RAPPORT VOORONDERZOEK
conform NEN 5725
Prinsenweg 16 - Vriezenveen

Opdrachtgever:
BJZ.NU

Locatie:
Prinsenweg 16
7671 EC Vriezenveen

December 2020

KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED

Kruse Milieu BV

Adres:
Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren
Tel: 0546 - 63 96 63

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01

Internet:
info@krusegroep.nl
www.krusegroep.nl

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739

Rapport Vooronderzoek conform NEN 5725 Prinsenweg 16 - Vriezenveen

Opdrachtgever:
BJZ.NU
Twentepoort Oost 16A
7609 RG Almelo

Locatie:
Prinsenweg 16
7671 EC Vriezenveen

Projectcode: 20076025

Rapportagedatum: 8 december 2020

Auteur: ing. J. Lammers

INHOUD

		Pagina
1	Inleiding	1
2	Locatiegegevens	2
2.1	Algemene gegevens	2
2.2	Bodemsamenstelling en geohydrologie	2
3	Werkwijze	3
3.1	Verzamelen van de historische en huidige gegevens	3
3.2	Methodiek en beschikbare informatie	3
4	Beschikbare informatie	4
4.1	Historisch gebruik	4
4.2	Milieudossiers	4
4.3	Bodemdossiers	4
4.4	Huidig gebruik van de locatie	5
4.5	Toekomstig gebruik van de locatie	5
5	Conclusies	6

Bijlagen

I	Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied
II	Historische topografische kaarten
III	Situatietekening in-situpartijkeuring (DIBEC BV, april 2003)
IV	Fotoreportage terreininspectie
V	Verbeelding toekomstig bestemmingsplan

1 Inleiding

In opdracht van BJZ.NU heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek conform norm NEN 5725 uitgevoerd voor de locatie aan de Prinsenweg 16 in Vriezenveen.

De aanleiding voor het vooronderzoek is de geplande inrichting van een hondenkennel op het oostelijke deel van het terrein. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het vooronderzoek dient om inzicht te krijgen in hoeverre verontreinigingen kunnen zijn ontstaan door huidige en/of voormalige (bedrijfs)activiteiten en of dat er mogelijk sprake is van een (historische) verontreiniging. Het doel van het vooronderzoek is het opstellen van een hypothese over de bodemkwaliteit.

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens norm NEN 5725:2017, “Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek”, NNI Delft, oktober 2017.

2 Locatiegegevens

2.1 Algemene gegevens

De algemene gegevens van het te onderzoeken terreindeel zijn:

Adres	: Prinsenweg 16 te Vriezenveen
Kadastrale registratie	: Gemeente Vriezenveen, sectie G, nummer 1501.
Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied	: circa 36.200 m^2 (besluitvormingsgebied)
Coördinaten RD-stelsel	: centrale punt x = 238.86 en y = 493.39

2.2 Bodemsamenstelling en geohydrologie

De regionale geohydrologische situatie rond de locatie is als volgt:
- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 10 meter boven NAP.
- De grondwaterkaart geeft geen uitsluitsel over de samenstelling en dikte van de deklaag of over het doorlatend vermogen.
- De locatie valt in het grotendeels afgegraven hoogveen gebied rondom Vriezenveen. Dit wordt gekenmerkt door kunstmatige peilbeheersing van het grondwater. Het stelsel van vaarten en sloten is vrij intensief, zodat de waterhuishouding goed is.
- De grondwaterspiegel bevindt zich circa 1.5 meter onder het maaiveld. Het grondwater stroomt in noordwestelijke richting.
- In de directe omgeving bevindt zich geen waterwingebied.
- Op circa 650 meter ten zuiden van het besluitvormingsgebied stroomt een watergang die uitmond op de Oude Wegsbeek. Aan de west-, noord- en oostzijden van het perceel bevinden zich afwateringssloten. De invloed van deze watergangen op het freatische grondwater is niet bekend.

3 Werkwijze

3.1 Verzamelen van de historische en huidige gegevens

Ten behoeve van het verzamelen van historische en huidige gegevens hebben de navolgende raadplegingen van bronnen plaatsgevonden:

- informatie uit archief van de gemeente Twenterand
- vaststellen van het huidige en historisch gebruik op de locatie, binnen het geografisch besluitvormingsgebied. De hierbij geraadpleegde internetsites zijn:
  - www.pdok.nl/viewer
  - www.topotijdreis.nl
  - www.ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer
  - Wateratlas Overijssel
  - BAG-viewer
- terreininspectie (de heer P. Haverkort van Kruse Milieu BV)
- interview met de opdrachtgever
- interview met eigenaar/initiatiefnemer

De aldus verkregen informatie is samengevat en geïnterpreteerd in hoofdstuk 4.

3.2 Methodiek en beschikbare informatie

Alleen informatie, die betrekking heeft op het geografisch besluitvormingsgebied (met een buffer van 25 meter), wordt in dit vooronderzoek behandeld. Het geografisch besluitvormingsgebied betreft het gehele kadastrale perceel.

In bijlage I is een luchtfoto opgenomen, waarop het geografisch besluitvormingsgebied is aangegeven.

4 Beschikbare informatie

In dit hoofdstuk worden de verkregen resultaten en inzichten behandeld van informatie van de gemeente, opdrachtgever en historisch kaartmateriaal.

4.1 Historisch gebruik

Op de topografische kaarten vanaf 1850 is het terrein weergegeven als landbouwgrond. Het betreft smalle percelen die zijn ontgonnen vanaf het Westeinde (zuidzijde) en de Oude Leidijk (noordzijde). Op de topografische kaart van 1965 is de Prinsendijk (tegenwoordig Prinsenweg) weergegeven en heeft er ruilverkaveling plaatsgevonden. Hierbij zijn afwateringssloten tussen de lange smalle agrarische percelen gedempt. Het agrarische gebied heeft de naam “West Bovenland” gekregen. Aan de noordwestzijde van het besluitvormingsgebied is op de topografische kaart van 1988 bebouwing weergeven, dit betreft de voormalige stierenschuur. De woning aan de Prinsenweg 16 is weergegeven op de topografische kaart vanaf 1996. De manege is weergegeven op de topografische kaart vanaf 2005. Tevens is de vijver aan de oostzijde van het perceel weergegeven. In 2013 is de manege aan de oostzijde uitgebreid. Sindsdien is de huidige situatie weergegeven.

De historische topografische kaarten zijn weergeven in bijlage II.

4.2 Milieudossiers

Er is navraag gedaan bij de gemeente Twenterand. In 1981 is op de locatie een stierenmesterij opgericht. In 1998 is de vergunning ingetrokken. De vervallen Hinderwetvergunning van de voormalige stierenmesterij is niet ingezien.

Er is op 26 oktober 1999 een aanvraag ingediend voor de milieuvergunning van een manege. Uit de aanvraag blijkt dat er geen brandstoftank aanwezig is geweest. De voormalige stierenstal is in gebruik als paardenstal (20 paardenboxen). Tevens zijn er een zadelkamer en een berging aanwezig. Ten zuiden hiervan bevindt zich de manege, waarvan een deel in gebruik is als kantine.

Uit een notitie van de gemeente Twenterand blijkt dat de kikkerpoel op het oostelijke deel van de locatie in 2003 is ontgraven. De vrijgekomen grond is gebruikt voor de aanleg van de grondwalletjes aan de noord- en zuidzijde van het perceel. Door de gemeente is aangegeven dat er geen aanlegvergunning is aangevraagd voor de kikkerpoel of de grondwalletjes.

4.3 Bodemdossiers

Er is binnen het besluitvormingsgebied voor zover bekend niet eerder een bodemonderzoek uitgevoerd. Ten zuiden van het besluitvormingsgebied is een in-situpartijkeuring uitgevoerd, deze wordt hieronder toegelicht:

DIBEC Milieutechnisch adviesbureau BV, in-situ partijkeuring Prinsenweg 16 te Vriezenveen, d.d. 2 juni 2013 met projectnummer 461.303/JCV
De onderzochte in-situpartij heeft een omvang van circa 2500 m^3 en is gelegen op het perceel ten zuiden van Prinsenweg 16 te Vriezenveen. De partij betreft grond die in het verleden is opgebracht en betreft zand met sporen baksteen, puin, plastic en hout. Op basis van de resultaten van de analyses wordt de grond geclassificeerd als “schone grond”. De ligging van de onderzochte in-situpartij is weergeven op de situatietekening in bijlage III.

4.4 Huidig gebruik van de locatie

In bijlage I is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen, waarop het besluitvormingsgebied is aangegeven. Van de terreininspectie is een fotoreportage weergeven in bijlage IV.

Het erf is grotendeels in gebruik als manege. Een deel van de voormalige stierenstal wordt gebruikt als hondenkennel. Aan de noordzijde van deze schuur bevinden zich de hokken voor de honden. Het terrein aan de zuid- en oostzijde van het erf is verhard met asfaltgranulaat. Dit is in 2013 na de bouw van de uitbreiding van de manege aangebracht. Het granulaat is niet teerhoudend en is geleverd door Leemans Groep. Het overige deel van het erf is deels verhard met klinkers.

Aan de westzijde van het perceel bevindt zich de bedrijfswoning en het terrein rondom de woning is in gebruik als tuin. Het overige deel van het besluitvormingsgebied is in gebruik als paardrijbak (ten noorden van de manege) en weiland.

Aan de zuidzijde van de manege is een zeecontainer aanwezig. De container is in gebruik als opslagruimte. In de container is een kleine hoeveelheid jerrycans aanwezig. Een deel van de jerrycans is leeg en een deel is gevuld met brandstof voor gereedschap (Aspen). Door de eigenaar is aangegeven dat er nooit calamiteiten hebben plaatsgevonden. Op de vloer van de container en het maaiveld is visueel geen verontreiniging waargenomen.

Op het dak van de voormalige stierenstal bevinden zich asbestverdachte golfplaten. Het hemelwater van de asbestverdachte daken watert af via dakgoten en er is geen sprake van asbestverdachte druppelzones. De golfplaten zijn niet beschadigd en op het maaiveld rondom de schuur zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

4.5 Toekomstig gebruik van de locatie

De huidige hondenkennel aan de noordzijde van de voormalige stierenschuur zal verplaatst worden naar het oostelijke deel van het terrein. Ten oosten van de huidige manege worden units geplaatst die ingericht worden als hondenkennel. Het weiland ten oosten hiervan zal ingericht worden als speelveld voor de honden.

Met de aanleg van het toekomstige pad naar de achterzijde van het perceel is reeds begonnen. De humeuze bovengrond ter plekke van het pad is ontgraven en ter plekke in depot gezet. De grond zal hergebruikt worden bij de aanleg van een grondwal tussen de paardrijbak en de toekomstige hondenkennel.

Voor de geplande ontwikkeling dient het huidige bouwvlak gewijzigd te worden. De verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan is weergegeven in bijlage IV.

5 Conclusies

Het besluitvormingsgebied is grotendeels in gebruik als manege en voor een klein deel als hondenkennel. Het erf is deels bebouwd met de bedrijfswoning, een paardenstal met hondenkennel (voormalige stierenstal) en de manege. Het erf is deel verhard met klinkers en asfaltgranulaat. Het overige deel van het besluitvormingsgebied is onverhard en in gebruik als weiland, paardrijbak en tuin.

Uit de historische topografische kaarten blijkt dat het besluitvormingsgebied altijd in gebruik is geweest als landbouwgrond. Bij de ruilverkaveling (zichtbaar op de topografische kaart vanaf 1965) is de huidige Prinsenweg aangelegd en zijn afwateringssloten tussen de vele smalle en lange agrarische percelen gedempt. Het is niet bekend waarmee deze sloten zijn gedempt.

Op basis van eerdere bodemonderzoeken in de omgeving (het gebied “West Bovenland”, waar in dezelfde periode ruilverkaveling heeft plaatsgevonden), zijn er geen aanwijzingen dat de sloten zijn gedempt met afval of puin. Aangenomen wordt dat de afwateringssloten gedempt zijn met gebiedseigen grond en als onverdacht beschouwd kunnen worden.

Binnen het besluitvormingsgebied is geen bebouwing gesloopt. Tot de bouw van de stierenstal in de jaren ’80 van de vorige eeuw, was het terrein altijd in gebruik als landbouwgrond. Het dak van de voormalige stierenstal is voorzien van asbestverdachte golfplaten. De golfplaten zijn niet beschadigd en hemelwater van het dak watert niet af op onverhard terrein. Op basis hiervan wordt de bodem als onverdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest.

Aan de zuidzijde van de manege bevindt zich een zeecontainer die gebruikt wordt als opslagruimte. In de container is een kleine hoeveelheid jerrycans aanwezig. Een deel van de jerrycans is leeg. Het overige deel van de jerrycans is gevuld met benzine voor gereedschap (Aspen). De vloer van de container is niet beschadigd en niet verontreinigd. Gezien de beperkte omvang van de brandstofopslag wordt aangenomen dat deze geen (negatieve) invloed heeft op de bodemkwaliteit. De bodem ter plekke van de zeecontainer kan als onverdacht beschouwd worden.

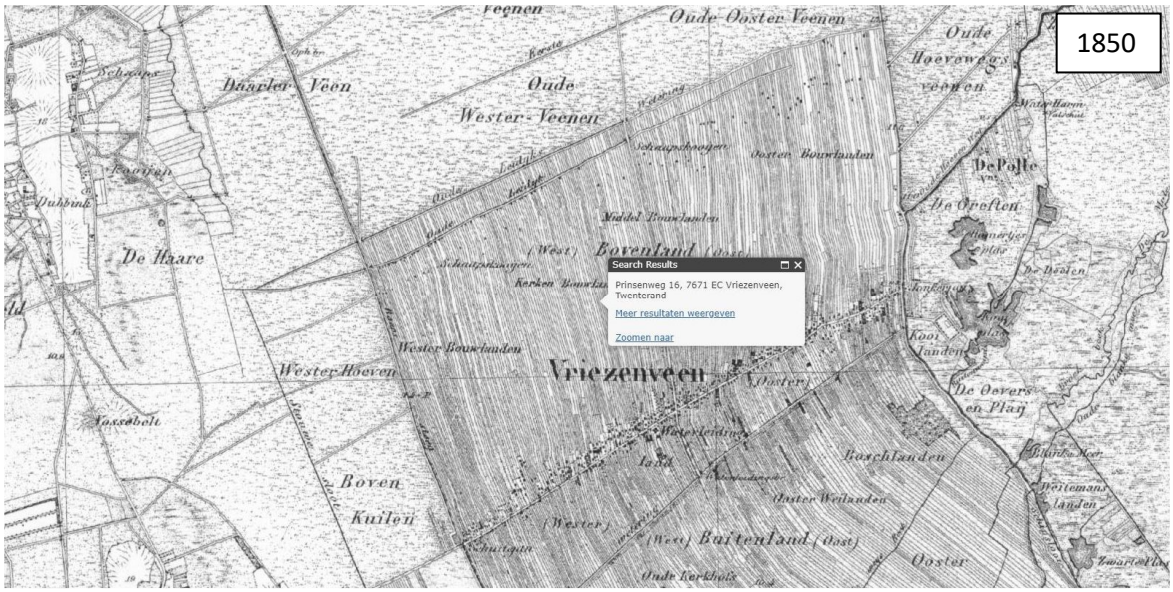
Er is geen informatie waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. Het besluitvormingsgebied kan daarom als onverdacht worden beschouwd. Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. De bodem wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

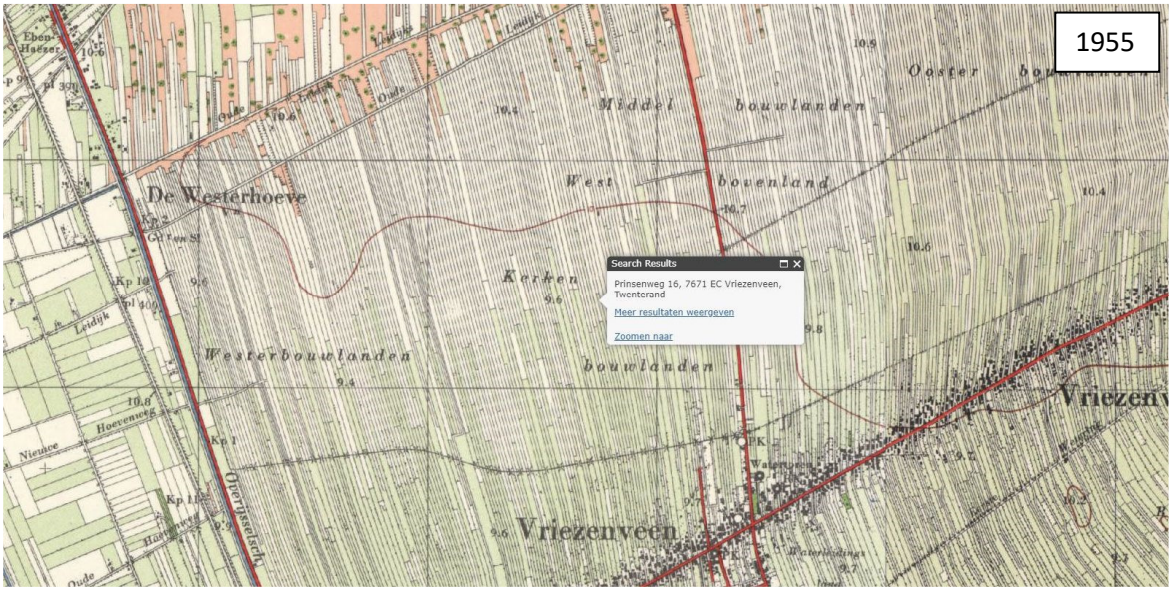
Mogelijk is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van een eventuele aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de toekomstige hondenkennel (plaatsing units). Voor een eventueel verkennend bodemonderzoek ter plekke van de nieuwbouw kan de strategie “onverdacht” uit norm NEN 5740 gehanteerd worden.

Bijlage I
Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied

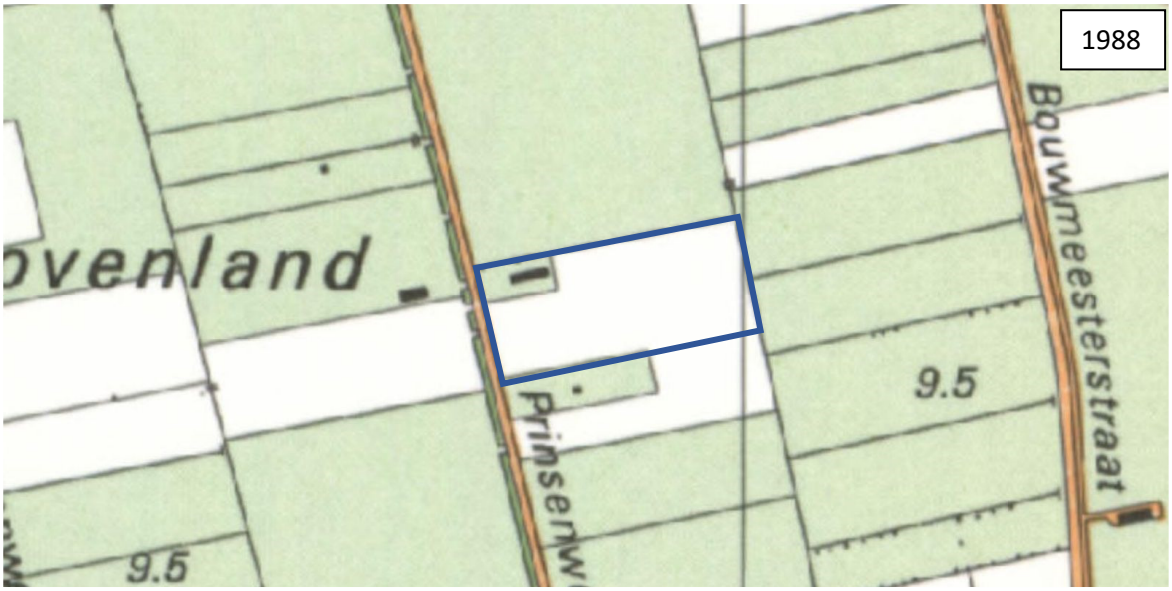
N
PRINSENWEG
0
25
50
75 m
Besluitvormingsgebied

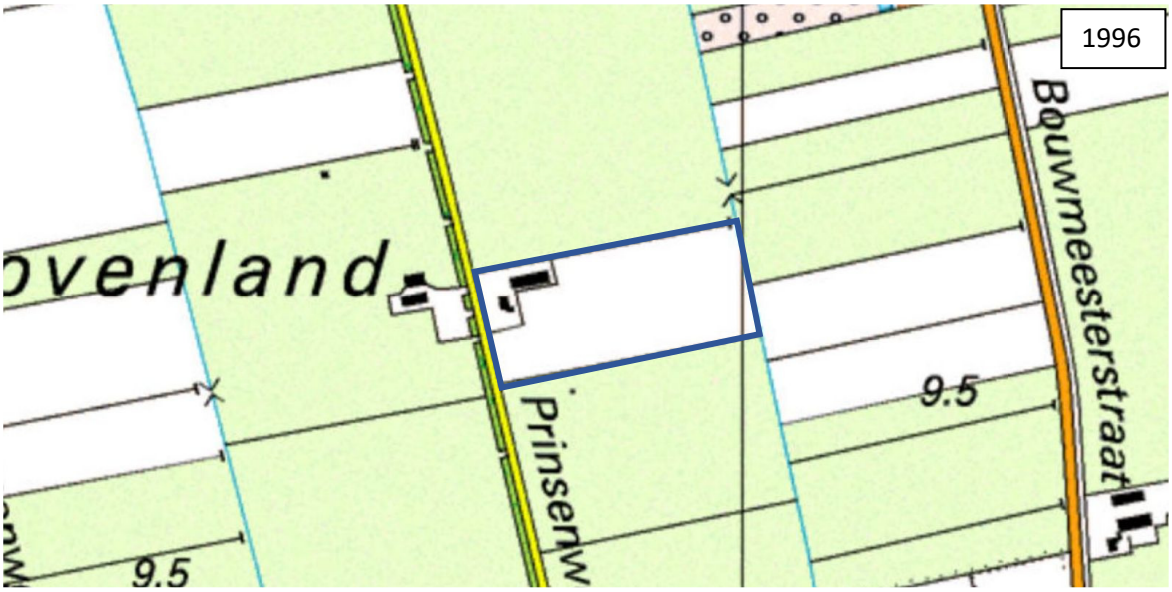
Bijlage II
Historische topografische kaarten en luchtfoto's


1850
Oude Oosterveenen
Oude Westerveenen
Oude Hoeveweg veenen
De Haare
Bovenland
Vriezenveen
Wester Hoeven
Boven Kuilen
Buitenland
Oosterbouwlanden
Middel Bouwlanden
Westerbouwlanden
De Pelle
De Oreften
De Oevers en Plan
Search Results
Prinsenweg 16, 7671 EC Vriezenveen, Twenterand
Meer resultaten weergeven
Zoomen naar


1955
De Westerhoeve
Middel bouwlanden
West bovenland
Kerken
Westerbouwlanden
bouwlanden
Vriezenveen
Search Results
Prinsenweg 16, 7671 EC Vriezenveen, Twenterand
Meer resultaten weergeven
Zoomen naar

1965
ovenland
Prinsendijk


1988
ovenland
Prinsenw
Bouwmeesterstraat
9.5
9.5


1996
ovenland
Prinsenw
Bouwmeesterstraat
9.5
9.5

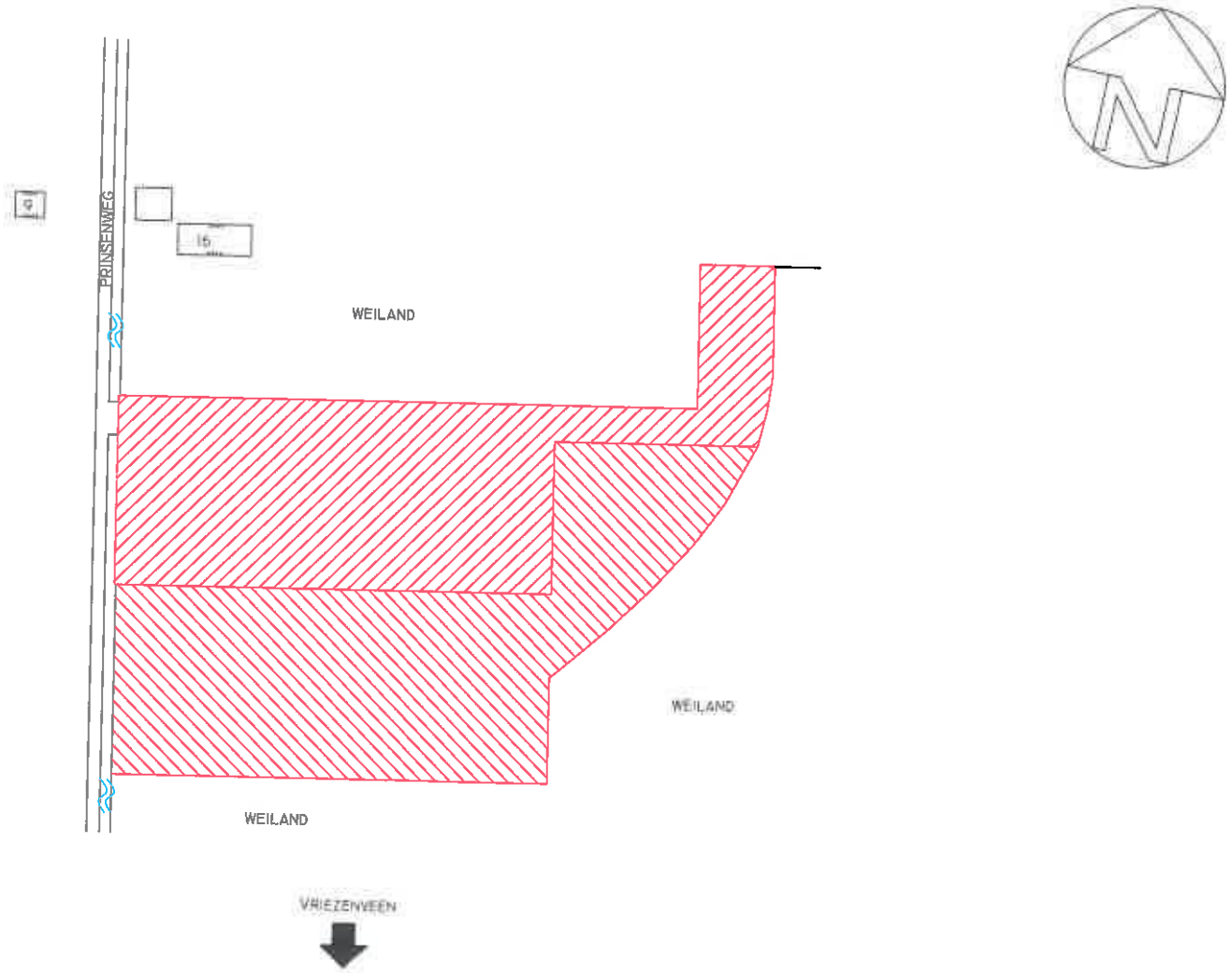
2005
ovenland
Prinsenw
Bouwmeesterstraat
9.5
9.5

2008

2013

2019

Bijlage III
Situatietekening in-situpartijkeuring (DIBEC BV, april 2003)



LEGENDA:

- ONDERZOCHT DEPOT MM1
- ONDERZOCHT DEPOT MM2
- SLOOT/WATER

Getekend door	Controle door	Controle d.d.	Bestandnaam	Bijlage	Schaal
JCV		02.06.03	461303	2	1:500

OMSCHRIJVING
SITUATIETEKENING LIGGING ONDERZOCHTE DEPOTS
BSR-ONDERZOEK 'DE BRUG PRINSENWEG' TE VRIEZENVEEN

Projektnummer	Versie	Datum	Formaat
461.303	01	19-05-'03	A3

DIBEC

Meander 551 Postbus 5430 6802 EL Arnhem
Tel: 026 - 3082029 Fax: 026 - 3082017

Bijlage IV
Fotoreportage terreininspectie

Voorzijde manege

Erfverharding richting Prinsenweg

Erfverharding achterzijde perceel

Westzijde voormalige stierenstal

Hokken voor hondenkennel

Oostzijde voormalige stierenstal

Zeecontainer en asfaltgranulaat pad

Opslag in zeecontainer

Pad en weilanden ten zuiden van erf

Depot vrijgekomen grond bij aanleg pad

Toekomstig pad naar achterzijde perceel

Zuidoostzijde besluitvormingsgebied

Bijlage V
Verbeelding toekomstig bestemmingsplan

LEGENDA

Plangebied

Plangrens

Bestemmingen

S — Sport

Dubbelbestemmingen

WR-ALV — Waarde - Archeologie lage verwachting

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - laagvliegroute

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

(ss-bbhk) — specifieke vorm van sport - bebouwing hondenkennel

(ss-hke) — specifieke vorm van sport - hondenkennel

Bouwvlak

bouwvlak

Verklaring

Ondergrond

Gemeente Twenterand

NAAM PLAN

Buitengebied Twenterand PH Prinsenweg 16

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.1700.202025BPBGPH-ont1	1-9-2020	1 VAN 1	A3

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 :1000

Best M ingenieursbureau
Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam
020 6338110 www.bestm.nl

BJZ.nu ruimtelijke plannen en advies
Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
0546 454466 www.bjz.nu