



bodeminzicht

Rapport

vooronderzoek Lindelaan 3 te Oploo

Bezoekadres Jekschotstraat 12
Postcode en plaats 5465 PG Veghel
Telefoon 0413 287068
e-mail info@bodem-inzicht.nl
internet www.bodem-inzicht.nl

Projectnaam Lindelaan 3 te Oploo
Projectnummer B3348

Opdrachtgever Raijmakers Vastgoed BV
Postadres Belgerenseweg 45
5956 PP Vlierden
Contactpersoon heer A.G.F. Verstegen

Status Definitief
Versie 1

Aantal pagina's 7 (exclusief bijlagen)
Datum 19 oktober 2023

*Samenstelling rapport
en kwaliteitscontrole* Mw H.M.E. Vissers

Paraaf

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Aanleiding en doel van het onderzoek	3
1.3	Partijdigheid	3
1.4	Opbouw van het rapport	3
2	VOORONDERZOEK	4
2.1	Beschrijving onderzoekslocatie	4
2.2	Voormalig en huidig gebruik	4
2.3	Toekomstig gebruik	6
2.4	Beschikbare onderzoeksgegevens	6
2.5	Bodem- en geohydrologische gegevens	6
2.6	Terreinverkenning	6
3	CONCLUSIE	7
3.1	Onderzoeksstrategie verdachte deellocaties	7

BIJLAGEN

Bijlage 1: Topografische ligging onderzoekslocatie

Bijlage 1a: Foto's onderzoekslocatie

Bijlage 2: Situatietekening



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van Raijmakers Vastgoed BV te Vlierden heeft Bodeminzicht een vooronderzoek uitgevoerd op het perceel Lindelaan 3 te Oploo (gemeente Land van Cuijk).

1.2 Aanleiding en doel van het onderzoek

Aanleiding voor het vooronderzoek wordt gevormd door een bestemmingsplanwijziging.

Het doel van het onderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke bodemverontreinigingen.

1.3 Partijdigheid

Bodeminzicht en partijen die een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van dit rapport hebben op geen enkele wijze een relatie met de opdrachtgever en zijn geen belanghebbenden bij de onderzochte locatie.

Bodeminzicht garandeert hiermee derhalve dat een volledig onafhankelijk en onpartijdig onderzoek is uitgevoerd.

1.4 Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

Vooronderzoek (hoofdstuk 2)

Conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 3)



2 VOORONDERZOEK

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in de Nederlandse Norm (NEN) 5725 [NNI, oktober 2017]. De NEN 5725 (versie oktober 2017) beschrijft de werkwijze voor het uitvoeren van het vooronderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van verontreinigingen in en de verwachte milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem. Daarnaast dient het milieuhygiënisch vooronderzoek als basis voor de hypothese over veld- en laboratoriumonderzoek.

Hierbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- A. Opdrachtgever
- B. Dossiers van gemeente Land van Cuijk
- C. Brabants Historisch Informatie Centrum (BHIC)
- D. Kadastrale kaarten
- E. Topografische kaarten
- F. Grondwaterkaarten
- G. Bodemloket, Omgevingsrapportage
- H. Locatiebezoek
- I. Eigenaar onderzoekslocatie
- J. Voormalige eigenaar en gebruiker onderzoekslocatie PDF Raijmakers BV te Vlierden

2.1 Beschrijving onderzoekslocatie

<i>adres onderzoekslocatie</i>	Lindelaan 3 te Oploo De locatie is vanuit het verleden bekend als Lindelaan 3. Na een kadastrale splitsing is onderhavige onderzoekslocatie echter geregistreerd als Lindelaan 5. Lindelaan 3 betreft de woning met kadastrale registratie M 520 en 692.	
<i>kadastrale registratie</i>	Oploo M 693.	
<i>eigendomssituatie</i>	Eigendom van mevrouw N.J.P.M. Raijmakers, eigenaar sinds 2023.	
<i>oppervlakte</i>	19.535 m ²	
<i>ligging onderzoekslocatie</i>	Buiten de bebouwde kom en ten zuidoosten van de kern Oploo.	
<i>huidige functie</i>	Agrarisch erf ten behoeve van paardenhouderij	
<i>beschrijving bebouwing/inrichting</i>	Voor nummering bij bebouwing zie tekening. 1; loods, bakstenen, asbestvrije golfplaten 2; nertsenstal, damwandplaten, asbestvrije golfplaten 3; paardenstal, hout, asbestvrije golfplaten 4; nertsenstal, damwandplaten, asbestvrije golfplaten 5; mestsilo, kunststof 6; 10 nertsensheds, houten frame, asbestvrije golfplaten	
<i>beschrijving maaiveld, (half)verhardingslagen, funderingslagen</i>	Het maaiveld is deels verhard met klinkers, beton en gebroken puin, overig terrein is onverhard en in gebruik als weide/groenstrook.	
<i>omgeving</i>	noord oost zuid west	Openbare weg Lindelaan, landbouwgrond Openbare weg Lindelaan, landbouwgrond Landbouwgrond Landbouwgrond

2.2 Voormalig en huidig gebruik

<i>voormalig gebruik locatie algemeen</i>	De locatie is in gebruik geweest als landbouwgrond tot in 1993 de loods (1) en drie nertsenstallen (huidige stal 2) worden opgericht. De stallen en loods waren voorzien van asbesthoudende golfplaten. De stallen waren niet voorzien van goten, de loods was voorzien van goten en hemelwaterafvoer. Enkele jaren later wordt de woning opgericht, gevolgd door stal 4 (asbestvrije golfplaten). In 2003 werden ter plaatse van het zuidelijk terreindeel 10 nertsensheds (6, asbestvrije dakplaten) opgericht. In 2015 werden de asbesthoudende daken van stal 2 vervangen, de voorheen drie separate daken werden ten behoeve van betere isolatie en uitbreiding tot één aaneengesloten dak (bestaande uit zes nokken) verbouwd. Er werd onder de gehele stal een verharding van beton aangebracht. In 2019 zijn de activiteiten met betrekking tot nertsenhouderij beëindigd. In de loods (1) zijn paardenstallen gerealiseerd, stal 4 is omgevormd tot overdekte rijhal met longecirkel. In 2023 is het terrein in eigendom gekomen van mevrouw N. Raijmakers, voorheen was het terrein eigendom van PDF (pelsdierenfarm) Raijmakers BV te Vlierden.
---	---

	 Streetview 2009  Streetview 2019
<i>voormalige bebouwing</i>	nee
<i>(sloot-)dempingen</i>	nee
<i>(historische) ophogingen/aangevoerde grond/depots</i>	Bij het ombouwen van stal 4 tot overdekte rijhal is de betonvloer deels verwijderd en zand uitgegraven. Dit vrijgekomen zand met sporen beton is in depot gezet ten noordoosten van de sheds (6).
<i>ongewone voorvallen</i>	nee
<i>bodembedreigende activiteiten, opslagtanks en opslag bodembedreigende stoffen</i>	Er is sprake van een bovengrondse dieseltank met een inhoud van 600 liter in stal 4, deze tank heeft voorheen in de loods (1) gestaan. In de loods (1) is sprake van een werkplaats en opslag van hand- en tuingereedschap. Er worden geen bodembedreigende activiteiten verricht, er vindt geen opslag van bodembedreigende stoffen plaats. Ten tijde van de nertsenhouderij werd ongediertebestrijding en reiniging uitbesteed, er vond geen opslag van bodembedreigende (vloeistoffen) plaats. De inrichtingstekening van de beoogde situatie vermeld een in pandige wasplaats, dit betreft een wasplaats voor paarden waar gespoeld wordt met water. Dit wordt niet als bodembedreigend beschouwd.

2.3 Toekomstig gebruik

<i>bestemming</i>	De bestemming blijft agrarisch, de bedrijfsactiviteiten worden omgeschakeld van nertsenhoudrij naar gebruikgerichte paardenhoudrij met productiegerichte paardenhoudrij als neventak. Stal 2 wordt omgevormd naar een stal met paardenboxen en twee stapmolens. De voormalige mestilo wordt omgebouwd naar een hemelwateropvangsilo, de sheds (6) worden gesloopt waarna paddocks worden gerealiseerd.
<i>bodembedreigende activiteiten</i>	nee
<i>opslagtanks</i>	De huidige dieseltank blijft behouden.
<i>opslag bodembedreigende stoffen</i>	nee

2.4 Beschikbare onderzoeksgegevens

<i>onderzoek op locatie</i>	In maart 1993 heeft G&O Consult een verkennend bodemonderzoek verricht in het kader van oprichting van een loods en sheds. Landbouwgrond is onderzocht conform de strategie onverdacht. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen bevatten. In het grondwater is een verhoogd gehalte aan koper (>S) gemeten. Er is geen puntbron aanwezig, het gehalte wordt beschouwd als natuurlijke achtergrondwaarde. De resultaten van het onderzoek vormden geen belemmering voor de geplande nieuwbouw.
	In september 1994 heeft G&O Consult een verkennend bodemonderzoek verricht in het kader van oprichting van de woning. Hierbij is onderzocht conform de strategie onverdacht. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen bevatten. In het grondwater zijn verhoogde gehalten aan koper, cadmium en kwik (>S) gemeten. Er is geen puntbron aanwezig, het gehalte wordt beschouwd als natuurlijke achtergrondwaarde. De resultaten van het onderzoek vormden geen belemmering voor de geplande nieuwbouw.
<i>Inspectierapport na asbestsanering, Roba Inspections BV, kenmerk 15/7298A en B, 9 mei 2015</i>	Na sanering van asbesthoudende golfplaten, nokstukken en gevelbeplating van de drie meest noordelijke stallen (huidige stal 2) is de locatie en omgeving geïnspecteerd, deze voldoet aan NEN2990.
<i>Kwaliteit op basis van Bodemkwaliteitskaart Lieveense Ingenieurs, kenmerk 16M1041.RAP001, feb 2019</i>	Verwachte ontgravingskwaliteit boven- en ondergrond Landbouw/Natuur.
<i>onderzoek in directe omgeving</i>	
<i>Beïnvloeding grond en/of grondwater vanuit de omgeving</i>	In de regio worden verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

2.5 Bodem- en geohydrologische gegevens

<i>Bodemopbouw</i>			
<i>deklaag</i>	fijn tot matig grof zand. Plaatselijk komt leem, klei en veen voor.	Nuenengroep	0-2 m-mv
<i>eerste watervoerend pakket</i>	matig tot zeer grove grindrijke zanden, met plaatselijk een kleilaag.	Formatie van Sterk-sel/Veghel	2-25 m-mv
<i>scheidende laag</i>	kleihoudende afzettingen	Kedichem/Tegelen	25 m-mv en verder
<i>hydrologie</i>			
<i>diepte freatisch grondwater</i>	2,0 m-mv		
<i>stromingsrichting</i>	noordoostelijk		

2.6 Terreinverkenning

18 oktober 2023 is de onderzoekslocatie geïnspecteerd. Bij de rondgang zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

3 CONCLUSIE

In opdracht van Raijmakers Vastgoed BV te Vlieden heeft Bodeminzicht een vooronderzoek uitgevoerd op het perceel Lindelaan 3 te Oploo (gemeente Land van Cuijk).

Aanleiding voor het vooronderzoek wordt gevormd door een bestemmingsplanwijziging. De bestemming blijft agrarisch, de bedrijfsactiviteiten worden omgeschakeld van nertsenhoudery naar gebruikgerichte paardenhoudery met productiegerichte paardenhoudery als neventak.

Het doel van het onderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke bodemverontreinigingen.

Uit het verrichte vooronderzoek zijn (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. Het betreft de dieseltank en voormalige dieseltank. In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de nertsenhoudery komt de voormalige tanklocatie in aanmerking voor eindsituatie onderzoek. De huidige dieseltank blijft behouden.

Het gebruik van het overige terrein wordt niet gevoeliger, verkennend bodemonderzoek is daarmee niet aan de orde.

Hoewel van 1993 tot 2015 sprake was van verdachte druppelzones van de asbesthoudende golfplaten zonder goot op drie daken van de huidige stal 2, is de bodem ter plaatse van deze voormalige druppelzones in 2015 dermate geroerd en daarna voorzien van een betonvloer dat geen sprake meer is van herkenbare druppelzones.

De overige bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd.

Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit.

In de regio worden verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Conclusie en advies

Onderzoek van de voormalige tanklocaties wordt geadviseerd in het kader van vastlegging van een eindsituatie (Activiteitenbesluit).

3.1 Onderzoeksstrategie verdachte deellocaties

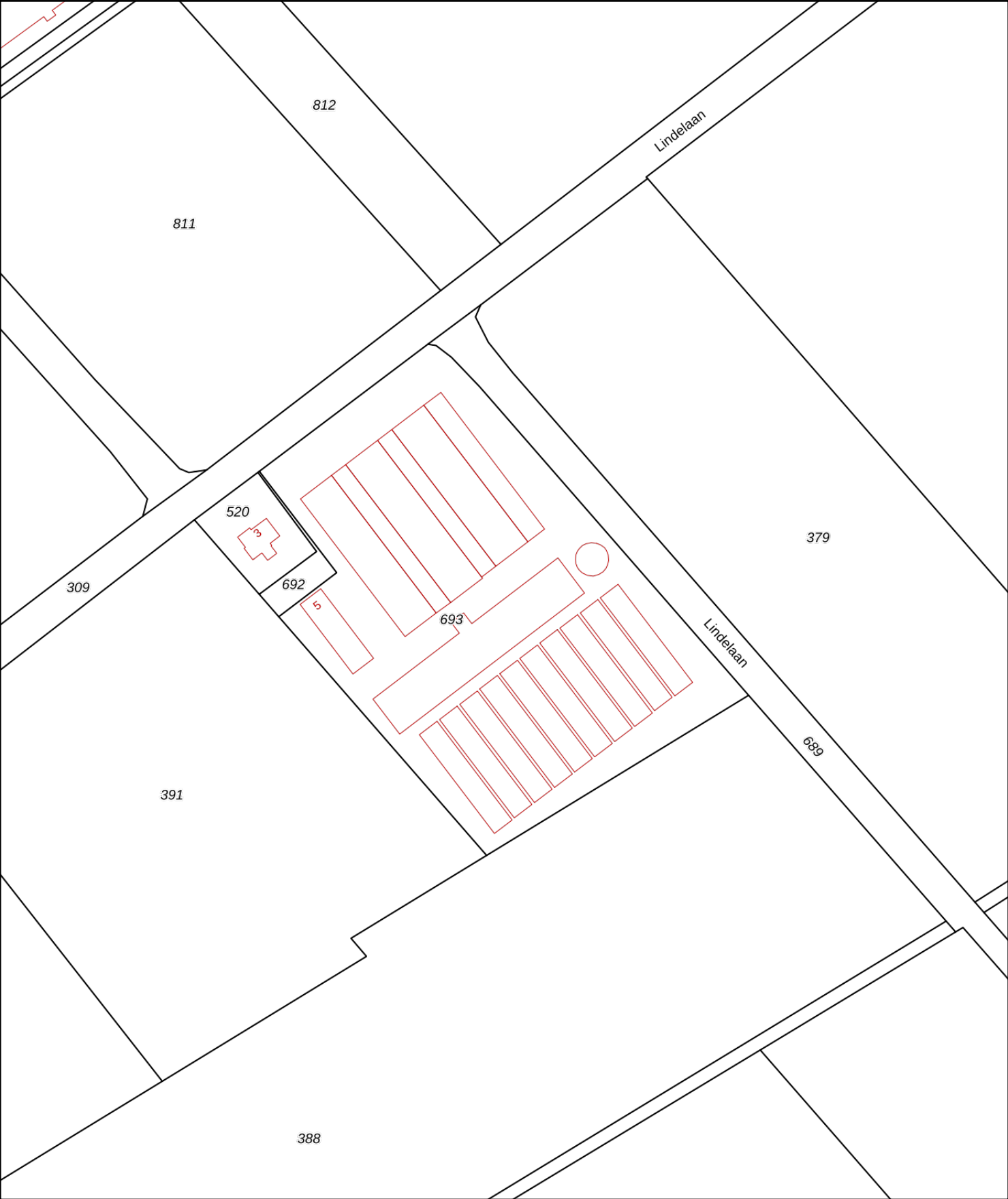
(deel)-locatie	oppervlakte (m ²)	strategie	boringen tot			analyses	
			0,5 m-mv	2,0 m-mv	peilbuis		
Voormalige dieseltank	4	VEP	-	-	1	1	Minerale olie bovengrond
						1	Minerale olie grondwater

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Bijlage 1

Topografische ligging onderzoekslocatie





12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oploo

M

693

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



BETREFT	
Oploo M 693	
UW REFERENTIE	
B3348	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
15-10-2023 - 10:03	S11163288635
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-10-2023 - 14:59	13-10-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

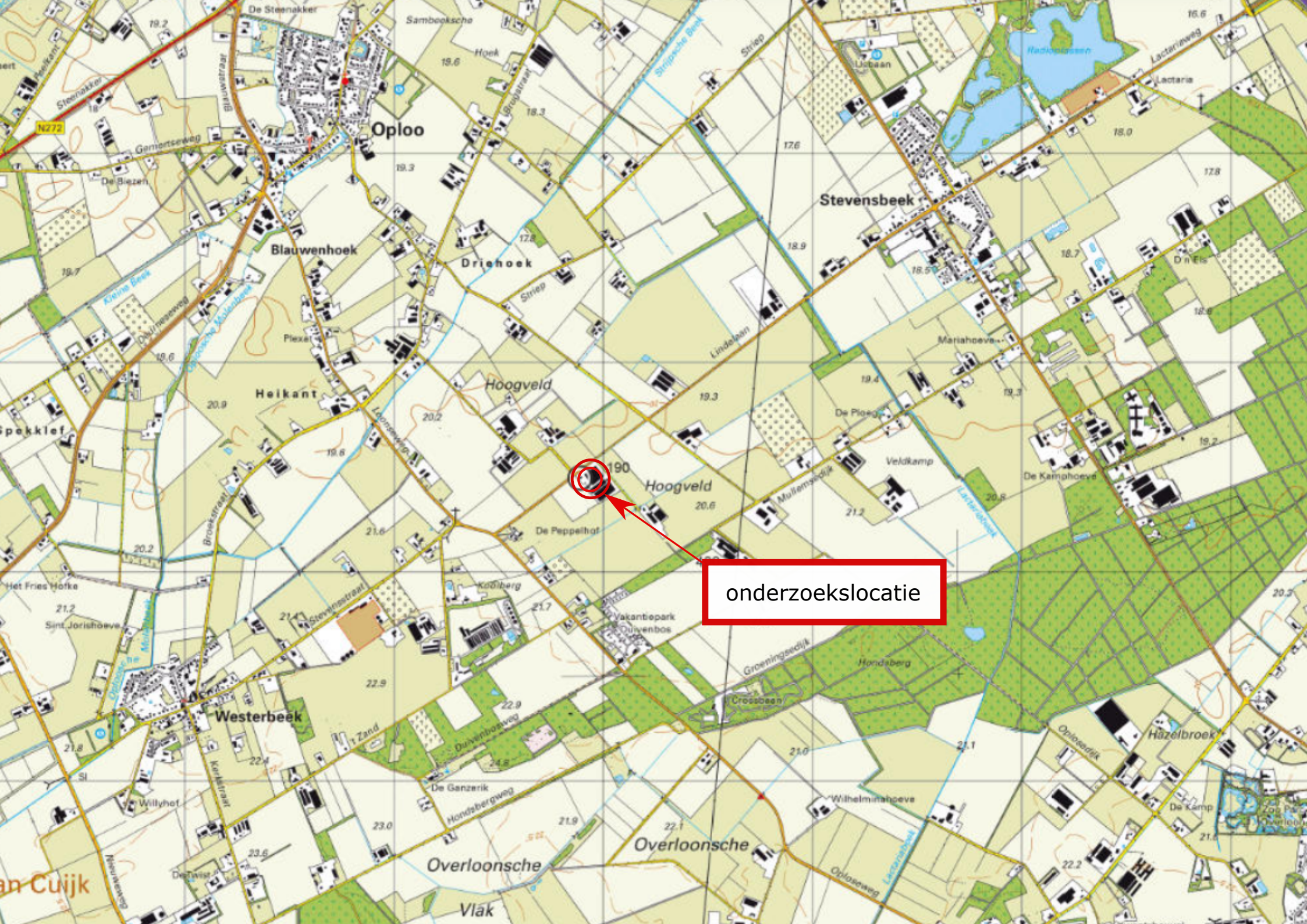
Kadastrale aanduiding	Oploo M 693 Kadastrale objectidentificatie: 043960069370000		
Locaties	Lindelaan 3 5 5841 CC Oploo Lindelaan 5 5841 CC Oploo BAG identificatie: 1702010000005460		
Kadastrale grootte	19.535 m ²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	189965 - 400418		
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 241.000	Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oploo M 521		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10353/48 Eindhoven	Ingeschreven op	02-06-1993

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87111/167	Ingeschreven op	28-08-2023 om 09:00
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)			
Naam gerechtigde	Mevrouw Nikita Johanna Petronella Maria Raijmakers		
Adres	Lindelaan 3 5841 CC OPLOO		
Geboren	24-08-1993	te	HELMOND
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen			
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		



onderzoekslocatie

Bijlage 1a

Foto's onderzoekslocatie





Google Streetview 2021





Werkplaats in loods 1



binnenzijde loods



voormalige locatie dieseltank



tussen stal 2 en 4, west richting oost



binnenzijde stal 2



binnenzijde stal 2



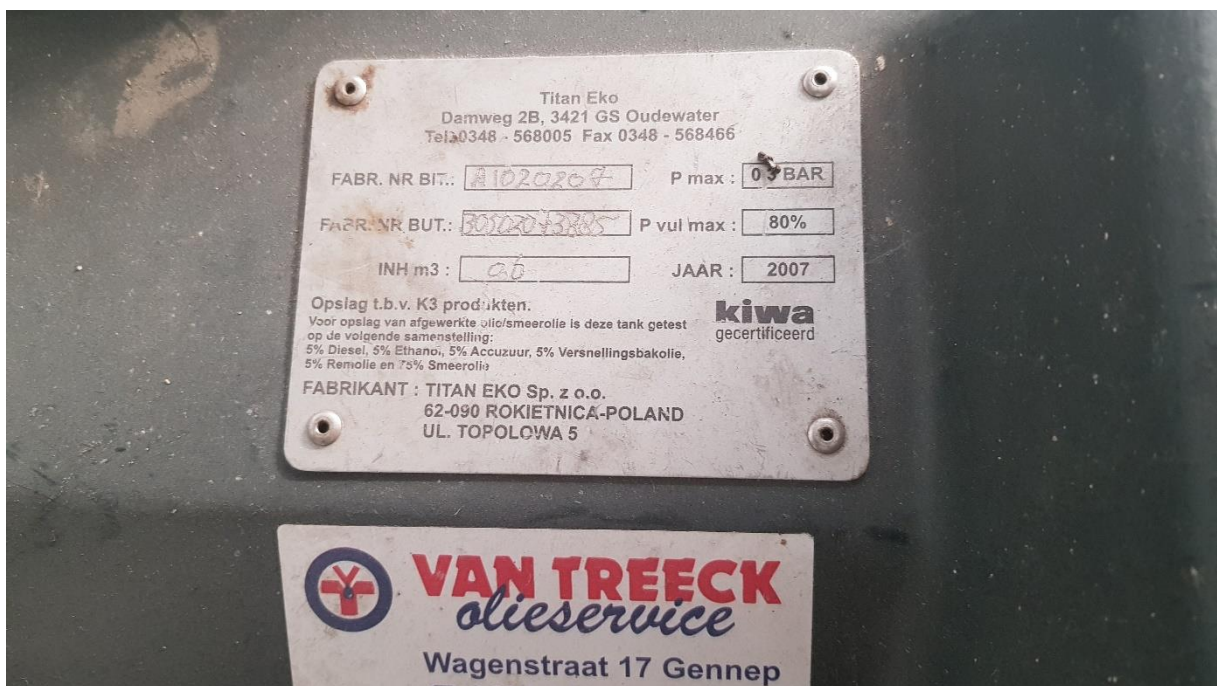
binnenzijde stal 4



binnenzijde stal 4



dieseltank in stal 4





tussen stal 2 en 4, oost richting west



ten oosten van stal 2



puinverhard terreindeel ten noorden van voormalige mestlo



Voormalige mestlo



ten oosten van sheds (6)



tussen stal 4 en sheds (6)



ten zuiden van sheds (6)



depots ten oosten van sheds (6), afkomstig uit stal 4, sporen beton



grasstrook ten zuiden van sheds (6)



binnenzijde shed (6)



binnenzijde sheds (6)



ten westen van sheds (6)

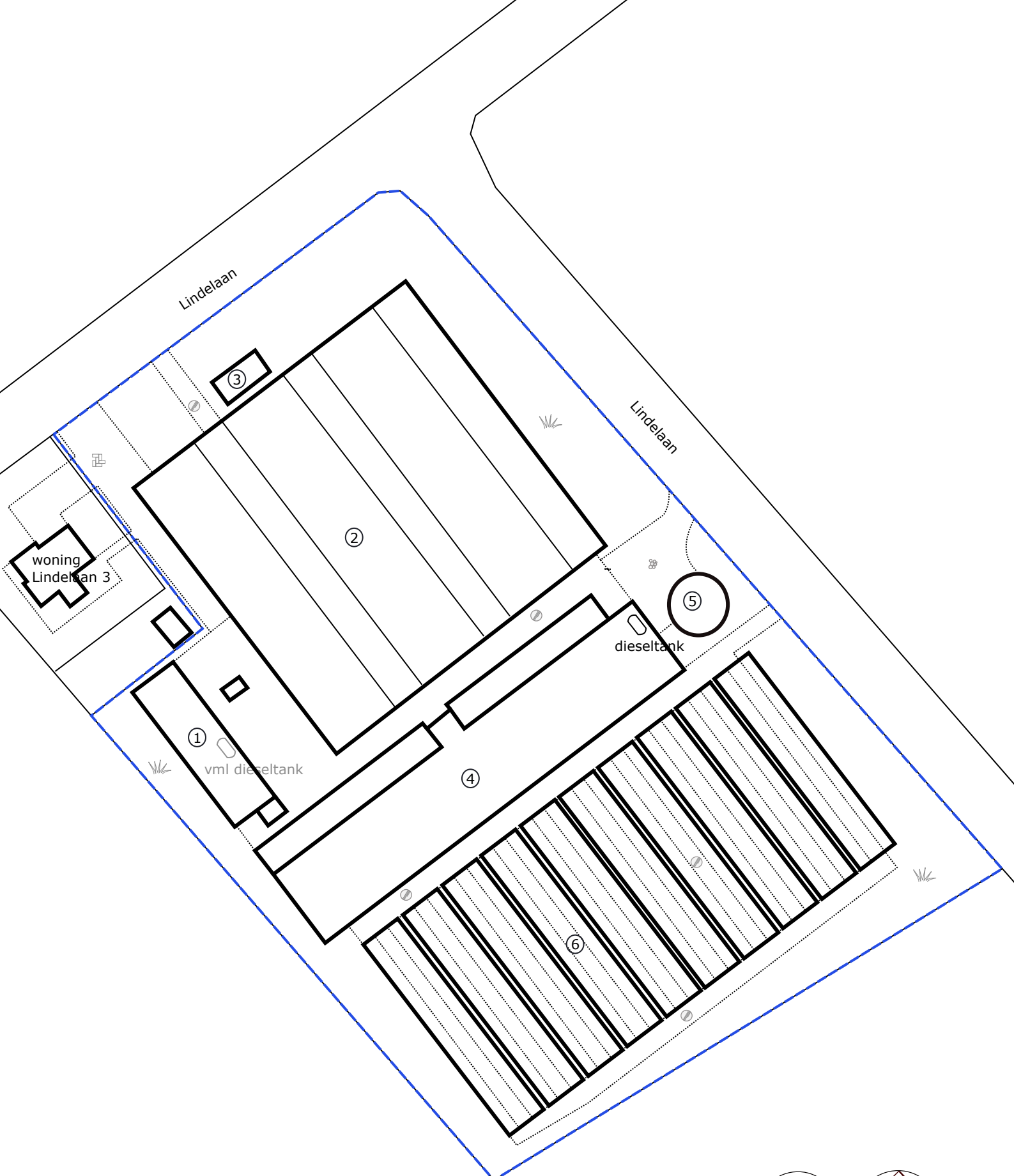


ten westen van stal (4) en loods (1)

Bijlage 2

Situatietekening





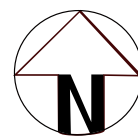
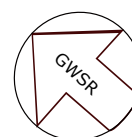
Situatietekening met boorlocaties

Project:
Lindelaan 3 te Oploo
Projectnummer:
B3348

Legenda:

- begrenzing onderzoekslocatie
- boringen tot 0,5 m-mv
- boringen 0,5 tot 2,0 m-mv
- boringen met peilbuis
- Asbestproefgat

0 m 50 m



bodeminzicht

Datum:
19-10-2023

