



RAPPORT VOORONDERZOEK
conform NEN 5725
Abdijweg 66 - Weerselo

Opdrachtgever:
BJZ.NU

Locatie:
Abdijweg 66
7595 XP Weerselo

December 2018



KRUSE GROEP
INFRA ■ MILIEU ■ SLOOPWERKEN ■ VASTGOED



Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyersseweg 33
7678 SC Geesteren

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

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739

Tel: 0546 - 63 96 63

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01



Rapport Vooronderzoek conform NEN 5725 Abdijweg 66 - Weerselo

Opdrachtgever:

BJZ.NU
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Locatie:

Abdijweg 66
7595 XP Weerselo

Projectcode: 18076925

Rapportagedatum: 4 december 2018

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	4
4.5 Toekomstig gebruik van de locatie	5
5 Conclusies	6

Bijlagen

- I Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied
- II Historische topografische kaarten
- III Fotoreportage terreininspectie
- IV Schets toekomstige situatie

1 Inleiding

In opdracht van BJZ.NU heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek op basis van norm NEN 5725 uitgevoerd voor de locatie aan de Abdijweg 66 in Weerselo.

De aanleiding voor het vooronderzoek is de voorgenomen realisatie van een hondenpension in twee van de bestaande schuren op het erf, een losloopveld aan de achterzijde van de schuren en een trainingsveld aan de voorzijde van het erf.

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

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	: Abdijweg 66 te Weerselo
Kadastrale registratie	: Gemeente Weerselo, sectie T, nummer 1941 (ged.).
Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied	: circa 2930 m ² (het te realiseren hondenpension)
Coördinaten RD-stelsel	: centrale punt x = 254.29 en y = 486.93

2.2 Bodemsamenstelling en geohydrologie

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

- De locatie ligt op geringe afstand ten westen van het glaciale dal Weerselo - Manderveen
- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 17 meter boven NAP.
- De deklaag bestaat uit kwartair zand, een door de wind afgezet dekzandpakket, dat behoort tot de formatie van Twente. Deze laag is ter plaatse ongeveer 10 meter dik. Het doorlatend vermogen bedraagt circa 100 m²/dag.
- De grondwaterspiegel bevindt zich circa 1.0 meter onder het maaiveld. Het freatische grondwater stroomt in westelijke richting.
- In de directe omgeving van het besluitvormingsgebied bevindt zich geen waterwingebied of oppervlaktewater, waarvan invloed wordt verwacht op de lokale grondwaterstand of grondwaterstromingsrichting. Circa 75 meter ten noorden van de locatie stroomt de Stouwebeek. Het kanaal Almelo-Nordhorn stroomt circa 1.0 kilometer ten noorden van de locatie.

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 gemeente Dinkelland
- archiefonderzoek bij de gemeente Dinkelland (de heer P. Haverkort van Kruse Milieu BV)
- vaststellen van het huidige en historisch gebruik op de locatie, binnen het geografisch besluitvormingsgebied. De hierbij geraadpleegde internetsites zijn:
 - www.pdokviewer.pdok.nl
 - www.topotijdreis.nl
 - BAG-viewer
 - www.ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer
 - Bodematlas Overijssel (waaronder omgevingsrapport)
 - Wateratlas Overijssel
- archief Kruse Milieu BV
- terreininspectie (de heer P. Haverkort van Kruse Milieu BV)
- interview met de initiatiefnemer (mevrouw C. Kasteel)

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 gedeelte van het erf waar het hondenpension, de losloopvelden en het trainingsveld gerealiseerd zullen worden. In bijlage I is een luchtfoto opgenomen, waarop het geografisch besluitvormingsgebied is aangegeven.

Bij de gemeente Dinkelland is het milieudossier van de voormalige veehouderij ingezien. Tevens is er een terreininspectie uitgevoerd.

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 kaart van 1905 zijn op het erf twee gebouwen weergegeven. Ten oosten van één van de gebouwen is op de topografische kaart van 1934 een gebouw weergegeven. Op de topografische kaart van 1976 zijn de huidige woning en 3 schuren weergegeven. In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) staat weergegeven dat de woning is gebouwd in 1960. Op deze topografische kaart is ten westen van de Abdijweg de provinciale weg N343 weergegeven. Het gebouw op het noordelijk deel van het erf is op de topografische kaart van 2010 niet meer weergegeven. Het pand is circa 10 jaar geleden gesloopt. Ten noorden van het gesloopte pand bevonden zich tot 2013 kuilvoerplaten. Het terrein rondom het erf was tot 2014 in gebruik als weiland. Sindsdien is het terrein rondom in gebruik als kwekerij. Op de topografische kaart van 2015 is de huidige situatie van de locatie weergegeven.

De historische topografische kaarten zijn weergegeven in bijlage II.

4.2 Milieudossiers

Bij de gemeente Dinkelland is het milieudossier van de locatie ingezien. Uit de aanvraag van een Hinderwetvergunning in 1972 blijkt dat op de locatie melkkoeien en mestvarkens werden gehouden. In 1988 is een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de Hinderwetvergunning. In de fokvarkensschuur is een mestopslagkelder gebouwd.

Op 8 juni 1993 is een milieucontrole uitgevoerd door de gemeente Weerselo. Geconstateerd werd dat er op de locatie sinds 1983 geen varkens meer worden gehouden. Aangezien er alleen nog melkrundvee word gehouden, is in 1993 een melding "Besluit Melkrundvee-houderijen" ingediend.

Op 16 februari 1998 is een milieucontrole uitgevoerd door de gemeente Weerselo en is geconstateerd dat er een hoeveelheid asbest en autobanden op het erf lagen. Bij de hercontrole op 9 april 1998 was dit afgevoerd.

Op 30 juli 2008 is door de gemeente Dinkelland een milieucontrole uitgevoerd en is vastgesteld dat de voorschriften worden nageleefd.

4.3 Bodemdossiers

Er is voor zover bekend nog niet eerder een bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd of in de directe omgeving hiervan.

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 weergegeven in bijlage III.

Op de locatie wordt al geruime tijd geen vee meer gehouden en de stallen worden tegewoordig gebruikt voor opslag. In de voormalige ligboxenstal is een caravan gestald. De overkapping aan de noordzijde van de ligboxenstal wordt gebruikt voor de opslag van brandhout.

Het terrein rondom de bebouwing is grotendeels onverhard (gazon en tuin) en deels verhard met klinkers (erf). Aan de oostzijde van het erf bevindt zich een bovengrondse gastank voor de verwarming van de woning en de schuren. Rondom het erf is de kwekerij gelegen.

Op de daken van de te verbouwen schuren bevinden zich asbesthoudende golfplaten. Het hemelwater van de voormalige ligboxenstal watert af via dakgoten. Het hemelwater van de voormalige varkensschuur watert af op verhard terrein. Aangezien de daken niet afwateren op onverhard terrein, is er geen sprake van asbestverdachte druppelzones. Op de daken van de woning en de schuur aan de woning bevinden zich geen asbestverdachte daken.

4.5 Toekomstig gebruik van de locatie

De voormalige ligboxenstal en de voormalige varkensstal zullen worden verbouwd tot hondenpension. Aan de achterzijde van het erf, ter plaatse van de tuin, zullen losloopvelden voor de honden gecreëerd worden. Op het noordelijke deel van het erf, waar circa 10 jaar geleden een schuur is gesloopt, zal een trainingsveld voor puppycursus worden aangelegd. Rondom de losloopvelden en het trainingsveld zal een hek worden geplaatst. De woning en de aanliggende schuur met overkapping blijven ongewijzigd. Ook de erfverharding en de voortuin blijven behouden.

Een schets van de toekomstige situatie is weergegeven in bijlage IV

5 Conclusies

Het besluitvormingsgebied was lange tijd in gebruik als varkens- en rundveehouderij. Er wordt al langere tijd geen vee meer gehouden. De voormalige stallen worden nu gebruikt voor opslag. Het terrein rondom is in gebruik als erf en tuin.

Ter plaatse van het toekomstige trainingsveld heeft tot circa 10 jaar geleden een pand gestaan. Op de topografische kaart van 1905 was dit pand al weergegeven. Het terreindeel is in gebruik als grasland. Gezien het bouwjaar van dit pand en omdat het recent is gesloopt, wordt niet verwacht dat de sloop hiervan negatieve invloed heeft gehad op de bodemkwaliteit.

Uit het milieudossier blijkt dat er op de locatie geen dieseltanks aanwezig zijn geweest. Ook tijdens de terreininspectie zijn geen dieseltanks of aanwijzingen van voormalige dieseltanks aangetroffen.

Op de daken van de te verbouwen schuren bevinden zich asbesthoudende golfplaten. Het hemelwater van de asbesthoudende daken watert af via een dakgoot of watert af op verhard terrein. Op de locatie is geen sprake van asbestverdachte druppelzones.

Er is geen informatie beschikbaar, waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. De onderzoekslocatie kan daarom als onverdacht worden beschouwd.

Bijlage I
Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied

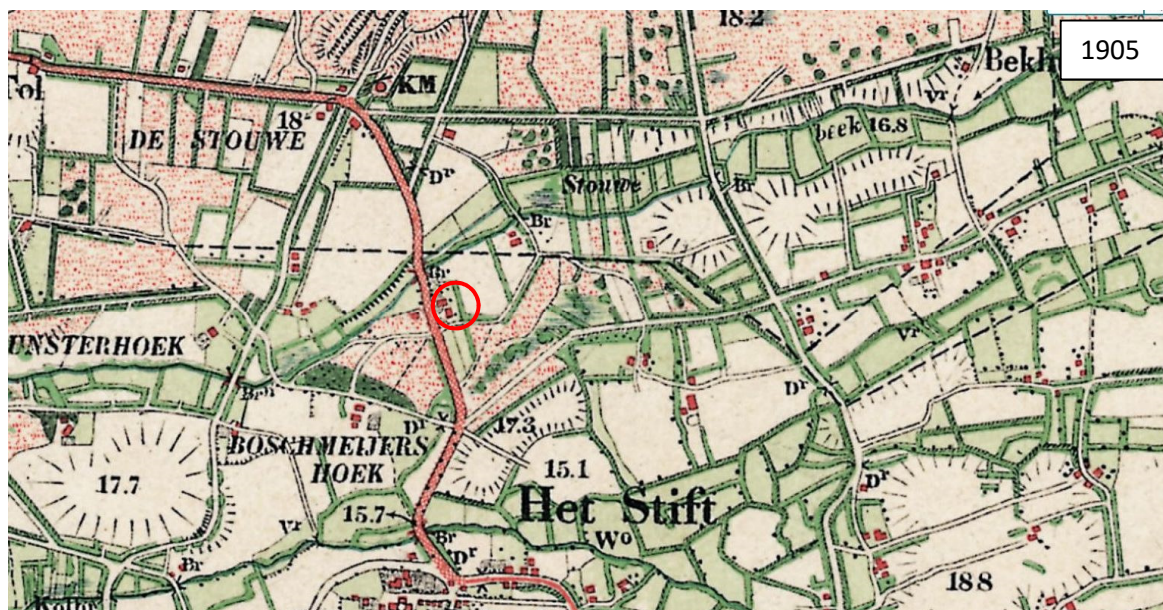


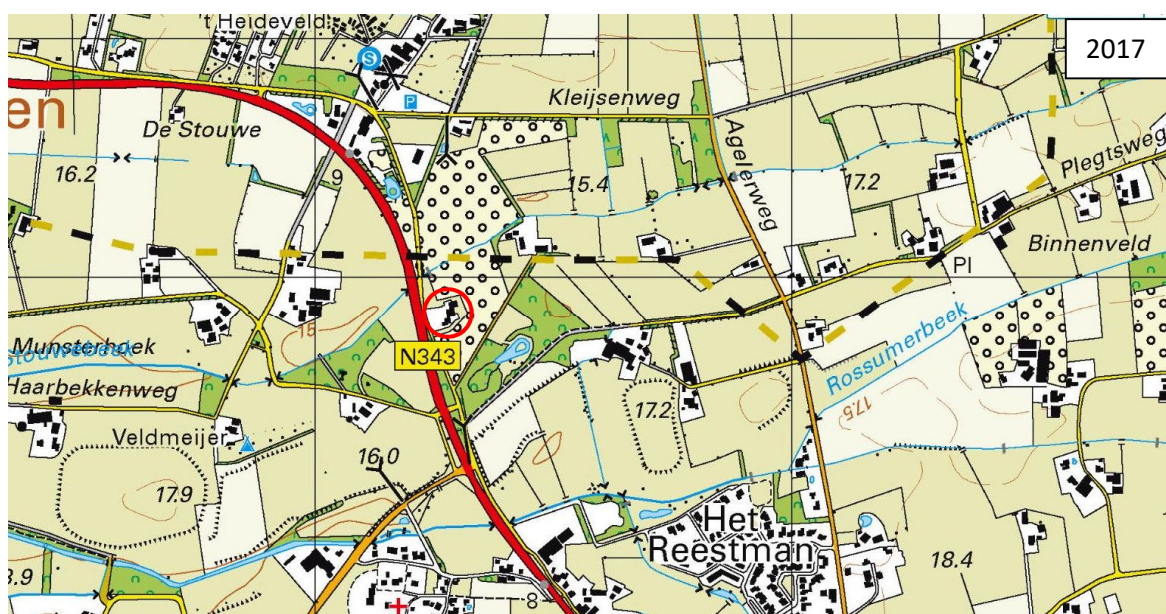
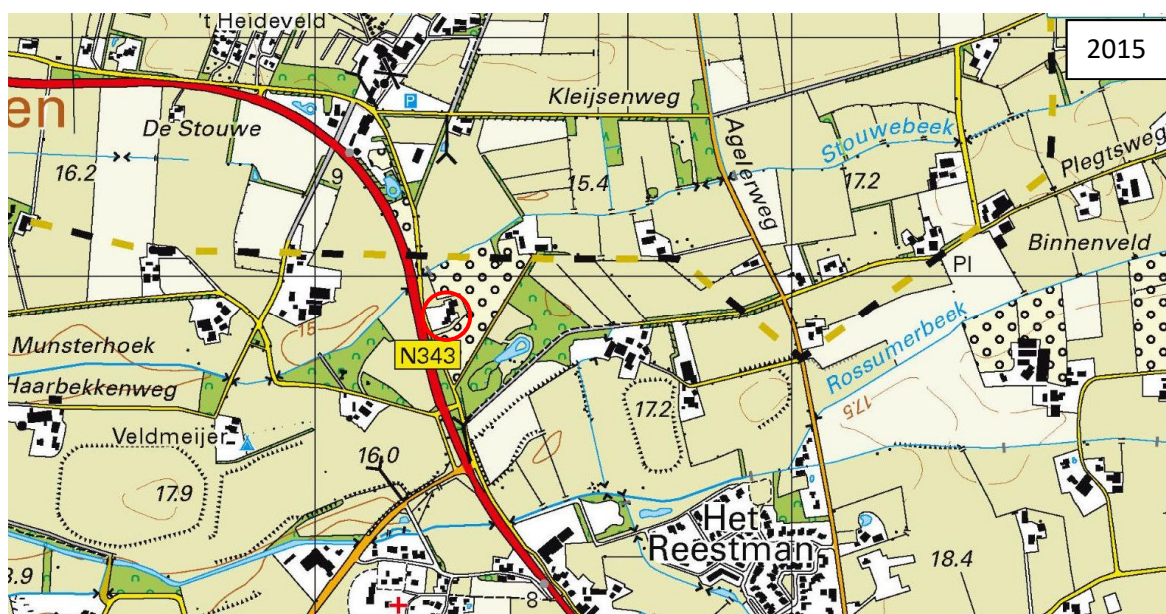
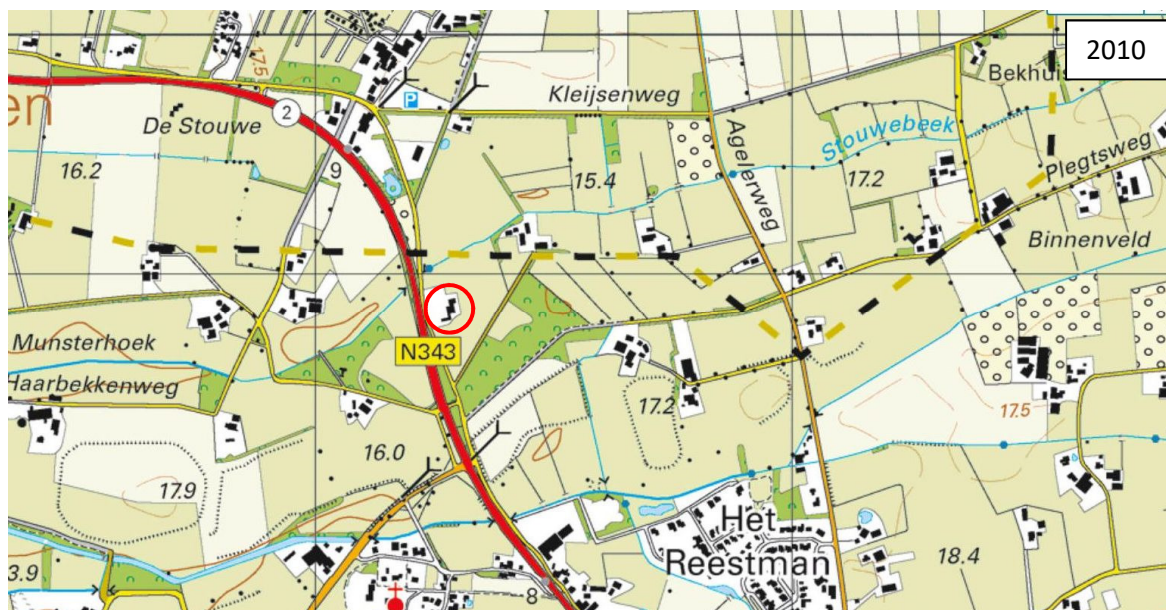
 Besluitvormingsgebied

0 5 10 15 20 25 m



Bijlage II
Historische topografische kaarten





Bijlage III
Fotoreportage terreininspectie



Erf vanaf Abdijweg



Overkapping en ligboxenstal



Achterzijde ligboxenstal en houtopslag



Locatie gesloopte bebouwing



Gastank achterzijde erf



Verharde strook t.p.v. druppelzone

Bijlage IV
Schets toekomstige situatie



Overzicht beplantingsplan

1: Haag - 215 meter
Beuk - Fagus sylvatica > 1.075 stuks
Plantmaat 80-100, 5st/m1

Landschapstype
Oude hoevenlandschap

Getekend door	Niels Borgerink
Laatste gewijzigd op	13-11-2018
Datum	08-11-2018
Paginaformaat	A3 liggend
Schaal	1 : 350

Project
Landschapsontwerp hondenpension

Planlocatie
Abdijweg 66 te Weerselo

Bezoekadres/Postadres:
Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte

Contact:
Telefoon: (0541) 725 005
Mobiel: (06) - 531 988 54
E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl
www.borgerinkgroendesign.nl