



RAPPORT VOORONDERZOEK
conform NEN 5725
Haarstraat 31+31a - Weerselo

Opdrachtgever:
N+L Landschapsontwerpers

Locatie:
Haarstraat 31+31a
7595 PG Weerselo

November 2023



KRUSE GROEP
INFRA ■ MILIEU ■ SLOOPWERKEN ■ VASTGOED



Kruse Milieu BV

Adres:

Huyersseweg 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 Haarstraat 31+31a - Weerselo

Opdrachtgever:

N+L Landschapsontwerpers
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen

Locatie:

Haarstraat 31+31a
7595 PG Weerselo

Projectcode: 23071325

Rapportagedatum: 21 november 2023

Auteur: E. Koppelman

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
Kadastrale foto besluitvormingsgebied
- II Historische topografische kaarten
- III Fotoreportage terreininspectie
- IV Ontwerp toekomstige situatie

1 Inleiding

In opdracht van N+L Landschapsontwerpers heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek conform norm NEN 5725 uitgevoerd voor een locatie aan de Haarstraat 31+31a in Weerselo.

De aanleiding voor het vooronderzoek is de voorgenomen uitbreiding van de woonbestemming. Het vooronderzoek is noodzakelijk in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

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 (aanleiding A uit norm NEN 5725).

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	: Haarstraat 31+31a 7595 PG Weerselo
Kadastrale registratie	: Gemeente Weerselo, sectie P, nummers 2045 en 1435 (ged.).
Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied	: Circa 1200 m ² (uitbreiding woonbestemming)
Coördinaten RD-stelsel	: centrale punt x = 256.22 en y = 485.73

2.2 Bodemsamenstelling en geohydrologie

De regionale geohydrologische situatie rond de locatie is als volgt:

- het maaiveld bevindt zich ongeveer 20 meter boven NAP;
- de deklaag bestaat tot circa 2.5 meter diepte uit matig fijn zand van de Formatie van Bortel met een doorlatendheid van circa 5 - 25 m²/dag. Daaronder bevindt zich tot circa 3.5 meter minus maaiveld (m-mv) klei van de Formatie van Bortel. Tot circa 22.5 m-mv is zand aanwezig van de formaties van Bortel en Drente. De maximale doorlaatwaarde bedraagt circa 250 m²/dag. Onder het zand bevindt zich tot ruim 90 m-mv klei van de Formaties van Drente, Rupel en Breda;
- de grondwaterspiegel bevindt zich circa 2.0 meter onder het maaiveld. Het freatische grondwater stroomt in noordwestelijke richting;
- op circa 370 meter ten noorden stroomt de Hilbertbeek, op circa 730 meter ten noordwesten stroomt de Jochemsbeek en op circa 2.8 kilometer ten noorden van de onderzoekslocatie stroomt het kanaal Almelo-Nordhorn;
- op circa 1.2 kilometer ten zuiden van de onderzoekslocatie bevindt zich het grondwaterwingebied "Weerselo";
- de invloed van de genoemde wateren en het grondwaterbeschermingsgebied op het freatische grondwater is bij ons bureau 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:

Tabel 1: Geraadpleegde bronnen vooronderzoek.

Bron	Specificatie	Relevante informatie
Eigenaar / opdrachtgever	Vroegere en huidige gebruik locatie	Ja
Locatiebezoek	Door medewerker Kruse Milieu BV	Ja
Gemeente Dinkelland	Milieuvergunningen en bodeminformatie	Ja
Kruse Milieu BV	Archief eerder uitgevoerde bodemonderzoeken	Ja
Omgevingsrapportage	https://overijssel.omgevingsrapportage.nl/	Ja
Google Maps	https://www.google.nl/maps	Ja
Topotijdreis	https://www.topotijdreis.nl/	Ja
BAG-viewer	https://bagviewer.kadaster.nl/	Ja
Perceelloep	https://perceelloep.nl/	Ja
Ruimtelijke plannen	https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/	Ja
Grondwatertools	https://www.grondwatertools.nl/gwsinbeeld/	Ja
DINOloket	https://www.dinoloket.nl/	Ja
AHN-viewer	https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/	Ja
Bodemkwaliteitskaart	Regionale Bodemkwaliteitskaart Twente, Witteveen+Bos, d.d. 23 maart 2018 Twente Bodemkwaliteitskaart PFAS, Tauw BV, d.d. 28 mei 2020	Ja

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 terreindeel waarvan de huidige bestemming “Agrarisch” wijzigd in “Wonen”.

In bijlage I zijn een luchtfoto en een kadastrale foto 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

Het besluitvormingsgebied is op de topografische kaarten vanaf circa 1910 tot circa 2021 weergegeven als landbouwgrond. Aan de zuidzijde van het perceel is de Haarstraat gelegen. De omgeving is voornamelijk in gebruik als landbouwgrond (weiland/akkers).

Op de topografische kaart vanaf 1934 is de eerste bebouwing aan de Haarstraat 31 (direct ten oosten van het besluitvormingsgebied) zichtbaar. Er was een woning met kleine kruidenierswinkel op de locatie gevestigd. Uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt dat de huidige woningen (Haarstraat 31+31a) in 1988 zijn gebouwd. De nieuwe woningen zijn direct ten noorden van de eerdere (gesloopte) bebouwing gesitueerd.

Op de luchtfoto's vanaf circa 2006 is te zien dat de besluitvormingslocatie met uitzondering van een kleine geitenstal, onbebouwd is. Verder is het terrein begroeid met gras, bomen en struiken. In circa 2017 is het zuidwestelijke deel van het besluitvormingsgebied als tuin bij de woning in gebruik genomen. Hierbij is nieuwe begroeiing in de vorm van hagen aangeplant.

De historische topografische kaarten en luchtfoto's zijn weergegeven in bijlage II.

4.2 Milieudossiers

Er is navraag gedaan bij de gemeente Dinkelland. Er is geen milieudossier beschikbaar van de locatie. Het besluitvormingsgebied is altijd in gebruik geweest als landbouwgrond en tuin. De locatie aan de Haarstraat 31+31a in gebruik als woonhuis met tuin en er is geen agrarisch bedrijf gevestigd geweest.

4.3 Bodemdossiers

Ter plekke van het besluitvormingsgebied of in de directe omgeving hiervan (<25 meter) is volgens gegevens van de gemeente Dinkelland niet eerder een bodemonderzoek uitgevoerd..

Bodemkwaliteitskaarten

Op basis van de Regionale Bodemkwaliteitskaart Twente (Witteveen+Bos, maart 2018) wordt verwacht dat de boven- en ondergrond voldoen aan de klasse AW2000.

Op basis van de Twente Bodemkwaliteitskaart PFAS (Tauf bv, mei 2020) wordt verwacht dat de boven- en ondergrond met betrekking tot PFAS voldoen aan de klasse landbouw/natuur.

4.4 Huidig gebruik van de locatie

In bijlage I zijn een luchtfoto en een kadastrale foto van de huidige situatie opgenomen, waarop het besluitvormingsgebied is aangegeven. Van de terreininspectie is een fotoreportage weergegeven in bijlage III.

De terreininspectie heeft op 21 november 2023 plaatsgevonden. Het besluitvormingsgebied is deels bebouwd met een kleine geitenstal en deels verhard met klinkers. Het overige deel van het terrein is in gebruik als geitenweide en weiland/akker (ten noorden van de kleine geitenstal) en tuin (gazon met enkele speeltoestellen) en begroeid gras, bomen en struiken. Tijdens de terreininspectie zijn er geen bijzonderheden opgemerkt.

Er zijn tijdens de terreininspectie geen puin of asbestverdachte materialen op het maaiveld waargenomen. Op basis hiervan wordt de bodem als onverdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest.

4.5 Toekomstig gebruik van de locatie

De huidige bestemming van het besluitvormingsgebied ("Agrarisch") zal gewijzigd worden in "Wonen". In de strook ten noorden van de woning en tuin zal een bijgebouw gebouwd worden. De situatie op het overige deel van het besluitvormingsgebied blijft ongewijzigd.

In bijlage IV is het ontwerp van de toekomstige situatie opgenomen.

5 Conclusies

Het besluitvormingsgebied is aan de Haarstraat 31+31a in Weerselo gelegen. Het besluitvormingsgebied is deels bebouwd met een kleine geitenstal en deels verhard met klinkers. Het terrein is verder begroeid met gras, bomen en struiken en in gebruik als geitenweide/weiland/akker en tuin.

Het geografisch besluitvormingsgebied betreft het terreindeel waarvan de huidige bestemming "Agrarisch" wijzigt in "Wonen". Het besluitvormingsgebied is altijd in gebruik geweest als landbouwgrond en tuin.

Ter plekke van het besluitvormingsgebied of in de directe omgeving hiervan is niet eerder een bodemonderzoek uitgevoerd. Tevens is er geen milieudossier bekend. Op basis van de bodemkwaliteitskaart wordt verwacht dat de boven- en ondergrond ter plekke van het besluitvormingsgebied niet verontreinigd zijn (klasse AW2000). Op basis van de Twente Bodemkwaliteitskaart PFAS (Tauf bv, mei 2020) wordt verwacht dat de boven- en ondergrond met betrekking tot PFAS voldoen aan de klasse landbouw/natuur.

Er zijn tijdens de terreininspectie ter plekke van het besluitvormingsgebied geen bijzonderheden opgemerkt.

Tijdens de terreininspectie zijn er op het maaiveld geen puin of asbestverdachte materialen waargenomen. Op basis hiervan wordt de bodem als onverdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest.

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 wijziging van het bestemmingsplan. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

Wanneer in het bijgebouw minder dan 2 uur per dag mensen aanwezig zijn, is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. In het kader van de voorgenomen nieuwbouw (aanvraag omgevingsvergunning) kan aanvullend bodemonderzoek achterwege blijven.

Bijlage I

Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied

Kadastrale foto met geografisch besluitvormingsgebied





2010

Gemeente Dinkelland

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2010-02-18)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



256240.5, 485727.6



Enkelbestemming
Wonen

+

-

Bijlage II
Historische topografische kaarten







Bijlage III
Fotoreportage terreininspectie



Aanzicht vanaf voorzijde woning



Aanzicht vanaf voorzijde woning



Aanzicht vanaf westzijde woning



Aanzicht vanaf westzijde woning



Geitenweide noordzijde



Kleine geitenstal



zicht op Haarstraat vanaf westzijde woning

Bijlage IV
Landschapsontwerp toekomstige situatie

