



RAPPORT VOORONDERZOEK
conform NEN 5725
Deurningerstraat 22 - Deurningen

Opdrachtgever:
BJZ.NU

Locatie:
Deurningerstraat 22
7561 PK Deurningen

Mei 2019



KRUSE GROEP
INFRA ■ MILIEU ■ SLOOPWERKEN ■ VASTGOED



Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyersseweg 33
7678 SC Geesteren

Internet:
info@krusegroep.nl
www.krusegroep.nl

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739

Tel: 0546 - 63 96 63

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01



Rapport Vooronderzoek conform NEN 5725 Deurningerstraat 22 - Deurningen

Opdrachtgever:

BJZ.NU
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Locatie:

Deurningerstraat 22
7561 PK Deurningen

Projectcode: 19020425

Rapportagedatum: 7 mei 2019

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	5
5	Conclusies	6

Bijlagen

- I Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied
- II Historische topografische kaarten
- III Boorplan Zeeuws-Vlaanderen bv, 1997
- IV Fotoreportage terreininspectie
- V Schets toekomstige situatie

1 Inleiding

In opdracht van BJZ.NU heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek op basis van norm NEN 5725 uitgevoerd voor de locatie aan de Deurningerstraat 22 in Deurningen.

De aanleiding voor het vooronderzoek is de bestemmingsplanwijziging voor het huisvesten van diverse bedrijven in de voormalige kippenschuur.

Het vooronderzoek dient om inzicht te krijgen in hoeverre verontreinigingen kunnen zijn ontstaan door huidige en/of voormalige (bedrijfs)activiteiten en of er sprake is van een (historische) verontreiniging. Het doel van het vooronderzoek is het opstellen van een hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van een bodemonderzoek.

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	: Deurningerstraat 22 te Deurningen
Kadastrale registratie	: Gemeente Weerselo, sectie W, nummer 258
Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied	: circa 8100 m ² (het kadastrale perceel)
Coördinaten RD-stelsel	: centrale punt x = 255.54 en y = 481.67

2.2 Bodemsamenstelling en geohydrologie

Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:

- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 22 meter boven NAP.
- De locatie bevindt zich op enkele kilometers ten westen van de stuwwal "Oldenzaal."
- De deklaag bestaat uit kwartair zand en is ter plaatse circa 25 meter dik. Het doorlatend vermogen is minder dan 100 m²/dag.
- De grondwaterspiegel bevindt zich circa 1.0 meter onder het maaiveld. De regionale stromingsrichting van het freatisch grondwater is westnoordwestelijk met een verhang van ongeveer 2.0 m/km.
- Op circa 1.7 kilometer ten noordoosten van de onderzoekslocatie bevindt zich het grondwaterbeschermingsgebied Weerselo. Het bijbehorende grondwaterwingebied ligt op circa 2.2 kilometer.
- Aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie stroomt de Gammelkerbeek. De invloed van deze beek op het freatische grondwater is niet bekend.
- De recreatieplas "Het Hulsbeek" is op ongeveer 2 kilometer ten zuidoosten van de locatie gelegen.

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:

- informatie gemeente Dinkelland
- archiefonderzoek bij de gemeente Dinkelland (de heer P. Haverkort van Kruse Milieu BV)
- vaststellen van het huidige en historisch gebruik op de locatie, binnen het geografisch besluitvormingsgebied. De hierbij geraadpleegde internetsites zijn:
 - www.pdokviewer.pdok.nl
 - www.topotijdreis.nl
 - BAG-viewer
 - www.ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer
 - Bodematlas Overijssel (waaronder omgevingsrapport)
 - Wateratlas Overijssel
- archief Kruse Milieu BV
- terreininspectie (de heer P. Haverkort van Kruse Milieu BV)
- interview met de eigenaar (mevrouw W. Borghuis)

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 gedeelte van het erf aan de Deurningerstraat 22 met de bedrijfsbestemming. In bijlage I is een luchtfoto opgenomen, waarop het geografisch besluitvormingsgebied is aangegeven.

Bij de gemeente Dinkelland zijn de milieudossiers van de locaties aan de Deurningerstraat 20 en 22 ingezien. Tevens is er een terreininspectie uitgevoerd.

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 1905 is het erf bebouwd met 3 gebouwen. Over het erf loopt een weg. Op de topografische kaart van 1918 is deze weg niet meer aanwezig en is de huidige ligging van de Deurningerstraat weergegeven. Op de topografische kaart van 1954 is over het erf weer een weg weergegeven. De schuur op het erf aan de Deurningerstraat 20 is weergegeven op de topografische kaarten vanaf 1988. De kippenschuur op het erf aan de Deurningerstraat 22 is op de topografische kaarten weergegeven vanaf 2005. In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) staat weergegeven dat deze schuur gebouwd is in 1998. Ook de bedrijfswoning en de machineberging aan de Deurningerstraat 20 zijn op deze topografische kaart weergegeven. Sindsdien is de huidige situatie van het besluitvormingsgebied weergegeven.

De historische topografische kaarten zijn weergegeven in bijlage II.

4.2 Milieudossiers

Bij de gemeente Dinkelland zijn van de locatie de milieuvergunningen ingezien. Er zijn twee milieudossiers ingezien van het agrarische bedrijf op de locatie. In de schuur aan de Deurningerstraat 22 werden legkippen gehouden. In de schuur op het erf aan de Deurningerstraat 20 wordt melkvee gehouden. In de werkplaats op het erf aan de Deurningerstraat 20 bevindt zich een bovengrondse dieseltank met een inhoud van 1200 liter. Aan de oostzijde van de berging bij de boerderij aan de Deurningerstraat 22 heeft een bovengrondse dieseltank met een inhoud van 1000 liter gestaan. Uit een milieucontrole blijkt dat deze tank voor 2001 is verwijderd.

Sinds 2012 worden er geen legkippen meer gehouden in de schuur aan de Deurningerstraat 22 en worden ruimten in de schuur verhuurd. Van 3 bedrijven in de schuur zijn milieuvergunningen ingezien. Het betreft een fietsbandenfabrikant (A. Dugast BV), een meubelmakerij (Casper Rutges) en een indoor skibaan (Snowise Sports).

In de voormalige sorteerruimte van de kippenschuur is A. Dugast BV gevestigd. Ter plaatse worden fietsbanden geproduceerd. Binnen de inrichting worden kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen opgeslagen, namelijk enkele blikken lijm en verharder. Deze moeten worden opgeslagen boven een vloeistofkerende voorziening en in een lekbak. In het voorste gedeelte van de voormalige kippenschuur is Snowise Sports BV gevestigd. In de hal wordt ski- en snowboardles gegeven op een lopende band. In het achterste gedeelte van de voormalige kippenschuur is Meubelmakerij Casper Rutges gevestigd. In de hal bevinden zich enkele machines voor houtbewerking en wordt hout opgeslagen.

Uit de asbestsignaleringskaart van de provincie Overijssel blijkt dat er ter plaatse van het besluitvormingsgebied een grote kans is op de aanwezigheid van asbest in de bodem.

4.3 Bodemdossiers

Er is voor zover bekend één eerder bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Deze wordt hier toegelicht:

Grond-, gewas- en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen b.v., verkennend bodemonderzoek Deuringerstraat 20 te Deurningen, d.d. 19 augustus 1997 met projectnummer 2277.

Aanleiding van het onderzoek was de bouw van de kippenschuur, de machineberging en de tweede bedrijfswoning. Ter plaatse van de kippenschuur zijn in totaal 15 boringen verricht. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater ter plaatse van de kippenschuur is licht verontreinigd met zink.

Het boorplan van het bodemonderzoek is weergegeven in bijlage III.

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 IV.

In de voormalige kippenschuur zijn 12 (bedrijfs)ruimten aanwezig. Naast de eerder genoemde bedrijven, waarvan een milieudossier aanwezig is, bevinden zich hier een muziekstudio (Double R Productions), een fotostudio (New Day Studio) en een containerreiniger (CSS). In drie ruimten wordt hobbymatig aan auto's gewerkt. Twee ruimten worden gebruikt als opslagruimte en één ruimte staat momenteel leeg. In de schuur is een betonvloer aanwezig en de vloer is in goede staat.

Rondom de schuur is het terrein verhard met klinkers. Aan de voorzijde van de schuur is een terras aanwezig en is het grasveld ingericht als speeltuin. Aan de oostzijde van de schuur bevindt zich een poel met groen eromheen.

De voormalige boerderij is tegenwoordig in gebruik als woning. Aan de noordzijde van de boerderij bevindt zich een stal voor paarden en aan de zuidzijde is een klein schuurtje aanwezig.

Op het dak van het kleine schuurtje ten zuiden van de boerderij bevinden zich asbesthoudende golfplaten. Het hemelwater van dit dak watert af op verhard terrein, waardoor er geen sprake is van een asbestverdachte druppelzone. De golfplaten op het dak van de voormalige kippen-schuur zijn asbestvrij (NT-platen). De overige daken op de locatie zijn voorzien van dakpannen.

4.5 Toekomstig gebruik van de locatie

Momenteel is het oppervlakte aan bedrijven in de voormalige kippenschuur groter dan het bestemmingsplan toelaat. Om de huidige situatie mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Ter plaatse zal het asbesthoudende dak van het schuurtje ten zuiden van de boerderij gesaneerd worden, de paardenstal ten noorden van de boerderij zal opgeknapt worden en zal de waterpoel aan de oostzijde van de schuur worden opgeschoond. Een schets van de toekomstige situatie is weergegeven in bijlage IV.

5 Conclusies

In de voormalige kippenschuur worden momenteel (bedrijfs)ruimten verhuurd. Aangezien het oppervlakte aan bedrijven in de voormalige kippenschuur groter is dan het bestemmingsplan toelaat, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

De verhuurde bedrijfsruimten zijn voorzien van een betonvloer. In drie van de ruimten wordt hobbymatig aan auto's gewerkt. In de bedrijfsruimte van de fietsbandenfabrikant (A. Dugast) is een kleinschalige opslag van lijm en verharder aanwezig. In de overige ruimten vinden geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaats.

In de (bedrijfs)ruimten is een betonvloer aanwezig. Gezien de kleinschaligheid van de werkzaamheden kan verwacht worden dat de bodem hierdoor niet verontreinigd is. Mede omdat de situatie ter plaatse ongewijzigd zal blijven in de toekomst, is er geen aanleiding voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

Er heeft in het verleden een bovengrondse dieseltank aan de noordzijde van het schuurtje ten zuiden van de boerderij gestaan. Uit een milieucontrole blijkt dat deze tank voor 2001 is verwijderd. Door de wijziging van het bestemmingsplan krijgt het terrein geen gevoeligere bestemming dan momenteel. Er is geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk nabij de voormalige bovengrondse dieseltank.

Er is geen informatie beschikbaar, waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. De onderzoekslocatie kan daarom als onverdacht worden beschouwd.

Bijlage I
Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied



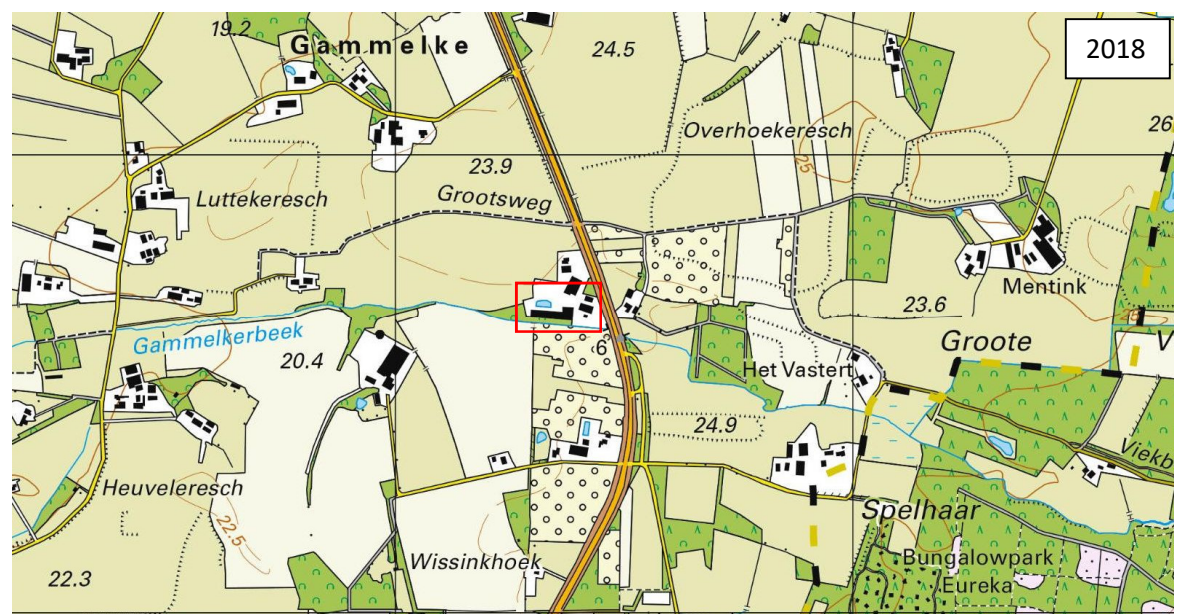
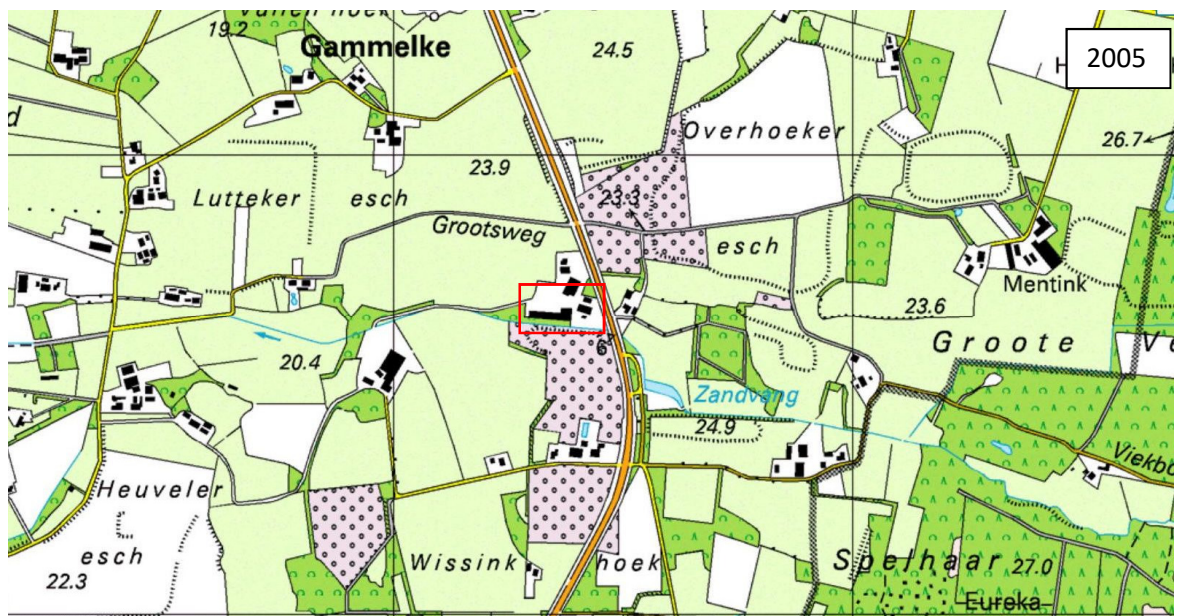
 Besluitvormingsgebied

0 10 20 30 40 50 m

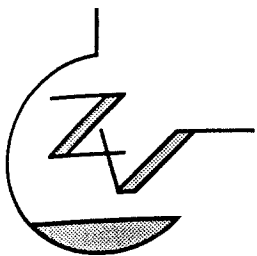


Bijlage II
Historische topografische kaarten





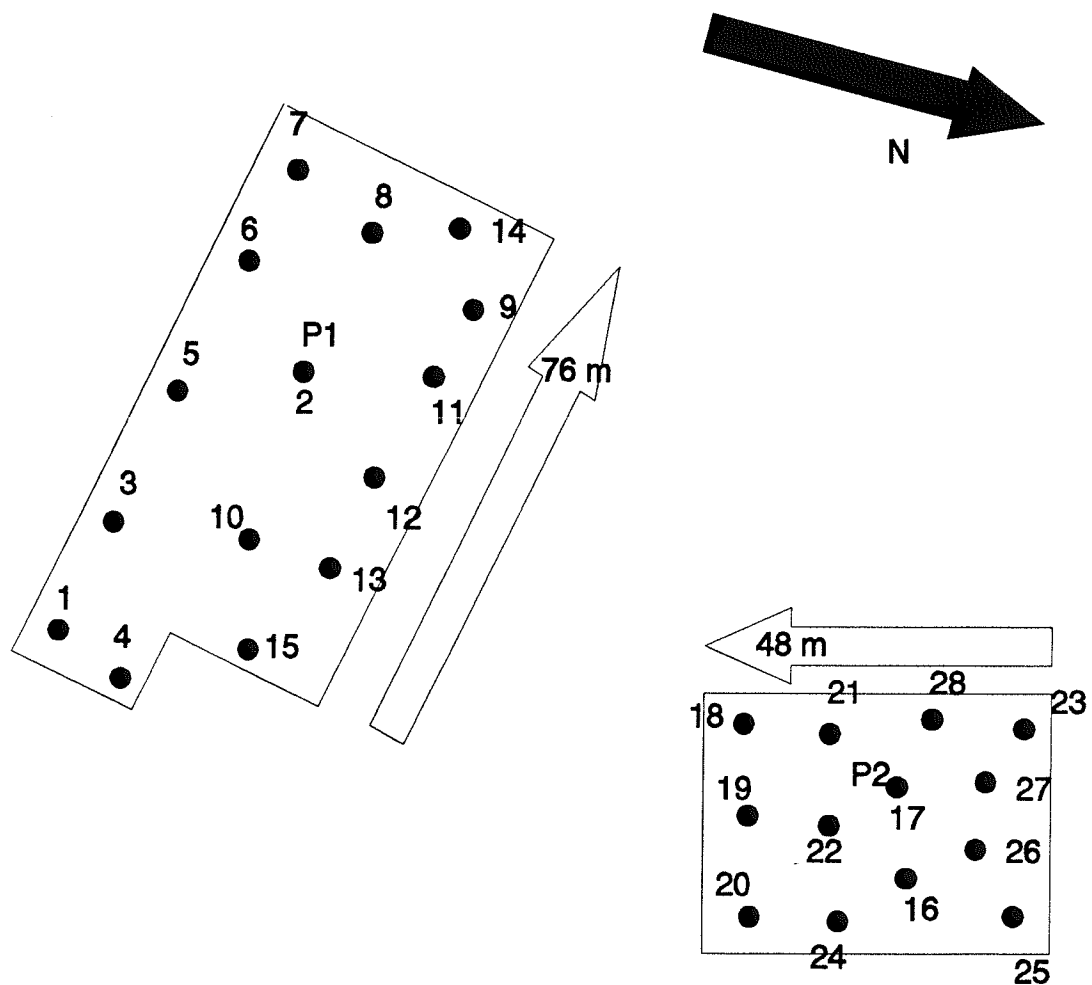
Bijlage III
Boorplan Zeeuws-Vlaanderen bv, 1997



GROND-, GEWAS- EN MILIEULABORATORIUM "ZEEUWS - VLAANDEREN" b.v.

Zandbergsestraat 1 - 4569 TC Graauw - Telefoon (0114) 63 54 00 - Fax (0114) 63 57 54

Bijlage III: Monsternemingspatroon



Deurningerstraat

Bijlage IV
Fotoreportage terreininspectie



Voorzijde schuur (Snowise en A. Dugast BV)



Berging zuidzijde Deurningerstraat 222



Zuidzijde schuur



Houtwerkplaats (Casper Rutges)



Hobbmattig werkplaats auto's



Achterzijde schuur

Bijlage V
Inrichtingsplan toekomstige situatie

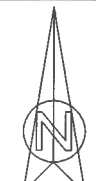


Overzicht beplantingsplan

1: Solitaire boom
Gewone walnoot - Juglans regia > 1 stuks
Plantmaat 14-16, solitaire aanplant

2: Bomengroep - 3 stuks
Hollandse linde - Tilia x euchlora > 3 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 7 meter

Landschapstype: Essenlandschap

		Project Landschapsontwerp fam. Borghuis	
Planlocatie Deurningestraat te Deurningen			
Getekend door Niels Borgerink			
Laatste gewijzigd op 30-07-2018			
Datum 04-07-2018			
Paginaformaat A3 liggend			
Schaal 1 : 750			
Bezoekadres/Postadres: Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte		Contact: Telefoon: (0541) 725 005 Mobiel: (06) - 531 988 54 E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl www.borgerinkgroendesign.nl	