



RAPPORT VOORONDERZOEK
conform NEN 5725
Oude Hengeloseweg - Borne

Opdrachtgever:
Ad Fontem

Locatie:
Uitbreiding PLUS Huls van den Nieuwboer
Oude Hengeloseweg 36 e.o.
7622 HV Borne

September 2022



KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED



Kruse Milieu BV

Adres:

Huyerenweg 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 Oude Hengelseweg - Borne

Opdrachtgever:

Ad Fontem
Stationsstraat 37
7622 LW Borne

Locatie:

Uitbreiding PLUS Huls van den Nieuwboer
Oude Hengelseweg 36 e.o.
7622 HV Borne

Projectcode: 22042125

Rapportagedatum: 20 september 2022

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	5
4.4	Huidig gebruik van de locatie	5
4.5	Toekomstig gebruik van de locatie	6
5	Conclusies	7

Bijlagen

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

1 Inleiding

In opdracht van Ad Fontem heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek conform norm NEN 5725 uitgevoerd voor de locaties aan de Oude Hengelosestraat 36, 38, 55 en 57, de Europastraat 64 en de Van Heemskerkstraat 39 in Borne.

De aanleiding voor het vooronderzoek is de voorgenomen uitbreiding van de supermarkt aan de Oude Hengeloseweg 36 (PLUS Huls van den Nieuwboer) en de uitbreiding van het parkeerterrein tegenover de supermarkt. In het kader van de herontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging 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 (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	: Oude Hengeloseweg 36, 38, 55 en 57, Europastraat 64 en Van Heemskerkstraat 39 7622 HV, 7622 HR, 7622 KH en 7622 JG Borne
Kadastrale registratie	: Gemeente Borne, sectie I, nummer 1306, 1433, 1434, 2275, 3243 en 3244 (ged.),
Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied	: 913 m ² (uitbreiding supermarkt) en 493 m ² (uitbreiding parkeerterrein)
Coördinaten RD-stelsel	: centrale punt x = 248.75 en y = 479.35

2.2 Bodemsamenstelling en geohydrologie

De regionale geohydrologische situatie rond de locatie is als volgt:

- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 15 meter boven NAP.
- De deklaag (circa 5 meter) bestaat uit matig fijn zand (Formatie van Boxtel). De doorlatendheid bedraagt circa 5 tot 25 m²/dag. Tot circa 7.5 meter is een redelijk doorlatende kleilaag aanwezig (Formatie van Boxtel). Hieronder bevinden zich met name slecht doorlatende kleilagen die behoren tot de Formatie van Drente, de Rupel Formatie en de Formatie van Dongen.
- Het freatisch grondwater stroomt vermoedelijk in noordwestelijke richting. De grondwaterstand bedraagt circa 1.5 meter min maaiveld.
- Circa 500 meter ten oosten van het besluitvormingsgebied stroomt de Bornse Beek. De invloed van de beek op de stromingsrichting van het grondwater is naar verwachting gering, gezien de omvang van de beek en de afstand tot het besluitvormingsgebied.

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 Borne en Omgevingsdienst Twente	Milieuvergunningen en bodeminformatie	Ja
Kruse Milieu BV	Archief eerder uitgevoerde bodemonderzoeken	Nee
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
Perceelloop	https://perceelloop.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 de locatie van de toekomstige uitbreiding van de supermarkt en het parkeerterrein.

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 kaart van 1900 is het besluitvormingsgebied grotendeels in gebruik als landbouwgrond en deels als bos. De Oude Hengeloseweg is weergegeven op de topografische kaart. Vanaf ongeveer 1930 is de bebouwing aan de Oude Hengeloseweg aanwezig. Uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt dat de woning aan de Oude Hengeloseweg 38 is gebouwd in 1928. De woningen aan de Oude Hengeloseweg 55 en 57 zijn gebouwd in 1932.

De Europastraat ten noorden van het besluitvormingsgebied is op de topografische kaart van 1976 voor het eerst weergegeven. Uit de BAG blijkt dat de woning aan de Europastraat 64 in 1970 is gebouwd. Ook de Van Heemskerkstraat ten zuidwesten van de supermarkt is op deze topografische kaart weergegeven. Uit de BAG blijkt dat de woningen aan de Van Heemskerkstraat in 1968 zijn gebouwd.

De supermarkt en het parkeerterrein zijn door de jaren heen steeds uitgebreid. Rond 1995 is de winkel aan de noordzijde uitgebreid. In 2009 is de woning ten oosten van de Europastraat 64 gesloopt ten behoeve van de uitbreiding van de winkel. Voor de uitbreiding van het parkeerterrein zijn rond 2009 en 2016 de vier woningen ten noorden van Oude Hengeloseweg 55 gesloopt. In 2018 is het parkeerterrein opnieuw ingericht en is een gedeelte van de achtertuin van de woning aan de Oude Hengeloseweg 55 ingericht als fietsenstalling voor het personeel van de supermarkt.

Uit de historische topografische kaarten en luchtfoto's blijkt dat, met uitzondering van de huidige bebouwing, het besluitvormingsgebied niet eerder bebouwd is geweest. Voor zover bekend is gebied in het verleden niet opgehoogd en hebben er geen dempingen van lager gelegen delen of sloten plaatsgevonden.

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

4.2 Milieudossiers

Er is navraag gedaan bij de gemeente Borne en de Omgevingsdienst Twente. Er zijn geen (vervallen) Hinderwet- of milieuvergunningen bekend. Van diverse bouwtekeningen van de supermarkt en de woningen zijn scans toegestuurd.

Uit de bouwvergunningen blijkt dat de supermarkt met bovenwoning is gebouwd in 1966. Ten zuiden hiervan was sinds 1929 een kruidenierswinkel aanwezig aan de Oude Hengeloseweg 40 en 42. Het pand van de supermarkt is in 1972, 1988 en 2009 uitgebreid. In 2014 is de entree van de winkel verbouwd en sindsdien is er geen bovenwoning meer aanwezig.

Door de eigenaar van de supermarkt is aangegeven dat er in het verleden een ondergrondse olietank aanwezig was onder het pand. De tank is in het verleden gesaneerd (gereinigd en gevuld met zand). Bij de gemeente Borne en de eigenaar is geen tanksaneringscertificaat beschikbaar. Omdat de (voormalige) tank onder het pand van de huidige supermarkt is gelegen, valt deze buiten het besluitvormingsgebied.

De woning aan de Oude Hengeloseweg 38 is gebouwd in 1928. Uit de bouwtekeningen blijkt dat het pand in 1932 is verbouwd tot winkelpand. Aan de achterzijde van het pand is in 1933 een klein slachthuis gebouwd. In 1989 is de winkel verbouwd tot woning en is een berging gebouwd aan de noordzijde van perceel (naast de supermarkt).

De woningen aan de Van Heemskerkstaat zijn gebouwd in 1976. Ten oosten van de woning aan de Van Heemskerkstraat 39 is een praktijkruimte gebouwd voor een huisarts. In 1979 is de woning aan de achterzijde uitgebreid.

4.3 Bodemdossiers

Binnen het besluitvormingsgebied is voor zover bekend niet eerder een bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn 2 eerdere bodemonderzoeken bekend die zijn uitgevoerd ter plekke van de Europastraat en de Oude Hengeloseweg. Deze onderzoeken worden hieronder toegelicht:

Bilfinger Tebodin, milieukundig bodemonderzoek herinrichting openbare ruimte in de wijk 't Wensink te Borne, 23 mei 2019 met rapportnummer 16215001

De aanleiding van het bodemonderzoek was de herinrichting van onder andere de Oude Hengeloseweg tussen de kruising met de Europastraat en de Oude Hengeloseweg 122. Uit de resultaten blijkt dat het zand onder de Oude Hengeloseweg licht verontreinigd is met kwik, zink en/of PAK. Het zand voldoet aan de RAW-eisen voor “zand in zandbed” en “zand in aanvulling of ophoging”. Het grondwater is niet onderzocht.

Geofoxx, infrastructureel onderzoek Europastraat en Grotestraat te Borne, 11 juni 2020 met projectnummer 20200266/RREK

De aanleiding van het infrastructureel onderzoek waren de rioleringswerkzaamheden en de herinrichting van de openbare ruimte. Nabij het besluitvormingsgebied is de bodem niet verontreinigd. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. De puinfundering onder de weg is plaatselijk asbesthoudend. Naar aanleiding hiervan is een nader asbestonderzoek uitgevoerd (Geofoxx, 31 augustus 2020). Uit het nader asbestonderzoek is gebleken dat de puinfundering ter hoogte van Europastraat 32 tot en met 50 sterk asbesthoudend is.

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

In het kader van uitbreiding van de supermarkt in 2009 is het aannemelijk dat op de locatie een bodemonderzoek is uitgevoerd. Er is navraag gedaan bij de gemeente Borne, de eigenaar van de supermarkt en de architect, maar er is geen rapport van een bodemonderzoek beschikbaar. Aangenomen wordt dat de bodem ter plekke van de uitbreiding niet of slechts licht verontreinigd was, omdat de uitbreiding van de supermarkt is gerealiseerd en er geen bodemsanering noodzakelijk was.

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.

De woningen aan de Oude Hengeloseweg 38, 55 en 57 en de Europastraat 64 zijn in eigendom van de eigenaar van supermarkt en worden momenteel verhuurd. Op verzoek van de eigenaar zijn de te slopen woningen niet bezocht. De terreininspectie heeft enkel rondom de woningen plaatsgevonden.

De oprit naast de woning aan de Europastraat 64 wordt gebruikt om emballage van de supermarkt op te slaan. Aan de achterzijde van de Van Heemskerkstraat 39 is het terrein deels in gebruik voor de opslag van onder andere emballage, actiematerialen en afvalcontainers van de supermarkt. Het terreindeel is toegankelijk via een poort aan de Van Heemskerkstraat.

Het oostelijke deel van het perceel aan de Oude Hengeloseweg 55 is in gebruik als fietsenstalling voor het personeel van de supermarkt. Het overige deel van het perceel is in gebruik als tuin bij de woning. Het terrein rondom de woning aan de Oude Hengeloseweg 57 is in gebruik als tuin en oprit.

4.5 Toekomstig gebruik van de locatie

In het kader van de voorgenomen uitbreiding van de supermarkt worden de woningen aan de Europastraat 64 en de Oude Hengeloseweg 38, 55 en 57 en de voormalige praktijkruimte aan de Van Heemskerkstraat 39 gesloopt. Aan de west- en zuidzijde van de huidige supermarkt zal het pand uitgebreid worden. Ter plekke van de Oude Hengeloseweg 55 en 57 zal het huidige parkeerterrein uitgebreid worden. In het kader van de voorgenomen herontwikkeling dient de huidige bestemming (wonen) gewijzigd te worden in detailhandel of verkeer. Tevens is het plan om aan de Europastraat boven de supermarkt 5 woonstudio's te bouwen.

In bijlage IV zijn een visualisatie en een impressie van de beoogde situatie opgenomen.

5 Conclusies

Het besluitvormingsgebied is grotendeels in gebruik als woningen met tuin en deels als opslag van onder andere emballage van de supermarkt.

Uit de historische topografische kaarten blijkt dat het besluitvormingsgebied tot ongeveer de jaren '30 in gebruik is geweest als landbouwgrond. Hierna zijn de woningen aan de Oude Hengeloseweg gebouwd. Vanaf de jaren '70 zijn de Europastraat en de Van Heemskerkstraat aanwezig. De huidige supermarkt is oorspronkelijk gebouwd in 1966 en in 1972, 1988 en 2009 uitgebreid. Het parkeerterrein van de supermarkt is aan de oostzijde van de Oude Hengeloseweg gelegen. Voor de uitbreiding van het parkeerterrein zijn rond 2009 en 2016 in totaal vier woningen gesloopt.

Ten zuiden van de huidige supermarkt (Oude Hengeloseweg 40 en 42) was sinds 1929 een kruidenierswinkel aanwezig. Het pand van de supermarkt is gebouwd in 1966 en uitgebreid in 1972, 1988 en 2009. In 2014 is de entree van de winkel verbouwd en sindsdien is er geen bovenwoning meer aanwezig. In het verleden is een ondergrondse olietank onder het pand gesaneerd (gereinigd en gevuld met zand), maar hier is geen tanksaneringscertificaat van beschikbaar.

De woning aan de Oude Hengeloseweg 38 is in 1932 verbouwd tot winkelpand (slagerij). Aan de achterzijde van het pand was een klein slachthuis aanwezig. Sinds 1989 is het pand weer in gebruik als woning. Ten oosten van de woning aan de van Heemskerkstraat 39 bevond zich in het verleden een huisartsenpraktijk.

Nabij het besluitvormingsgebied zijn twee eerdere bodemonderzoeken uitgevoerd ter plekke van de openbare weg (Europastraat en Oude Hengeloseweg). Nabij het besluitvormingsgebied is de bodem niet of slechts licht verontreinigd. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium aangetoond. Het licht verhoogde gehalte aan barium in het grondwater wordt als plaatselijk (van nature aanwezig) verhoogde achtergrondwaarde beschouwd.

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

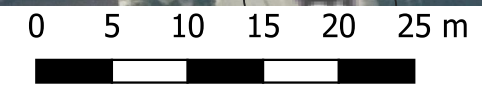
Er is geen informatie waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. Het besluitvormingsgebied kan daarom als onverdacht worden beschouwd. Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de supermarkt is op termijn een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 noodzakelijk. Voor een eventueel verkennend bodemonderzoek kan de hypothese onverdacht gehanteerd worden. Ter plekke van de geplande uitbreiding van de supermarkt zijn geen verdachte deellocaties aanwezig.

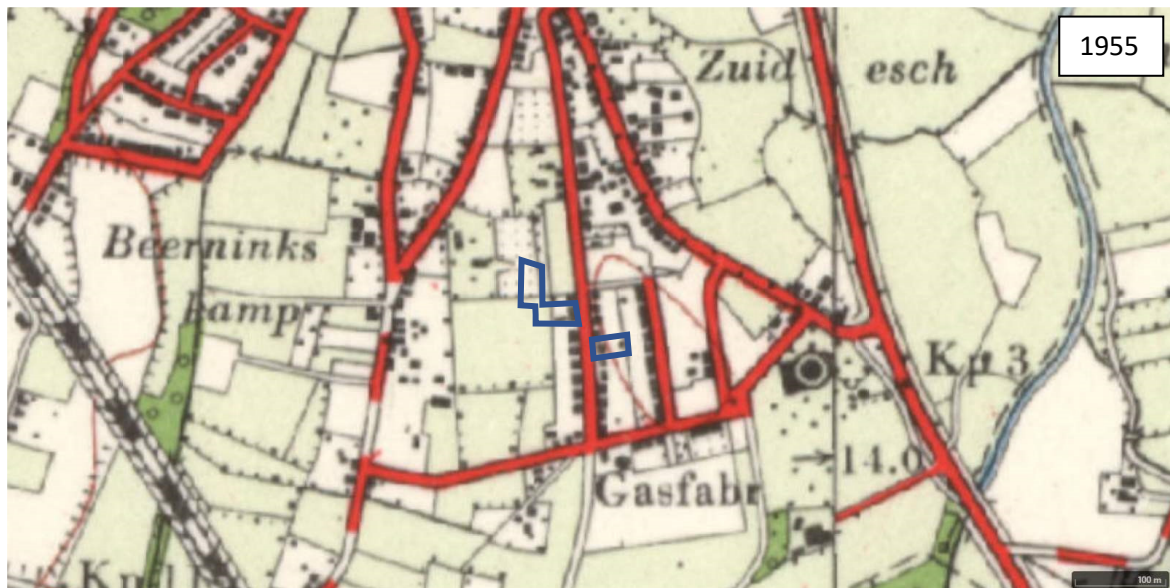
Bijlage I
Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied

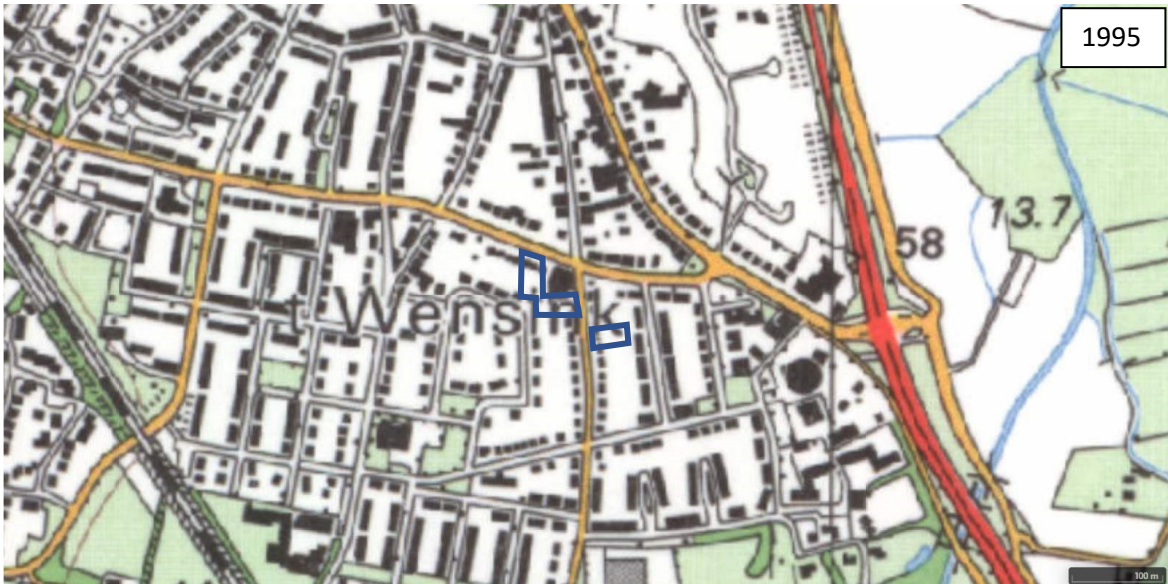


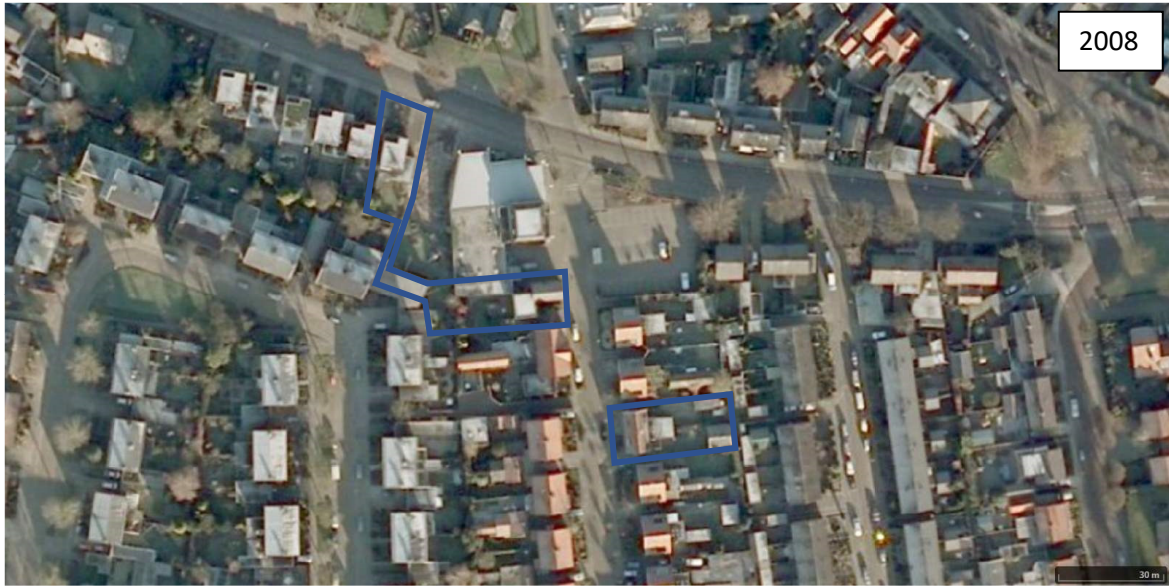
 Besluitvormingsgebied



Bijlage II
Historische topografische kaarten







Bijlage III
Fotoreportage terreininspectie



Parkeerterrein aan de Oude Hengeloseweg



Voorzijde woning Oude Hengeloseweg 38



Voorzijde woningen Oude Hengeloseweg 55 en 57



Fietsenstalling achter Oude Hengeloseweg 55



Achtertuintuin Oude Hengeloseweg 55



Achtertuintuin Oude Hengeloseweg 57



Achterzijde woning Oude Hengeloseweg 38



Opslagruimte achter Oude Hengeloseweg 38



Opslag emballage en afvalcontainers supermarkt



Oprit naast Van Heemskerkstraat 39



Achterzijde woning Europastraat 64



Voorzijde woning Europastraat 64

Bijlage IV
Impressie toekomstige situatie



Figuur 5: visualisatie toekomstige situatie plattegrond pand en omgeving (bron: Building Design Architectuur)



Figuur 6: impressie beoogde situatie vanaf overzijde Europastraat op parkeren en hoofdingang (bron: Ad Fontem)