

RAPPORT
Vooronderzoek
Beekpoort / Nazarethsteeg te Weert

Opdrachtgever
BRO
Bosscheweg 107
5282 WV BOXTEL

Projectnummer
Aeres Milieu projectnummer AM19244

Status rapport
Definitief

Contactgegevens
Aeres Milieu B.V.
Noordhoven 4
6042 NW ROERMOND
(t) 0475 – 320 000
e-mail: info@aeres-milieu.nl
www.aeres-milieu.nl

Autorisatie

Opsteller rapport:		paraaf	datum
Dhr. M. Vrolix			1 april 2020
Kwaliteitscontrole:		paraaf	datum
Ing. J.M.G. Reuver			1 april 2020

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
2. VOORONDERZOEK	4
2.1 Topografische beschrijving	4
2.2 Historisch overzicht en omgeving	4
2.3 Dossieronderzoek	5
2.4 Bodemopbouw en geo(hydro)logie	8
2.5 Beschrijving van de onderzoekslocatie	9
2.6 Asbest	9
2.7 Bodemkwaliteitskaart gemeente Weert	9
2.8 Hypothese	9
3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	10

Bijlagen:

1	Topografische en kadastrale overzichtskaart
2	Foto's onderzoekslocatie
3	Situatietekening met fotolocatiepunten

1. INLEIDING

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu een vooronderzoek uitgevoerd op de locatie:

Adres onderzoekslocatie	: Beekpoort / Nazarethsteeg
Gemeente	: Weert
Kadastrale registratie	: Weert, sectie R, nrs. 1217, 2110, 2110 en 3963
Oppervlakte	: circa 1.360 m ²
Huidig gebruik van de locatie	: woningen met schuren, garageboxen en verhard erf
Toekomstig gebruik	: nieuwbouw woningen

Op onderstaande luchtfoto is de ligging van de onderzoekslocatie weergegeven.



Afbeelding 1: Luchtfoto van de onderzoekslocatie [bron: PDOK-viewer]

Aanleiding

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwbouw van grondgebonden levensloopbestendige woningen.

Doel

Doel van het vooronderzoek is om op basis van de onderzoeksgegevens vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen.

Onderzoek

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5725 van het Nederlands Normalisatie-Instituut. In dit vooronderzoek wordt het volgende beschreven:

- algemene gegevens;
- het voormalige gebruik van de onderzoekslocatie;
- het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie;
- de directe omgeving van de onderzoekslocatie;
- de bodemopbouw en de diepte en stroming van het freatisch grondwater.

In principe richt het vooronderzoek zich op alle percelen waarop het onderzoek betrekking heeft én de direct hieraan grenzende percelen. Indien een direct aangrenzend perceel smal (< 10 m breed) is, worden ook de percelen hier weer aan grenzend meegenomen. Indien de aangrenzende percelen groot zijn, wordt alleen het gedeelte van deze percelen binnen 25 meter vanaf de grens van de bodemonderzoekslocatie in beschouwing genomen, tenzij er aanleiding bestaat toch het gehele perceel te onderzoeken.

De in hoofdstuk 2 opgenomen informatie is afkomstig van/uit:

- opdrachtgever;
- eigenaar/gebruiker;
- gemeente Weert;
- PDOK-viewer;
- bodemloket.nl;
- kadaster;
- topotijdreis.nl;
- terreininspectie.

Aeres Milieu B.V. heeft geen binding met de opdrachtgever en de onderzoekslocatie anders dan als onafhankelijk onderzoeksbureau.

Opgemerkt wordt dat bij een vooronderzoek sprake is van een momentopname. Dit betekent dat Aeres Milieu op voorhand geen aansprakelijkheid accepteert voor maatregelen of mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Aeres Milieu uitgevoerde onderzoek neemt. Tevens wordt opgemerkt dat Aeres Milieu voor het verkrijgen van de voor het historisch onderzoek noodzakelijke informatie (mede) afhankelijk is van externe bronnen. Voor Aeres Milieu is niet te verifiëren of deze bronnen altijd volledig en zonder fouten zijn. Hierdoor kan Aeres Milieu niet instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie.

2. VOORONDERZOEK

2.1 Topografische beschrijving

De onderzoekslocatie ligt op de hoek van de Beekpoort / Nazarethsteeg direct ten noordwesten van de historische binnenstad van Weert. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Weert sectie R, nrs. 2111, 3963, 1217 en 2110. De coördinaten volgens het R.D. stelsel zijn $X = 177.079$ / $Y = 363.045$. Zie bijlage 1 voor een topografisch overzicht en kadastrale kaart.

2.2 Historisch overzicht en omgeving

In het kader van het vooronderzoek is historisch kaartmateriaal [www.topotijdreis] bestudeerd. Tevens is gebruik gemaakt van de bureaustudie uit het archeologisch bureauonderzoek door Aeres Milieu (*Beekpoort 1-3, Weert d.d. 19 maart 2020*). Op de oudst bestudeerde kaart uit circa 1565 van Jacob van Deventer blijkt dat het plangebied direct ten westen van de historische binnenstad van Weert ligt. De straat Beekpoort is al een bestaande straat en vormt een uitvalsweg vanuit de stadskern (via de gelijknamige Beekpoort) richting de westelijk en zuidwestelijk gelegen buurtschappen Boshoven en Boshoverbeek. Het plangebied is verder onbebouwd en waarschijnlijk als bouwland of moestuin in gebruik. Vanaf circa 1700 is een gebouw in het noordwestelijke deel van het plangebied aanwezig samen met de Nazarethsteeg. Direct ten oosten is de dubbele stadsgracht herkenbaar. Deze werd net als de stadspoorten in het begin van de 19e eeuw gesloopt.

Op het minuutplan uit het begin van de 19e eeuw is een gebouw (boerderij) aanwezig in het noordwestelijke deel van het plangebied (huidige stadsboerderij Beekpoort nr. 3). De andere, onbebouwde percelen zijn in gebruik als erf en tuin. In 1929 vond de verbouw van een schuur tot een woning plaats aan de Beekpoort nr. 3 en in 1930 vond de bouw van een houten werkplaats plaats aan de Beekpoort nr. 1. Dit is tevens de huidige bebouwing op het plangebied. De Weerterbeek die parallel aan de Beekpoort liep is ter hoogte van het plangebied gedempt. Op de kaart uit 1960 is nog meer bebouwing zichtbaar op de onderzoekslocatie. In 1974 vond de bouw plaats van een vijftal autoboxen op het zuidwestelijk deel van de locatie. Uit deze kaarten blijkt dat Weert in omvang is toegenomen en ook de zones buiten de stadskern geleidelijk aan volgebouwd worden.



1901



1930



1950



1960



1975



1986

Afbeelding 2: geraadpleegde historische kaarten (Bron kaarten: topotijdreis.nl)

2.3 Dossieronderzoek

Voor het verkrijgen van de historische informatie is op 20 februari 2020 per e-mail een verzoek ingediend bij de gemeente Weert. Gevraagd is naar eventuele bodemonderzoeken, hinderwet- of milieuvergunningen, bouwvergunningen, sloopvergunningen, onder- en/of bovengrondse tankgegevens, gegevens over eventuele bodemsaneringen, gegevens over calamiteiten en eventuele asbestinventarisaties op de onderzoekslocatie en op percelen in een straal van circa 25 meter hiervan.

Tevens is gevraagd of de locatie en directe omgeving verdacht is op het voorkomen van verhoogde gehalten aan PFAS en/of GenX, of dat er ter plaatse bronlocaties bekend zijn voor PFAS en/of GenX. Deze zijn niet bekend bij de gemeente.

Voor de onderzoekslocatie zijn de in tabel 2.1 weergegeven bouwvergunningen verleend. Hierbij zijn geen bijzonderheden met betrekking tot de bodemkwaliteit aangetroffen. Er zijn voor zover bekend voor de onderzoekslocatie geen sloopvergunningen verleend.

Dossiernummer	Datum	Aard bouwvergunning	Opmerkingen
BV44054	18-05-2016	Afwijken regels bestemmingsplan (gebruik woning kamerverhuur)	Beekpoort 1a, Santegoeds PTB
BV11364	10-12-1974	Bouw autoboxen	Nazarethsteeg 10V5, 10V6, 10V7, 10V8, 10V9
BV8020	01-01-1968	Bouw overkapping	Beekpoort 1a, Scheepers RH
BV269	17-05-1950	Aanbouw keuken bergplaats en slaapkamer	Beekpoort 1, Scheepers RH
BV133	10-10-1949	Splitsing van woonhuis	Beekpoort 1/1a, Scheepers RH
BV3834	01-08-1945	Uitbreiden werkplaats	Beekpoort 1, Scheepers RH
BV4322	02-10-1936	Aanbrengen nieuw dak met zolderkamers	Beekpoort 1, Scheepers RH
BV4951	23-09-1930	Bouw houten werkplaats	Beekpoort 1, Scheepers RH
BV7742	10-08-1929	Verbouw schuur tot woonhuis	Beekpoort 3, Beerens W

Tabel 2.1: Overzicht verleende bouwvergunningen

Voor de locatie zijn de in onderstaande tabel weergegeven milieuvergunningen verleend. Er zijn geen gegevens overlegd door de gemeente Weert met betrekking tot eventuele milieucontroles.

Dossiernummer	Datum	Vergunning	Opmerkingen
1.777.13 MV1942	24-06-1992	Inrichting voor machinale houtbewerking	Beekpoort 3, Weerter bouwbedrijf Scheepers BV
1.777.13 MV694	01-01-1930 t/m 08-12-2003	Oprichten van een werkplaats voor machinale houtbewerking. Vervallen door vergunning 24-06-1992	Beekpoort 1-1a, RH Scheepers

Tabel 2.2: Overzicht verleende milieuvergunningen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn de in onderstaande tabel weergegeven bodemonderzoeken uitgevoerd.

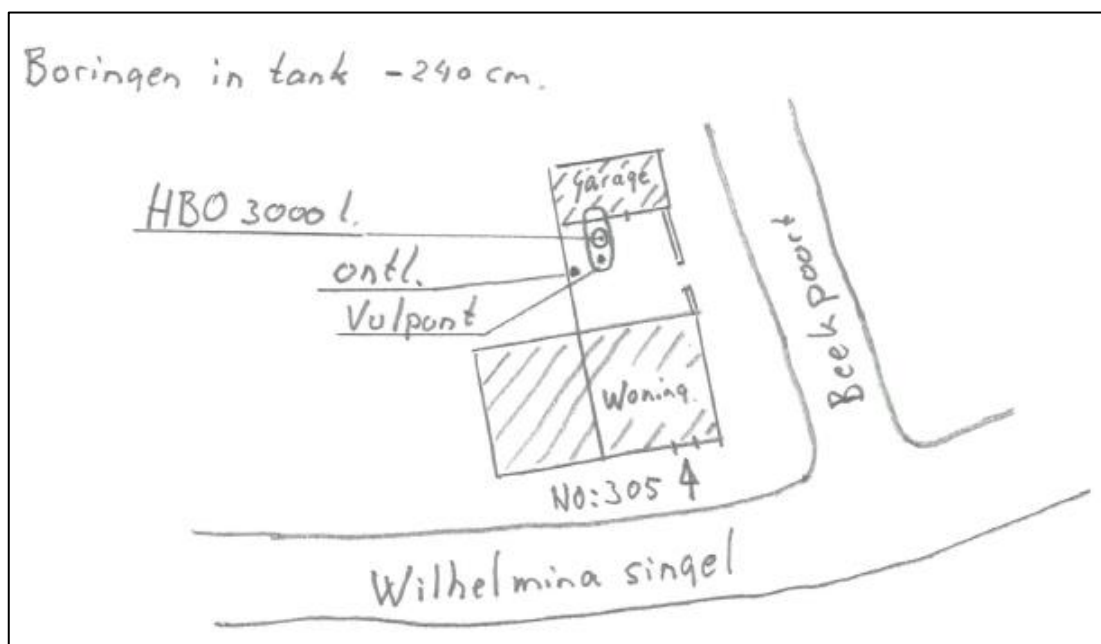
Dossier	Conclusies
Oriënterend bodemonderzoek Beekpoort 3 te Weert, Milieutechnisch Adviesbureau Heel projectnr.: LI-000-098-10c 4 juni 1999	Bij een milieucontrole op 31 mei 1991 is geconstateerd dat een bovengrondse 600 liter HBO-tank niet in een lekbak was geplaatst. De bovengrondse tank voor de opslag van de HBO is op onderstaande tekening aangegeven (bij boorpunten 1 en 2).  De aanleiding voor het onderzoek vormt het historisch gebruik van de locatie en het hieruit voortkomende vermoeden van een aanwezige (ernstige) bodemverontreiniging. Het volgende wordt geconcludeerd: - Zintuiglijk zijn tot 0,7 m-nv in het opgeboorde materiaal sporen tot matige puinbijnmengingen waargenomen; - De aanwezigheid van minerale olie ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank wordt niet bevestigd;

Dossier	Conclusies
	- Ter plaatse van het overig terrein kan de hoeveelheid sterk met zware metalen (zink en lood) verontreinigde grond berekend worden op minimaal 245 m³ (werkplaats en binnenterrein). De aanwezigheid van minerale olie als gevolg van het stallen van auto's wordt niet bevestigd. De totale hoeveelheid sterk verontreinigde grond op grond van voorliggende resultaten stelt dat er ter sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
Verkennd bodemonderzoek Wilhelminasingel 291 (sectie R, nr. 2738) Weert, M&A Milieuviesbureau BV, projectnr.: - 29 februari 2008	Ter plaatse wil men een garage bouwen. Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan dient de hypothese 'onverdachte locatie' te worden verworpen, gezien de lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie in de grond en met benzeen en xylenen in het grondwater. De verontreinigingen met zware metalen en PAK in de boven- en ondergrond zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen en PAK in de bodem. De verhogingen met minerale olie in de bovengrond en met benzeen en xylenen in het grondwater kunnen niet direct verklaard worden. Gezien de gemeten gehalten is een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. De geconstateerde verontreinigingen leveren geen gevaar op voor de volksgezondheid. De vrijkomende grond bij de bouw van de garage dient te worden hergebruikt conform het beleid van de gemeente Weert op het gebied van het Bodembeheerplan (2007).
Verificatie van zinkassen in wegen De Kempen. Deelrapportage gemeente Weert, Witteveen + Bos, Actief Bodembeheer de Kempen, projectcode: HT333-4 21 december 2009	Onderhavig project behelst het verifiëren of daadwerkelijk zinkassen in de wegen aanwezig zijn en het kwantificeren hiervan. De resultaten van het onderzoek naar zinkassen in wegen in de gemeente Weert zijn als volgt samen te vatten: - van de 84,6 km onderzochte wegen is in 1.069 m weg zinkas homogeen aanwezig. Deze wegen zijn volledig met asfalt verhard; - in 32,4 km weg is zinkas heterogeen aanwezig. Hiervan is 595 m weg onverhard en 1.750 m half-verhard; - de totale vracht aan zinkassen in de gemeente Weert is 19.158 m³; - op basis van milieuhygiënische criteria heeft 2.345 m weg (2,8%) een hoge prioriteit. De Beekpoort en Nazarethsteeg bevatten geen tot heterogeen lichte verhoogde gehalten en zijn derhalve als onverdacht op het voorkomen van zinkassen te beschouwen.
Verkennd bodemonderzoek Wilhelminasingel 289 te Weert, Milieutechnisch Adviesbureau Heel projectnr. 459VOE/14 30 oktober 2014	Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen verwijdering van de ondergrondse tank en bijbehorende installatie ter plaatse van de onderzoekslocatie. Deze installatie is omstreeks 1993 ter plaatse gerealiseerd. In de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen aan puin en kooltjes waargenomen. In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de bovengrond ter plaatse van het vulpunt (monster 1-1) is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In de overige grondmonsters en in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De resultaten van dit onderzoek vormen ons inziens geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen verwijdering van de ondergrondse tank. 

Tabel 2.3: Overzicht uitgevoerde bodemonderzoeken

Uit onderzoek naar diffuse bodemverontreiniging in de provincie Limburg blijkt dat in de omgeving van Weert door de uitstoot van verbrandingsgassen van zinkverwerkende industrie en het gebruik van zinkassen verhoogde gehalten aan zware metalen (zink, cadmium, chroom, koper, kwik en nikkel) in de bodem (met name in de bovengrond en in het grondwater) te verwachten zijn (bron: gemeente Weert, provincie Limburg: Diffuse verontreiniging in de provincie Limburg, omgaan met onzekerheden-gevvalsbeschrijvingen, augustus 1996). Bij de provincie Limburg (atlas leefmilieu) is bekend dat in het verleden west- en noordelijk van de onderzoekslocatie diverse bodemonderzoeken en saneringen uitgevoerd zijn ten behoeve de aangetroffen interventiewaardes aan PAK's en zware metalen in de bodem.

Verder zijn enkele gegevens uit het tankarchief van de gemeente Weert aangeleverd. Op de onderzoekslocatie, aan de Beekpoort 3, heeft in het verleden bovengrondse opslag van oliehoudende producten plaatsgevonden. Het betreft een bovengrondse HBO-tank ter grootte van 600 liter. Aanwezigheid van minerale olie is in voorgaand onderzoek niet bevestigd, zie bodemonderzoek in tabel 2.3. Aan de Wilhelminasingel 289 is op 28-11-2014 een ondergrondse HBO-tank ter grootte van 5 m³ gesaneerd (gereinigd en verwijderd) door ADJ Milieutechniek, zie het bodemonderzoek in tabel 2.3. Aan de Wilhelminasingel 305 is op 24-05-1993 een 3000 liter HBO-tank gesaneerd. Hiervan is een KIWA-certificaat beschikbaar; de tank is inwendig gereinigd en gevuld met zand. Visueel is ten tijde ter plaatse geen verontreiniging aangetroffen (zie ligging op afbeelding 3).



Afbeelding 3: Ligging tank controle bodemverontreiniging tanksanering Wilhelminasingel 305 d.d. 24-5-1993 (bron: archief gemeente Weert)

2.4 Bodemopbouw en geo(hydro)logie

De bodemopbouw van de onderzoekslocatie wordt schematisch weergegeven in tabel 2.4.

Diepte [m-mv]	Lithostratigrafie	Lithologie
0 – 14	Formatie van Bortel (Nuenen pakket)	Zwak tot sterk siltig, fijn tot middelgrof zand met een leemlaag
11 - 50	Formatie van Sterksel	Zand en grind

Tabel 2.4: Geo(hydro)logische indeling (bron: Dinoloket)

Het maaiveld ter plaatse van het plangebied ligt gemiddeld op circa 34-34,4 m +NAP. De stroming van het freatisch grondwater is oost noordoostelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 30 m+ NAP. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

2.5 Beschrijving van de onderzoekslocatie

Op 31 maart 2020 is een veldinspectie uitgevoerd. Hierbij is gelet op het terreingebruik en de aanwezigheid van ondergrondse tanks, stookplaatsen, (half)verhardingslagen, ophogingen, storthopen, dempingen, afgravingen en asbesthoudend materiaal op het maaiveld.

Momenteel is het plangebied grotendeels bebouwd (Beekpoort 1 en 1A) en op de hoek met de Nazarethsteeg een voormalige stadsboerderij (Beekpoort 3). Centraal is een schuur aanwezig met zuidelijk en zuidoostelijk garageboxen. Het binnenterrein is volledig verhard (klinkers of beton). Ter plaatse liggen enkele bouwmaterialen opgeslagen (stukadoorsbedrijf Jan R.).

In het westen wordt het plangebied begrensd door de Nazarethsteeg, in het noorden door de Beekpoort, in het oosten door tuinen van de woningen aan de Wilhelminasingel (nrs. 293-305) en in het zuiden door een garage en woningen met tuin.

Tijdens de veldinspectie is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Wel zijn 2 asbestverdachte golfplaatdakbedekkingen aangetroffen, namelijk een klein dakje tussen de woningen nrs. 1a en 3 en zuidelijk van woning nr. 3 aan de straatzijde (beide geen goot).

Er zijn verder geen waarnemingen gedaan welke wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen van verontreinigingen. Een fotoreportage van de onderzoekslocatie is opgenomen in bijlage 2.

2.6 Asbest

Op basis van de verzamelde informatie, de diverse bouwperiodes en de uitgevoerde veldinspectie dient de onderzoekslocatie als verdacht te worden beschouwd op het voorkomen van asbest in de bodem (puinbijmengingen in de bodem en asbestverdachte golfplaatdakbedekking).

2.7 Bodemkwaliteitskaart gemeente Weert

Uit de bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Weert (Oranjewoud, projectnr.: 248494, augustus/oktober 2013) blijkt dat de locatie ligt in bodemkwaliteitszone 2, Centrum Binnenstad. De bodemkwaliteitsklasse van de bovengrond is industrie en van de ondergrond AW2000.

2.8 Hypothese

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd voor het aantreffen van zware metalen in de bodem. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan op basis van de gekende gegevens niet uitgesloten worden (verdacht).

3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Het plangebied is van oudsher in gebruik geweest en ter plaatse van de Beekpoort 3 is in 1999 reeds een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen in de bovengrond vastgesteld.

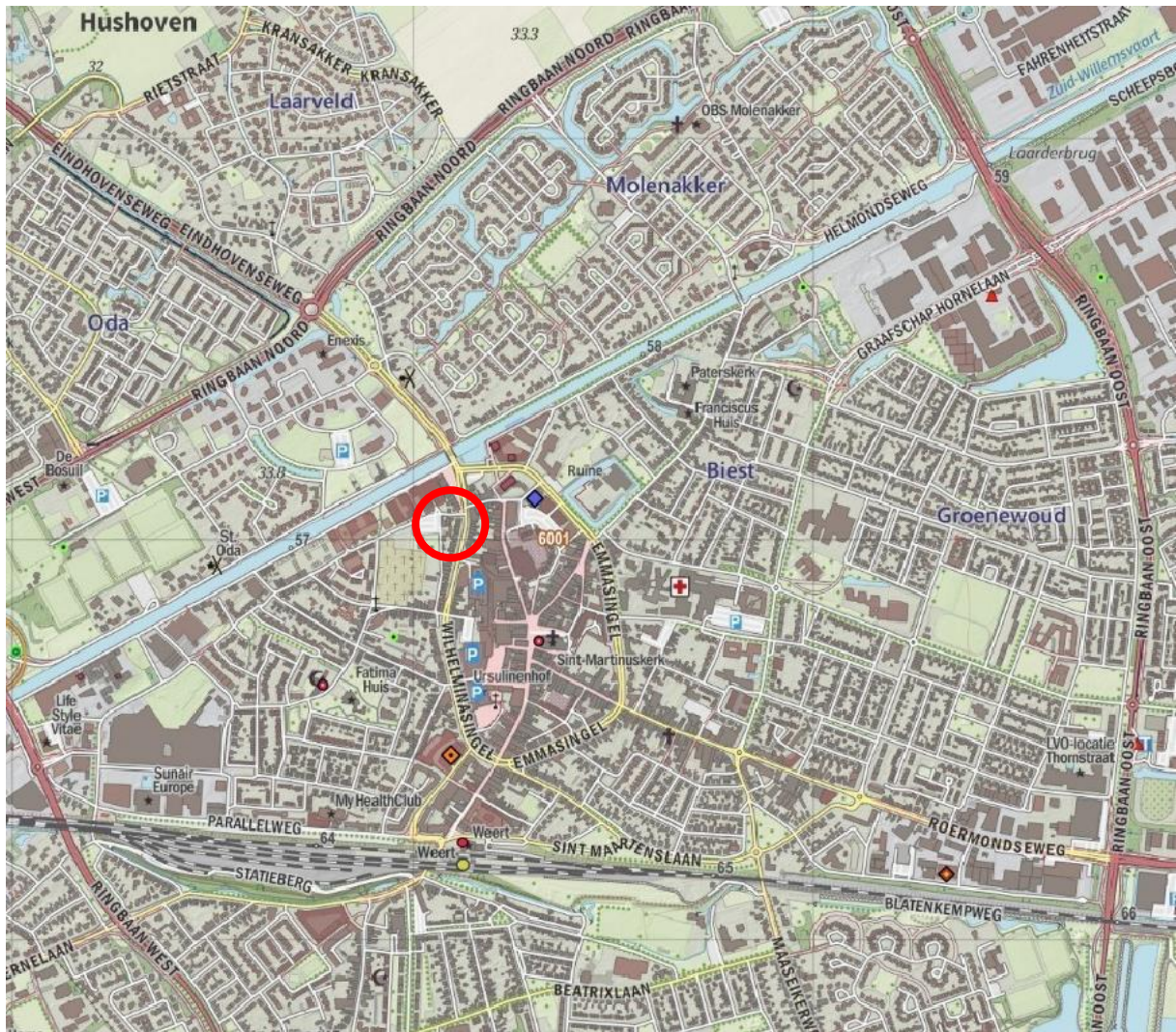
Gebaseerd op de verzamelde gegevens dient de onderzoekslocatie als heterogeen verdacht beschouwd te worden. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan niet uitgesloten worden (verdacht).

Voorafgaand aan de nieuwbouw of grondroerende werkzaamheden wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek (strategie VED-HE_NL conform de NEN 5740) noodzakelijk geacht.

Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten, wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 uit te voeren.

BIJLAGE 1

Topografische overzichtskaart en kadastrale situatie



BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas	WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg	SPORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig	HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m	BODEMGEBRUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren	a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer	a kapel b kruis c vlampijp d telescoop	a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine	a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast	a hunebed b monument c gemaal	a kampeerterrein b sportcomplex c ziekenhuis	a paal b grenspunt c boom	schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering
---	--	--	--	---	--	---	---	--	--	--	---	----------------------------------	--



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Weert

Sectie R

Perceel 2111

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 februari 2020

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.

BIJLAGE 2

Foto's onderzoekslocatie



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

BIJLAGE 3

Situatietekening met fotolocatiepunten

