

Rapport

vooronderzoek
Peelweg 2 te Kessel



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

Projectnaam Peelweg 2 te Kessel
Projectnummer B3733

Opdrachtgever [REDACTED]
Postadres Peelweg 2
5995 SG Kessel
Contactpersoon [REDACTED]

Status Definitief
Versie 1

Aantal pagina's 8 (exclusief bijlagen)
Datum 3 juni 2025

*Samenstelling rap-
port en kwaliteits-
controle* [REDACTED]
Paraaf [Handwritten signature]

Inhoud

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 NEN5725.....	4
2.1	Aanleiding	4
2.2	Beschrijving onderzoekslocatie.....	4
2.3	Voormalig en huidig gebruik van de locatie.....	5
2.4	Toekomstig gebruik.....	5
2.5	Beschikbare onderzoeksgegevens	6
2.6	Bodem- en geohydrologische gegevens	6
2.7	Omgevingsplan	6
2.8	Terreinverkenning.....	6
3	CONCLUSIES EN ADVIES	7
3.1	Conclusie vooronderzoek en hypothese	7
3.2	Onderzoeksstrategie deellocaties NEN5740	7
3.3	Onderzoeksstrategie woonbestemming NEN5740	8
3.4	Onderzoeksstrategie asbest NEN5707/5897	8
3.5	Onderzoeksstrategie druppelzones NEN5740/5707	8

BIJLAGEN

Bijlage 1: Topografische ligging onderzoekslocatie

Bijlage 1a: foto's onderzoekslocatie

Bijlage 2: Situatietekening



INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van [REDACTED] te Kessel heeft Bodeminzicht een vooronderzoek uitgevoerd op het perceel Peelweg 2 te Kessel (gemeente Peel en Maas).

1.2 Aanleiding en doel van het onderzoek

Aanleiding voor het vooronderzoek wordt gevormd door een planologische herontwikkeling.

Het doel van het vooronderzoek is om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie, het onderzoeksgebied, de locatie waar een bodembedreigende milieubelastende activiteit plaatsvindt of in de kwaliteit van een partij grond.

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 NEN5725 (hoofdstuk 2)

Conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 3)



2 VOORONDERZOEK NEN5725

De NEN 5725 (versie 2023) 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. Het milieu-archief van de gemeente Peel en Maas
- C. Kadastrale kaarten
- D. Topografische kaarten (topotijdreis)
- E. DINO-loket
- F. Bodemkwaliteitskaarten
- G. Bodemloket
- H. Locatiebezoek/terreininspectie

2.1 Aanleiding

Aanleiding voor het bodemonderzoek wordt gevormd door planologische herontwikkeling; de pluimveehouderij wordt gesaneerd en een deel van de locatie wordt herbestemd tot een woonbestemming met een oppervlakte van circa 4.000 m². De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, en er wordt een nieuwe burgerwoning gerealiseerd. De overige grond behoudt de agrarische bestemming en krijgt de functie landbouwgrond.

Conform NEN5725 betreft het Aanleiding A: uitvoeren van bodemonderzoek, saneren van een milieubelastende activiteit en/of realiseren van een gebouw op een bodemgevoelige locatie.

2.2 Beschrijving onderzoekslocatie

<i>adres onderzoekslocatie</i>	Peelweg 2 te Kessel	
<i>kadastrale gegevens</i>	Gemeente Kessel sectie I nummer 508, 430 en 507	
<i>oppervlakte</i>	7.000 m ²	
<i>ligging onderzoekslocatie</i>	De locatie bevindt zich buiten de bebouwde kom, ten zuidwesten van de kern Kessel en ten noordwesten van de kern Kessel-Eik.	
<i>huidige functie</i>	Agrarische erf (niet actief)	
<i>beschrijving bebouwing/inrichting</i>	Voor nummering van bebouwing zie de tekening in de bijlage. 1 woning met garage. Het pand is opgetrokken uit bakstenen en voorzien van dakpannen. Opgericht rond 1970. 2 koelcel. Het pand is opgetrokken uit geïsoleerde damwandplanten en voorzien van asbesthoudende golfplaten, deels met goot. Opgericht in de jaren '80. 3 tuinhuis. Het tuinhuis is opgetrokken uit hout en voorzien van shingles. Opgericht in 2015. 4 pluimveestal. De stal is opgetrokken uit bakstenen en voorzien van asbesthoudende golfplaten zonder goten. Opgericht aan het eind van de jaren '60. 5 werktuigenberging. De berging is opgetrokken uit bakstenen en voorzien van asbesthoudende golfplaten zonder goten. Aan het eind van de jaren '60 opgericht als mestkuikenstal, in de jaren '80 herbouwd als werktuigenberging. 6 werktuigenberging. De berging is opgetrokken uit bakstenen en voorzien van asbesthoudende golfplaten zonder goten. Aan het eind van de jaren '60 opgericht als mestkuikenstal, in de jaren '80 ingericht als opslagruimte. 7 pluimveestal. De stal is opgetrokken uit bakstenen en voorzien van asbesthoudende golfplaten zonder goten. Opgericht in de jaren '70. 8 pluimveestal. De stal is opgetrokken uit bakstenen en voorzien van asbesthoudende golfplaten zonder goten. Opgericht in de jaren '70.	
<i>beschrijving maaiveld, (half)verhardingslagen, funderingslagen</i>	Het maaiveld is deels verhard met beton, klinkers, grind en ongecertificeerd gebroken puin. Het overige terrein is onverhard en in gebruik als tuin of groenstrook.	
<i>omgeving</i>	noord oost zuid west	Openbare weg Peelweg, woningen/agrarische erven Openbare weg Roland, woning Woningen Bos



2.3 Voormalig en huidig gebruik van de locatie

<i>voormalig gebruik locatie algemeen</i>	De locatie maakt tot het beging van de 20^e eeuw deel uit van een bos- en heidegebied. Topografische kaarten vermelden vanaf het begin van de 20^e eeuw bebouwing tussen huidige stal 4 en de woning (1). In 1965 wordt de huidige woning opgericht, gevolgd door enkele pluimveestallen. De oude boerderij wordt in het begin van de jaren '70 gesloopt. Er is sprake van een opfokbedrijf van hennen en hanen en eind jaren '80 zijn de bedrijfsactiviteiten uitgebreid met het sorteren van gewassen (met name prei). Er vinden al enkele decennia geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.  1920 1950 1967 1989 2012
<i>voormalige bebouwing</i>	De voormalige boerderij was opgetrokken uit bakstenen en waarschijnlijk voorzien van dakpannen.
<i>(sloot-)dempingen</i>	nee
<i>(historische) ophogingen/aangevoerde grond/depots</i>	nee
<i>ongewone voorvallen</i>	nee
<i>bodembedreigende activiteiten, opslagtanks en opslag bodembedreigende stoffen</i>	Milieutekeningen van 1980 tot 2008 zijn ingezien en vermelden milieubelastende activiteiten (MBA's): - Ondergrondse huisbrandolietank 5.000 liter - Ondergrondse huisbrandolietank 10.000 liter - Ondergrondse huisbrandolietank 3.000 liter - Bovengrondse dieseltank 600 liter - Bovengrondse dieseltank 900 liter - Bovengrondse dieseltank 1.300 liter met naastgelegen opslag van smeer- en afgewerkte olie. De tanks zijn door de jaren heen opgeruimd, er zijn geen saneringsgegevens bewaard gebleven.

2.4 Toekomstig gebruik

<i>bestemming</i>	Beoogd wordt de pluimveehouderij te saneren en een deel van de locatie te herbestemmen tot een woonbestemming met een oppervlakte van circa 4.000 m² (gele kader in onderstaande verbeelding). De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, en er wordt een nieuwe burgerwoning gerealiseerd (oranje kader in onderstaande verbeelding). De overige grond behoudt de agrarische bestemming en krijgt een functie als landbouwgrond. 
<i>bodembedreigende activiteiten</i>	nee
<i>opslagtanks</i>	nee
<i>opslag bodembedreigende stoffen</i>	nee

2.5 Beschikbare onderzoeksgegevens

<i>onderzoek op locatie</i>	De locatie is niet eerder onderzocht.
<i>Kwaliteit op basis van Bodemkwaliteitskaart</i>	De ontgravingskwaliteit van de boven- en ondergrond (incl PFAS) voldoet naar verwachting aan de klasse Landbouw/Natuur. De locatie bevindt zich niet in arseen- of mijnsteengebied.
<i>grondwaterbeschermingsgebied</i>	De locatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.
<i>onderzoek in directe omgeving</i>	Er zijn geen onderzoeken bekend in de directe omgeving.
<i>Beïnvloeding grond en/of grondwater vanuit de omgeving</i>	In de regio worden verhoogde gehalten aan zware metalen in de het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

2.6 Bodem- en geohydrologische gegevens

<i>Bodemopbouw</i>			
<i>deklaag</i>	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind	Formatie van Bostel	0-8 m-mv
<i>eerste watervoerend pakket</i>	Kleiige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit zandige klei en klei, weinig fijn en midden zand en een spoor veen, grof zand en grind	Formatie van Beegden	8-13 m-mv
<i>scheidende laag</i>	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof zand, grind en midden zand, weinig zandige klei en fijn zand, een spoor klei en kans op stenen, keien en blokken	Formatie van Beegden	13-19 m-mv
<i>hydrologie</i>			
<i>diepte freatisch grondwater</i>	2,0 m-mv		
<i>stromingsrichting</i>	oostelijk		

2.7 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas bevat de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. Het plan omvat geen specifieke regels voor het graven in grond met een kwaliteit onder de interventiewaarde. Als een gemeente geen lokale waarden heeft vastgesteld gelden de normen uit de zogenoemde 'bruidsschat'. In de bruidsschat is opgenomen dat de toelaatbare kwaliteit voor de bouw van een bodemgevoelig gebouw wordt overschreden als in meer 25 m³ bodemvolume de interventiewaarde bodemkwaliteit voor één of meer stoffen wordt overschreden. Voor asbest geldt geen omvangscriterium. De interventiewaarden bodemkwaliteit zijn opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Bij een overschrijding van de normen voor de toelaatbare kwaliteit moet mogelijk een bodemsanering worden uitgevoerd.

Daarnaast zijn de volgende maatwerkregels van toepassing:

1. Kleinschalig graven (< 25 m³) kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit

De gemeente heeft de regels uit de bruidsschat in het omgevingsplan opgenomen en geen (aanvullende) regels in het omgevingsplan opgenomen.

2.8 Terreinverkenning

28 mei 2025 is de onderzoekslocatie geïnspecteerd. Bij de rondgang zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

3 CONCLUSIES EN ADVIES

In opdracht van [REDACTED] te Kessel heeft Bodeminzicht een vooronderzoek uitgevoerd op het perceel Peelweg 2 te Kessel (gemeente Peel en Maas). Aanleiding voor het vooronderzoek wordt gevormd door een planologische herontwikkeling.

3.1 Conclusie vooronderzoek en hypothese

In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten komen deellocaties waar sprake was van milieubelastende activiteiten (MBA's) in aanmerking voor eindsituatie onderzoek.

Drie voormalige ondergrondse huisbrandolietanks, drie voormalige bovengrondse dieseltanks en een voormalige opslag van smeer- en afgewerkte olie worden beschouwd als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP-OO/NUL).

In het kader van de bestemmingswijziging naar wonen en de oprichting van een woning komen de nieuwe woonbestemmingen in aanmerking voor verkennend bodemonderzoek.

Dit deel met een oppervlakte van 4.000 m² wordt beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE).

De ondergrond wordt als onverdacht beschouwd (ONV-NL).

De bodem ter plaatse van druppelzones van asbesthoudende daken zonder goot worden als verdacht beschouwd op aanwezigheid van asbest en PCB.

De halfverharding van ongecertificeerd gebroken puin wordt als asbestverdacht beschouwd.

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

3.2 Onderzoeksstrategie deellocaties NEN5740

De NEN5740 (versie 2023 nl) beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijk) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieu hygienische kwaliteit van de landbodem en eventueel daaruit vrijkomende grond.

deellocatie	opper- vlakte/i nhoud	strate- gie	boringen tot		Kritische parameters	
			0,5 m-bodembelasting	peilbuis		
vml og hbo tank	5.000 l	VEP-OO	1	1	1	minerale olie en BTEXN verdachte bodemlaag
					1	minerale olie en BTEXN grondwater
vml og hbo tank	10.000 l	VEP-OO	2	1	1	minerale olie en BTEXN verdachte bodemlaag
					1	minerale olie en BTEXN grondwater
vml og hbo tank	3.000 l	VEP-OO	1	1*	1	minerale olie en BTEXN verdachte bodemlaag
					1	minerale olie en BTEXN grondwater
vml bg diesel- tanks 600/900 l	6 m ²	NUL	-	1	1	minerale olie en BTEXN verdachte bodemlaag
					1	minerale olie en BTEXN grondwater
vml bg diesel- tank 1.300 l/opslag smeer- en af- gewerkte olie	6 m ²	NUL	-	1	1	minerale olie, BTEXN, PAK verdachte bodemlaag
					1	minerale olie, BTEXN, PAK grondwater



3.3 Onderzoeksstrategie woonbestemming NEN5740

	opper- vlakte (m ²)	strate- gie	boringen tot			analyses	
			0,5 m-mv	2,0 m-mv	peilbuis		
toekomstige woonbestem- ming	4.000	VED-HE	12	2	1*	3	standaardpakket bovengrond
						1	standaardpakket ondergrond
						1	standaardpakket grondwater

*grondwateronderzoek wordt gecombineerd

3.4 Onderzoeksstrategie asbest NEN5707/5897

De NEN 5897 (versie augustus 2015) beschrijft de werkwijze voor het opstellen van een onderzoeksstrategie voor een open halfverharding.

Indien minder dan 50% puin wordt aangetroffen is sprake van bodem en is de NEN 5707+C2 (versie december 2017) van toepassing.

Verkennd asbestonderzoek: Op basis van het vooronderzoek wordt uitgegaan van een open halfverharding (paragraaf 6.5.2, tabel 4).

(deel)-locatie	opper- vlakte (m ²)	inspectiegaten/sleuven			analyses	
		30x30cm	200x30cm	diepe boring		
gebroken puinpad	800	5	-	-	1	asbestanalyse

3.5 Onderzoeksstrategie druppelzones NEN5740/5707

Verkennd asbest- en bodemonderzoek van druppelzones van asbesthoudende daken zonder goot of hemelwaterafvoer: Op basis van het vooronderzoek wordt uitgegaan van een asbest- en PCB-verdachte toplaag (0 tot 10 cm -maaiveld) in de druppelzones van asbesthoudende daken zonder goot en ter plaatse van onverhard maaiveld.

Verkennd asbestonderzoek NEN5707; een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern.

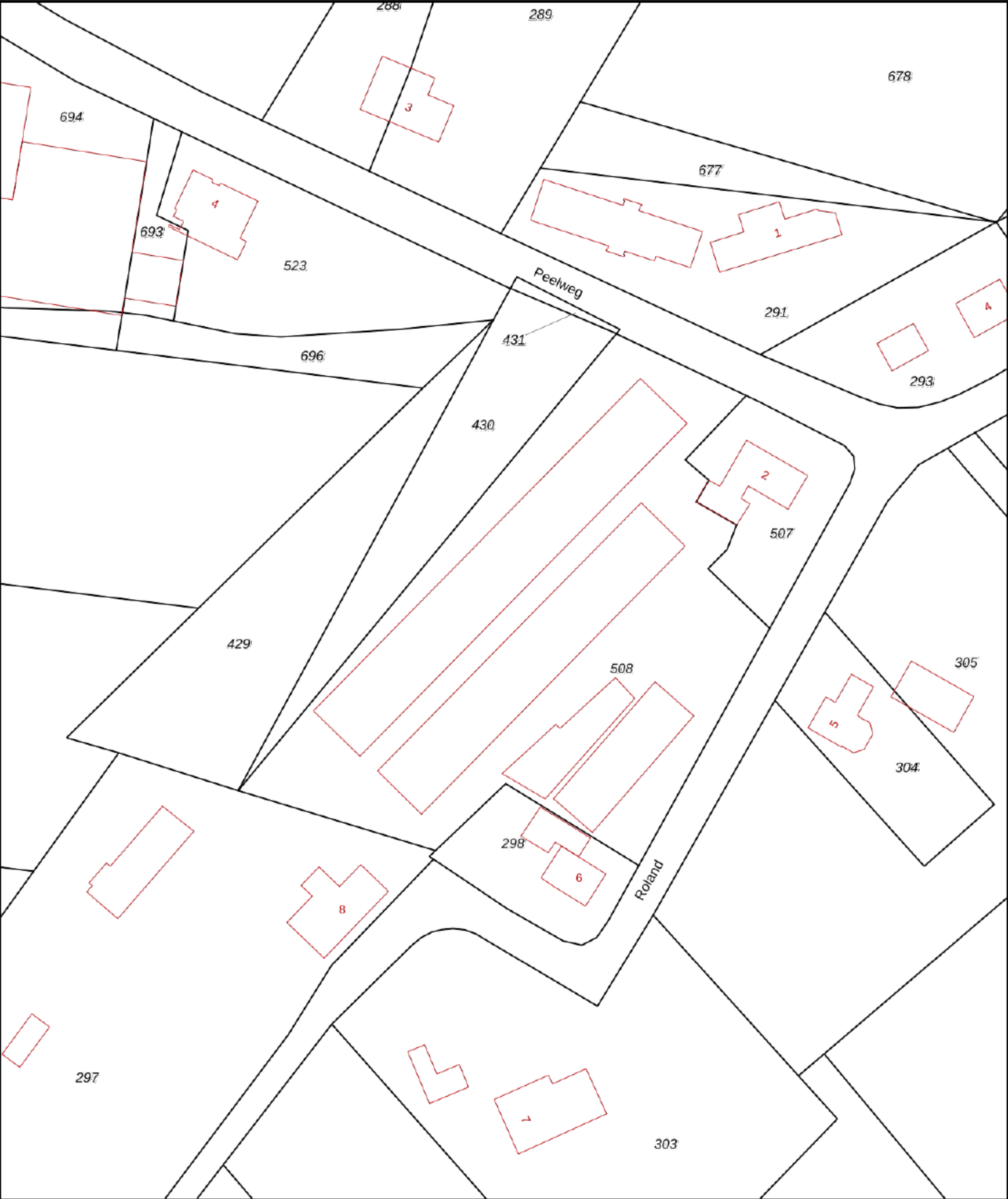
Verkennd bodemonderzoek NEN5740; een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern.

	opper- vlakte (m ²)	inspectiegaten	analyses	
		30x30cm tot 0,1 m-mv		
druppelzone stal 4 oost	30	2	1	asbestanalyse en PCB
druppelzone stal 4 west	30	2	1	asbestanalyse en PCB
druppelzone stal 7 oost	30	2	1	asbestanalyse en PCB
druppelzone stal 8 west	90	2	1	asbestanalyse en PCB

Bijlage 1

Topografische ligging onderzoekslocatie





12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Kessel

I

508

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 2025

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



onderzoekslocatie

Bijlage 1a

Foto's onderzoekslocatie

















Bijlage 2

Situatietekening





Situatietekening met boorlocaties

Project:
Peelweg 2 te Kessel
Projectnummer:
B3733

Legenda:

- begrenzing onderzoekslocatie
- boringen tot 0,5 m-mv
- boringen 0,5 tot 2,0 m-mv
- boringen met peilbuis
- asbestproefgat
- druppelzone
- voormalige bebouwing

0 m 25 m

bodeminzicht

Datum:
30-05-2025

klinkers grind
 tegels beton

stelcons

onverhard gebroken puinverharding