

Vooronderzoek NEN 5725

**Haarweg 67 en 77 te Maarsbergen
Dhr. H. Veldhuizen**

16 mei 2023 - AS3-Public

Contactpersoon

TON DE BROUWER

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.2.1	Nieuwe situatie	5
2	Onderzoeksopzet	6
3	Resultaten	7
3.1	Geomorfologische gegevens	7
3.1.1	Haarweg 77	7
3.1.2	Haarweg 67	8
3.2	Kaartmateriaal ODRU	9
3.2.1	Haarweg 77	9
3.2.2	Haarweg 67	13
3.3	Uitgevoerde bodemonderzoeken ODRU	14
3.3.1	Haarweg 77	14
3.3.2	Haarweg 67	14
3.4	Bodemkwaliteitskaarten	15
3.5	Basisregistratie gebouwen	16
3.5.1	Haarweg 77	17
3.5.2	Haarweg 67	19
4	Conclusies en aanbevelingen	20
4.1	Conclusies	20
4.2	Aanbevelingen	20
	Colofon	21

1 Inleiding

Arcadis Nederland BV heeft in opdracht van de dhr. H. Veldhuizen een vooronderzoek verricht voor de percelen Haarweg 67 en Haarweg 77 te Maarsbergen. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5725, Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, 2016.

1.1 Aanleiding en doelstelling

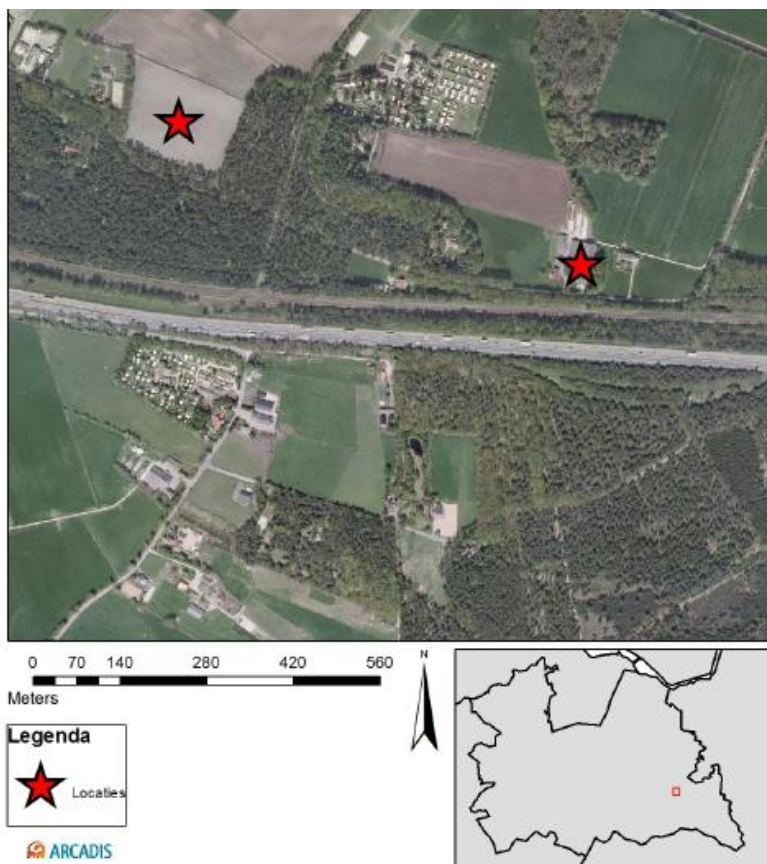
De heer Veldhuizen is voornemens zijn agrarisch bedrijf aan de Haarweg 77 (voorheen huisnummer 25) te Maarsbergen, gemeente Utrechtse Heuvelrug, te beëindigen ten behoeve van natuurontwikkeling aansluitend op het Ecoduct over de A12.

Nadat de agrarische bedrijfsvoering aan Haarweg 77 beëindigd is, blijft dhr. Veldhuizen op het perceel wonen. Ook zullen er een aantal zoogkoeien worden gehouden ten behoeve van natuurbeheer. De bedrijfsbeëindiging ten behoeve van natuurontwikkeling is mogelijk gemaakt doordat ter compensatie drie ruimte voor ruimte kavels worden ontwikkeld op een perceel Haarweg 67 (voorheen bekend als Haarweg 21) te Maarsbergen.

Het doel van dit vooronderzoek is om te bepalen of de locatie al dan niet verdacht is voor het voorkomen van bodemverontreiniging of andere belemmeringen vanuit bodemkwaliteit, die op beslissingen rond de wijziging van het bestemmingsplan van invloed zouden kunnen zijn. Dit vooronderzoek is uitgevoerd door middel van het verzamelen en interpreteren van relevante bodeminformatie over de locaties, uitgebreider benoemd in hoofdstuk 2.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Haarweg 67 en 25. De Haarweg is gelegen ten oosten van de kern Maarsbergen, loopt parallel aan de A12 en vormt tevens de verbindingsweg met de kern. Op onderstaande afbeelding zijn de locaties beiden met een steraanduiding weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto van de locaties Haarweg 67 (links) en Haarweg 25 (rechts).

Op het perceel Haarweg 25 is het agrarisch bedrijf van de heer Veldhuizen gesitueerd. Naast de bedrijfswoning is een aantal bedrijfsgebouwen op het perceel aanwezig. De onderzoekslocatie is een onderdeel van het kadastraal perceel bekend onder Maarn, E555.

De locatie Haarweg 67 is op dit moment een perceel zonder adres met een agrarische gebruiksfunctie, in figuur 1 aangeduidt met de linkerster. De onderzoekslocatie bestaat uit 2 kadastrale percelen, die bekend zijn onder Maarn, E1034 en E1035.

1.2.1 Nieuwe situatie

Haarweg 77

Het agrarisch bedrijf op het perceel Haarweg 77 wordt beëindigd. De stallen worden gesloopt en de bestemming worden gewijzigd in "Wonen". Naast de functie wonen gaat de heer Veldhuizen 20 zoogkoeien houden ten behoeve van het natuurbeheer van omliggende natuurgronden. Naast de woning op Haarweg 77 wordt ook nog ruimte geboden voor 150 m² aan bijgebouwen, waarbinnen ook de stalruimte is inbegrepen.

Haarweg 67

Op het perceel Haarweg, 67, kadastraal bekend gemeente Maarsbergen, sectie E, nummers 1034 worden, ter compensatie van de bedrijfsbeëindiging op het perceel Haarweg 77, drie woningen opgericht. Bij de situering van de drie woningen is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

Vanuit diverse uitgangspunten is onderstaand schetsplan (figuur 2) verwerkt, waarop de inrichting van het perceel in beeld is gebracht. De woningen zijn zo gepositioneerd dat het waardevol bosgebied aan de oostzijde niet aangetast wordt en de ontsluiting goed kan plaatsvinden via de westzijde van het perceel.



Figuur 2. Inrichtingsschets (d.d. 29 januari 2019).

2 Onderzoeksopzet

Zoals reeds benoemd is het onderzoek uitgevoerd op basis van de NEN 5725, Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, 2016. Voor beide locaties is daarbij rond de onderzoekslocatie een bufferzone aangehouden van 25 meter, waarbinnen alle onderzoeksgegevens opgevraagd worden.

In het kader van het vooronderzoek zijn voor de onderzoekslocaties de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Het raadplegen/opvragen van digitaal en openbaar beschikbare gegevens (Omgevingsdienst Regio Utrecht; Topotijdreis en Bodemloket).
- Het beoordelen en interpreteren van de digitale gegevens.

Voor het vooronderzoek zijn de volgende digitale bronnen geraadpleegd.

Tabel 1. Geraadpleegde bronnen.

Digitale bron	Info betreffende	Bronhouder
https://www.odru.nl/geoloket/	Geomorfologisch kaartmateriaal / verdachte activiteiten / uitgevoerde bodemonderzoeken / bodemkwaliteitskaarten	Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU)
https://www.topotijdreis.nl/	Historisch kaartmateriaal	Kadaster
https://www.bodemloket.nl/kaart	Kadastrale gegevens	Rijkswaterstaat

Op basis van deze informatie is bepaald of de locatie al dan niet verdacht is voor het voorkomen van bodemverontreiniging of andere belemmeringen, vanuit bodemkwaliteit, die op beslissingen rond het bestemmingsplan van invloed zouden kunnen zijn.

3 Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de digitale bronnen beoordeeld. Als eerste worden de resultaten van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (hierna vermeld als ODRU) beschreven, gevolgd door de historische kaarten van Topotijdreis en de kadastrale kaarten van Bodemloket.

3.1 Geomorfologische gegevens

De geomorfologische kaarten geven informatie over genese, ouderdom en relief. Daarnaast worden eventuele afwijkende geologische afzettingen in de bodem of weergegeven.

3.1.1 Haarweg 77

In figuur 3 is de bodemkaart van ODRU weergegeven, waarop te zien is dat het gehele perceel gelegen is op de laarpodzolgronden.



Resultaat 1

map_area_id	V2018-3.0000010241.001
soil_unit_code	cHn21/zEZ21
soil_classification	Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand - Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

Figuur 3. Bodemkaart en bijbehorende bodemklasse (Bron: PDOK, WUR).

In figuur 4 is de geomorfologische kaart van ODRU weergegeven, waarop te zien is dat het perceel gelegen is in vier landvormen.

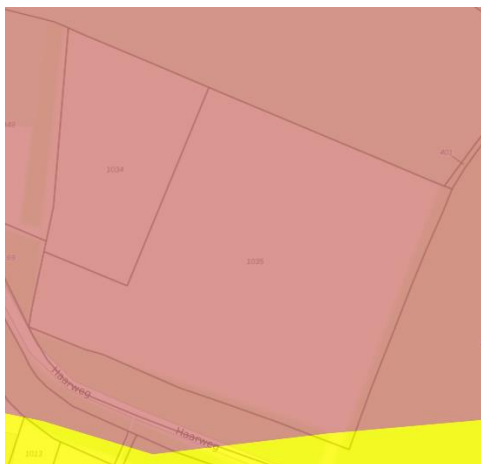


Figuur 4. Geomorfologische Kaart van Nederland (Bron: PDOK).

- Oranje: Gordeldekzandrug
- Groen: Dekzandrug
- Lichtgroen: (linksboven heeft geen toelichting)
- Geel: Landduinen met bijbehorende vlakten en laagten

3.1.2 Haarweg 67

In figuur 5 is de bodemkaart van ODRU weergegeven, waarop te zien is dat het perceel voornamelijk gelegen is op de laarpodzolgronden. Het zuidoostelijk deel van het perceel is gelegen in de duinvaaggronden.



Figuur 5. Bodemkaart en bijbehorende bodemklasse in het rood en geel (Bron: PDOK, WUR).

- Rood: Laarpodzolgronden
- Geel: Duinvaaggronden

Resultaat 1

map_area_id	V2018-3.0000010241.001
soil_unit_code	cHn21/zEZ21
soil_classification	Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand - Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

Resultaat 1

map_area_id	V2018-3.0000044672.001
soil_unit_code	Zd21
soil_classification	Duinvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

In figuur 6 is de geomorfologische kaart van ODRU weergegeven, waarop te zien is dat het perceel gelegen is in twee landvormen.



Figuur 6. Geomorfologische Kaart van Nederland (Bron: PDOK, 2003).

- Oranje: Gordeldekzandrug
- Groen: Dekzandrug
- Geel: Landduinen met bijbehorende vlakten en laagten

3.2 Kaartmateriaal ODRU

In deze paragraaf worden alle (historisch) verdachte activiteiten en het historisch kaartmateriaal beschreven, dat mogelijk van invloed zijn op de huidige bodemkwaliteit.

3.2.1 Haarweg 77

Verdachte activiteiten

Volgens de ODRU (2020) zijn drie ovengrondse/ondergrondse olietanks aanwezig of aanwezig geweest op het perceel van Haarweg 77. Beide dieselolietanks zijn buiten gebruik, waarvan een tank volgens de omgevingsdienst is gesaneerd in 2008 en van de andere tank onbekend is wanneer deze gesaneerd is.

Volgens de omgevingsdienst is het niet bekend wat de huidige functie van de huisbrandolie tank is en of deze gesaneerd is. Uit een integrale milieucontrole (d.d. 6-4-1994) blijkt dat de inrichting in januari 1991 op het aardgasnet is aangesloten en dat de ondergrondse huisbrandolietank is verwijderd. Het is onduidelijk wat de locatie van deze ondergrondse tank is geweest en of de HBO tank op een erkende wijze is gesaneerd.

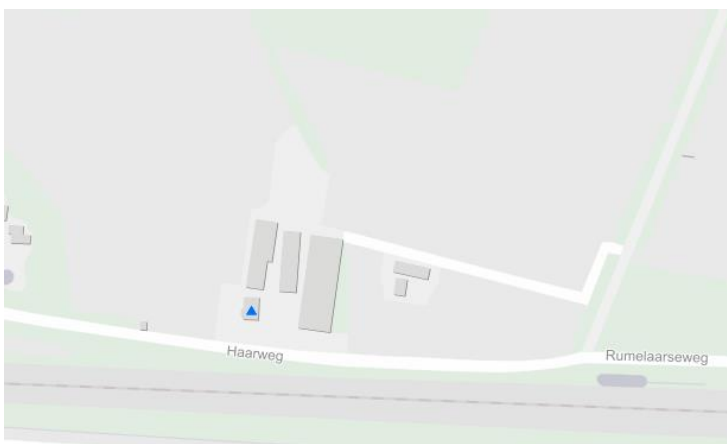
In figuur 7 is met een blauwe driehoek aangeven dat zich een of meerdere ondergrondse en/of bovengrondse tanks zouden hebben bevonden/bevinden op dit adres.

Volgens dhr. H. Veldhuizen was de huisbrandolietank in de voortuin reeds verwijderd toen hij in 1994 het bedrijf overnam van zijn vader (persoonlijke communicatie, 9 september 2021). De exacte locatie van de huisbrandolietank is bij hem niet bekend. Vanwege het ontbreken van voldoende aanwijzingen voor de ligging van de ondergrondse tank is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet mogelijk.

Van de gesaneerde tanks is de locatie door de omgevingsdienst niet gepubliceerd, maar wordt verwacht dat deze in de buurt van de schuren gestaan hebben. Ook is het mogelijk dat beide dieseltanks betrekking hebben op slechts 1 bovengrondse tank.

Tabel 2. Verdachte activiteiten (Omgevingsdienst; Squit XO, mei 2020) en informatie dhr. H. Veldhuizen.

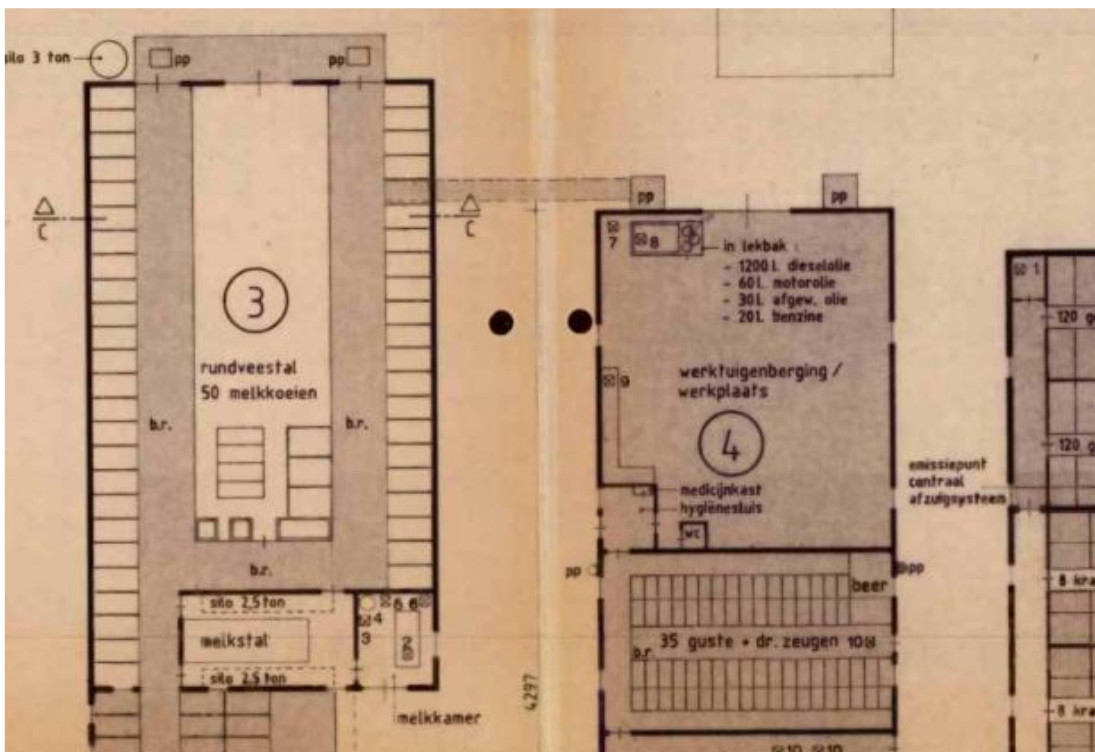
Verdachte activiteit	Dieselolie	Huisbrandolie	Dieselolie
Naam	Haarweg 77 te Maarsbergen	Haarweg 77 te Maarsbergen	Haarweg 77 te Maarsbergen
Bovengrond/ ondergrond	Bovengronds	Ondergronds	Bovengronds
Status	Buiten gebruik	Verwijderd	Buiten gebruik
Saneringsdatum	01-01-2008	Onbekend	Onbekend
Saneringswijze	Gereinigd en verwijderd	Verwijderd	Gereinigd en verwijderd



Figuur 7. Aanduiding aanwezigheid tank(s) op adres Haarweg 77 (Bron: Omgevingsdienst; Squit XO, mei 2020).

Verdachte locaties vanuit archiefinformatie

Uit de renvooitekening van een vergunning is een locatie van onder andere de aandrijfpomp nabij de melkpomp en een de opslag van verschillende bodembedreigende vloeistoffen aangegeven.



Figuur 8 knipsel uit de renvooitekening met daarop de melkpomp (3) in de melkkamer en opslag van overige brandstoffen (8) in de werkplaats

Locatie van aandrijfpomp nabij melkpomp (3).

Deze ruimte is inmiddels niet meer ingericht als melkkamer, maar doet dienst als rommelhok. De vloer is een betegelde betenvloer (zie foto 2). De aandrijfpomp heeft volgens de heer Veldhuizen op een verhoogde (15 cm) betegelde vloer gestaan (zie foto 1). Er is geen reden om aanvullend bodemonderzoek uit te voeren. Gezien de aard van de ruimte (melktank die in een hygiënisch schone ruimte moet staan) en de aangetroffen betegelde betenvloer is er geen reden om te verwachten dat de bodem onder de vloer verontreinigd is geraakt door het gebruik van de aandrijfpomp. Er is geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek.



Figuur 9 foto van locatie aandrijfpomp



Figuur 10 overzichtsfoto melkruimte (3) met in de rechterachterhoek locatie foto 9

Locatie olieopslag (1200 l dieselolie, 60 l motorolie, 30 l afgewerkte olie en 20 l benzine) (8)

Onder de werktuigenberging/werkplaats bevindt zich een gierkelder met daarboven een betonnen vloer. De dieselolietank was indertijd enkelwandig, maar stond in een lekbak. Na de eis dat deze bovengrondse dieseltank dubbelwandig moet zijn, is de dieseltank verwijderd en is de heer Veldhuizen overgegaan tot koop van dieselolie in het dorp als dat nodig was. Zijn verbruik was niet geweldig groot.

Op foto 12 is buiten de werkplaats nog net de metalen deksel van de gierkelder te zien.

Gezien de betonnen vloeistofkerende vloer, de onderhoudstaat van de vloer (geen grote olievlekken, geen beschadigingen aan de vloer) is het niet waarschijnlijk dat de bovengrondse olieopslag (voor het grootste deel in een lekbak) heeft geleid tot bodemverontreiniging, mede omdat onder de betonnen vloer zich een gierkelder bevindt. Dit maakt bodemonderzoek sowieso al niet mogelijk en zinvol. Ook buiten de werkplaats bevindt zich een betonverharding, die er netjes (onderhouden) uitziet.



Figuur 11 en 12 foto's van de voormalige locatie dieseltank

Dempingen / ophogingen

In 2004 heeft ReGister / DHV voor de provincie Utrecht een inventarisatie gemaakt van alle gedempte sloten en ophogingen binnen de provincie. ReGister / DHV heeft geen slootdempingen of ophogingen gedetecteerd binnen het perceel van Haarweg 77.

Boomgaarden

De ODRU heeft in 2021 in samenwerking met de gemeente Vijfherenlanden een inventarisatie gemaakt van (voormalige) boomgaardpercelen gebaseerd op historische (topografische) kaarten. In figuur 13 is te zien dat voor het perceel van Haarweg 77 een voormalige boomgaard bekend is.



Figuur 13 Boomgaarden (Bron: ODRU, 2021)

Volgens de ODRU (2021) is vanuit de historisch kaarten de bodemlaag van 0,0-0,3 m-mv binnen het gehele boomgaardvlak (donkergroen vlak) verdacht op het voorkomen van Organochloor-bestrijdingsmiddelen (OCB), zoals DDT en Drins.

Verdachte wegbermen

Volgens de ODRU (2016) is de wegberm aan de Haarweg niet verdacht op het voorkomen van zware metalen en PAK omdat de verkeersintensiteit van 1552 motorvoertuigen/etmaal daarvoor te beperkt is.

Historisch kaartmateriaal

In de volgende figuren (14a t/m 14e) zijn de historische kaarten uit www.topotijdreis.nl weergegeven voor het perceel van Haarweg 77.

In 1903 is er nog geen bebouwing aanwezig op het perceel. In 1912 is voor het eerst een gebouw aanwezig op het perceel. Verder is er een groenstrook door het perceel te zien. In 1973 is een groter aantal gebouwen te zien op het perceel en is het gebouw uit 1912 niet meer aanwezig. Bovendien is er een boomgaard te zien. Deze boomgaard is niet meer aanwezig op de kaart van 1982. De verschillende gebouwen zijn tussen 1973 en 1982 aangepast, verwijderd of nieuw gebouwd. Sinds 2000 is de terreininrichting niet meer veranderd. Het kleinere gebouw ten zuidwesten van alle gebouwen wordt in BAGviewer (zie paragraaf 3.5) aangeduid als het woonhuis gebouwd in 1920, wat inhoudt dat het gebouw op de kaart uit 1912 mogelijk een ander gebouw/woonhuis moet zijn geweest.



Figuur 14a. Historische kaart (Topotijdreis, 1903).



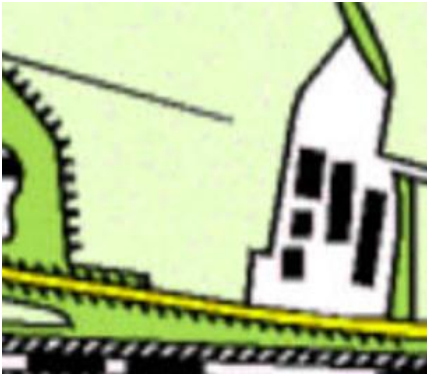
Figuur 14b. Historische kaart (Topotijdreis, 1912).



Figuur 14c. Historische kaart (Topotijdreis, 1973).



Figuur 14d. Historische kaart (Topotijdreis, 1982).

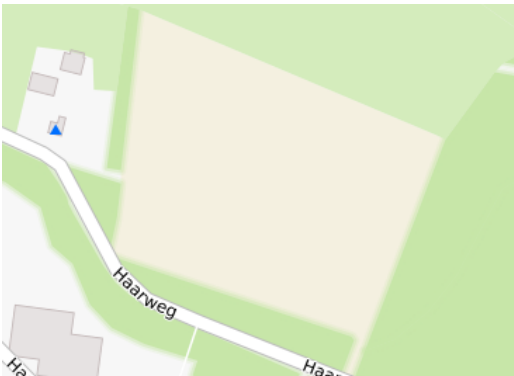


Figuur 14e. Historische kaart (Topotijdreis, 2000).

3.2.2 Haarweg 67

Verdachte activiteiten

Volgens de ODRU (2020) zijn er geen verdachte activiteiten aanwezig of aanwezig geweest op het perceel of binnen 25 meter van de locatie Haarweg 67. De ondergrondse huisbrandolie tank (adres met blauwe driehoek in figuur 15) gelegen op voormalig nummer 21 (nu nummer 67) valt buiten de 25 meter bufferzone van dit vooronderzoek. Ook bevond zich op voormalig nummer 21 een metaalconstructiebedrijf, maar ook dit valt buiten de gehanteerde 25 meter bufferzone.



Figuur 15. Ondergronds tanks (Bron: Omgevingsdienst; Squit XO, mei 2020).

Dempingen / ophogingen

In 2004 heeft ReGister / DHV voor de provincie Utrecht een inventarisatie gemaakt van alle gedempte sloten en ophogingen binnen de provincie. ReGister / DHV heeft geen slootdempingen of ophogingen gedetecteerd binnen het perceel Haarweg 67.

Boomgaarden

De ODRU heeft in 2021 in samenwerking met de gemeente Vijfherenlanden een inventarisatie gemaakt van (voormalige) boomgaardpercelen gebaseerd op historische (topografische) kaarten. Volgens de ODRU zijn er geen (voormalige) boomgaarden bekend binnen het perceel Haarweg 67.

Verdachte wegbermen

Volgens de ODRU (2016) is de wegberm aan de Haarweg niet verdacht op het voorkomen van zware metalen en PAK omdat een verkeersintensiteit van 1552 motorvoertuigen/etmaal hiervoor te beperkt is.

Historisch kaartmateriaal

In de volgende figuren (16a t/m 16d) zijn de historische kaarten van Topotijdreis weergegeven voor het perceel Haarweg 67.

Op de oudste kaart uit 1870 zijn in het zuidelijk deel van het perceel twee gebouwen zichtbaar. Verder is een weg te zien in het oostelijk deel van het perceel. In de kaart uit 1912 zijn de twee gebouwen verdwenen, maar is in plaats daarvan een gebouw ten noorden te zien, dat door een weg verbonden is met de Haarweg. Bovendien is er ten zuiden en oosten van het perceel een bosperceel te zien.

Op de kaart uit 1952 zijn de wegen niet meer te zien, maar is het gebouw nog steeds aanwezig. In de zuidoostpunt van het perceel is een tweede ontsluitingsweg richting de Haarweg aangelegd.

Op het kaartmateriaal na 1962 blijft het perceel een geheel agrarische functie houden.



Figuur 16a. Historische kaart (Topotijdreis, 1870).



Figuur 16b. Historische kaart (Topotijdreis, 1912).



Figuur 16c. Historische kaart (Topotijdreis, 1952).



Figuur 16d. Historische kaart (Topotijdreis, 1962).

3.3 Uitgevoerde bodemonderzoeken ODRU

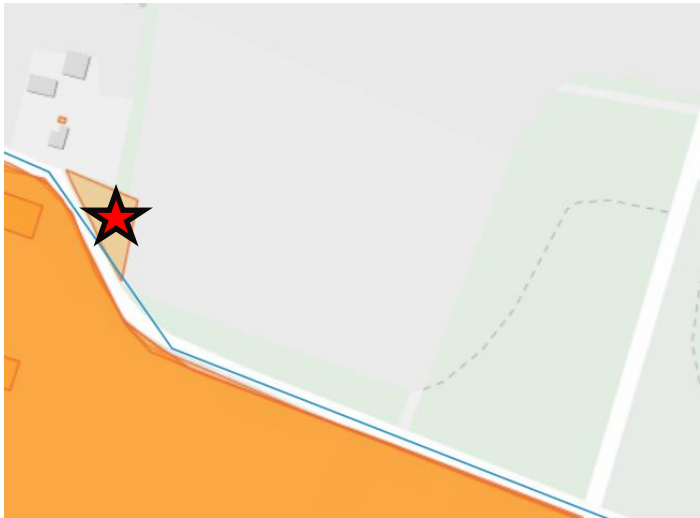
In deze paragraaf worden de bodemonderzoeken bekend bij ODRU beschreven.

3.3.1 Haarweg 77

In de archieven van de ODRU zijn geen bodemonderzoeken bekend binnen 25 meter van de onderzoekslocatie Haarweg 77.

3.3.2 Haarweg 67

In het archief van de Omgevingsdienst Regio Utrecht is een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 bekend binnen 25 meter van de onderzoekslocatie (rode ster figuur 17). Uit het vooronderzoek van het bodemonderzoek van Grontmij (2015) blijkt dat Wolfswinkel Reinigingen B.V. de eigenaar van de onderzochte locatie is, en dat de onderzoekslocatie als gebruik bos en een onverharde weg heeft. Dit onderzoek is niet uitgevoerd op de onderzoekslocatie van onderhavige vooronderzoek, maar is direct er naast gelegen.



Locatie vooronderzoek Grontmij (2015)



Figuur 17 Bodemonderzoeken ODRU (Bron: Omgevingsdienst Regio Utrecht, BIS).

In het genoemde verkennend bodemonderzoek Haarweg 17 en 19 te Maarsbergen van Grontmij (2015) zijn maximaal lichte bodemverontreinigingen en grondwaterverontreinigingen aangetoond. Tijdens het onderzoek zijn zintuiglijke waarnemingen gedaan aan de opgeboorde grond: zwak baksteenhoudend, resten plastic en zwak roesthoudend.

Het grote onderzoekgebied ten zuiden van de Haarweg (zuidelijk gelegen oranje vlak in figuur 17) ligt buiten de 25 meter bufferzone. Volgens het bodeminformatiesysteem van de ODRU zijn ook daar in de schikbare bodemonderzoeken maximaal lichte bodemverontreinigingen aangetoond.

3.4 Bodemkwaliteitskaarten

In deze paragraaf worden de bodemkwaliteitskaarten voor beiden locaties tezamen benoemd. In deze kaarten wordt de diffuse bodemkwaliteit binnen een gedefinieerd gebied aangegeven in bodemkwaliteitszones.

Loodverwachtingskaart

De loodverwachtingskaart is een bodemkwaliteitskaart voor lood, waarin wordt weergegeven in welke gebieden een verhoogde concentratie lood in de bodem aanwezig is. Uit de loodverwachtingskaart (provincie Utrecht, 2017) blijkt voor beide locaties dat de loodverwachting minder dan 100 mg/kg is en dat er op basis hiervan geen gebruiksadviezen voor lood nodig zijn.

Bodemfunctieklassen

Volgens de bodemfunctieklasssekaart van de Omgevingsdienst (2015) hebben de betreffende percelen Haarweg 77 en 67 de bodemfunctieklassse landbouw/natuur (figuur 18).



Legenda:

- Landbouw / natuur
- Wonen
- Industrie
- Wegen
- Water



Locaties Haarweg 67 en 77

Figuur 18 Bodemfunctieklassen (Bron: Omgevingsdienst, 2015).

Toepassingskaart bovengrond

Volgens de Toepassingskaart bovengrond van de Omgevingsdienst (2015) valt de bovengrond van de onverdachte delen van beide locaties in de zone buitengebied (klei of zand) en daarom is de toepassingseis voor de bovengrond klasse AW-grond. Dit betekent dat hergebruik van grond in of ophoging van de bovengrond alleen is toegestaan met schone grond of bagger (figuur 19).



Legenda:

- Toepassingseis onbekend
- Toepassingseis klasse AW-grond
- Toepassingseis klasse Wonen-grond
- Toepassingseis hangt af van onderzoek
- Toepassingseis hangt af van onderzoek (Wegen)
- Toepassingseis hangt af van de herkomst
- Niet van toepassing (Water)

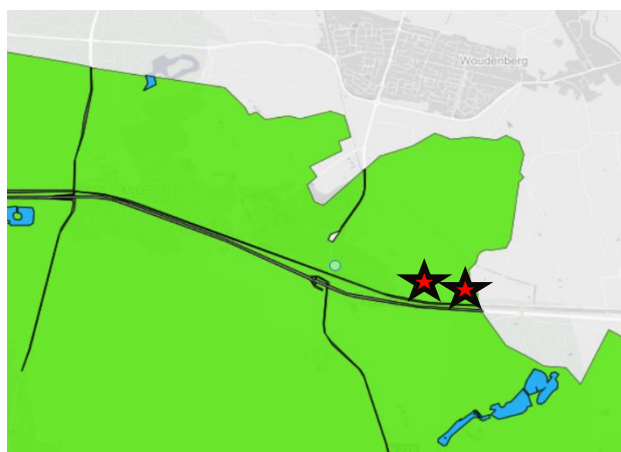


Locaties Haarweg 67 en 77

Figuur 19 Toepassingskaart bovengrond (Bron: Omgevingsdienst, 2015).

Toepassingskaart ondergrond

Volgens de Toepassingskaart Ondergrond Omgevingsdienst (2015) valt de ondergrond van de onverdachte delen van beide locaties in de zone landbouw/natuur en heeft daarom de toepassingseis klasse AW-grond voor de ondergrond. Dit betekent dat hergebruik van grond in de ondergrond alleen is toegestaan met schone grond of bagger (figuur 20).



Legenda:

- Landbouw / natuur
- Wonen
- Industrie Renswoude
- Industrie Veenendaal
- Niet gezoneerd
- Provinciale wegen, Rijkswegen en Spoorwegen
- Water



Locaties Haarweg 67 en 77

Figuur 20 Toepassingskaart ondergrond (Bron: Omgevingsdienst, 2015).

3.5 Basisregistratie gebouwen

De basisregistratie gebouwen is geraadpleegd om inzicht te krijgen in de bouwhistorie van de aanwezige gebouwen, waaronder het bouwjaar en het gebruiksdoel. Hierbij dient te worden vermeldt dat in de Basisregistratie gebouwen geen gegevens opgehaald vermeld zijn voor voormalige gebouwen.

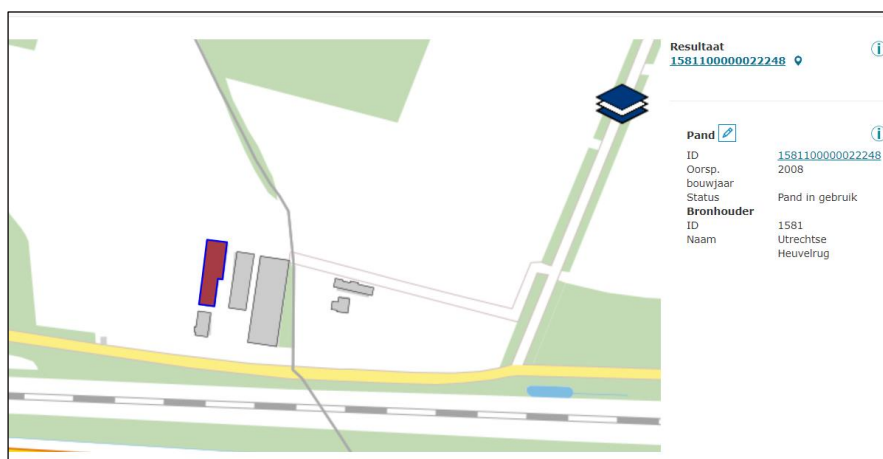
3.5.1 Haarweg 77

In de BAG viewer zijn op het perceel aan de Haarweg 77 de volgende gebouwen geregistreerd (figuur 21 t/m 24).



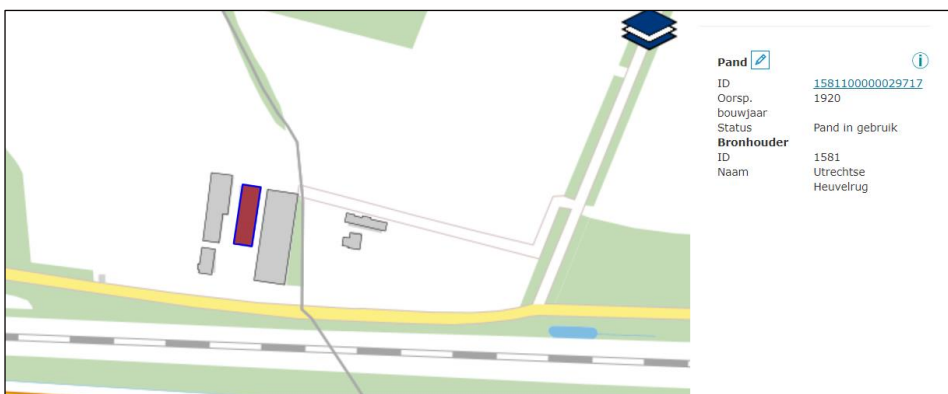
Het woonhuis is sinds 1920 in gebruik.

Figuur 21 BAGviewer (Kadaster, z.d.).



De schuur ten noorden van het woonhuis is sinds 2008 in gebruik.

Figuur 22 BAGviewer (Kadaster, z.d.).



De schuur in het midden is sinds 1920 in gebruik.

Figuur 23 BAGviewer (Kadaster, z.d.).



De schuur ten oosten van het woonhuis is ook sinds 1920 in gebruik.

Figuur 24 BAGviewer (Kadaster, z.d.).

Op 23 september 2019 is deze schuur afgebrand en vervolgens gesloopt. Tussen deze schuur en de werkplaats was een klinkerverharding aanwezig. De grond tussen de werkplaats en de schuur is bij de sloop verwijderd en vervangen door cultuurtechnisch geschikt grond voor weidegrond. Momenteel heeft dit perceel als grondgebruik blijvend grasland.



Figuur 25 foto uit krantenartikel

Asbest in de bodem ter plaatse van druppelzone asbestverdacht dak

Omdat er sprake is van een druppelzone vanwege het ontbreken van een deel van de dakgoot (zie foto 26) onder een asbestverdacht dak, dient volgens het beleid van de omgevingsdienst een verkennend asbestonderzoek volgens NEN



5707 uitgevoerd te worden. Daarnaast heeft voortschrijdend inzicht geleid tot een verdenking van een bodemverontreiniging met PCB bij druppelzones. PCB zal ook meegenomen moeten worden bij de aanwezigheid van een druppelzone.

Figuur 26 luchtfoto van de locatie Haarweg 77 en zij aanzicht (waarbij geen dakgoot te zien is)



Het asbestverdachte dak heeft over een afstand van ongeveer 15 m geen dakgoot. De kwaliteit van de asbestplaten is echter nog goed (zie foto 27, geen afkalvende rand van de asbestplaat), ondanks de mosgroei. Er is geen verwerking zichtbaar en in de dakplaten bevinden zich geen gaten.

Gezien de goede kwaliteit van de asbest dakplaten ligt verwerking, en daardoor afspoeling van asbestvezels, niet in de lijn der verwachting. Bovendien is de grond naast de schuur (die daarvoor beklinterd was) 2-3 jaar geleden na de brand afgegraven. Deze hypothese dient getoetst te worden in het uit te voeren bodemonderzoek.

Figuur 27 detailfoto asbestverdacht dak zonder dakgoot

3.5.2 Haarweg 67

In de BAGviewer zijn op het perceel Haarweg 67 geen gebouwen geregistreerd (figuur 28).



Figuur 28, BAGviewer (Kadaster, z.d.).

4 Conclusies en aanbevelingen

Arcadis Nederland BV heeft in opdracht van de dhr. H. Veldhuizen een vooronderzoek verricht voor de percelen Haarweg 67 en Haarweg 77 te Maarsbergen. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5725, Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, 2016.

Het doel van dit vooronderzoek is om te bepalen of de locaties al dan niet verdacht is voor het voorkomen van bodemverontreiniging of andere belemmeringen vanuit bodemkwaliteit, die op beslissingen rond het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning (nummer 67) van invloed zouden kunnen zijn.

4.1 Conclusies

Haarweg 77

Uit de informatiebronnen voor de bodemkwaliteit op Haarweg 77 zijn de volgende conclusies te trekken:

1. Op het terrein heeft een ondergrondse HBO-tank gelegen. Deze ondergrondse olietank is verwijderd of niet meer in gebruik. Niet bekend is of de bodemkwaliteit rond deze voormalige tank is vastgesteld bij de verwijdering of het onklaar maken van deze tank. Vanwege ontbreken van aanwijzingen bij de eigenaar van het perceel over de ligging van de voormalige olietank is bodemonderzoek niet mogelijk.
2. Op het noordelijk deel van het terrein is een boomgaard aanwezig geweest. De bovengrond op deze locatie is tot 30 cm-mv verdacht op het voorkomen van OCB (OrganoChloor bestrijdingsmiddelen).
3. Er zijn geen aanwijzingen dat het erf onder de klinker gefundeerd is op gebroken puin of andere bodemvreemde materialen of afvalstoffen. Vooralsnog is uit de informatiebronnen niet te achterhalen of de bodem onder de erfverharding al dan niet verontreinigd is.
4. In de druppelzone van het asbestverdachte dak dient de toplaag van de grond onderzocht te worden op asbest en PCB conform het beleid van de omgevingsdienst.

Voor het overige zijn er geen aanwijzingen dat binnen de onderzoekslocatie Haarweg 77 (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die de bodemkwaliteit negatief hebben kunnen beïnvloeden.

Haarweg 67

Uit de informatiebronnen voor de bodemkwaliteit op Haarweg 67 zijn de volgende conclusies te trekken:

1. Op het perceel hebben meerdere gebouwen gestaan en het perceel is meerdere keren aangepast.
2. Op het perceel hebben (onverharde/halfverharde) wegen gelegen.
3. Door (sloop van) deze voormalige wegen en gebouwen is niet uit te sluiten dat er mogelijk (een geval van ernstige) bodemverontreiniging in de bodem aanwezig is, die eventueel kan leiden tot een verplichting tot saneren van de bodem voorafgaand aan de verlening van de Omgevingsvergunning of als voorwaarde in de Omgevingsvergunning. Een eventueel geval van bodemverontreiniging hoeft niet noodzakelijkerwijs een belemmering te zijn voor de bestemmingsplanwijziging.

Voor het overige zijn er geen aanwijzingen dat binnen de onderzoekslocatie Haarweg 67 activiteiten hebben plaatsgevonden die de bodemkwaliteit negatief hebben kunnen beïnvloeden.

4.2 Aanbevelingen

Wij adviseren u in het kader van de bestemmingswijziging voor beide percelen verkennende bodemonderzoeken uit te voeren op beide locaties. Hierbij kan het onderzoek zich beperken tot de verdachte delen van de percelen. Voor de onverdachte delen van de percelen kan er van uitgegaan worden dat de bodemkwaliteit van deze perceeldelen voldoen aan de zonekwaliteit van de bodemkwaliteitskaarten.

Op de locatie Haarweg 67 is tevens een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk, voorafgaand aan de verlening van de Omgevingsvergunning of als voorwaarde aan de Omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de drie woningen. Dit betreft slechts het deel van de locatie waar de drie woningen gebouwd gaan worden. Het verkennend bodemonderzoek is nodig, om uit te kunnen sluiten of op dit perceel waarvoor een bestemmingsplanwijziging plaatsvindt, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. De reden voor het advies tot bodemonderzoek is omdat onbekend is met welk materiaal de voormalige wegen in het verleden zijn aangelegd (klinkers, asfalt, puin, overige afvalstoffen) en of wellicht (sloop)resten hiervan en van de voormalige gebouwen hebben geleid tot (ernstige) verontreiniging van de bodem.

Colofon

VOORONDERZOEK NEN 5725
HAARWEG 67 EN 77 TE MAARSBERGEN

KLANT
Dhr. H. Velthuisen

AUTEUR
Agnethe Postema

PROJECTNUMMER
30068393

ONZE REFERENTIE
D10037877:206

DATUM
16 mei 2023

STATUS
Definitief

GECONTROLEERD DOOR

VRIJGEGEVEN DOOR

Ton de Brouwer
Senior Project Manager

Chandra Sly
Senior Project Lead

Over Arcadis

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende ontwerp- en consultancyorganisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij helpen onze klanten en de maatschappij met doeltreffende, duurzame en digitale oplossingen. Wij zijn met 36.000 mensen actief die in ruim zeventig landen meer dan €4,2 miljard aan omzet genereren. Wij helpen UN-Habitat met onze mensen, die kennis en expertise leveren om de moeilijke leefomstandigheden te verbeteren in gebieden die lijden onder de gevolgen van klimaatverandering.

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

T [+31 \(0\)88 4261261](tel:+3120884261261)

Arcadis. Improving quality of life

Volg ons op



[arcadis-nederland](https://www.arcadis-nederland.nl)



[arcadis_nl](https://twitter.com/arcadis_nl)



[ArcadisNetherlands](https://www.ArcadisNetherlands.nl)