



Vooronderzoek

Schoolstraat 3 te Klimmen
(gemeente Voerendaal)

Projectgegevens

Rapportnummer : AMV250093.004.R2/ROE
Datum rapportage : 24 juni 2026

Vooronderzoek

Schoolstraat 3 te Klimmen (gemeente Voerendaal)

Opdrachtgever : Maatschap Mosae Vastgoed ontwikkeling en beheer b.v., *de heer J. Vervoort*
p/a Heerlerweg 106a
6367 AG VOERENDAAL

Contactpersoon Aelmans Milieu : R. Oerlemans

Opsteller rapportage : R. Oerlemans

Handtekening : 

Collegiale toets : De heer G.A.P. Hamers

Handtekening : 

Aelmans Milieu
is een handelsnaam van Aelmans Milieu Voerendaal B.V.

Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
T +31 (0) 45 - 575 32 55
milieu@aelmans.com
www.aelmans.com/milieu



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Milieu Voerendaal B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com.
Aelmans Milieu Voerendaal B.V., h.o. Aelmans Milieu, is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14048216.

Aelmans Milieu voert zijn onderzoeken en keuringen zorgvuldig en volgens de geldende normen uit. Elk onderzoek of keuring is echter gebaseerd op een steekproef. Het is dus mogelijk dat afwijkingen voorkomen, of dat er zich onvoorziene omstandigheden voordoen die niet in dit onderzoek naar voren zijn gekomen.

Het onderzoek is een momentopname en heeft een beperkte geldigheid: na het onderzoek kan een situatie immers wijzigen.

Aelmans Milieu acht zich dan ook niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard dan ook.

Samenvatting

Voor een terrein aan de Schoolstraat 3 te Klimmen is een vooronderzoek uitgevoerd, zoals beschreven staat in de NEN 5725: 2023.

Samenvatting vooronderzoek

Algemene gegevens	
Locatie en plaats	Schoolstraat 3 te Klimmen
Projectnr. Aelmans	AMV250093
Aanleiding onderzoek	Aanvraag van een omgevingsvergunning
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 300 m ²
Huidig gebruik	
Voormalige zaal met horecafunctie	
Conclusie	
Op basis van de geraadpleegde gegevens zijn er geen aanwijzingen gevonden welke kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging en wordt de locatie als onverdacht bestempeld. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het kader van de beoogde vergunningsaanvraag wordt niet noodzakelijk geacht.	

Inhoud

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	DOELSTELLING	1
1.3	AANPAK ONDERZOEK	1
1.4	KWALITEITSASPECTEN	2
1.5	VERSIEBEHEER	2
2	VOORONDERZOEK.....	3
2.1	GEOGRAFISCHE GEGEVENS	3
2.2	VOORMALIG BODEMGEBRUIK	4
2.3	VERGUNNINGEN.....	5
2.4	BODEMONDERZOEKEN	5
2.5	HUIDIG BODEMGEBRUIK	6
2.6	TOEKOMSTIG GEBRUIK	6
2.7	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	6
3	CONCLUSIE VOORONDERZOEK.....	8

BIJLAGEN

BIJLAGE 1	LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE
BIJLAGE 2	LOCATIETEKENING
BIJLAGE 3	FOTOBIJLAGE
BIJLAGE 4	BRONNEN

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aelmans Milieu heeft, in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning, opdracht gekregen voor het uitvoeren van een vooronderzoek op het perceel aan de Schoolstraat 3 te Klimmen. De gegevens van de opdrachtgever zijn vermeld op het voorblad van deze rapportage.

1.2 Doelstelling

Het doel van het vooronderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen en bodembedreigende activiteiten op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt over (potentiële) verontreinigingen, verontreinigingsbronnen en activiteiten die tot een verontreiniging hebben geleid. De resultaten van het vooronderzoek worden gebruikt als uitgangspunt voor een mogelijk bodemonderzoek.

1.3 Aanpak onderzoek

Om de doelstelling te bereiken wordt relevante informatie over de onderzoekslocatie en directe omgeving verzameld, geanalyseerd en geïnterpreteerd. Dit gebeurt onder meer door het opvragen van informatie bij de opdrachtgever, de eigenaar, de gemeente, het houden van interviews, uitvoeren van terreininspectie en archiefonderzoek. De te verzamelen informatie heeft betrekking op het voormalige-, huidig- en toekomstig gebruik, de bodemopbouw, de geohydrologische situatie en financieel-juridische aspecten.

Het vooronderzoek wordt uitgevoerd volgens NEN 5725: 2023. Afhankelijk van de aanleiding voor het verrichten van vooronderzoek moet antwoord worden verkregen op een aantal onderzoeksvragen zoals in NEN 5725: 2023 voor 8 verschillende aanleidingen zijn gespecificeerd. Uit het vooronderzoek moeten de kritische parameters en de eventuele indeling in deelgebieden met verschillende bodemlagen of verschillende milieuhygiënische samenstelling blijken.

Voor onderhavig onderzoek is aanleiding (A) uit de NEN 5725: 2023 van toepassing: "uitvoeren van een bodemonderzoek, saneren van een milieubelastende activiteit en/of realiseren van een gebouw op een bodemgevoelige locatie".

1.4 Kwaliteitsaspecten

De onderzoekslocatie is geen eigendom van Aelmans Milieu noch van een aan dit bedrijf gelieerde onderneming binnen de Aelmans Adviesgroep. Er bestaat buiten de opdracht geen relatie tussen de opdrachtgever en de werknemers van Aelmans Milieu. Het onderzoek is derhalve onafhankelijk van de opdrachtgever uitgevoerd.

Aelmans Milieu Voerendaal B.V. h.o. Aelmans Milieu is een ISO 9001 en BRL SIKB gecertificeerd onderzoeksbureau. Voor eventuele klachten, complimenten en/of opmerkingen kunt u zich wenden tot uw contactpersoon van Aelmans Milieu, zoals benoemd op het infoblad van deze rapportage of bij de certificerende instelling.

1.5 Versiebeheer

1.5.1 Oorspronkelijke versie

Rapportnummer : AMV250093.004./ROE
Rapportdatum : 18 maart 2025

1.5.2 Versie

Onderstaande versie vervangt de voorgaande versie van de rapportage. Gereviseerde tekst als gevolg van correcties en/of toevoegingen is in het rapport schuingedrukt.

<i>Revisie</i>	<i>Datum</i>	<i>Door</i>	<i>Reden</i>	<i>Revisie betreft</i>
1	n.v.t.	R. Oerlemans	Tekst aanpassen	2.5 en 2.7.3
2	24-6-2026	G. Hamers	Adres aanpassing locatie	Hele rapport

2 Vooronderzoek

2.1 Geografische gegevens

De geografische gegevens van de onderzoekslocatie staan in het volgende overzicht weergegeven:

Gemeente	Voerendaal		
Adres	Schoolstraat 3 te Klimmen		
Kadastraal	Gemeente: Voerendaal	Sectie: B	Nr: 2325 (ged.)
Coördinaten	X: 190125	Y: 320955	
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 300 m²		

Het vooronderzoek heeft zich gericht op de onderzoekslocatie en de direct aanliggende percelen vanaf de grens van het onderzoeksgebied tot aan 25 meter buiten het onderzoeksgebied.

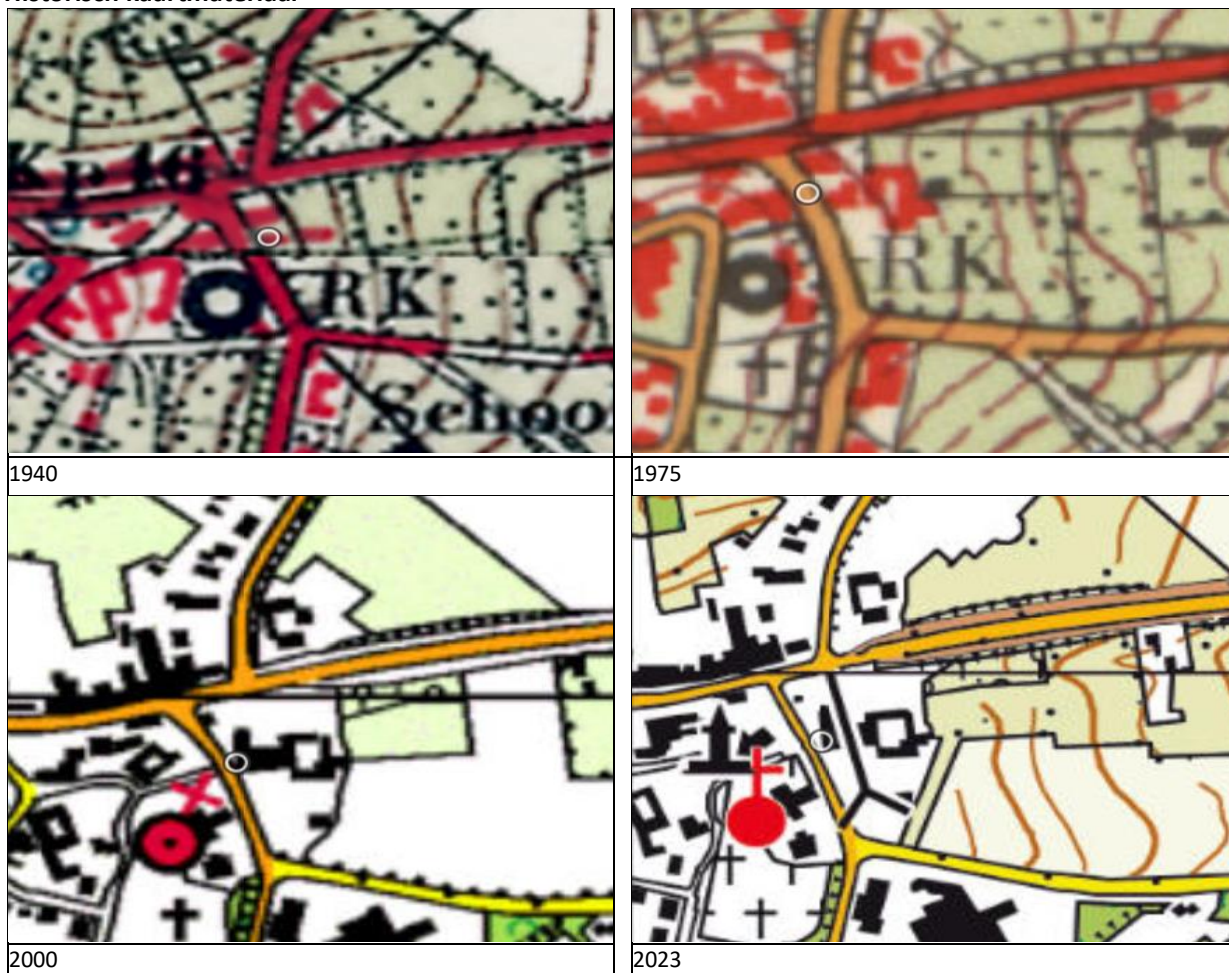


Figuur 1: Ligging onderzoekslocatie

2.2 Voormalig bodemgebruik

Uit historisch kaartmateriaal (bron: www.topotijdreis.nl, zie onderstaande figuur) volgt dat de locatie sinds mensenheugenis bebouwd is geweest.

Historisch kaartmateriaal



Er kan een afwijking zitten tussen het getoonde kaartmateriaal en de feitelijke situatie.

Het onderzoeksterrein is voor zover bekend niet opgehoogd met bodemvreemde materialen zoals puin, sintels of gebroken asfalt. Op de onderzoekslocatie hebben voor zover bekend geen olietanks in of op de bodem gelegen. Er zijn geen gegevens bekend omtrent eventuele activiteiten of calamiteiten op de onderzoekslocatie welke geleid kunnen hebben tot een bodemverontreiniging.

Op de onderzoekslocatie is geen sprake van een calamiteit of overtreding van voorschriften in het kader van de Omgevingswet en/of andere milieuregeling.

2.3 Vergunningen

Ter plaatse van de onderzoekslocatie en in de directe nabijheid zijn in het verleden onderstaande vergunningen verleend.

Bouwvergunningen:

- 23-04-1957 vergunning voor het aanbrengen van een winketalage.
- 16-05-1960 vergunning voor het verbouwen van het pand.
- 04-10-1960 vergunning voor de bouw van een scheidingsmuur.
- 10-06-1963 vergunning voor de bouw van een zaal.
- 07-07-1965 vergunning voor het verbouwen van een woonhuis.
- 07-08-1967 vergunning voor het plaatsen van een raam in de rechter zijgevel.
- 20-10-1970 vergunning voor het verbouwen van de café en zaal.
- 30-11-1970 vergunning voor het wijzigen van het pand.
- 15-09-1971 vergunning voor het schilderen van de rechter zijgevel.
- 30-11-1972 vergunning voor de bouw van een kegelruimte.
- 16-03-1972 vergunning voor het verbouwen café-pand.
- 14-03-1974 vergunning voor het verbouwen winkel tot café en zijgevel.
- 19-02-1975 vergunning voor het witten van de voor en zijgevel.
- 24-09-1975 vergunning voor het verbouwen c.q. vergroten woonhuis.

2.4 Bodemonderzoeken

Op de onderzoekslocatie zijn in het verleden geen relevante bodemonderzoeken uitgevoerd. In de directe omgeving van de onderzoekslocatie is wel een bodemonderzoek uitgevoerd.

Verkennd en nader bodemonderzoek inclusief asbest Schoolstraat 3 te Klimmen, rapportnr. E231022.006.R2/ROE, d.d. 24 juni 2026, uitgevoerd door Aelmans Eco B.V.
Het onderzoek is uitgevoerd op een parkeerplaats naast de huidige onderzoekslocatie, naar aanleiding van een voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De bovengrond (gemiddeld genomen asfalt houdende zandlaag 0,0 - 0,60 m -mv) is over een oppervlakte van 180 m² sterk verontreinigd met PAK. De hoeveelheid verontreinigde grond bedraagt 108 m³. De verontreiniging met PAK wordt waarschijnlijk door de aangetroffen asfaltresten veroorzaakt. Wanneer deze op de locatie terecht zijn gekomen, is niet precies te bepalen. Voor de rest van de locatie zijn er, ondanks de licht verhoogde concentraties in de boven- en ondergrond, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik. Het is niet aannemelijk dat de PAK verontreiniging van invloed is of is geweest op de bodenkwaliteit ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie.

2.5 Huidig bodemgebruik

De onderzoekslocatie is momenteel in gebruik als voormalige feestzaal met een horecafunctie, behorende bij het pand Schoolstraat 3 te Klimmen.

Aan de westkant grenst de onderzoekslocatie aan de voormalige caféruimte en de Schoolstraat. Aan de noordzijde loopt de Klimmenderstraat. Oostelijk van de locatie bevindt zich bebouwing en agrarisch landschap. De zuidzijde wordt begrensd door een parkeerplaats en de Kerkveldweg.

Op 10 maart 2025 is door een medewerker van Aelmans Milieu een locatie inspectie uitgevoerd. Uit het locatie bezoek en de beschikbare (digitale) gegevens blijkt het volgende:

- De situatie komt overeen met de verwachtingen op basis van de beschikbare informatie.
- De onderzoekslocatie bestaat uit een zaal, 2 toiletruimtes, kegelbaan en opslagruimte.
- De betonnen vloer is bedekt met linoleum en/of keramische tegels.
- Onder de gehele locatie is een kruipruimte van circa 50 cm hoog aanwezig.
- Uit de reeds uitgevoerde asbestinventarisatie blijkt dat *er op de onderzoekslocatie geen asbesthoudend materiaal aanwezig is.*

2.6 Toekomstig gebruik

De zaal en kegelbaan zullen in de nabije toekomst gesloopt gaan worden. Hiervoor in de plaats zullen er een aantal zorgstudio's met een gemeenschappelijke buitenruimte worden gebouwd.

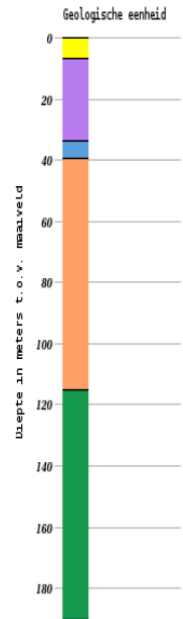
2.7 Bodemopbouw en geohydrologie

De onderzoekslocatie ligt op een hoogte van circa 129,59 m +NAP. Omtrent de geohydrologische situatie is bekend dat het grondwater stijghoogtes bereikt van circa 75 m +NAP. De grondwaterstand op de onderzoekslocatie bevindt zich dan ook op circa dan 40 m -mv. De regionale grondwaterstromingsrichting is noordwestelijk.

De locatie ligt in een bodembeschermingsgebied nationaal landschap Zuid-Limburg.

De gegevens van de bodemsamenstelling en de hydrologische gegevens zijn verkregen uit de TNO-grondwaterkaarten. De opbouw van de ondergrond is schematisch weergegeven in onderstaande figuur.

Geologische bevindingen

Legenda	Ref.	Geologische eenheid	Samenstelling
		Formatie van Bortel	Zwak siltig fijn tot matig grof zand
		Rupel Formatie	Fijn zand, de bovenste lagen bevat zandige klei
		Formatie van Tongeren	Klei, zwak tot sterk zandig, glauconiet- en glimmerhoudend
		Formatie van Maastricht	Zachte, fijn- tot zeer grofkorrelige gele krijtkalkachtige kalksteen
		Formatie van Vaals	Glauconiet- en kleihoudend zand, water ondoorlatend

2.7.1 Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Voerendaal maakt gebruik van een goedgekeurde bodemkwaliteitskaart van regio Heuvelland, 01-11-2022. Aan de hand van de ligging wordt verwacht dat de bodemkwaliteit voldoet aan de klasse 'Landbouw/Natuur'.

2.7.2 PFAS

De gemeente Voerendaal maakt gebruik van een goedgekeurde PFAS-bodemkwaliteitskaart van regio Heuvelland, 01-11-2022, waarin diffuus verhoogde achtergrondgehalten aan PFAS zijn vastgelegd. Aan de hand van de ligging wordt verwacht dat de PFAS-bodemkwaliteit voldoet aan de klasse 'Landbouw/Natuur'.

2.7.3 Asbest

Het onderzoeksterrein is voor zover bekend niet opgehoogd met bodemvreemde materialen welke aanleiding zouden geven voor een verdenking op de aanwezigheid van asbest in de bodem en/of op het maaiveld.

Tijdens de uitgevoerde asbestinventarisatie is er ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbesthoudend materiaal aangetroffen.

3 Conclusie vooronderzoek

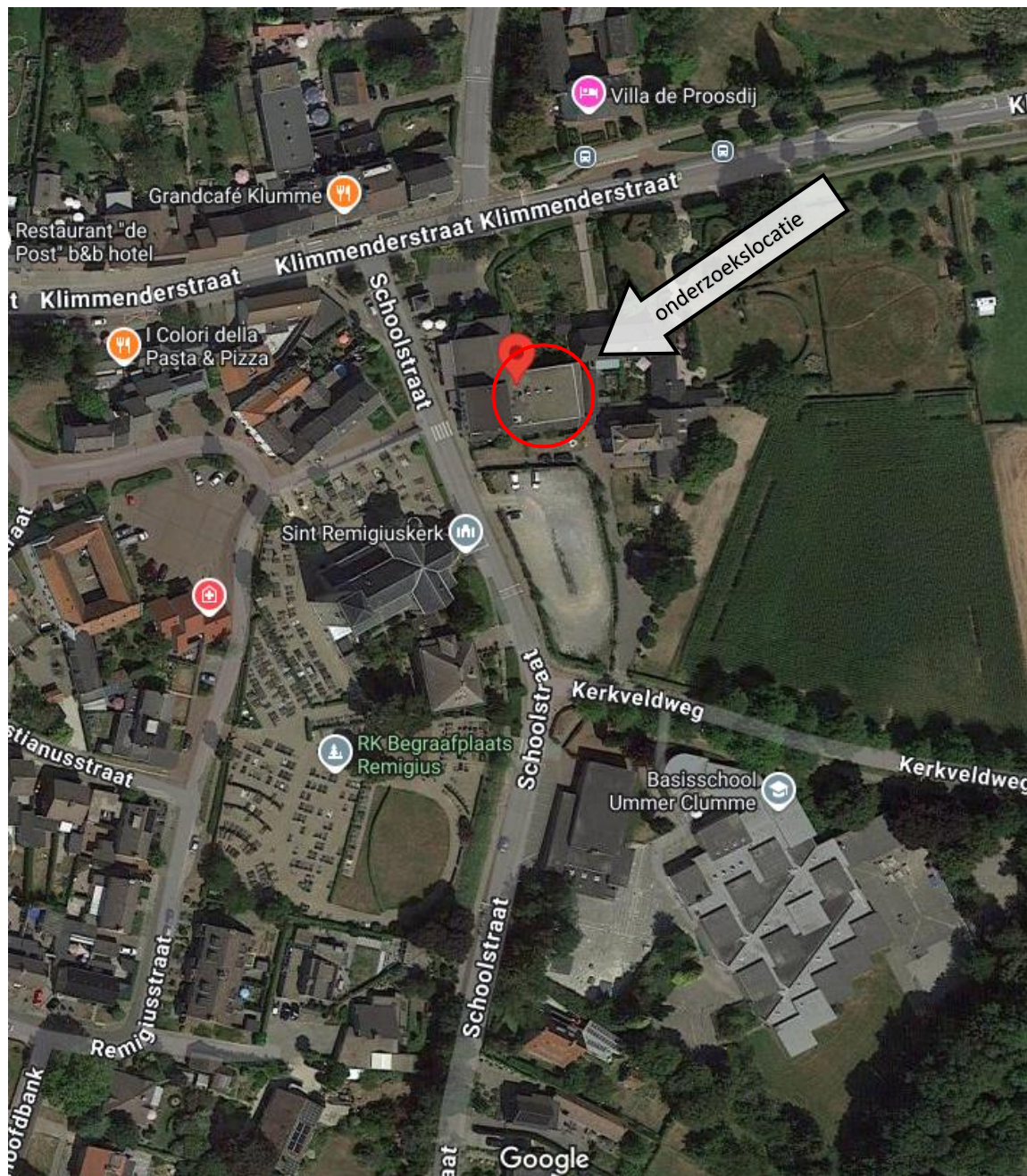
Het vooronderzoek heeft zich gericht op de onderzoekslocatie en de direct aanliggende percelen vanaf de grens van het onderzoeksgebied tot aan 25 meter buiten het onderzoeksgebied.

Op basis van bovenstaande gegevens zijn er geen aanwijzingen gevonden welke kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging en kan de hypothese onverdacht worden gesteld. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het kader van de beoogde vergunningsaanvraag wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

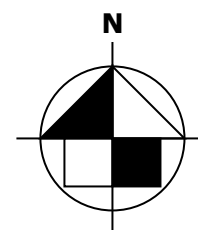
Het verlenen van een omgevingsvergunning ligt ter beoordeling aan het daartoe bevoegd gezag.

Van belang is dat de verantwoordelijkheid van Aelmans Milieu voor het vooronderzoek beperkt is tot de resultaten ten grondslag liggende en de op het moment van onderzoek ter beschikking staande gegevens.

Bijlage 1 Ligging onderzoekslocatie

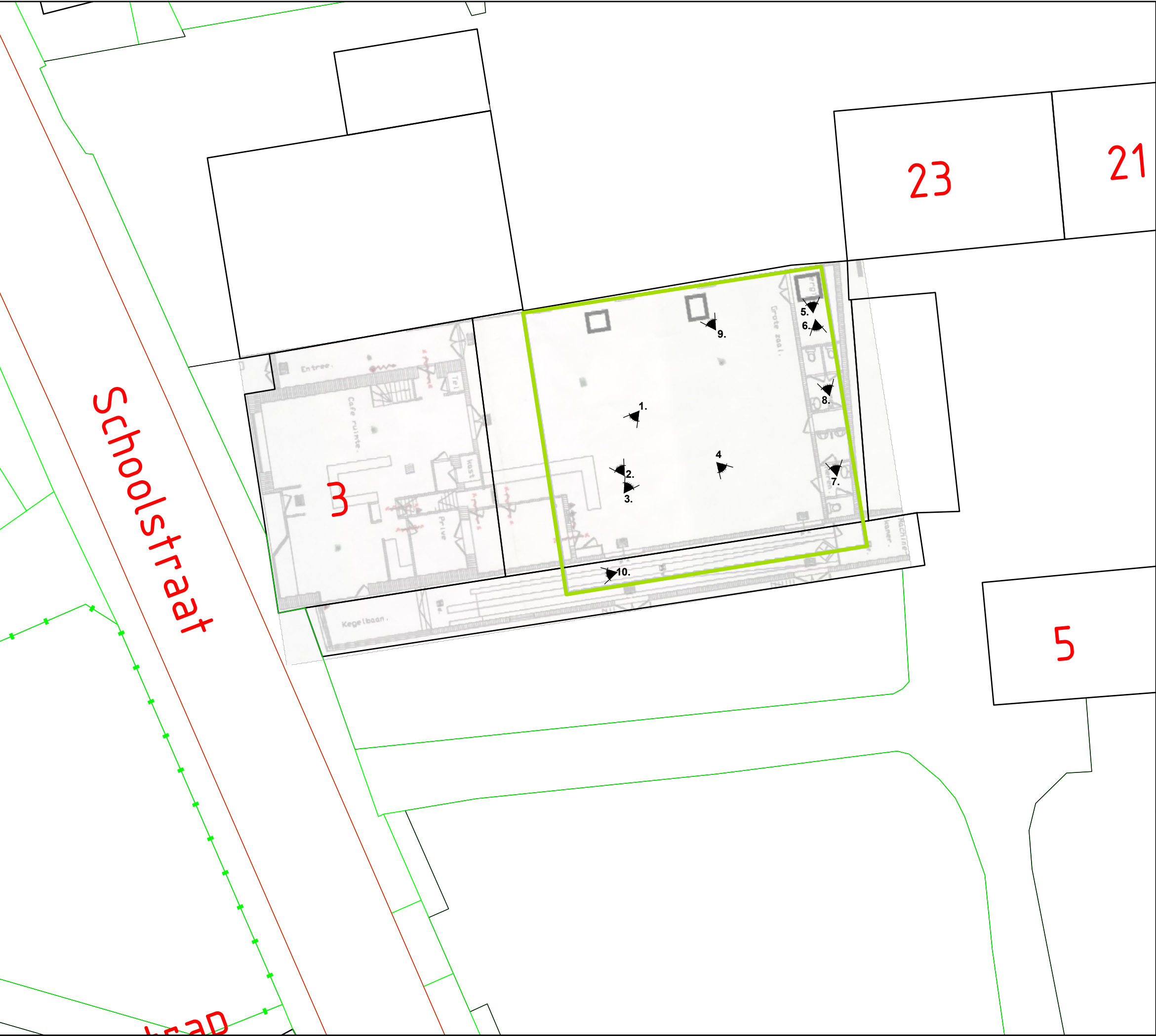


Bron: Google Maps

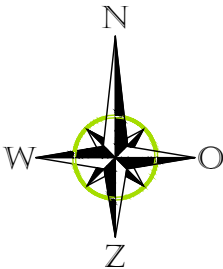




Bijlage 2 Locatietekening



Bijlage 2



LEGENDA

- onderzoekslocatie
- 1 bebouwing
- 1 Foto opnamehoek



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	Maatschap Mosae Vastgoed Ontwikkeling en Beheer B.V.				
Onderwerp	Onderzoekslocatie met ligging foto opnamehoeken				
Locatie	Schoolstraat 3 te klimmen				
Projectnummer	AMV250093				
Datum	19-03-2025	A:	-	B:	-
Getekend	ROE	Schaal		Formaat	A3

Bijlage 3 Fotobijlage



Foto 1
Zaal



Foto 2
Zaal



Foto 3
Zaal



Foto 4
Zaal



Foto 5
Opslagruimte



Foto 6
Opslagruimte



Foto 7
Herentoilet



Foto 8
Damestoilet



Foto 9
Kruipruimte

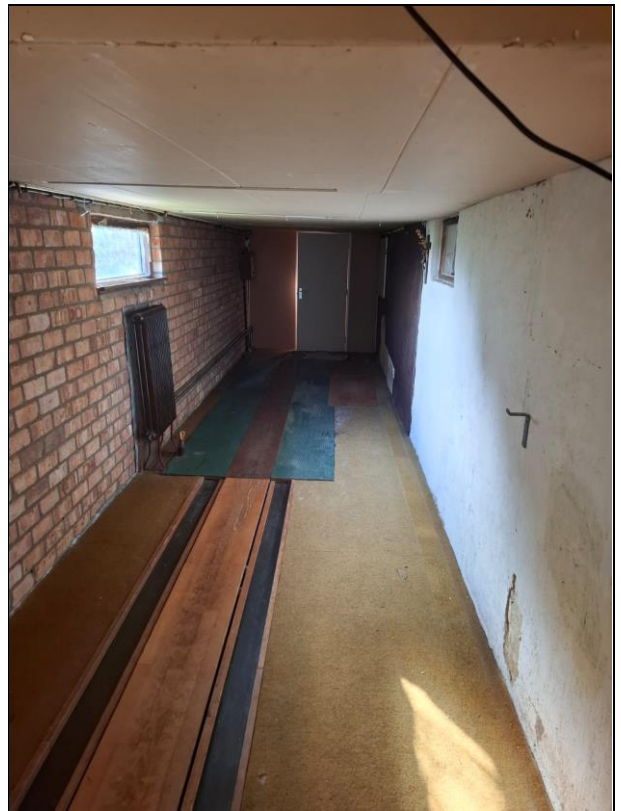


Foto 10
Kegelbaan

Bijlage 4 Bronnen

- Terreinbezoek.
- Nederlands Normalisatie-Instituut, bodem-landbodem, onderzoeksstrategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek NEN 5725: 2023, oktober 2023.
- Informatie van de gemeente Voerendaal.
- Bodemkwaliteitskaart regio Heuvelland (versie 1-11-2022).
- Bodemfunctieklassenkaart regio Heuvelland (versie 1-11-2022).
- Bodemkwaliteitskaart PFAS-regio Heuvelland (versie 1-11-2022).
- Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie, 29 december 2023.
- Signaleringskaart PFAS (<https://www.sweco.nl/actueel/nieuws/sweco-publiceert-signaleringskaart-pfas-locaties/#image-1>).
- Bodemkaart van Nederland (<https://pdokviewer.pdok.nl/> BRO-bodemkaart).
- Grondwaterstroming 1^e WVP (<https://www.grondwatertools.nl/grondwatertools-viewer>).
- Bodemloket (<https://www.bodemloket.nl/kaart>).
- DINO-loket, informatie over de Nederlandse ondergrond (<https://www.dinoloket.nl/ondergrondmodellen>).
- Militair erfgoed (<http://www.ikme.nl/ikmekkaart.html>).
- Niet gesprongen explosieven (NGE) (<https://www.explosievenopsporing.nl/veo-bommenkaart/>).
- Kadastrale informatie (<https://mijn.kadaster.nl>).
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (<https://bagviewer.kadaster.nl/>).
- NAP informatie (<https://www.ahn.nl/ahn-viewer>).
- Topografische Atlassen (<https://topokaartnederland.nl/>).
- Historische kaarten (<http://www.topotijdreis.nl>).
- Stortplaatsenkaart Limburg (<https://portal.prvlimburg.nl/viewer/app/default?bookmark=59e88a54a36d4ff7aaae5065f752a5f8>).