



**RAPPORT VOORONDERZOEK
conform NEN 5725
Oranjestraat 2, 2a en 2b - Westerhaar-Vriezenveensewijk**

Opdrachtgever:
BJZ.NU BV

Locatie:
Oranjestraat 2, 2a en 2b
7676 BH Westerhaar-Vriezenveensewijk

November 2011



Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyzeneseweg 33
7678 SC Geesteren

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Tel: 0546 - 63 11 53
Fax: 0546 - 63 21 39

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

Bankgegevens:
Rabobank: 1157.35.534
KvK: 06068751
BTWnr: NL 8019.25.125.B01



Rapport Vooronderzoek conform NEN 5725 Oranjestraat 2, 2a en 2b - Westerhaar-Vriezenveensewijk

Opdrachtgever:

BJZ.NU BV
De heer W. Bekke
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Locatie:

Oranjestraat 2, 2a en 2b
7676 BH Westerhaar-Vriezenveensewijk

Projectcode: 11058325

11 november 2011

Auteur: J.L. Kienstra



INHOUD

	Pagina
1	Inleiding
1.1	Aanleiding en doel van het onderzoek
2	Werkwijze
2.1	Verzamelen van de historische gegevens
2.2	Methodiek en informatie voorhanden
3	Bodemsamenstelling en geohydrologie
4	Historische informatie
4.1	Algemeen
4.2	Locatie gegevens
4.3	Historische beschrijving
4.4	Bodemonderzoeken op en/of in de directe omgeving
4.5	Huidig gebruik van de locatie
4.6	(Financieel-) Juridische aspecten
5	Conclusie

Bijlagen

- I Regionale ligging locatie
Historische topografische kaarten
Kadastrale kaart
- II Foto's
- III Eigendomssituatie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

In opdracht van BJZ.NU BV heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek op basis van de NEN 5725 (hoofdstuk 6, standaard vooronderzoek) uitgevoerd ter plaatse van de Oranjestraat 2, 2a en 2b in Westerhaar-Vriezenveensewijk. Het vooronderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw van een school. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek moet worden bepaald of er verdachte deellocaties zijn. Het te onderzoeken locatie heeft een oppervlakte van circa 3400 m².

Het doel van het historisch onderzoek is een beeld te verkrijgen van eventueel sublocaties op de onderzoekslocatie, waar mogelijk aantasting van de bodemkwaliteit is ontstaan ten gevolge van activiteiten die in het verleden plaatsvonden of in het heden nog plaatsvinden. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725, "Bodem. Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek", NNI Delft, januari 2009.

2 Werkwijze

2.1 Verzamelen van de historische gegevens

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

- archiefonderzoek bij de gemeente Twenterand
- terreininspectie
- definiëren van de sublocaties (deellocaties)
- vaststellen van het huidige en historisch gebruik op de locatie(s). De hierbij geraadpleegde internetsites zijn: www.watwaswaar.nl, google earth
- archief Kruse Milieu BV
- www.kadaster.nl

De aldus verkregen informatie is samengevat en geïnterpreteerd in de hoofdstukken 3 t/m 5.

2.2 Methodiek en informatie voorhanden

Archiefonderzoek:

Doel van het archiefonderzoek is het inventariseren van gegevens omtrent de onderzoekslocatie en mogelijke aanwezigheid van verdachte deellocaties of reeds aangetoonde verontreinigingen in het bijzonder.

De informatie is verkregen bij de gemeente Twenterand en omvatte:

- milieuvergunning dossier (tandarts) van 2005;
- 5 bouwdoSSIers

Om de actuele situatie vast te stellen heeft op 9 november 2011 een terreininspectie plaatsgevonden.

3 Bodemsamenstelling en geohydrologie

Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:

- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 12.3 meter boven NAP.
- De grondwaterkaart geeft geen uitsluitsel over de samenstelling en dikte van de deklaag of over het doorlatend vermogen.
- De lokatie valt in het grotendeels afgegraven hoogveengebied rondom Vroomshoop. 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 ongeveer 1.5 meter onder het maaiveld. Het freatische grondwater stroomt vermoedelijk in westelijke richting.
- In de directe omgeving bevindt zich geen waterwingebied. Het Nieuwe Stroomkanaal stroomt op circa 250 meter in zuidwestelijke richting. De invloed van dit kanaal op het freatische grondwater is bij ons bureau onbekend.

4 Historische informatie

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de verkregen resultaten en inzichten van het archiefonderzoek, historische kaarten en inventarisatie van de huidige activiteiten weergegeven.

4.2 Locatie gegevens

Adres : Oranjestraat 2 (postduivenvereniging “De Zilvermeeuw”)
Oranjestraat 2a (leegstaand clubgebouw van de
Pinkstergemeente)
Oranjestraat 2b (tandartspraktijk)
te Westerhaar-Vriezenveensewijk

Kadastrale gemeente : Vriezenveen

Kadastrale registratie : Sectie B nummers 8131 (ged.), 7731, 7737 en 7716 (ged.)

Coördinaten RD-stelsel : x = 238.883 en y = 497.344

Oppervlakte onderzoekslocatie : circa 3400 m²

4.3 Historische beschrijving

In bijlage I zijn een achttal historische topografische kaartfragmenten weergegeven uit 1896, 1908, 1927, 1935, 1954, 1976 en 1988.

De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Westerhaar-Vriezenveensewijk aan de Oranjestraat 2, 2A en 2B. De Oranjestraat is aangelegd tussen 1927 en 1935 en leek in het begin onverhard te zijn. Op de topografische kaart van 1927 is een voetpad zichtbaar. De locatie was rond 1927 woeste grond (niet gecultiveerd terrein) en betrof een met heide begroeid veengebied.

Vanaf 1935 heeft de onderzoekslocatie een agrarische bestemming. De eerste (woon)bebouwing ten oosten van de locatie (Oranjestraat en Borggrevestraat) is aanwezig. De situatie wijzigt tot rond 1965 nauwelijks. Waarschijnlijk is de Oranjestraat tussen 1954 en 1965 verhard. Ten noorden van de locatie is op de topografische kaart uit 1954 woonbebouwing aan de Leidijk zichtbaar.

De eerste bebouwing binnen de onderzoekslocatie is zichtbaar op de topografische kaart van 1976. Het onbebouwde zuidelijke deel van de locatie lijkt op basis van het kaartmateriaal altijd onbebouwd te zijn geweest.

De tandartspraktijk dateert van 1983. Het clubgebouw van postduivenvereniging “De Zilvermeeuw” dateert van 1973 en is verbouwd in 1977 en 1983. Het voormalige clubgebouw van de Pinkstergemeente dateert van 1984. Uit de bouwarchieven blijkt dat alle aanwezige bebouwing wordt gestookt met aardgas.

4.4 Bodemonderzoeken op en/of in de directe omgeving

Locatie	Type onderzoek	Projectnummer (datum)	Bureau	Resultaten
Oranjestraat 20.000 m ²	Verkennd onderzoek NEN 5740 en NEN 5707	08048916 (november 2008)	Kruse Milieu BV	Bovengrond: PAK en/of kobalt > achtergrondwaarde Ondergrond: plaatselijk kobalt > achtergrondwaarde Grondwater: barium en/of zink en/of koper > streefwaarde Zintuiglijke waarnemingen: Sporen kolengruis en/of sporen puin

Bovengenoemd bodemonderzoek is op circa 90 meter ten zuiden van de onderzoekslocatie verricht.

4.5 Huidig gebruik van de locatie

De locatie is gelegen in een overwegend woonomgeving. Het noordelijke terreindeel is voor een deel bebouwd met een tandartsenpraktijk, een clubgebouw van postduivenvereniging "De Zilvermeeuw" en het leegstaande voormalige clubgebouw van de Pinkstergemeente. Het noordwestelijke terreindeel is verhard met klinkers en in gebruik als parkeerplaats. Het zuidelijke terreindeel is in gebruik als grasveld met tuin. Op dit terreindeel is geen erfverharding aanwezig. Ten zuiden van de onderzoekslocatie grenst een speelplaats behorende bij de school (Oranjestraat 4) op dit terrein.

Bij het door de heer P. Haverkort (Kruse Milieu BV) uitgevoerde locatiebezoek werd de volgende situaties aangetroffen:

- de onderzoekslocatie is deels verhard met klinkers (voornamelijk parkeerplaats);
- er zijn geen activiteiten waargenomen die op een mogelijke (negatieve) bodembelasting wijzen;
- er zijn geen mangaten, vulpunten, ontluichtingspunten op de onderzoekslocatie aangetroffen, die duiden op de aanwezigheid van ondergrondse tanks;
- er zijn geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

4.6 (Financieel-) Juridische aspecten

De gegevens omtrent de huidige eigenaren van de terreindelen binnen de onderzoekslocatie zijn opgenomen in bijlage III.

5 Conclusie

De onderzoekslocatie was in het verleden voornamelijk in gebruik voor agrarische doeleinden. De onderzoekslocatie is gelegen aan de Oranjestraat 2, 2A en 2B binnen de bebouwde kom van Westerhaar-Vriezenveensewijk.

Er zijn geen verdachte (bedrijfs)activiteiten bekend binnen de onderzoekslocatie.

Er zijn op grond van bodemonderzoeksgegevens uit de omgeving lichte verontreinigingen met kobalt en/of PAK te verwachten in de vaste bodem. In het grondwater kunnen een licht verhoogde gehalten met barium, koper en/of zink voorkomen.

Op basis van de beschikbare informatie kan de onderzoekslocatie aangemerkt worden als een onverdachte locatie. In de boven-, ondergrond en/of grondwater kunnen gezien de ouderdom en het gebruik van de locatie lichte verontreinigingen worden verwacht.

Bijlage I
Topografische kaart 1 : 25000
Historische topografische kaarten
Kadastrale kaart 1 : 2500

Topografische kaart 1:25.000





1908



1935



1906



1927



1965



1988



1954



1976



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.

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 5 november 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage II
Foto's





Bijlage III
Eigendomssituatie

Kadastraal bericht object

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de
gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VRIEZENVEEN B 7716 11-11-2011
Oranjestraat 2 7676 BH WESTERHAAR-VRIEZENV WIJK 9:07:43
Toestandsdatum: 10-11-2011

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **VRIEZENVEEN B 7716**
Grootte: 2 a 25 ca
Coördinaten: 238861-497368
Omschrijving kadastraal object: CULTUUR
Locatie: Oranjestraat 2
7676 BH WESTERHAAR-VRIEZENV WIJK
Ontstaan op: 11-5-1989

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN
GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75256 d.d. 21-9-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie
en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

OPSTAL
Postduivenvereniging De Zilvermeeuw
Postadres: De Regge 41
7676 EP WESTERHAAR-VRIEZENV WIJK
Zetel: WESTERHAAR

Recht ontleend aan: **HYP4 ZWOLLE 4622/4**
Eerst genoemde object VRIEZENVEEN B 7716
in brondocument:

Aantekening recht

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
V
Ontleend aan: ACG 1637/ d.d. 11-10-1990

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET OPSTAL

Gemeente Twenterand

Manitobaplein 1

7671 GS VRIEZENVEEN

**Postadres: Postbus: 67
7670 AB VRIEZENVEEN**

Zetel: VRIEZENVEEN

Recht ontleend aan: 84 VZV00/16791 d.d. 11-5-1989

**Eerst genoemde object VRIEZENVEEN B 7716
in brondocument:**

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 ZWOLLE 7385/24 d.d. 5-11-1992

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 ZWOLLE 8362/11 d.d. 6-3-1995

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadastraal bericht object

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de
gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: VRIEZENVEEN B 7731 11-11-2011
Oranjestraat 2 A 7676 BH WESTERHAAR-VRIEZENV WIJK 9:11:12
Toestandsdatum: 10-11-2011

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **VRIEZENVEEN B 7731**
Grootte: 1 a 93 ca
Coördinaten: 238874-497350
Omschrijving kadastraal object: **BEDRIJVGHEID (KANTOOR)**
Locatie: Oranjestraat 2 A
7676 BH WESTERHAAR-VRIEZENV WIJK
Jaar: 1991
Ontstaan op: 3-5-1989

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie
en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

OPSTAL
Stichting Spelonk Van Adullam
Wiekslagen 49
7609 TA ALMELO
Zetel: ALMELO

Recht ontleend aan: **HYP4 ZWOLLE 6883/4** d.d. 25-4-1991
Eerst genoemde object VRIEZENVEEN B 7731
in brondocument:

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET OPSTAL
Gemeente Twenterand
Manitobaplein 1
7671 GS VRIEZENVEEN
Postadres: Postbus: 67
7670 AB VRIEZENVEEN
Zetel: VRIEZENVEEN

Recht ontleend aan: 84 VZV00/16976 d.d. 3-5-1989
Eerst genoemde object VRIEZENVEEN B 7731

in brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 ZWOLLE 7385/24 d.d. 5-11-1992

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 ZWOLLE 8362/11 d.d. 6-3-1995

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadastraal bericht object

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: VRIEZENVEEN B 7737 11-11-2011
Oranjestraat 2 B 7676 BH WESTERHAAR-VRIEZENV WIJK 9:09:45
Toestandsdatum: 10-11-2011

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **VRIEZENVEEN B 7737**
Grootte: 3 a 83 ca
Coördinaten: 238882-497348
Omschrijving kadastraal object: **BEDRIJVGHEID (KANTOOR)**
Locatie: Oranjestraat 2 B
7676 BH WESTERHAAR-VRIEZENV WIJK
Ontstaan op: 8-5-1989

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN
GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75256 d.d. 21-9-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer **Frederik Hendrik Jonker**
De Entergraven 6
7676 EA WESTERHAAR-VRIEZENV WIJK
Geboren op: 05-04-1949
Geboren te: VREELAND
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: 84 VZV00/17323 d.d. 8-5-1989

Eerst genoemde object VRIEZENVEEN B 7737
in brondocument:

Recht ontleend aan: **HYP4 ZWOLLE 5118/29**

Eerst genoemde object VRIEZENVEEN B 7737
in brondocument:

Recht ontleend aan: **HYP4 53219/167** d.d. 4-10-2007

Eerst genoemde object VRIEZENVEEN B 7737
in brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw [Antoinette Vervoorn](#)

De Entergraven 6

7676 EA WESTERHAAR-VRIEZENV WIJK

Geboren op: 25-04-1949

Geboren te: AMSTERDAM

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 505/30002 ZLE d.d. 25-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadastraal bericht object

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de
gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VRIEZENVEEN B 8131 gedeeltelijk
Beeklaan WESTERHAAR-VRIEZENV WIJK
Toestandsdatum: 10-11-2011

11-11-
2011
9:26:20

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **VRIEZENVEEN B 8131 gedeeltelijk**
Omschrijving
kadastraal object: **WEGEN**
Locatie: **Beeklaan**
WESTERHAAR-VRIEZENV WIJK
Ontstaan op: **22-12-2010**
Ontstaan uit: **VRIEZENVEEN B 8131**

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie
en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Twenterand

Manitobaplein 1

7671 GS VRIEZENVEEN

Postadres: **Postbus: 67**
7670 AB VRIEZENVEEN

Zetel: **VRIEZENVEEN**

Recht ontleend aan: **84 VZV00/17134 d.d. 3-5-1989**

Eerst genoemde object **VRIEZENVEEN B 7738**

in brondocument:

Brondocumenten
mogelijk van belang: **HYP4 ZWOLLE 1235/23 d.d. 3-6-1955**

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 ZWOLLE 7385/24 d.d. 5-11-1992

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 ZWOLLE 8362/11 d.d. 6-3-1995

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Gerechtigde

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN

DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL

N.V. Nederlandse Gasunie

Concourslaan 17

9727 KC GRONINGEN

Postadres:

Postbus: 19

9700 MA GRONINGEN

Zetel:

GRONINGEN

Recht ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 1235/23 d.d. 3-6-1955

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadastraal bericht object

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: VRIEZENVEEN B 8131 gedeeltelijk 11-11-2011
Oranjestraat WESTERHAAR-VRIEZENV WIJK 9:13:07
Toestandsdatum: 10-11-2011

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **VRIEZENVEEN B 8131 gedeeltelijk**
Omschrijving kadastraal object: **WEGEN**
Locatie: **Oranjestraat
WESTERHAAR-VRIEZENV WIJK**
Koopsom: **€ 2.561.720** Jaar: **2010**
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: **22-12-2010**
Ontstaan uit: **VRIEZENVEEN B 8131**

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Stichting Mijande Wonen

Postadres: **Postbus: 20
7595 ZG WEERSELO**
Zetel: **DINKELLAND**

Recht ontleend aan: **HYP4 59283 / 152** d.d. 22-12-2010
Eerst genoemde object **VRIEZENVEEN B 8131 gedeeltelijk**
in brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 60700 / 158 d.d. 7-11-2011

Gerechtigde

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN
DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**

N.V. Nederlandse Gasunie

Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN
Postadres: **Postbus: 19**

Zetel: 9700 MA GRONINGEN
GRONINGEN

Recht ontleend aan: **HYP4 ZWOLLE 1235/23** d.d. 3-6-1955

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.