

RAPPORT
Vooronderzoek
Clarastraat 1 te Echt

Opdrachtgever
BRO
Industriestraat 94
5931 PK TEGELEN

Projectnummer
Aeres Milieu projectnummer AM17245

Status rapport
Definitief

Contactgegevens

Aeres Milieu B.V.
Postbus 1015
6040 KA ROERMOND
(t) 0475 – 320 000
e-mail: info@aeres-milieu.nl
www.aeres-milieu.nl

Autorisatie

Opsteller rapport:
Dhr. M. Vrolix, bc.
Kwaliteitscontrole:
Ing. J.M.G. Reuver


paraaf

datum

8 september 2017


paraaf

datum

8 september 2017

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
2. VOORONDERZOEK	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Topografische beschrijving	3
2.3 Historisch overzicht en omgeving	3
2.4 Dossieronderzoek	4
2.5 Bodemopbouw en geo(hydro)logie	5
2.6 Beschrijving van de onderzoekslocatie	5
2.7 Asbest	6
2.8 Bodembeleid gemeente Echt-Susteren	6
2.9 Niet-gesprongen explosieven	6
2.10 Archeologie	7
2.11 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie	7
2.12 Hypothese	7
3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	8

Bijlagen:

- 1 Topografische overzichtskaart en kadastrale situatie
- 2 Foto's onderzoekslocatie
- 3 Historische informatie

1. INLEIDING

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu B.V. een vooronderzoek uitgevoerd voor een perceel gelegen aan de Clarastraat 1 te Peij (gemeente Echt-Susteren).

Kadastrale registratie	: Echt, sectie K, nr. 6725
Oppervlakte perceel	: circa 767 m ²
Bevoegde overheid	: Gemeente Echt-Susteren
Huidig locatie gebruik	: Bebouwd met voormalige horecagelegenheid en klinkerverharding
Aanleiding onderzoek	: herontwikkeling gebied tot wonen

Aanleiding

De aanleiding voor het uitvoeren van dit vooronderzoek is de voorgenomen (her)ontwikkeling van het plangebied (bestemmen tot wonen/appartementen).

Doel

Doel van het vooronderzoek is om op basis van de onderzoeksgegevens vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkeling(en).

Onderzoek

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5725 en NEN 5707 van het Nederlands Normalisatie-Instituut.

In dit vooronderzoek wordt het volgende beschreven:

- algemene gegevens;
- het voormalige gebruik van de onderzoekslocatie;
- het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie;
- de directe omgeving van de onderzoekslocatie;
- de bodemopbouw en de diepte en stroming van het freatisch grondwater.

De benodigde gegevens zijn uit de volgende bronnen verzameld:

- locatiebezoek;
- informatie van de gemeente Echt-Susteren;
- Provinciaal Grondwaterplan;
- Provinciale Milieuverordening Limburg;
- Bodemkaart van Nederland;
- NAP informatie;
- Kadaster;
- Topografische Atlassen;
- Historische Atlassen;
- Overige documenten (zoals bouwtekeningen, etc.).

Aeres Milieu B.V. heeft geen binding met de opdrachtgever en de onderzoekslocatie anders dan als onafhankelijk onderzoeksbureau.

Opgemerkt wordt dat bij een vooronderzoek sprake is van een momentopname. Dit betekent dat Aeres Milieu op voorhand geen aansprakelijkheid accepteert voor maatregelen of mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Aeres Milieu uitgevoerde onderzoek neemt. Tevens wordt opgemerkt dat Aeres Milieu voor het verkrijgen van de voor het historisch onderzoek noodzakelijke informatie (mede) afhankelijk is van externe bronnen. Voor Aeres Milieu is niet te verifiëren of deze bronnen altijd volledig en zonder fouten zijn. Hierdoor kan Aeres Milieu niet instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie.

2. VOORONDERZOEK

2.1 Inleiding

De in paragraaf 2.1 t/m 2.6 opgenomen informatie is afkomstig van/uit:

- Dossieronderzoek gemeente Echt-Susteren;
- Het Bodemloket;
- Het Dinoloket;
- Terreininspectie;
- Kadaster;
- www.topotijdreis.nl.

De grenzen van het gebied voor vooronderzoek worden gevormd door de aangrenzende percelen van de onderzoekslocatie tot maximaal 25 meter er vandaan.

2.2 Topografische beschrijving

De onderzoekslocatie ligt aan de Clarastraat, nabij de Houtstraat in de kern van Peij. Kadastraal is de locatie bekend onder sectie K, nr. 6725. De coördinaten volgens het R.D. stelsel zijn X = 190.035 / Y = 345.555. Zie bijlage 1 voor een topografisch overzicht en kadastrale kaart.

Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Topografische ondergrond en luchtfoto uit 2016 met rood omlijnd de onderzoekslocatie [Bron: PDOK-viewer en Gis Limburg]

2.3 Historisch overzicht en omgeving

Het plangebied ligt aan de Clarastraat 1 te Echt. Globaal is de locatie oostelijk van de Rijksweg Noord (N276) en noordelijk van de Onze-Lieve-Vrouw Onbevlekt Ontvangenkerk gelegen. Deze is omstreeks 1857 gebouwd en is als richtpunt gebruikt voor de historische topografische kaarten.

Op de kaart uit 1898 is noordelijk van de kerk reeds een gebouw aanwezig aan de Houtstraat. De onderzoekslocatie is dan in gebruik als akkerland. Tevens is de kruising van de Houtstraat met de huidige Clarastraat reeds zichtbaar. Vanaf de jaren 1940 is op de onderzoekslocatie bebouwing zichtbaar.

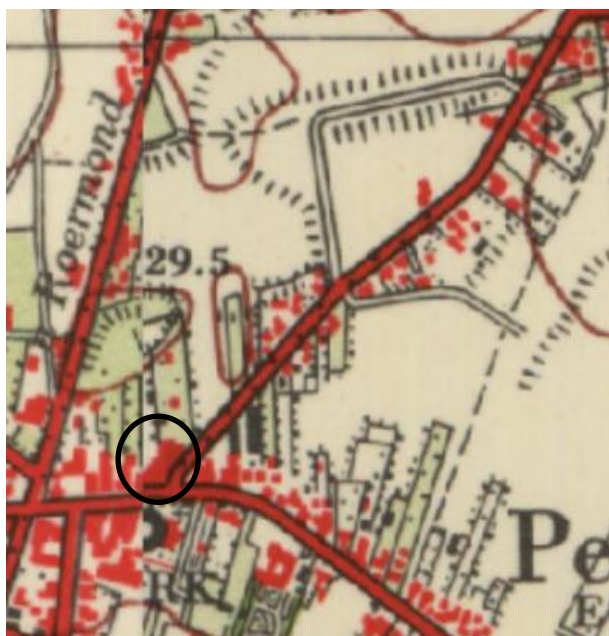
De huidige Clarastraat was tot in de jaren 1980 rechtstreeks verbonden met de Hoogveldsweg richting Hingen. Door de ontwikkeling van nieuwbouw noordelijk van het centrum van Peij is deze weg omgelegd. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen veranderingen zichtbaar.



1990



1981



1948



1898

Afbeelding 2: geraadpleegde historische kaarten en luchtfoto's (bron kaarten: topotijdreis.nl en Provincie Limburg)

2.4 Dossieronderzoek

Bij navraag is op 7 september 2017 van de gemeente Echt-Susteren enkele informatie digitaal ontvangen.

De horecagelegenheid was tot 2008 in gebruik als horecazaal 'Biej Oalders', behorende bij de Houtstraat 25 (hoekpand). In 2010 is een wijzigingsplan voor de onderzoekslocatie opgesteld voor de ontwikkeling van de huidige onderzoekslocatie en het zuidelijk gelegen hoekpand (Houtstraat 21-25). Het planvoornemen betrof de sloop van de onderzoekslocatie met herbestemming tot gemengd gebruik (winkelruimte en appartementen). Het zuidelijk gelegen hoekpand (Houtstraat 21-25) is kadastraal afgesplitst en is momenteel leegstaand (zie §2.6).

Voor het project is ten tijde een historisch vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725 door Milieu Adviesbureau Heel BV d.d. 19 januari 2010 onder nr. 560THE/09/R1. Hieronder is een korte samenvatting opgenomen. Het rapport is opgenomen in bijlage 3.

‘Aan de oostzijde van Clarastraat is in het verleden een ondergrondse olietank aanwezig geweest. Deze is in december 1993 met tankcertificaat gesaneerd. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is geen verkennend bodemonderzoek bekend. In de omgeving zijn diverse onderzoeken uitgevoerd waarbij plaatselijk lichte verhogingen zijn aangetroffen.

Uit onderzoek naar diffuse bodemverontreiniging in de provincie Limburg blijkt dat regionaal in Midden Limburg door verzuring, bemesting (van met name zandgronden), depositie en natuurlijke processen in de bodem verhoogde gehalten aan zware metalen (met name cadmium, koper, nikkel en zink) in de bovengrond en in het grondwater te verwachten zijn.

De locatie is aangemerkt als “onverdachte locatie”. Het vooronderzoek heeft geen gegevens opgeleverd die duiden op een eventuele bodemverontreiniging van de voormalige horecagelegenheid. De bodem is in principe geschikt voor het gebruik als winkel/woonbestemming.’

Van de onderzoekslocatie zijn geen bouw- of milieuvergunningen aangeleverd. Wel is een verleende sloopvergunning aangeleverd. Hierin zijn geen bijzonderheden opgenomen.

Binnen het plangebied zijn geen verdachte locaties te onderscheiden en hebben er, voor zover bekend, geen ophogingen, opvullingen of dempingen plaatsgevonden.

2.5 Bodemopbouw en geo(hydro)logie

De bodemopbouw van de onderzoekslocatie wordt schematisch weergegeven in tabel 2.1 voor het plangebied en omgeving. Pey ligt op het middenterras van de Maas. Ter plaatse is een matig fijn, lemige zandbodem te verwachten.

Diepte [m-mv]	Lithostratigrafie	Lithologie
0 – 2	Formatie van Bortel	Fijn tot grof zandige afzettingen met een tussengelegen leemlaagje
2 – 19	Formatie van Beegden	zandige en grindige afzettingen

Tabel 2.1: Geo(hydro)logische indeling (bron: Dinoloket)

Het plangebied is op ca. 30,9 m +NAP gelegen. De stroming van het freatisch grondwater is westnoordwestelijk gericht en bevindt zich naar verwachting op een hoogte van circa 24 m +NAP. De onderzoekslocatie bevindt zich binnen de boringsvrije zone van de Roerdalslenk (zone 2; ter bescherming van de Bovenste Brunssumklei). Boringen dieper dan 30 meter dienen gemeld te worden. Gezien de voorgenomen woningbouw ter plaatse zal niet zo diep geboord worden.

2.6 Beschrijving van de onderzoekslocatie

Op 7 september 2017 is een veldinspectie uitgevoerd. Hierbij is gelet op het terreingebruik en de aanwezigheid van ondergrondse tanks, stookplaatsen, (half)verhardingslagen, ophogingen, storthopen, dempingen, afgravingen en asbesthoudend materiaal op het maaiveld. Een fotoreportage van de onderzoekslocatie is opgenomen in bijlage 2.

De onderzoekslocatie wordt momenteel grotendeels bebouwd en in gebruik als opslagruimte met rondom een klinkerverharding. Noordelijk is een tegelverharding aanwezig naar een kleine garage. Langs de Clarastraat is een lager gelegen gebouw aanwezig. Beiden zijn voorzien van een plat dak. Het achtergelegen grootste gedeelte van het gebouw is voorzien van een asbestverdachte dakbedekking (schuin dak). De golfplaten zijn nog intact. Het gebouw is rondom voorzien van een goot. Zuidelijk is het hoekpand momenteel leegstaand (te koop). Hierin is tevens een bankautomaat aanwezig.

In de omgeving van het plangebied zijn woningen en winkels gelegen. Aan de oostzijde van de Clarastraat (tegenover de onderzoekslocatie) bevindt zich de supermarkt Jan Linders met boven woningen.

Er zijn geen waarnemingen gedaan welke wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen van verontreinigingen. Een fotoreportage van de onderzoekslocatie is opgenomen in bijlage 2.

2.7 Asbest

Conform de NEN 5707 (Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond) is er sprake van een asbestverdachte locatie indien er sprake is van één of meer van de hieronder beschreven activiteiten of gebeurtenissen:

- de eventuele aanwezigheid in het verleden van bedrijven, die asbesthoudende producten, apparaten of voorwerpen vervaardigen en/of verwerken;
- de eventuele aanwezigheid in het verleden en/of heden van bedrijfsgebouwen (o.a. schuren), waarin (veel) asbesthoudende bouwstoffen zijn verwerkt, en of de aanwezigheid van asbestresten in de bodem en/of onder verhardingen (o.a. erven van boerderijen);
- de aanwezigheid van woongebouwen, gebouwd van asbestcementplaten, dan wel in het verleden gerenoveerd met toepassing van asbestcementproducten, met een gerede kans dat asbestresten in tuinen en/of plantsoenen zijn achtergebleven;
- eventuele stortingen van asbestverdachte afvalstoffen;
- de kans op aanwezigheid van asbesthoudende buizen of ophooglagen in de ondergrond;
- de toepassing van asbesthoudende beschoeiingen langs watergangen of in (volks)tuinen;
- de (vroegere) aanwezigheid van glastuinbouw, danwel afval van kassen op of in de bodem;
- er hebben in het verleden calamiteiten met asbest plaatsgevonden (asbestbrand), zonder dat de verspreid geraakte asbestresten (meteen) zijn opgeruimd.

Nabij de aanwezige panden zijn op het maaiveld visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. Het dak van de te slopen bebouwing bestaat grotendeels uit een asbestverdachte golfplaten dakbedekking. Gezien de aanwezige goten is geen asbest in de bodem te verwachten. Uit het dossieronderzoek is verder geen informatie naar voren gekomen dat inpandig nog asbestverdachte materialen te verwachten zijn. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden is het uitvoeren van een asbestinventarisatie en -sanering benodigd. Een verkennend bodemonderzoek naar asbest in de bodem wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht (onverdacht).

2.8 Bodembeleid gemeente Echt-Susteren

Het bodembeleid van de gemeente Echt-Susteren is vastgelegd op 26 april 2012 in de Nota Bodembeheer met de daarbij behorende Bodemkwaliteitskaart. Daarnaast is een Bodemfunctieklassenkaart opgesteld. Ter plaatse is ingedeeld als wonen.

Op de deelgebiedenkaart is de bovengrond ingedeeld als 'Historische bebouwing'. Uit de bodemkwaliteitsklassenkaart blijkt dat de onderzoekslocatie is ingedeeld in kwaliteitsklasse 'Wonen'. De ondergrond is ingedeeld als kwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'.

2.9 Niet-gesprongen explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben diverse verwoestingen plaatsgevonden. Van de zuidelijk gelegen kerk is bekend dat deze hersteld is omstreeks 1947-1948. Uit de indicatieve kaart militair erfgoed blijkt dat de onderzoekslocatie en omgeving tot het slagveld Roerdriekhoek (operatie Blackcock) behoort. Deze slag duurde van september 1944 tot februari 1945. Op de onderzoekslocatie zijn geen vermoedens aanwezig op het voorkomen van eventuele oorlogsmunitie in de bodem.

2.10 Archeologie.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard,
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Echt-Susteren heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld.

Conform dit beleid en bijhorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek in principe noodzakelijk is zodra een ruimtelijke bodemingreep groter is dan 250 m². Uit het wijzigingsplan d.d. 2010 is onderstaande informatie opgenomen:

'De locatie voor het project is thans reeds bebouwd. Volgens de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (KICH: KennisInfrastructuur CultuurHistorie) is het gebied aangemerkt als een stedelijk gebied zonder bijzondere archeologische verwachtingswaarde en/of trefkans. Aanvullend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor het project.'

2.11 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie wordt gesloopt waarna een nieuwbouw gerealiseerd zal worden.

2.12 Hypothese

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het actualiserend vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" worden beschouwd. Tevens wordt geen asbest in de bodem verwacht (onverdacht).

3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu in augustus-september 2017 een historisch vooronderzoek uitgevoerd voor plangebied Clarastraat 1 te Echt.

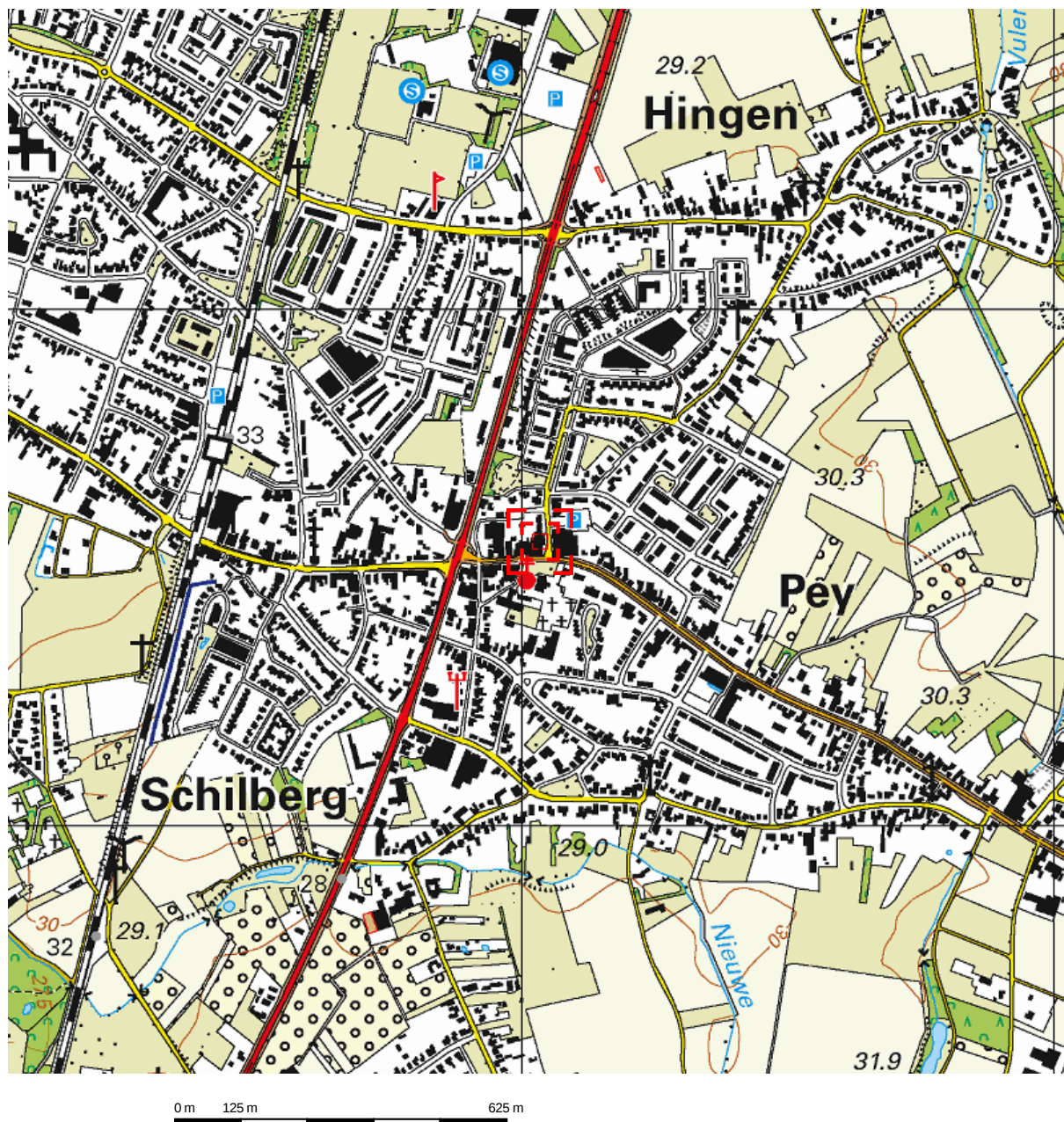
De resultaten van onderhavig vooronderzoek geven een voldoende beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd.

Het vooronderzoek en de bodemkwaliteitskaart van de gemeente kan als bewijsmiddel dienen voor de te doorlopen procedure. Het is nadrukkelijk de keuze van de initiatiefnemer of hij gebruik maakt van de bodemkwaliteitskaart of dat hij toch een bodemonderzoek laat uitvoeren. Voordat hij deze keuze maakt, zal hij zich moeten vergewissen van de voor- en nadelen en de eventuele risico's. Als bij de realisatie van het plan zaken worden aangetroffen waarvoor alsnog onderzoek noodzakelijk is, kan het noodzakelijk zijn dat alsnog een bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht). Op het pand is een asbestverdachte dakbedekking met goten aanwezig. Voorafgaand aan de sloop is een asbestinventarisatie en –sanering benodigd.

BIJLAGE 1

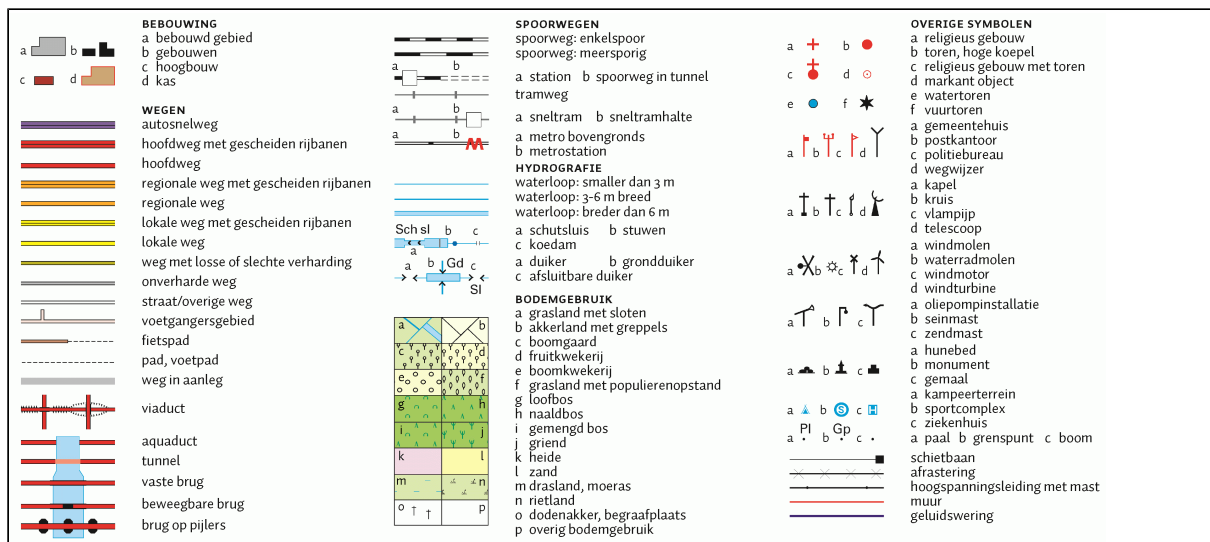
Topografische overzichtskaart en kadastrale situatie



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object ECHT K 6725
Clarastraat 1, 6102 CE ECHT
CC-BY Kadaster.





0 m 5 m 25 m

12345 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie	Deze kaart is noordgericht Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 7 september 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel ECHT K 6725	
--	---	--	--

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.

BIJLAGE 2

Foto's onderzoekslocatie

Vanaf Clarastraat



Foto 1: Kijkend in westelijke richting



Foto 2: Kijkend in zuidelijke richting

Vanaf Houtstraat



Foto 3: Kijkend in noordelijke richting



Foto 4: Kijkend in noordwestelijke richting (overzijde)

BIJLAGE 3

Historische informatie



RAPPORT

VOORONDERZOEK

HOUTSTRAAT 21-25/CLARASTRAAT 1

TE ECHT

VERANTWOORDING

Titel : Vooronderzoek
Houtstraat 21-25/Clarastraat 1
te Echt

Status : Definitief

Opdrachtgever : Smeets Vastgoed BV
Dorpstraat 41
6102 TR Echt

Contactpersoon : Dhr. P. Smeets

Projectnummer : 560THE/09/R1

Projectleider : Dhr. ing. M.W.C.G. Verbong

Opsteller rapport : Dhr. ing. M.A.E. Andriën

Directie : Dhr. ing. E.G.C. van Horen

Handtekening :

Datum : 19 januari 2010

Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV
Postbus 5049
6097 ZG Heel

tel. : 0475 – 573231
fax. : 0475 – 571509
e-mail : advies@mah-bv.nl



Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV beschikt over de volgende certificaten:

NEN-EN-ISO 9001: 2000 nr. EN-312/2, VCA** nr. VCA-388/2, Monsterneming Bouwstoffenbesluit VKB protocollen 1001 en 1002 nr. MB-036/2, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek VKB protocollen 2001, 2002, 2003 en 2018 nr. VB-022/3, Milieukundige begeleiding van (water)bodemsanering en nazorg VKB protocollen 6001 en 6003 nr. BB-022/2 en SCA Procescertificaat voor asbestinventarisatie volgens SC-540 nr. AO-102/4. Deze certificeringen zijn op de werkzaamheden van toepassing tenzij in dit rapport anders is aangegeven.

Niets uit deze uitgave mag vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding onderzoek	1
1.2	Onderzoeksdoel	1
1.3	Waarborg en geldigheid	1
1.4	Opbouw van het rapport	1
2	VOORONDERZOEK.....	2
2.1	Algemene gegevens onderzoekslocatie	2
2.2	Situering locatie	2
2.3	Bodemkundige, geologische en geohydrologische gegevens	2
2.4	Dossieronderzoek	3
2.4.1	Milieuvergunningen	3
2.4.2	Bouw- en/of sloopvergunningen	4
2.4.3	Boven- en/of ondergrondse brandstoftanks	4
2.4.4	Voorgaand (bodem)onderzoek	4
2.5	Historische beschrijving	5
2.6	Asbest	5
2.7	Veldinspectie	5
3	CONCLUSIE.....	6

BIJLAGEN

- 1 Topografische kaart
- 2 Kadastrale ligging
- 3 Locatie checklist
- 4 Plattegronden
- 5 Foto's locatie



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding onderzoek

In opdracht van Smeets Vastgoed BV is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een historisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie gelegen aan de Houtstraat 21-25/Clarastraat 1 te Echt.

Aanleiding voor het onderzoek vormt het verkrijgen van een vergunning voor sloop van de bestaande bebouwing ter plaatse van de onderzoekslocatie en toekomstige nieuwbouw.

1.2 Onderzoeksdoel

Doel van het feitelijk onderzoek is aan te tonen dat de grond en/of grondwater redelijkerwijs gesproken geen verontreinigingen bevatten die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen en zodoende enige beperking of belemmering kunnen vormen ten aanzien van de sloop van de bestaande bebouwing en toekomstige nieuwbouw.

1.3 Waarborg en geldigheid

Dit vooronderzoek is door MAH-BV met de grootste zorg en conform de richtlijn NVN 5725 uitgevoerd. Het rapport van het vooronderzoek is gebaseerd op informatie verkregen uit onder andere het gemeentearchief, het archief van MAH-BV en informatie van de opdrachtgever.

De certificering BRL 1000 Monsterneming Bouwstoffenbesluit VKB protocollen 1001 en 1002 nr. MB-036/2, BRL 2000 Procescertificaat veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek VKB protocollen 2001, 2002, 2003 & 2018 nr. VB-022/3, BRL 6000 Procescertificaat milieukundige begeleiding van (water)bodemsanering en nazorg VKB protocollen 6001 & 6003 nr. BB-022/2 en SCA Procescertificaat voor asbestcertificatie volgens SC-540 nr. AO-102/4 zijn niet van toepassing op de werkzaamheden zoals hierbij gerapporteerd.

1.4 Opbouw van het rapport

Het vooronderzoek wordt in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de hypothese gesteld. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de conclusies en aanbevelingen gedaan.



2 VOORONDERZOEK

2.1 Algemene gegevens onderzoekslocatie

Opdrachtgever/Eigenaar/Gebruiker	:	Smeets Vastgoed BV Dorpstraat 41 6102 TR Echt
Locatie	:	Adres : Houtstraat 21-25/Clarastraat 1 Plaats : Echt Coördinaten : x = 190.034, y = 345.549 Oppervlakte : Circa 950 m ²
Kadastrale aanduiding	:	Gemeente : Echt Sectie : K Perceelnummer : 4299
Gebruik locatie	:	Huidig : Horecagelegenheid en garage

De topografische ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1. De kadastrale situatie is weergegeven in bijlage 2. De plattegronden zijn opgenomen in bijlage 4.

Bronnen:

- Topografische kaart 1995 (Topografische Dienst, Emmen);
- Kadaster Limburg;
- Opdrachtgever.

2.2 Situering locatie

De onderzoekslocatie is gelegen nabij het centrum van Pey-Echt. In de directe omgeving zijn woningen winkels en horecagelegenheden gesitueerd. De onderzoekslocatie is ten noorden van de Houtstraat en ten westen van de Clarastraat gesitueerd.

Bronnen:

- Topografische kaart 1995 (Topografische Dienst, Emmen).

2.3 Bodemkundige, geologische en geohydrologische gegevens

Uit de bodemkaart van Nederland (1:50.000) blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit Horstpodzolgronden (Y23b). Deze bodems zijn gevormd in lemig fijn zand.

De geohydrologische gesteldheid hangt nauw samen met de geohydrologische opbouw van het gebied. De geohydrologische opbouw van de bodem in Midden-Limburg wordt in belangrijke mate bepaald door een zuidzuidoost noordnoordwest lopend breukensysteem. De drie hoofdbreuken zijn de Feldbiss, de Peelrandbreuk en de Tegelenbreuk. Door deze breuken is het gebied van west naar oost onderverdeeld in de Roerdalslenk, de Peelhorst en de Slenk van Venlo. De onderzoekslocatie is gelegen in de Roerdalslenk.

In tabel 1 is een overzicht gegeven van de geologische bodemopbouw in de omgeving van de onderzoekslocatie.

Tabel 1: Overzicht geohydrologische bodemopbouw

Globale diepte (m-mv)	Geohydrologische eenheid	Lithografische eenheid	Lithologie
0 – 5	Deklaag (Zanddiluvium)	Holoceen Nuenen groep	bovenlaag: zandige klei onderlaag: uiterst fijn tot middel fijn zand en leem
5 – 120	Eerste watervoerende pakket	Formatie van Veghel Formatie van Sterksel Formatie van Kedichem Formatie van Tegelen	middel grof tot uiterst grof zand zand zand
120 – 160	Scheidende laag	Brunssumklei	fijne zanden met klei
160 – 250	Tweede watervoerende pakket	Waubachzanden Mioceen e.a. tertiare afz.	zand

De stromingsrichting van het grondwater is westnoordwestelijk. Het grondwater bevindt zich ter plaatse van de onderzoekslocatie op een diepte van circa 24 m+NAP. De hoogteligging van de locatie bedraagt circa 29 m+NAP. Op basis hiervan kan het grondwater op de onderzoekslocatie op een diepte van circa 5 m-mv aangetroffen worden.

De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterwingebied en/of beschermingsgebied.

Bronnen:

- Bodemkaart van Nederland (STIBOKA, Wageningen 1972);
- Geologische Overzichtskaart van Nederland (RGD Haarlem 1975);
- Grondwaterkaart van Nederland 1977 (Dienst Grondwaterverkenning TNO, Delft);
- Grondwaterkaart van Limburg 1990 (Dienst grondwaterverkenning Provincie Limburg, VWM);
- Kaart P.M.V. Aanwijzing Milieubeschermingsgebieden (Provincie Limburg, febr. 1995);
- Topografische kaart 1995 (Topografische Dienst, Emmen).

2.4 Dossieronderzoek

Op 14 januari 2010 is door MAH BV een dossieronderzoek uitgevoerd voor onderhavige locatie. Tijdens het dossieronderzoek (gemeentearchief) zijn de milieuvergunningen, bouwvergunningen, bodemonderzoeken ingezien en is informatie over (voormalige) boven- en / of ondergrondse tanks verkregen.

Bronnen:

- Gemeente Echt-Susteren;
- Diffuse verontreinigingen in de provincie Limburg, omgaan met onzekerheden gevalsbeschrijvingen; Provincie Limburg, augustus 1996;
- Bodemarchief MAH-BV.

2.4.1 Milieuvergunningen

Uit de milieudossiers blijkt dat voor onderhavige locatie de in tabel 2 opgenomen milieuvergunningen zijn afgegeven.

Tabel 2: Overzicht milieuvergunningen

Straat	Nr	Vergunning	Datum	Opmerking
Houtstraat	21	Hinderwet vergunning voor een Horeca-inrichting	21-12-1988	-
		Vergunning voor de uitbreiding van de opslag-/stallingsruimte	15-07-1994	-
		Melding ex. art. 8.19 verandering inrichting	25-07-1994	-
		Melding verandering inrichting in het kader de Wet Milieubeheer voor Horeca, sport en recreatie.	26-10-2009	-

2.4.2 Bouw- en/of sloopvergunningen

In het verleden hebben diverse bouwactiviteiten plaatsgevonden. Een overzicht van de verleende bouwvergunning en de betreffende dossiers waaruit deze informatie afkomstig is, zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 4: Overzicht bouw- en/of sloopvergunningen

Straat	Nr	Vergunning	Datum	Opmerking
Houtstraat	21	Verandering/vernieuwing entree/toiletgroep/berging	24-12-1964	-
		bouwgarage	26-03-1987	-
		bovenwoning	12-12-1989	-

2.4.3 Boven- en/of ondergrondse brandstoftanks

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen boven- en/of ondergrondse opslagtanks gesitueerd (geweest). Uit informatie van het verkennend bodemonderzoek van Blokpoel (kenmerk MB-5653) blijkt dat er ter plaatse van de Houtstraat 25-29 te Echt een ondergrondse olietank gesitueerd is geweest welke in december 1993 is gesaneerd. Uit het tankcertificaat, welke tijdens het dossieronderzoek niet voorhanden was, blijkt dat tijdens de sanering in de bodem geen bijmengingen zijn waargenomen welke op een bodemverontreiniging duiden.

2.4.4 Voorgaand (bodem)onderzoek

Voor zover bekend is ter plaatse van de onderzoekslocatie niet eerder bodemonderzoek verricht. In de directe omgeving zijn de onderstaande bodemonderzoeken verricht:

- Oriënterend bodemonderzoek op een viertal locaties ten noorden van de onderhavige onderzoekslocatie, door Fugro (kenmerk E-7721), d.d. 17 juni 1987 uitgevoerd.
In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan EOX aangetoond. In de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de toenmalige toetswaarden.
- Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Houtstraat 27 te Echt, door Blokpoel (kenmerk MB-5370), d.d. 14 mei 2004 uitgevoerd.
In de bovengrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de streefwaarde. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood, PAK en minerale olie aangetoond.
- Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Houtstraat 25-29 te Echt, door Blokpoel (kenmerk MB-5653), d.d. 3 februari 2005 uitgevoerd.
In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan zink en PAK aangetoond. In de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de streefwaarde.

Uit onderzoek naar diffuse bodemverontreiniging in de provincie Limburg blijkt dat regionaal in Midden Limburg door verzuring, bemesting (van met name zandgronden), depositie en natuurlijke processen in de bodem verhoogde gehalten aan zware metalen (met name cadmium, koper, nikkel en zink) in de bovengrond en in het grondwater te verwachten zijn.



2.5 Historische beschrijving

Op een historische kaart uit 1890 is in de omgeving van de onderzoekslocatie bebouwing ingetekend. Op de kaart valt niet te herleiden of ter plaatse van de onderzoekslocatie reeds bebouwing aanwezig is.

Momenteel is de onderzoekslocatie grotendeels bebouwd en in gebruik als een horecagelegenheid en garage. Het deel wat niet bebouwd is, is volledig verhard met klinkers en tegels.

2.6 Asbest

Voor zover bekend hebben op de onderzoekslocatie nimmer bedrijfsmatige activiteiten met asbest zoals productie en/of bewerking plaatsgevonden. Daarnaast is geen informatie bekend over de mogelijke dempingen of ophogingen met asbesthoudende materialen in de bodem. Er zijn voor zover bekend geen calamiteiten geweest (bv. brand) waarbij asbesthoudende materialen zijn vrijgekomen.

Op bebouwing ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn op het dak (deels) asbestverdachte golfplaten toegepast.

Middels de veldinspectie zal moeten worden aangetoond of de locatie al dan niet als onverdacht kan worden beschouwd voor wat betreft het voorkomen van asbest op en/of in de bodem.

Bron:

- Gemeente Echt-Susteren.

2.7 Veldinspectie

De onderzoekslocatie is d.d. 18 januari 2010 bezocht en visueel geïnspecteerd waarbij gebruik is gemaakt van de een locatie checklist (zie bijlage 3 en foto's bijlage 5).

Bij de veldinspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie op het maaiveld geen asbestverdachte materialen waargenomen. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn op het dak (deels) asbestverdachte golfplaten waargenomen. Aangezien de golfplaten in een goede staat verkeren (geen gaten en/of scheuren) en de locatie volledig verhard is het onwaarschijnlijk dat de bodem verontreinigd is met asbest.



3 CONCLUSIE

Het vooronderzoek heeft geen gegevens opgeleverd die duiden op een eventuele bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Houtstraat 21-25/ Clarastraat 1 te Echt.

Het gebruik van de onderzoekslocatie als horecagelegenheid heeft naar verwachting niet geleid tot verontreiniging van de bodem.

Op basis van de gegevens uit het vooronderzoek wordt de locatie dan ook als **onverdacht** aangemerkt.

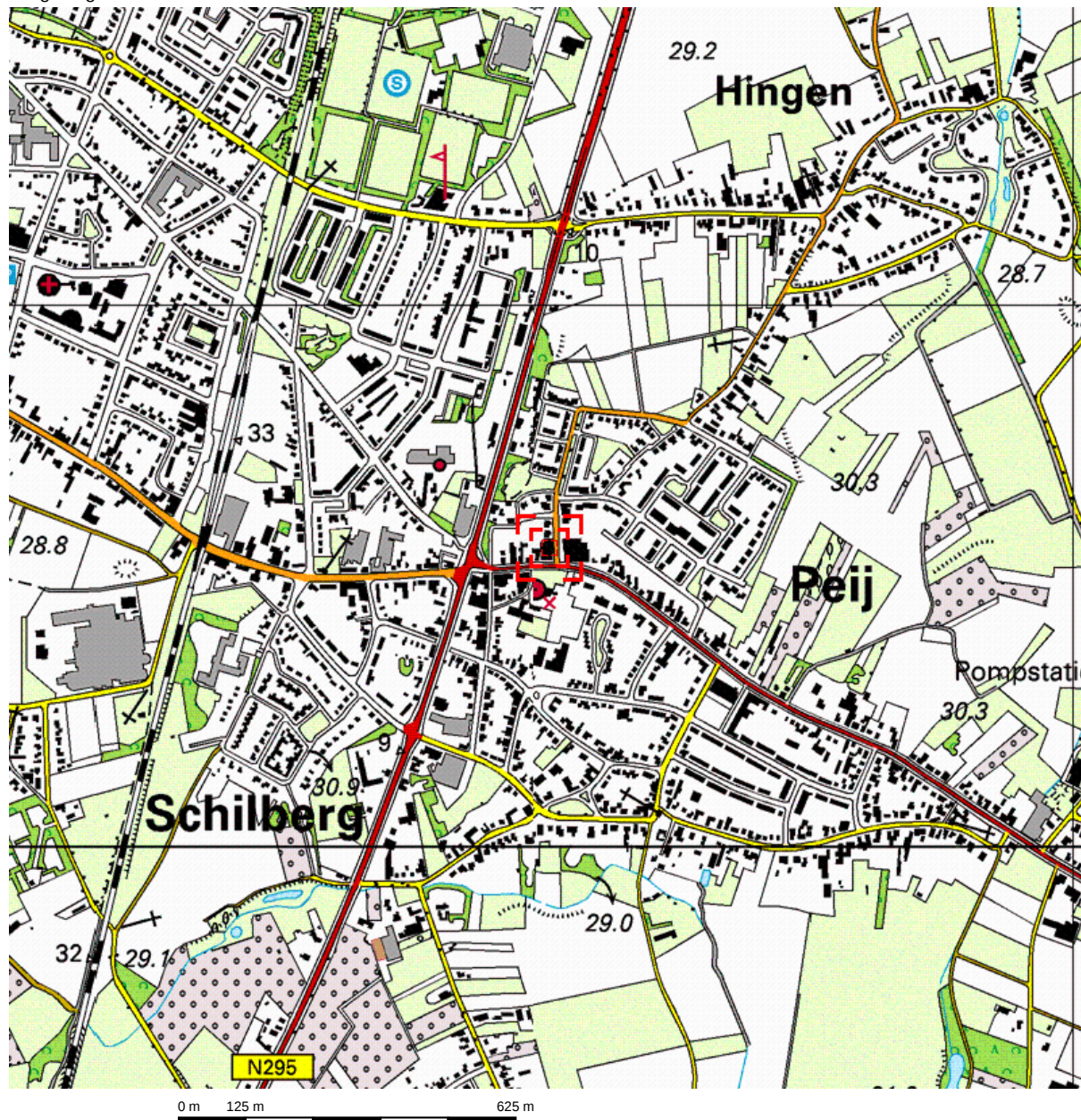


BIJLAGEN



BIJLAGE 1

TOPOGRAFISCHE KAART
Topografische Dienst Emmen, 1995



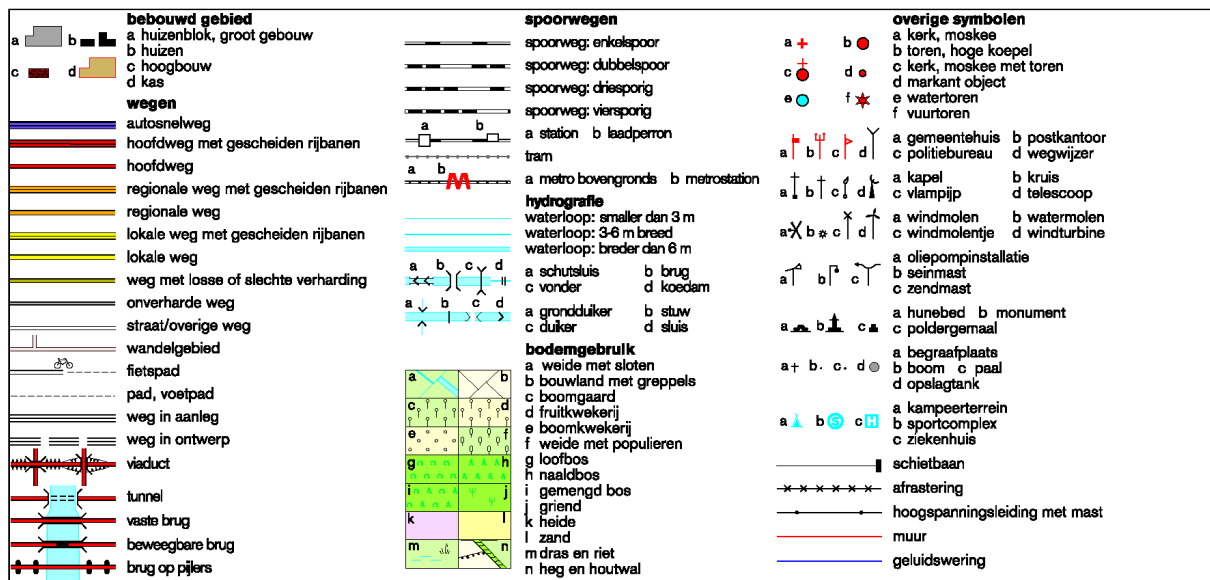
Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object ECHT K 4299

Clarastraat 1, 6102 CE ECHT

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.





BIJLAGE 2

OVERZICHTSTEKENING
KADASTRALE GEGEVENS
BRON: KADASTER LIMBURG



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale grens

Voorlopige grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

ECHT

K

4299

Voor een eensluitend uittreksel, ROERMOND, 11 januari 2010

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.



BIJLAGE 3
LOCATIE CHECKLIST



LOCATIE CHECKLIST

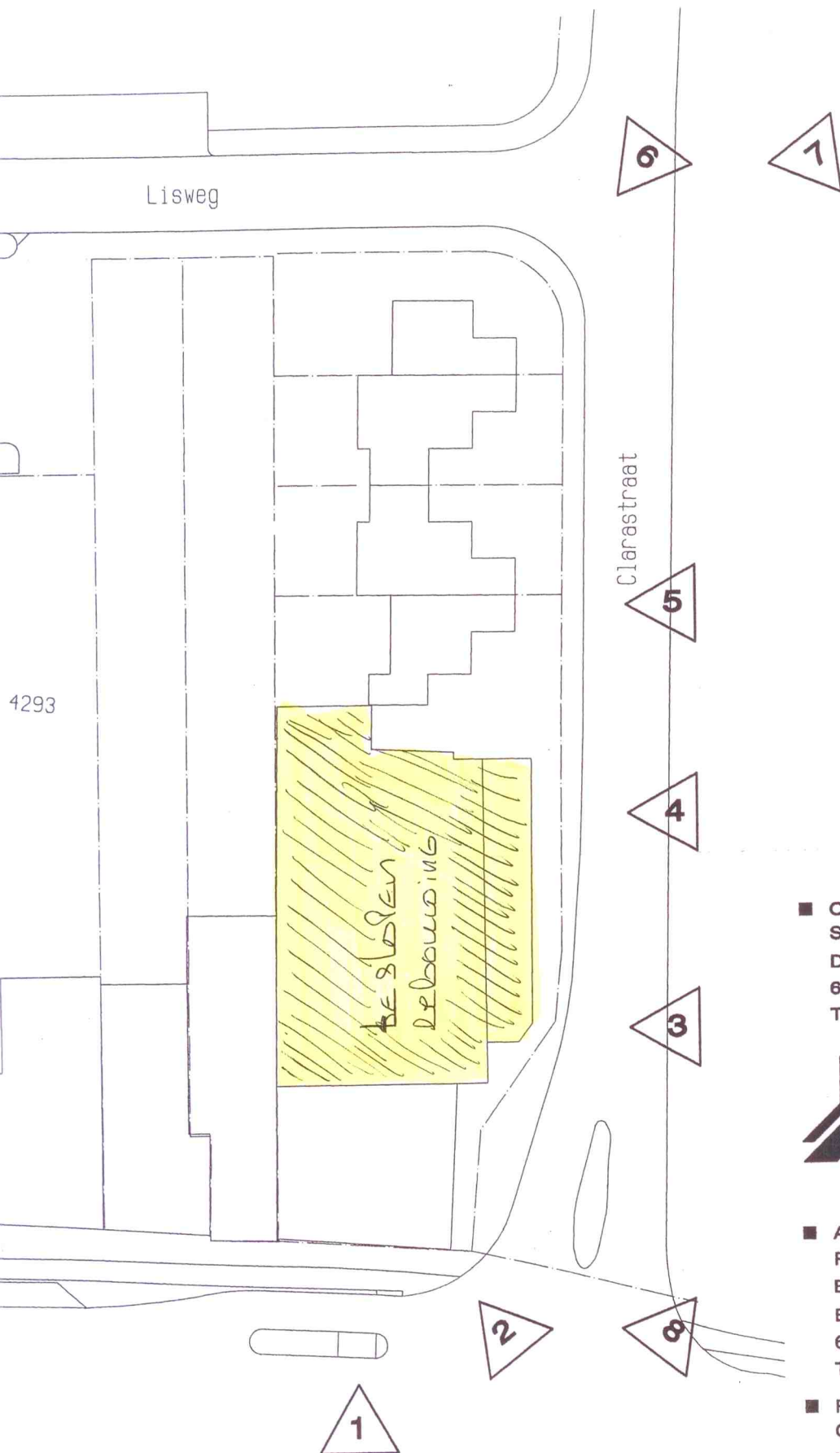
1. huidig gebruik.....horecagelegenheid
2. bedrijfsactiviteitenhoreca
3. opslag afval / gevaarlijke stoffen (asbest)..... nee
4. terrein verharding/ puinlagen (asbest)klinkers en tegels
5. leidingen..... nee
6. ophogingen / grondverzet (asbest) nee
7. ondergrondse / bovengrondse tanks nee
8. brandplaats (asbest)..... nee
9. riolering nee
- 10 verwarming (kolen /gas / olie) gas
- 11 zinkput..... nee
- 12 omgeving (bedrijven / grondgebruik)woningen, horecagelegenheden en winkels
- 13 uitpandige asbesttoepassingen (plaats/wat/staat).....een deel van het dak
- 14 overige bijzonderhedengeen



BIJLAGE 4
PLATTEGROND



HUDIGE SITUATIE



■ Opdrachtgever:
Smeets Vastgoed BV
Dorpstraat 37-41
6102 TR ECHT
T 0475-487627



■ Architect:
Peter Ruyten
Bureau voor Architectuur
Edith Steinstraat 8
6101 DR ECHT
T 0475-488540

■ Project:
Centrumplan Pey Fase II
Voorlopig ontwerp
Schaal 1:500
Datum: september 2008
Gewijzigd:

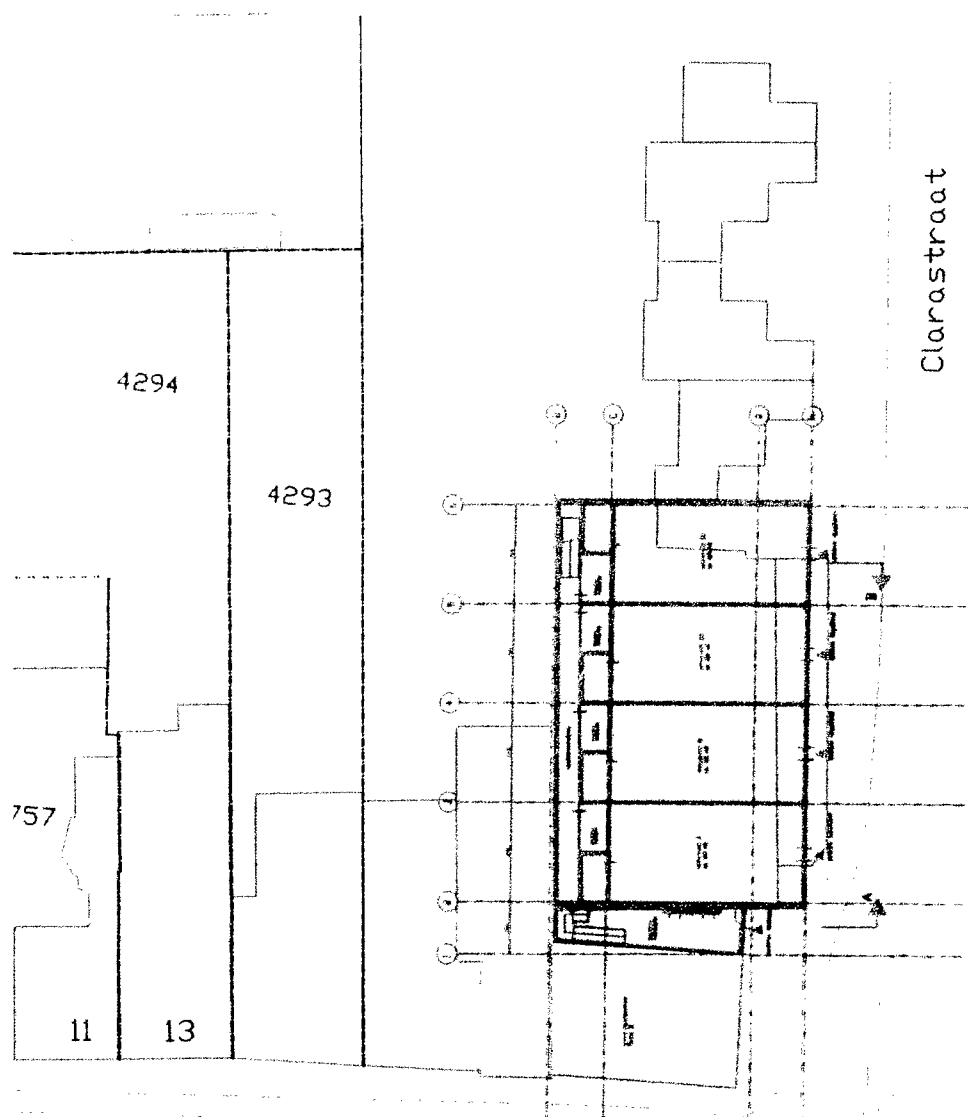
Peter Ruyten Bureau voor architectuur



TOEKOMSTIGE SITUATIE

Lisweg

Clarastraat



Opdrachtgever:
Sneets Vastgoed BV
Dorpstraat 37-41
6102 TR ECHT
T 0475-487627



Architect:
Peter Ruyten
Bureau voor Architectuur
Elith Steenstraat 8
6101 DR ECHT
T 0475-468540

Project:
Centrumplan Rijk, Fase II
Leefstedelijk ontwerp
Juni 2009
Definitief ontwerp
Juni 2010



BIJLAGE 5
FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE



foto 1.



foto 2.



foto 3.



foto 4.