



Herbestemming & hergebruik



Aanvulling Historisch onderzoek Wetering 3 te Hertme





Aanvulling historisch onderzoek Wetering 3 te Hertme

Projectnummer 2021-0251

9 april 2021

Kinderdagverblijf De Drie Biggetjes

Versie 1.0

De heer B. Franke

Projectleider Bodem

b.franke@lycens.nl

M 06 194 445 72

De heer R.A. Fieten

Senior Projectleider Bodem

r.fieten@lycens.nl

M 06 160 074 99



Inhoud

1. Inleiding.....	4
2. Vooronderzoek	5
2.1. Werkwijze.....	5
2.2. Locatiegegevens	6
2.3. Kadastrale gegevens.....	6
3. Bodemgebruik	7
4. Geraadpleegde bronnen	9
5. Bodeminformatie.....	10
5.1. Informatie Omgevingsdienst Twente / Gemeente Borne	10
5.2. Informatie Provincie Overijssel	11
5.3. Geohydrologische gegevens.....	11
6. Conclusie en aanbevelingen.....	12
6.1. Resultaten	12
6.2. Conclusies en aanbevelingen	12

Bijlagen

1. Locatiekaart
2. Kadastrale gegevens

1. Inleiding

In opdracht van kinderdagverblijf De Drie Biggetjes heeft Lycens B.V. een aanvullend historisch onderzoek uitgevoerd voor (een deel van) de locatie Wetering 3 te Hertme. Betreffende locatie staat kadastraal bekend als: Gemeente Borne, sectie M, nummer 531 en 532 (beiden gedeeltelijk) en is direct ten zuidoosten van het eerder uitgevoerde historisch onderzoek (kadastrale nummers: 123 en 124) gelegen. Voor de ligging van deze locatie wordt verwezen naar bijlage 1, de locatiekaart.

De aanleiding voor het onderzoek betreft het voornemen om op de onderzoekslocatie een onderkomen voor kinderopvang te realiseren. Door de Omgevingsdienst Twente / Gemeente Borne is in dit kader aangegeven dat een historisch onderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd dient te worden.

Het doel van het vooronderzoek is het op basis van beschikbare bodemrelevante informatie bepalen of de locatie van de geplande ontwikkeling (al dan niet gedeeltelijk) verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm “Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek” (NEN 5725:2017) en betreft een aanvulling op het op 9 april 2021 gerapporteerde Historische onderzoek (Lycens B.V., kenmerk: 2021-0251).

In hoofdstuk 2 worden de locatiegegevens weergegeven en is een beschrijving van de werkwijze opgenomen. In hoofdstuk 3 is een weergave opgenomen van de geraadpleegde bronnen en in hoofdstuk 4 is het bodemgebruik beschreven. In hoofdstuk 5 is de beschikbare bodeminformatie opgenomen waarna in hoofdstuk 6 conclusies en aanbevelingen zijn opgenomen

2. Vooronderzoek

2.1. Werkwijze

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN5725:2017. Conform deze norm bepaald de aanleiding van het onderzoek de minimale onderzoekaspecten. In onderstaande tabel zijn deze onderzoekaspecten per aanleiding weergegeven. In onderhavige situatie is sprake van aanleiding A. (Bodemonderzoek).

Tabel 2.1: Onderzoekaspecten in relatie tot aanleiding van het onderzoek

Onderzoekaspecten		Aanleiding tot vooronderzoek						
		A: Bodemonderzoek	B: Nul-/eindsituatie onderzoek	C: Toepassen grond of baggerspecie	D: Partijkeuring	E: Opstellen bodemkwaliteitskaart	F: Ontgraven of toepassen van grond	G: Tijdelijke uitplaatsing
1	Locatiegegevens	Eigendomssituatie						
		Hoogteligging						
2	Bodemopbouw en geohydrologie	Bodemopbouw						
		Antropogene lagen in de bodem						
		Geohydrologie						
3	Verwachting t.a.v. de bodemkwaliteit	Geval van ernstige bodemverontreiniging?						
		Kwaliteit o.b.v. Bodemkwaliteitskaart						
		O.b.v. uitgevoerde bodemonderzoeken						
4	Gebruik en beïnvloeding van de locatie, verdachte situatie, activiteiten, ongewoon voorval	Voormalig						
		Huidig						
		Toekomst						
		Asbestverdacht?						
5	Terreinverkenning							

Optioneel
 Verplicht

Het doel van het vooronderzoek is om op basis van minimaal de verplichte aspecten in tabel 2.1 inzicht te verkrijgen in de bodemopbouw, het (historische) gebruik van de locatie, de aanwezigheid van potentieel bodembedreigende activiteiten c.q. situaties en de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging.

2.2. Locatiegegevens

De onderzoekslocatie bevindt zich in het buitengebied ten noordoosten van Borne en ten zuidoosten van Hertme. Op de locatie bevindt zich een voormalige boerderij. In de huidige situatie is sprake van een woning met ruimte(n) voor de opvang van kinderen, een peuterspeelgroep en buitenschoolse opvang. Ter plaatse van de geplande ontwikkeling is het terrein altijd in gebruik geweest als agrarische grond (weiland/akkerland). De Wetering bevindt zich ten zuidwesten van het terrein. In tabel 2.2 op de volgende pagina zijn de algemene locatiegegevens weergegeven.

Op basis van de door de opdrachtgever beschikbaar gestelde gegevens verklaart Lycens B.V. dat de onderzoekslocatie geen eigendom is van Lycens B.V. of een aan Lycens B.V. gerelateerd bedrijf.

Tabel 2.2: Locatiegegevens

Locatie	Wetering 3 te Hertme
Ligging locatie	In het buitengebied nabij Hertme en Borne
Kadastrale gegevens	Gemeente Borne, sectie M, nummer 531 en 532 (beiden gedeeltelijk).
Oppervlakte	Circa 550 m ²
Topografische aanduiding	Coördinaten: X:250.001, Y: 481.557
Gebruik locatie	voormalig
	huidig
	toekomstig
Opdrachtgever	Kinderdagverblijf De Drie Biggetjes
Overige belanghebbenden	Geen

2.3. Kadastrale gegevens

De locatie staat kadastraal bekend als: Gemeente Borne, sectie M, nummer 531 (ged) en nummer 532 (ged). De oppervlakte van deze percelen bedragen respectievelijk 6.673 m² en 2.855 m². De percelen zijn omschreven als bedrijvigheid (agrarisch), erf-tuin en/of wonen. Van de locatie zijn geen beperkingen bekend in zowel de Basisregistratie Kadaster als de Landelijke Voorziening WKPB (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen). Dit betekent dat (onder andere) geen bodemverontreiniging is geregistreerd op deze percelen en dat geen sprake is van beschermde monumenten en/of leefomgeving.

Het recht van eigendom van perceel 531 staat op naam van mevr. G.H. Huiskes. Het recht van eigendom van perceel 532 staat op naam van mevr. G.H. Huiskes en de heer R.L. Wissink. De adresgegevens van de eigena(a)r(en) betreft Wetering 3a, 7626 LD te Hertme.

In bijlage 2 is de kadastrale informatie opgenomen.

3. Bodemgebruik

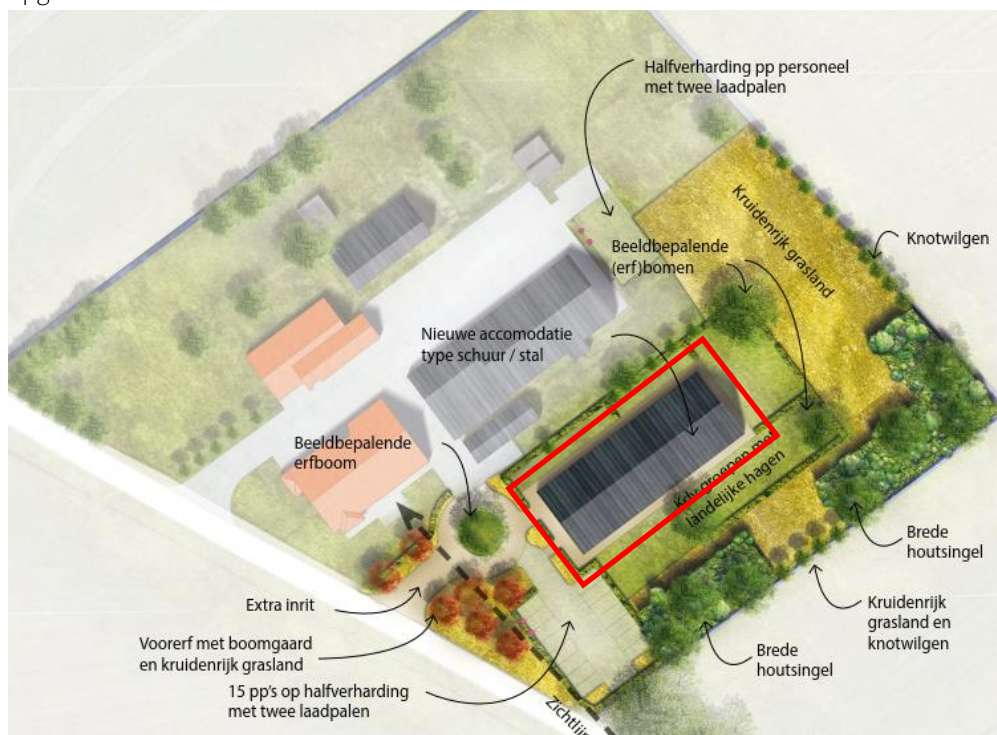
Historisch

Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat de onderzoekslocatie en directe omgeving tot in de jaren '30 van de vorige eeuw onbebouwd en in agrarisch gebruik zijn geweest. Vanaf medio jaren '30 is ten noordwesten van de onderzoekslocatie de eerste bebouwing zichtbaar. Dit betreft de huidige woning 3(a) welke volgens kadastrale informatie in 1928 is gerealiseerd. Eind jaren '50 is een uitbreiding van de bebouwing zichtbaar. Volgens kadastrale informatie is de schuur achter de woning echter eveneens in 1928 gerealiseerd. Eind jaren '60, '70 en '80 is opnieuw een lichte wijziging in bebouwingsvorm zichtbaar. Die terreinindeling is sindsdien niet significant meer gewijzigd. In het verleden bevond zich op de locatie een boerderij. Daar waar de ontwikkeling is gepland is geen bebouwing aanwezig geweest. Dit terreindeel is altijd in agrarisch gebruik geweest.

Op luchtfoto's uit de periode van 2006 t/m 2019 is zichtbaar dat het terreindeel waar de ontwikkeling is gepland onbebouwd, onverhard en als weide in gebruik is geweest. Op de luchtfoto van 2019 is op het aangrenzende terreindeel een overkapping (fietsenstalling) zichtbaar. Significante wijzigingen in het terreingebruik zijn niet zichtbaar.

Huidig

Op de locatie bevindt zich een woning met diverse overige panden welke in gebruik zijn voor de opvang van kinderen, een peuterspeelgroep en buitenschoolse opvang. De geplande ontwikkeling wordt gerealiseerd op een terreindeel dat altijd in agrarisch gebruik is geweest. Deze locatie bestaat uit een weide direct grenzend aan de bestaande bebouwing. Op onderstaande impressie is een overzicht van de locatie (globaal rood omlijnd) opgenomen.



Figuur 1: Impressie onderzoekslocatie

Toekomstig

Het voornemen bestaat om binnen de op figuur 1 weergegeven locatie een onderkomen ten behoeve van kinderopvang te realiseren. Aangenomen mag worden dat deze ontwikkeling geen negatief effect heeft op de bodemkwaliteit.

4. Geraadpleegde bronnen

Onderstaand is een overzicht gegeven van de geraadpleegde bronnen. Er is van uitgegaan dat de geleverde informatie juist en volledig is. Lycens B.V. is niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie die door derden is verstrekt.

Bron:

- > Omgevingsdienst Twente
- > Gemeente Borne
- > Bodematlas Provincie Overijssel
- > Opdrachtgever: Kinderdagverblijf De Drie Biggetjes
- > Rapport: Verkennend bodemonderzoek Wetering 3 Hertme, door Twinnova, 70827-01, d.d. 19 september 2007
- > Rapport: Vooronderzoek NEN 5725 Wetering 3 te Hertme, door Sweco Nederland B.V., 370957_03_09, d.d. 24 november 2020
- > www.bodemloket.nl
- > <https://bagviewer.kadaster.nl>
- > www.topotijdreis.nl
- > <https://topokaartnederland.nl/>
- > <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>
- > www.BROloket.nl
- > www.grondwatertools.com

5. Bodeminformatie

5.1. Informatie Omgevingsdienst Twente / Gemeente Borne

Door de omgevingsdienst Twente is aangegeven dat op de locatie in 2007 een bodemonderzoek is uitgevoerd. Tevens heeft ter plaatse van de locatie een historisch onderzoek plaats gevonden. Deze onderzoeken worden onderstaand samengevat beschreven.

Rapport: Verkennend bodemonderzoek Wetering 3 Hertme, door Twinnova, 70827-01, d.d. 19 september 2007

Het onderzoek is uitgevoerd op ruim 15 meter ten noorden van de huidige onderzoekslocatie. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen functieverandering naar een kinderdagverblijf. Vanwege de in pandige betonverhardingen is het onderzoek rondom een deel van de (voormalige) schuur (huidige verblijfsruimte) ten noordoosten van de huidige onderzoekslocatie uitgevoerd.

Het schuurdeel ter plaatse van de onderzochte locatie dateert volgens het onderzoek uit 1980 en was tot 1989 in gebruik als loopstal. Potentieel verdachte activiteiten en/of situaties zijn voor zover bekend niet uitgevoerd. In 1997 blijkt op (een deel van) de locatie Wetering 3 een bodemonderzoek te zijn uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek zijn onbekend. Uit navraag bij de opdrachtgever blijkt dat dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de bouw van een schuur op het westelijk terreindeel, op geruime afstand van de toekomstige tijdelijke unit. Op locaties in de (directe) omgeving van de onderzoekslocatie zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen aangetoond. Voor zover bekend zijn in de grond ter plaatse van die locaties geen parameters verhoogd gemeten.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond plaatselijk sporen planten aangetroffen. Ter plaatse van twee boringen zijn in de bovengrond sporen puin waargenomen. Asbestverdachte materialen zijn niet aangetroffen.

Analytisch werden in de bovengrond geen parameters verhoogd gemeten. EOX werd in een gehalte rond de achtergrondwaarde gemeten. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten. Het gemeten gehalte (1,1 mg/kg d.s.) overschrijdt de (destijds geldende) achtergrondwaarde (1 mg/kg d.s.) in geringe mate. Getoetst aan de huidige normen is geen sprake van een overschrijding van de achtergrondwaarde (1,5 mg/kg d.s.). In het grondwater zijn geen parameters verhoogd gemeten.

Rapport: Historisch bodemonderzoek Wetering 3 Hertme, door Sweco Nederland B.V., 370957_03_09, d.d. 24 november 2020

In het kader van de verdachtheid van de locatie ten aanzien van asbest in relatie tot asbest in de regio en het specifieke risico als gevolg van het aanwezige kinderdagverblijf is een historisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek, inclusief locatiebezoek, blijkt dat op de locatie ten noordwesten van de huidige onderzoekslocatie asbesthoudende dakbedekkingen aanwezig zijn (geweest) en dat mogelijk sprake is van een puinhoudend pad onder het huidige toegangspad. Deze deellocaties worden als verdacht beschouwd terwijl het overige terreindeel als onverdacht wordt beschouwd. Aangezien deze verdachte deellocaties op enige afstand van de geplande ontwikkelingslocatie zijn gelegen, wordt de invloed van deze locaties op de huidige onderzoekslocatie als nihil geacht.

Overig

Door de opdrachtgever is aangegeven dat ter plaatse van de toekomstige unit geen bedrijfsmatige activiteiten zijn uitgevoerd. Op de direct aangrenzende terreindelen zijn eveneens geen potentieel bodembedreigende activiteiten uitgevoerd.

5.2. Informatie Provincie Overijssel

Uit de digitale bodematlas van de Provincie Overijssel blijkt dat op de locatie alsmede op de direct aangrenzende percelen niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden.

5.3. Geohydrologische gegevens

Uit de Grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO) zijn de volgende (hydro)geologische gegevens afkomstig:

De bodem bestaat tot een diepte van circa 8 m-mv uit een afwisseling van middelfijn en grof zand. Vervolgens is tot ruim 24 m-mv sprake van zandige klei en fijn zand. Tot minimaal 160 m-mv is aansluitend sprake van (zandige) klei.

De stroming van het freatische grondwater in het eerste watervoerende pakket is globaal in noordwestelijke richting. Lokaal kan de grondwaterstroming van deze richting afwijken. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied en/of boringvrije zone.

6. Conclusie en aanbevelingen

In opdracht van kinderdagverblijf De Drie Biggetjes heeft Lycens B.V. een aanvullend historisch onderzoek uitgevoerd voor (een deel van) de locatie Wetering 3 te Hertme. Betreffende locatie staat kadastraal bekend als: Gemeente Borne, sectie M, nummer 531 en 532 (beiden gedeeltelijk).

De aanleiding voor het onderzoek betreft het voornemen om op de onderzoekslocatie een onderkomen voor kinderopvang te realiseren. Door de Omgevingsdienst Twente / Gemeente Borne is in dit kader aangegeven dat een historisch onderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd dient te worden.

Het doel van het vooronderzoek is het op basis van beschikbare bodemrelevante informatie bepalen of de locatie van de ontwikkelingslocatie (al dan niet gedeeltelijk) verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging.

Op grond van de beschikbare gegevens kan het volgende worden geconcludeerd:

6.1. Resultaten

Daar waar het onderkomen wordt geplaatst is altijd sprake geweest van een agrarisch, onbebouwd en onverhard terrein. Voor zover bekend hebben op dit deel van de locatie en in de directe omgeving daarvan geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden die invloed kunnen hebben op de huidige ontwikkelingslocatie.

Tijdens een in 2007 elders op de locatie uitgevoerd onderzoek zijn in de bovengrond geen parameters verhoogd gemeten. In de ondergrond werd PAK licht verhoogd gemeten. Op basis van huidige normeringen zou geen sprake zijn van een overschrijding van de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn geen parameters verhoogd gemeten.

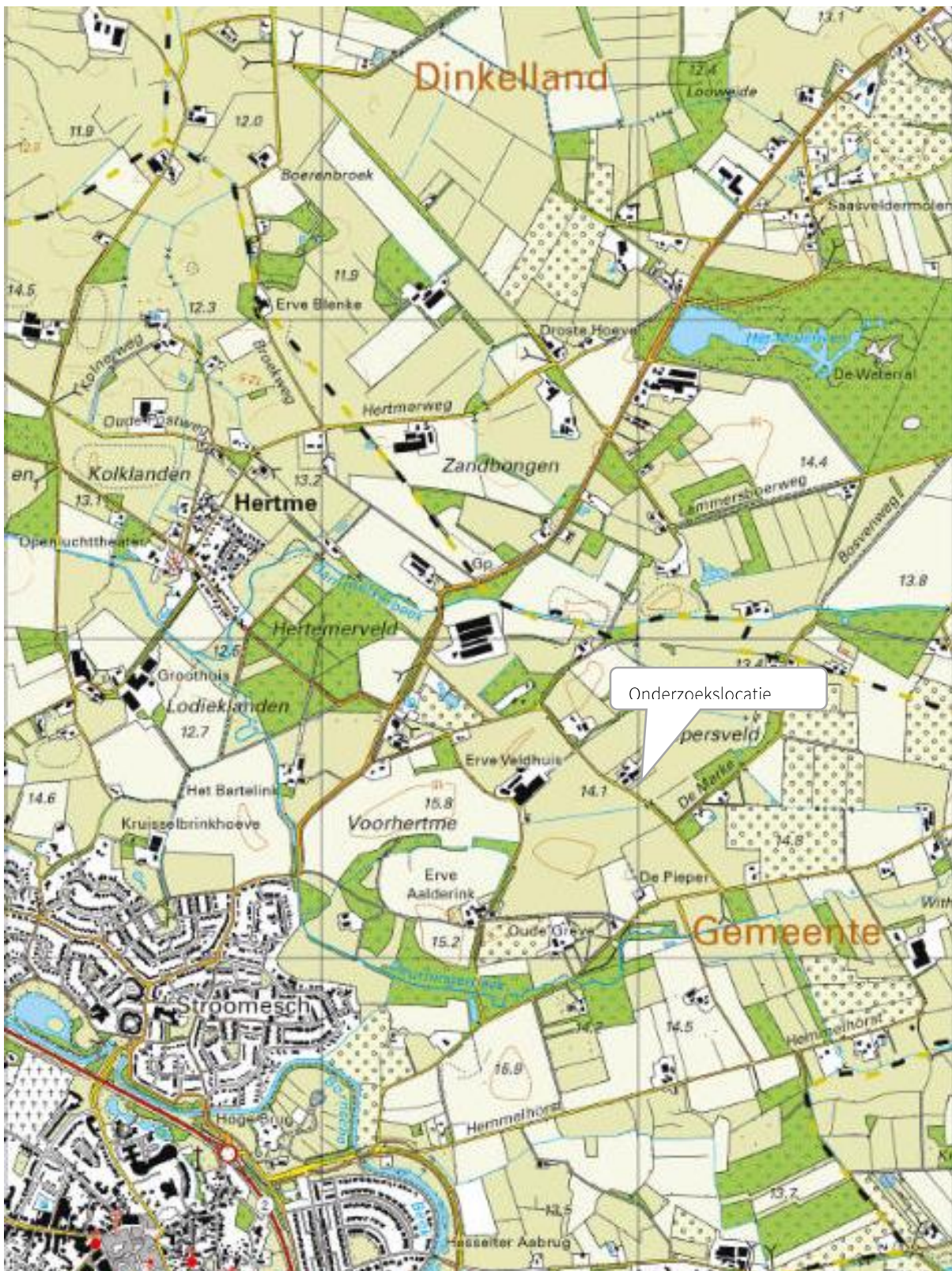
Uit het uitgevoerde historisch onderzoek 2020 blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verdachte activiteiten zijn uitgevoerd. De in 2020 vastgestelde bodembedreigende activiteiten hebben geen invloed op de bodemkwaliteit ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie.

6.2. Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de bekende gegevens valt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verdenking ten aanzien van bodemverontreiniging af te leiden. De locatie is altijd onbebouwd en onverhard geweest. Bovendien zijn geen potentieel bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. Op basis van eerder uitgevoerd onderzoek ter plaatse van een deel van het aangrenzende erf zijn geen (bovengrond en grondwater) of hooguit licht verhoogde gehalten (ondergrond) aangetoond. Op basis van de huidige normering zou het licht verhoogde gehalte aan PAK in de ondergrond onder de huidige achtergrondwaarde liggen.

Op basis van bovenstaande wordt niet verwacht dat binnen de onderzoekslocatie sprake is van een (licht tot sterke) bodemverontreiniging. Niet verwacht wordt dat sprake is van een verontreiniging welke een negatief effect heeft op het gebruik van de locatie. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt in het kader van het aanbrengen van de geplande ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

Bijlage 1. Locatiekaart

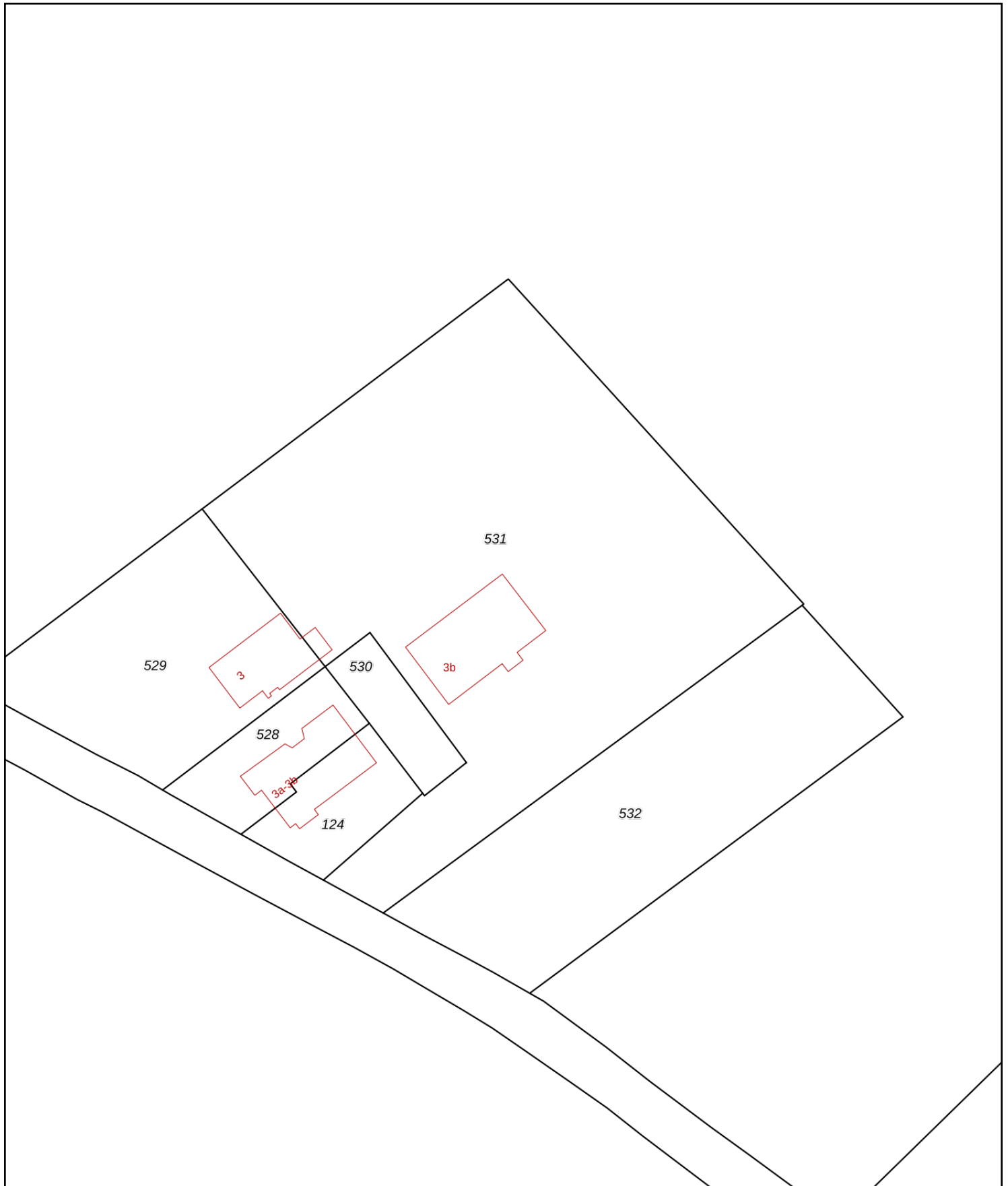



Onderdeel : Locatiekaart

Schaal : 1:25.000 (Bron: Topografische kaart van Nederland)

Projectnummer : 2021-0251

Bijlage 2. Kadastrale gegevens



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Borne</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 531</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 2022
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.

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Borne M 531](#)

Kadastrale objectidentificatie : 063410053170000

Kadastrale grootte 6.673 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 249996 - 481599

Ontstaan uit [Borne M 123](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 62262/151](#)

Ingeschreven op 07-12-2012 om 11:03

Aanvullende stukken [Hyp4 66884/35](#)

Ingeschreven op 22-09-2015 om 13:55

Is aanvulling op [Hyp4 62262/151](#)

[Hyp4 63820/110](#)

Ingeschreven op 07-01-2014 om 14:48

Is aanvulling op [Hyp4 62262/151](#)

[Hyp4 62798/199](#)

Ingeschreven op 24-04-2013 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 62262/151](#)

Overig stuk [Hyp4 62855/193](#)

Ingeschreven op 13-05-2013 om 11:58

Naam gerechtigde [Mevrouw Geesje Henriët Huiskes](#)

Adres Wetering 3 A

7626 LD HERTME

Geboren 14-11-1972

te HENGELLO (O)

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [De heer Ronny Leonardus Wissink](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Borne M 532](#)

Kadastrale objectidentificatie : 063410053270000

Kadastrale grootte 2.855 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 250023 - 481545

Omschrijving Terrein (teelt - kweek)

Koopsom € 104.207,50

Koopjaar 2021

Ontstaan uit [Borne M 498](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 81624/138](#)

Ingeschreven op 01-07-2021 om 13:45

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [Mevrouw Geesje Henriët Huiskes](#)

Adres Wetering 3 A

7626 LD HERTME

Geboren 14-11-1972

te HENGEL (O)

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [De heer Ronny Leonardus Wissink](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken [Kinderdagverblijf "De Drie Biggetjes"](#)
samenwerkingsverband

Adres Wetering 3

7626 LD HERTME

KvK-nummer [06085278](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81624/138	Ingeschreven op 01-07-2021 om 13:45
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	De heer Ronny Leonardus Wissink	
Adres	Wetering 3 A 7626 LD HERTME	
Geboren	30-01-1967	te HENGELO (O)
Geboorteland	Nederland	
	<small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	
Betrokken persoon	Mevrouw Geesje Henriët Huiskes (ten tijde van verkrijging)	
	<small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>	
Betrokken samenwerkingsverband	Kinderdagverblijf "De Drie Biggetjes"	
Adres	Wetering 3 7626 LD HERTME	
KvK-nummer	06085278 (Bron: Handelsregister)	
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	