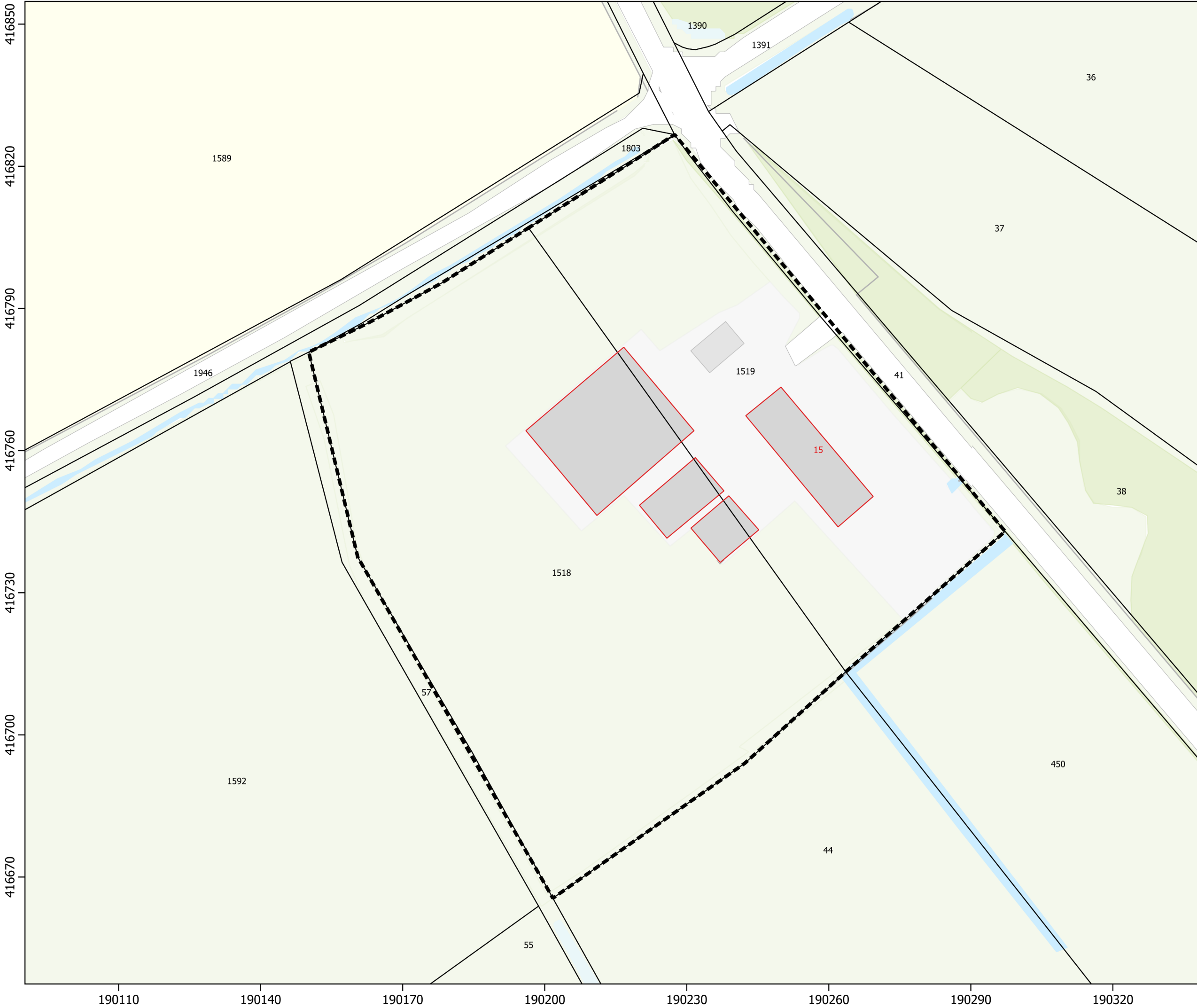
Formaat:
A3

Getekend:
Miriam Hendriks

Datum tekening:
23-01-2025

ORTAGEO

INGENIEURS RUIMTELIJKE LEEFOMGEVING



Legenda

Basisinformatie

Projectlocatie

Kadaster

Bebouwing

Perceel

1:18.750

07,51522,530 m

Projectnaam:
Vooronderzoek Lambertusweg 15, Middelaar

Titel:
Situatietekening onderzoekslocatie

Opdrachtgever:
S.A.B. Adviseurs

Schaal:
1:750

Projectnummer:
223001

Formaat:
A3

Getekend:
Miriam Hendriks

Datum tekening:
23-01-2025

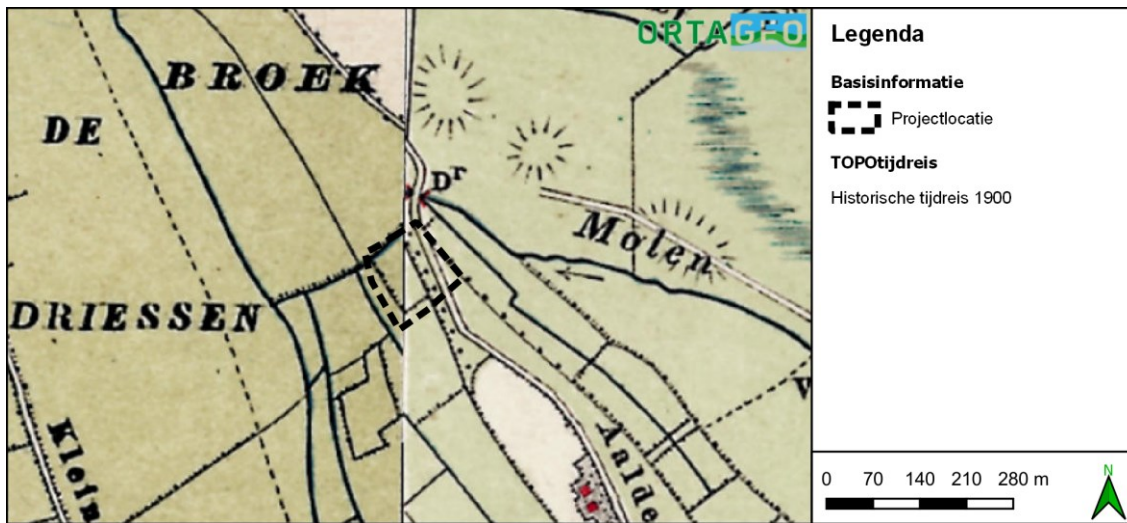
ORTAGEO

INGENIEURS RUIMTELIJKE LEEFOMGEVING



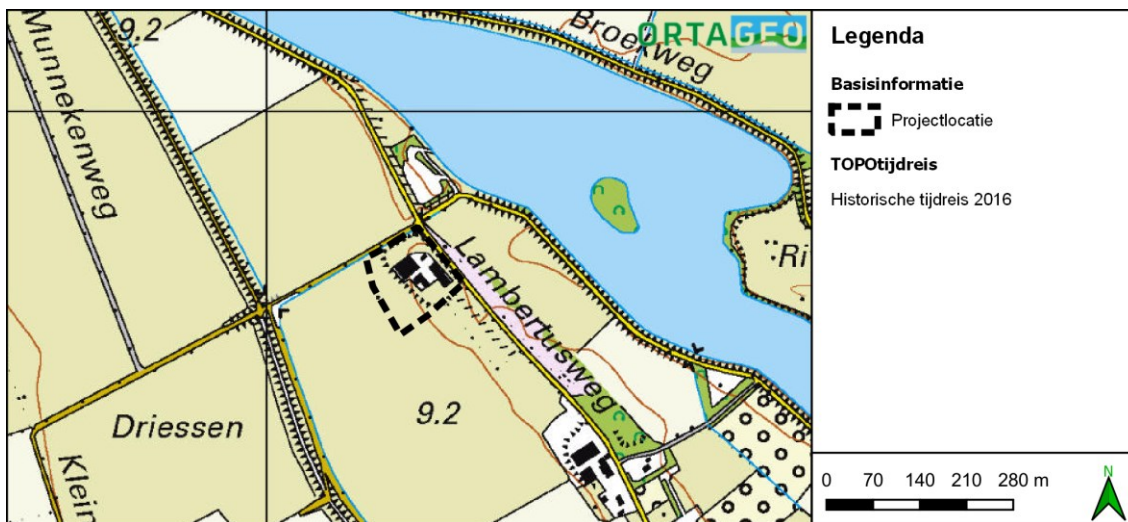
BIJLAGE 2

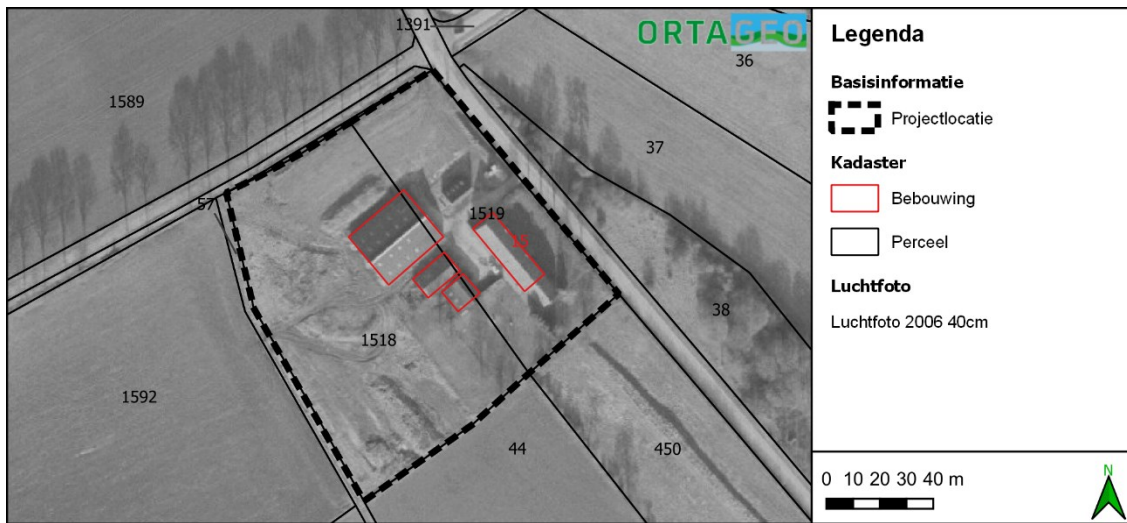
Gegevens vooronderzoek

















BIJLAGE 3

Foto's onderzoekslocatie

















Disclaimer

Het bodemonderzoek is bedoeld om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van grond en/of grondwater op de onderzoekslocatie voor het beoogde doel. De uitvoering van de werkzaamheden door Ortago vindt op zorgvuldige wijze plaats volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden bij onderzoek naar bodemverontreiniging. Het bodemonderzoek beoogt een waarheidsgetrouw beeld te geven van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie op het moment van de monsternamens. Vanwege het steekproefsgewijze karakter van het onderzoek waarbij de monsternamens op deels willekeurig bepaalde locaties plaatsvindt, kan niet worden uitgesloten dat binnen de onderzoekslocatie lokaal een verontreiniging afkomstig van een onbekende puntbron aanwezig is, die niet wordt aangetoond in dit onderzoek. Tevens wordt erop gewezen dat het uitgevoerde onderzoek een momentopname betreft. De onderzoeksresultaten worden minder representatief voor de actuele bodemkwaliteit naarmate meer activiteiten op de locatie plaatsvinden en de verstreken periode sinds de uitvoering van het onderzoek langer wordt. Hoewel het bodemonderzoek dus op zorgvuldige wijze en conform de vigerende normen en protocollen is uitgevoerd, kan niet worden uitgesloten dat de situatie in werkelijkheid afwijkt van de in dit rapport gepresenteerde gegevens.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het Omgevingsloket.

Toetsingen zijn voorlopig uitgevoerd volgens tijdelijke kaders van de Omgevingswet, in afwachting van formele vaststelling door Rijkswaterstaat medio 2024. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.