



VOORONDERZOEK

Schoutenstraatje 20
Venray

kenmerk HMB B.V.: 25229201H

LEVEN EN WERKEN MET LAND EN WATER



ASBEST
INVENTARISATIE



BODEMONDERZOEK/
BODEMSANERING



BODEMENERGIE
SYSTEMEN



MECHANISCHE
GRONDBORINGEN

VOORONDERZOEK

Schoutenstraatje 20 Venray

kenmerk HMB B.V.: 25229201H



opdrachtgever: Bureau Leefomgeving B.V. te Venray

datum rapport: 15 april 2025

kenmerk: 25229201H

status: Definitief

uitgevoerd door: HMB B.V.

projectleider: Marijn Bulut | m.bulut@hmbgroep.nl

rapporteur: Marijn Bulut

autorisatie: John Peeters



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	ONDERZOEKSLOCATIE	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Huidig gebruik (gebiedsinspectie)	5
2.3	Historisch gebruik (archiefonderzoek)	6
2.4	Toekomstig gebruik	7
3	VOORONDERZOEKSGEBIED	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Bodem informatie	8
3.3	Bodemkwaliteitskaart	8
4	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	9
5	CONCLUSIES	10
6	VERVOLGONDERZOEK	11

BIJLAGEN

- 1 | Historische kaarten en foto's
- 2 | Verklarende woordenlijst
- 3 | Geraadpleegde bronnen
- 4 | Uittreksel kadastrale kaart en situatietekening

1 INLEIDING

In opdracht van Bureau Leefomgeving B.V. te Venray is door HMB B.V. in maart en april 2025 een vooronderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie bevindt zich aan het Schoutenstraatje 20 te Venray.

Aanleiding

Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning voor de verbouw van het horecapand tot woningen.

Doelstelling

Het doel van het vooronderzoek is vast te stellen of er aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten binnen de beschouwde locatie.

Indeling rapport

In de rapportage worden de uitvoering en resultaten van het onderzoek besproken. In de hoofdstukken 2 en 3 wordt de verzamelde informatie van de onderzoekslocatie en het vooronderzoeksgebied (de omgeving) weergegeven. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de bodemopbouw en de geohydrologie. Tenslotte worden de conclusies en het vervolgonderzoek in de hoofdstukken 5 en 6 weergegeven.

Verantwoording

De te hanteren werkwijze voor uitvoering van het vooronderzoek is gebaseerd op de **NEN 5725**¹, aanleiding A². Het eventueel gegeven 'op maat gesneden plan' voor bodemonderzoek is gebaseerd op de **NEN 5740**³ en de **NEN 5707**⁴.

In bijlage 2 is, gebaseerd op de NEN 5740, een 'Verklarende woordenlijst' opgenomen.

Dit onderzoek is uitgevoerd met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen. Opgemerkt wordt dat HMB B.V. geen financieel of zakelijk belang heeft bij de kwaliteit van de beschouwde locatie.

¹ NEN 5725, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2023

² De (verplicht) te onderzoeken aspecten worden in de NEN 5725 afhankelijk gesteld van de aanleiding van het onderzoek. Aanleiding A is als volgt geformuleerd: opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek

³ NEN 5740, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, oktober 2023

⁴ NEN 5707+C2, Bodem. Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond, Delft 2017

2 ONDERZOEKSLOCATIE

2.1 Algemeen

De in dit hoofdstuk genoemde informatie over de onderzoekslocatie (het geografische gebied waarover een besluit moet worden genomen) is gebaseerd op de resultaten van het raadplegen van diverse bronnen. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 3.

De onderzoekslocatie wordt gevormd door het her te ontwikkelen terrein aan het Schoutenstraatje 20 te Venray. Enkele (topografische) gegevens van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Topografische en algemene gegevens locatie

Algemeen	
Adres onderzoekslocatie	Schoutenstraatje 20 Venray
Gemeente	Venray
Kadastrale aanduiding	gemeente Venray, sectie C, percelen 10615, 10616 en (een gedeelte van) 10339
BRK-PB	Ten aanzien van deze percelen zijn in de Basisregistratie Kadaster Publiekrechtelijke beperkingen (BRK-PB) geen beperkingen in het kader van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet opgenomen. Dit houdt in dat bij het Kadaster geen bodeminformatie geregistreerd is
Totale oppervlakte percelen	353 m ²
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 225 m ²
X-coördinaat	195.809
Y-coördinaat	393.213

Voor de regionale en lokale ligging van de onderzoekslocatie wordt verwezen naar het uittreksel kadastrale kaart en de situatietekening in bijlage 4.

2.2 Huidig gebruik (gebiedsinspectie)

Inrichting gebied

Op 10 april 2025 is het terrein aan het Schoutenstraatje 20 geïnspecteerd met daarbij speciale aandacht voor het te verbouwen pand. In bijlage 1 zijn de hierbij genomen foto's opgenomen.

Op de onderzoekslocatie is bebouwing aanwezig welke in gebruik is geweest als horecapand. Ten tijden van de locatie-inspectie was het pand leegstaand. Het pand is voorzien van een betonvloer en het buitenterrein is voorzien van een klinkerverharding.

Tijdens de visuele inspectie van de locatie zijn geen bodembedreigende activiteiten aangetroffen.

Invasieve exoten, of aanwijzingen voor aanwezigheid ervan, zijn niet aangetroffen⁵.

Informatie opdrachtgever en eigenaar/gemeente

Bij de opdrachtgever en de eigenaar zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter

⁵ Voorbeelden van invasieve exoten zijn de Japanse Duizendknoop en de Reuzenberenklauw. Aan de bevindingen kunnen geen rechten worden ontleend. De inspectie is beperkt en niet genormeerd

plaats van de onderzoekslocatie te verwachten. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

Asbest

Om vast te stellen of de bodem van de locatie op voorhand verdacht is op aanwezigheid van asbest, zijn de volgende acties uitgevoerd:

- globale inspectie van de locatie (maaiveld en gebouwen);
- bestuderen luchtfoto's;
- verzamelen informatie over ophogingen, dempingen en/of stort afval of puin.

De locatie is, voor zover bekend, sinds 1900 altijd bebouwd geweest. Historische topografische kaarten tonen aan dat de bebouwingscontouren gedurende de vorige eeuw meerdere keren zijn veranderd. Het is derhalve mogelijk dat er als gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden bodemverontreinigingen met asbest zijn ontstaan ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Op basis van het bovengenoemde is de locatie verdacht op het voorkomen van heterogeen verdeelde bodemverontreinigingen met asbest.

2.3 Historisch gebruik (archiefonderzoek)

De onderzoekslocatie bevindt zich in het centrum van Venray en omstreeks 1900 was reeds bebouwing op de onderzoekslocatie aanwezig. Uit gegevens verstrekt door de gemeente Venray blijkt dat de bebouwing rond 1900 waarschijnlijk een herenhuis betrof. In de jaren '30 is het pand verbouwd en omgevormd tot drie woningen. Historische topografische kaarten tonen aan dat de bebouwingscontouren op het terrein gedurende vorige eeuw meerdere keren zijn veranderd. Er hebben verder, voor zover bekend, geen potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten op de locatie plaatsgevonden.

Verleende vergunningen

Bij de gemeente Venray zijn de in tabel 2 weergegeven verleende vergunningen in het kader van de Bouwverordening, de Hinderwet en/of Wet Milieubeheer bekend.

Tabel 2 Verleende vergunningen

Datum	Omschrijving vergunning
2 maart 1934	Bouwvergunning voor het verbouwen van een herenhuis tot drie woningen

Bodembedreigende activiteiten

Voor de onderzoekslocatie zijn enkele gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten. Relevante informatie hierover is opgenomen in tabel 3. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

Tabel 3 Bodembedreigende activiteiten

Activiteit	Situering	Bijzonderheden	Verwachte verontreinigende stof
Sloop- en bouwwerkzaamheden	Schoutenstraatje 20	-	Asbest
Decennialange gebruik van de locatie door menselijk handelen	Schoutenstraatje 20	-	Zware metalen, minerale olie, PAK en PCB

Bodeminformatie

Van de locatie is geen bodeminformatie (bijvoorbeeld een voorgaand bodemonderzoek of een bodemsanering) bekend.

2.4 Toekomstig gebruik

Het voornemen is het bestaande horecapand om te vormen tot woning(en). De volledige ontwikkeling zal in pandig plaatsvinden.

3 VOORONDERZOEKSGBIED

3.1 Algemeen

De in dit hoofdstuk genoemde informatie over het vooronderzoeksgebied (kortweg omgeving) is gebaseerd op de resultaten van het raadplegen van diverse bronnen. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 3.

Definiëring omgeving

De omgeving wordt gedefinieerd als de onderzoekslocatie en de directe omgeving tot een afstand van maximaal 25 meter. In tabel 4 zijn de adressen (voor zover bekend) en/of een omschrijving van het gebruik ter plaatse weergegeven.

Tabel 4 Omliggende percelen

Windrichting	Adres	Gebruik
Noorden	Schoutenstraatje 27	Bedrijfspan
Westen	Schoutenstraatje 14	Naaiatelier
Oosten	Schoutenstraatje 22	Woning/winkelpand
Zuiden	Grotestraat 26A	Winkelpand

Gebruik

De onderzoekslocatie is gelegen in een omgeving welke te karakteriseren is als centrum gebied. Voor zover bekend blijft dit gebruik ongewijzigd.

Bodembedreigende activiteiten

Bij de gemeente Venray zijn voor de genoemde adressen/percelen geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

3.2 Bodeminformatie

Van de omgeving is geen bodeminformatie (bijvoorbeeld een voorgaand bodemonderzoek of een bodemsanering) bekend.

3.3 Bodemkwaliteitskaart

De regio Limburg-Noord, waaronder de gemeente Venray, beschikt over een (regionale) bodemkwaliteitskaart. Ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt de bovengrond – volgens de ontgravingskaarten – ingedeeld in de ontgravingskwaliteit 'wonen'. De ondergrond wordt ingedeeld in de ontgravingskwaliteit 'landbouw/natuur'. Op basis van de bodemfunctieklasseskaart is de locatie gelegen in een gebied met bodemfunctieklasse 'wonen'.

4 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

De locatie ligt globaal op 25 m+NAP.

Voor het bepalen van de bodemopbouw en geohydrologische situatie zijn gegevens uit de Grondwaterkaart van Nederland geraadpleegd, de Bodemkaart van Nederland en/of het DINOloket geïnterpreteerd en verwerkt.

In tabel 5 is de geohydrologische indeling van de bodem tot 100 m-mv schematisch weergegeven.

Tabel 5 Bodemopbouw en geohydrologische situatie

Formatie	Diepte (m-mv)	Samenstelling
Formatie van Boxtel	0 – 11	Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus
Formatie van Beegden	11 – 21	Zand, matig grof tot uiterst grof, lokaal grindig
Kiezeloöliet Formatie	21 – 49	Zand, matig fijn tot uiterst grof, lokaal grindig; klei, lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus; bruinkool
Formatie van Breda	49 – >100	Zand, zeer fijn tot matig grof, glauconiethoudend, lokaal schelphoudend; klei, siltig tot zandig

Het freatisch grondwater bevindt zich globaal op 3,5 m-mv.

Uit het isohypsenpatroon van de grondwaterkaart wordt aangenomen dat de stromingsrichting van het freatisch grondwater noordoostelijk gericht is.

De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwin-gebied.

5 CONCLUSIES

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Er wordt verwacht dat als gevolg van het decennialange gebruik van de locatie en de bouw- en sloopwerkzaamheden die er hebben plaatsgevonden, binnen de onderzoekslocatie sprake zal zijn van de aanwezigheid van heterogeen verdeelde bodemverontreinigingen met asbest, zware metalen, minerale olie, PAK en PCB.

Ten aanzien van de onderzoekslocatie dient, conform het gemeentelijk beleid, een bodemonderzoek plaats te vinden in het kader van de aanvraag/verlening van een omgevingsvergunning. De bijbehorende onderzoeksopzet is in hoofdstuk 6 weergegeven.

6 VERVOLGONDERZOEK

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat bodemonderzoek noodzakelijk is in verband met de verwachte aanwezigheid van bodemverontreiniging binnen de onderzoekslocatie.

In tabel 6 zijn de uit te voeren veld- en laboratoriumwerkzaamheden schematisch weergegeven. De werkzaamheden zijn gebaseerd op de genoemde strategie conform NEN 5740 en NEN 5707.

Tabel 6 Onderzoeksstrategie en veld- en laboratoriumonderzoek

Onderzoekslocatie				
Verdachte niet-lijnvormige locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging (VED-HE-NL)/diffuus belaste locatie met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging op schaal van monsterneming				
Veldonderzoek			Laboratoriumonderzoek	
Aantal boringen en peilbuizen			Aantal (meng)monsters	
Proefgat tot 0,5 meter in de verdachte laag	waarvan boring tot onderzijde van de verdachte laag met een maximum van 2 meter	waarvan boring met peilbuis	Grond (verdachte laag)	Grondwater
5	2	1	2 Standaardpakket bodem ⁶ 1 Asbest (in grond, fijne fractie (<20 mm))	1 Standaardpakket grondwater ⁷

⁶ Droge stof, metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), minerale olie (GC), PAK (10), PCB (7) en het lutum- en organische stofgehalte

⁷ Metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), aromaten (BTEXN), styreen, VOCL (11), vinylchloride, 1,1 dichlooretheen, chloorpropanen (3), bromoform en minerale olie (GC)

Bijlage | 1

Historische kaarten
Foto's



Historische kaart 1900



Historische kaart 1960



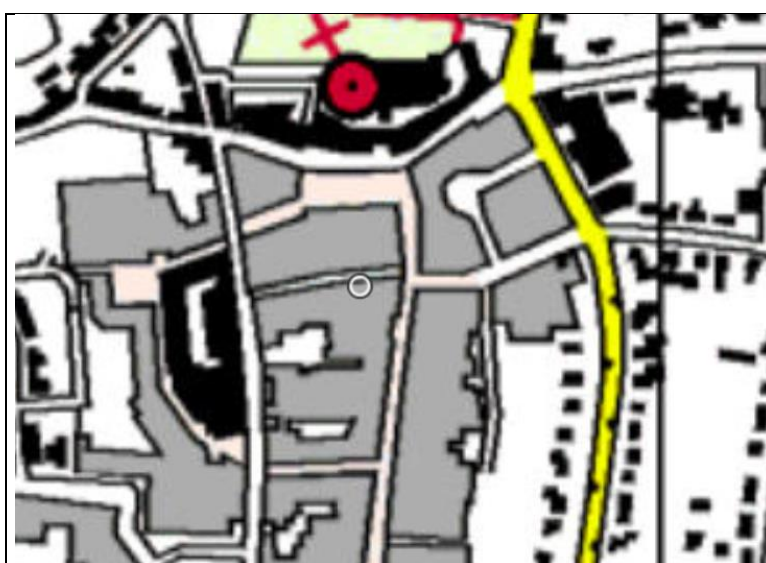
Historische kaart 1970



Historische kaart 1980



Historische kaart 1990



Historische kaart 2000



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Bijlage | 2

Verklarende woordenlijst⁸

Vooronderzoek

Ook wel bekend als historisch onderzoek. Het betreft het verzamelen van informatie over de locatie middels archiefonderzoek, historisch bronnen en kaarten en een locatie-inspectie. Het vooronderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5717 (waterbodem) en de NEN 5725 (landbodem).

Verkennend bodemonderzoek

Op basis van de gekozen strategie (onverdachte of verdachte locatie) worden een aantal boringen en/of peilbuizen geplaatst. Een aantal grond- en grondwatermonsters wordt geanalyseerd op de relevante parameters. In de rapportage wordt verwoord of de milieuhygiënische kwaliteit voldoende is voor hetgeen is voorgenomen of dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5740.

Nader bodemonderzoek

Het in één of meerdere fasen vaststellen van de aard, oorzaak, mate, omvang en ligging van een verontreiniging. In de rapportage wordt de verontreinigingssituatie omschreven. Over het algemeen wordt ook een risicobeoordeling uitgevoerd (bepaling ernst en spoedeisendheid). Uitvoering (behoudens voor asbest) conform de NTA 5755.

Verkennend asbest in grondonderzoek

Onderzoek naar asbest in de bodem met minder dan 50 gewichtsprocent bodemvreemd materiaal. In de rapportage wordt verwoord of het asbestgehalte aanleiding geeft tot nader onderzoek. Uitvoering conform de NEN 5707.

Verkennend asbest in puinonderzoek

Onderzoek naar asbest in funderingslagen, stortlocaties en wegen met meer dan 50 gewichtsprocent bodemvreemd materiaal. In de rapportage wordt verwoord of het asbestgehalte aanleiding geeft tot nader onderzoek. Uitvoering conform de NEN 5897.

Nader asbest in grond- of puinonderzoek

Onderzoek naar de oorzaak, mate, omvang en ligging van een asbestverontreiniging. In de rapportage worden de verontreinigingssituatie omschreven. Over het algemeen wordt ook een risicobeoordeling uitgevoerd (bepaling ernst en spoedeisendheid). Uitvoering conform de NEN 5707 of NEN 5897.

Verkennend waterbodemonderzoek

Onderzoek voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem en daaruit vrijkomende baggerspecie. In de rapportage wordt verwoord dat de milieuhygiënische kwaliteit voldoende is voor hetgeen is voorgenomen of dat nader waterbodemonderzoek noodzakelijk is. Het verkennend waterbodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5720.

Partijkeuring

Ook wel bekend als AP04. Een onderzoek gericht op het vervoeren en elders toepassen van grond of bouwstof. In de rapportage worden de hergebruiksmogelijkheden verwoord.

Asfaltonderzoek

Onderzoek naar de laagopbouw en teerhoudendheid van asfalt. Het asfaltonderzoek wordt uitgevoerd conform de CROW 210.

Bijlage | 3

Geraadpleegde bronnen

Informatiebron	Geraadpleegd (ja, omschrijving bron/nee)	Motivatie niet geraadpleegd	Datum raadpleging
Historische en huidig gebruik locatie en omgeving			
Archief bouwvergunningen	Ja, gemeente Venray	-	02-04-2025
Archief Hinderwet	Ja, gemeente Venray	-	02-04-2025
Archief ondergrondse tanks	Ja, gemeente Venray	-	02-04-2025
Archief Wet Milieubeheer	Ja, gemeente Venray	-	02-04-2025
Historische topografische kaart	Ja, Topotijdreis	-	04-04-2025
Informatie eigenaar/bewoner	Ja	-	09-10-2025
Informatie gemeente/omgevingsdienst	Ja, gemeente Venray	-	02-04-2025
Internet (bodemloket, Kadaster, provinciale site)	Ja	-	04-04-2025
Luchtfoto	Ja, Streetsmart	-	04-04-2025
Inspectie	Ja	-	10-04-2024
Toekomstig gebruik	Ja, omvorming van het bestaande horecapand tot woning(en)	-	24-03-2025
Bodeminformatie, calamiteiten, verhardingen e.d. locatie en omgeving			
Inspectie	Ja	-	10-04-2025
Informatie eigenaar/bewoner	Ja	-	09-10-2025
Informatie gemeente/milieudienst	Ja, gemeente Venray	-	02-04-2025
Verhardingen/kabels en leidingen	Nee	Geen veldwerkzaamheden	-
Bodemopbouw en geohydrologie			
Grondwaterkaart Nederland	Ja, TNO, DGV	-	04-04-2025
DINOloket	Ja	-	04-04-2025

Bijlage | 4

Uittreksel kadastrale kaart
Situatietekening



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Venray

Sectie C

Perceel 10615

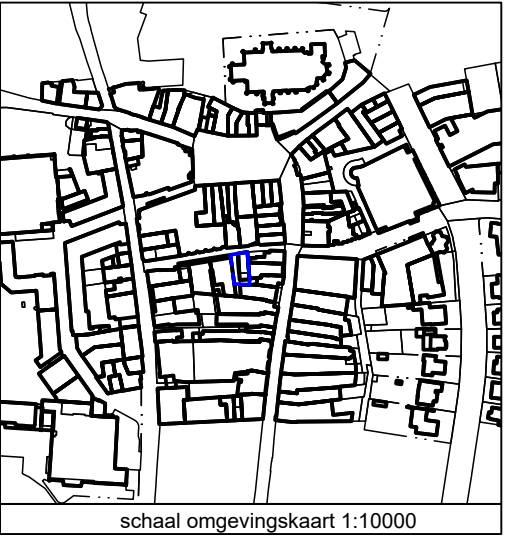
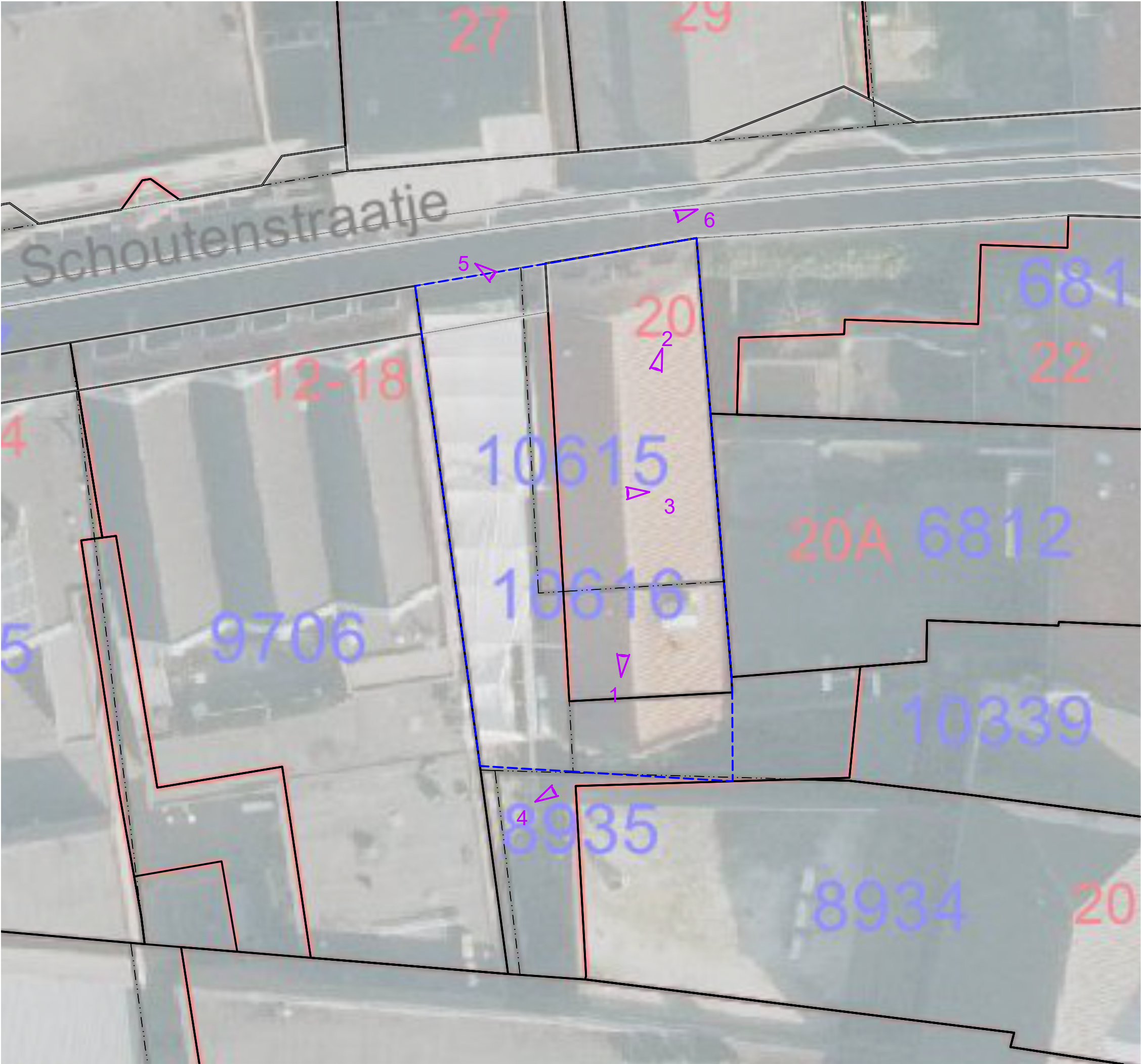
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 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.



LEGENDA

- 25 Huisnummer
- Onderzoekslocatie
- Bebouwing (buitenmuur)
- - - Perceelsgrens (Kadaster)
- Topografie
- Begrenzing water
- ◀ Foto: opnamerichting en nummer

Projectnaam: Schoutenstraatje 20, Venray					
Type: Vooronderzoek					
Omschrijving: Situatietekening					
Projectnr: 25229201H		Bestandsnaam: Tek01_25229201H			
Formaat: A3	Getekend:	Datum: 10-04-2025	Tekeningnr: 1	Versie: Definitief	
Schaal: 1:300	0m 3m 15m 				

HMB B.V.

Bezoekadres: Voltaweg 8
5993 SE Maasbree
Telefoon: 077 - 465 28 08
E-mail: info@hmbgroep.nl
Internet: www.hmbgroep.nl





Deskundig advies en gecertificeerde uitvoering van:



ASBEST INVENTARISATIE

HMB B.V. voor de inventarisatie van gebouwen, opstellen asbestbeheersplan en advies op het gebied van asbest.



BODEMONDERZOEK/ BODEMSANERING

HMB B.V. heeft veel ervaring met verschillende types bodemonderzoek. Daarnaast kunnen wij ook de bodemsanering begeleiden.



BODEMENERGIE SYSTEMEN

HMB B.V. is een ervaren en innovatieve partner op het gebied van bodemenergiesystemen in Nederland en België.



MECHANISCHE BORINGEN

HMB B.V. levert een breed spectrum aan diensten. Van milieutechnische boringen tot het aanbrengen van collectoren.

