



VOORONDERZOEK

Ysselsteynseweg 76

Ysselsteyn

kenmerk HMB B.V.: 25251701A

LEVEN EN WERKEN MET LAND EN WATER



ASBEST
INVENTARISATIE



BODEMONDERZOEK/
BODEMSANERING



BODEMENERGIE
SYSTEMEN



MECHANISCHE
GRONDBORINGEN

VOORONDERZOEK

Ysselsteynseweg 76

Ysselsteyn

kenmerk HMB B.V.: 25251701A



opdrachtgever: Michels Advies b.v. te Ysselsteyn

datum rapport: 24 juni 2025

kenmerk: 25251701A

status: Definitief

uitgevoerd door: HMB B.V.

projectleider: Gido van Lier | g.vanlier@hmbgroep.nl

rapporteur: Marijn Bulut

autorisatie: John Peeters



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	VOORONDERZOEK	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Huidig gebruik	5
2.3	Historisch gebruik	6
2.4	Toekomstig gebruik	6
3	Vooronderzoeksgebied	7
3.1	Algemeen	7
4	Bodemopbouw en geohydrologie	9
5	Conclusie	10

BIJLAGEN

1	Foto's en historische kaarten
2	Verklarende woordenlijst
3	Geraadpleegde bronnen
4	Situatietekening

1 INLEIDING

In opdracht van Michels Advies b.v. te Ysselsteyn is door HMB B.V. in juni 2025 een vooronderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie bevindt zich ter plaatse van de Ysselsteynseweg 76 te Ysselsteyn.

Aanleiding

Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de wijziging van het relatieteken van de bedrijfswoning aan de Ysselsteynseweg 76 en de aanvraag van een omgevingsvergunning.

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 in hoofdstuk 5 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.

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

2 VOORONDERZOEK

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 een terrein aan de Ysselsteynseweg 76 te Ysselsteyn. Enkele gegevens van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Topografische en algemene gegevens locatie

Algemeen	
Adres onderzoekslocatie	Ysselsteynseweg 76 Ysselsteyn
Gemeente	Venray
Kadastrale aanduiding	Gemeente Venray , sectie M, perceel 432, 567 en 1614
BRK-PB	Ten aanzien van dit perceel 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
Oppervlakte perceel	14.290 m ²
Oppervlakte onderzoekslocatie	14.290 m ²
X-coördinaat	191.165
Y-coördinaat	389.628

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

Inrichting gebied

Op 24 juni 2025 is het terrein geïnspecteerd met daarbij speciale aandacht voor de onderzoekslocatie. In bijlage 1 zijn de hierbij genomen foto's opgenomen.

Op Ysselsteynseweg 76 is een (bedrijfs)woning gesitueerd. Het buitenterrein is deels voorzien van een klinkerverharding zonder onderliggende (puin)fundering. Het terrein achter de woning is in gebruik als vijver en tuin. De bodem is hier onverhard.

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

Invasieve exoten, of aanwijzingen voor aanwezigheid ervan, zijn niet aangetroffen⁴.

Informatie opdrachtgever en gebruiker

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

⁴ 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

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.

Er zijn geen aanwijzingen (bijvoorbeeld puinverhardingen) verkregen voor de aanwezigheid van asbest in de bodem van de locatie.

2.3 Historisch gebruik

Historische informatie

De locatie heeft van oorsprong een natuurfunctie, namelijk heidegebied. Rond de jaren '30 is het gebied ontgonnen en in gebruik genomen als landbouwgrond. Dit blijft ongewijzigd totdat in 1975 de bestaande woning op de locatie wordt gerealiseerd. Sindsdien is het terrein in gebruik als woning en tuin. Dit is tot op heden grotendeels ongewijzigd gebleven, met uitzondering van de aanleg van de bestaande vijver.

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
5 maart 1975	Bouwvergunning voor het bouwen van een woonhuis
14 juni 1978	Bouwvergunning voor het bouwen van een garage
10 april 1992	Bouwvergunning voor het bouwen van een tuinhuisje
26 juni 2000	Bouwvergunning voor het bouwen van een carport

Bodembedreigende activiteiten

Bij de gemeente zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

Bodeminformatie

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

2.4 Toekomstig gebruik

Het huidige gebruik blijft, voor zover bekend, ongewijzigd.

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 3 zijn de adressen (voor zover bekend) en/of een omschrijving van het gebruik ter plaatse weergegeven.

Tabel 3 Omliggende percelen

Windrichting	Adres	Gebruik
Noorden	-	Bosgebied
Westen	Ysselsteynseweg 76A en 78	Landbouwbedrijf
Oosten	Ysselsteynseweg 70	Landbouwbedrijf
Zuiden	Ysselsteynseweg	Openbare weg

Gebruik

De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente. Het gebied wordt in hoofdzaak benut voor agrarische doeleinden. Voor zover bekend blijft dit gebruik ongewijzigd.

Bodembedreigende activiteiten

Bij de gemeente Venray is bekend dat ter plekke van de Ysselsteynseweg 67A en 78 een tweetal ondergrondse tanks aanwezig zijn (geweest). Gelet op de afstand van de tanks tot de huidige onderzoekslocatie (>25 meter), wordt niet verwacht dat deze tot bodemverontreiniging op onderhavige onderzoekslocatie hebben geleid.

Voor de overige omliggende percelen 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 plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

Bodeminformatie

Van de omgeving is een bodemonderzoek bekend. In tabel 4 zijn de relevante gegevens uit het rapport beknopt weergegeven.

Tabel 4 Voorgaand bodemonderzoek

Ysselsteynseweg en Ringweg (bermen)	
Type onderzoek	Verkenkend bodemonderzoek
Onderzoeksbureau	Aelmans ECO B.V.
Datum rapport	6 november 2017
Kenmerk rapport	E167636.241.002/HWO
Aanleiding	Aanleiding betreft de voorgenomen graafwerkzaamheden ter plaatse van de berm

Tabel 4 Voorgaand bodemonderzoek (vervolg)

Ysselsteynseweg en Ringweg (bermen)	
Zintuiglijke waarnemingen	Plaatselijk zijn bijmengingen met asfalt en puin aangetroffen
Resultaten grond	Plaatselijk zijn verhoogde gehalten minerale olie, PAK en PCB boven de achtergrondwaarden aangetoond
Resultaten grondwater	Gelet op de maximale graafdiepte is het grondwater niet onderzocht
Conclusies	De aangetoonde verontreinigingen vormen geen belemmeringen voor de geplande graafwerkzaamheden
Aanbevelingen	Nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht

De resultaten van het genoemde bodemonderzoek geven geen aanleiding relevante bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

Bodemkwaliteitskaart

De regio Limburg-Noord, waaronder de gemeente Venray, beschikt over een (regionale) bodemkwaliteitskaart. De locatie wordt ingedeeld in de functie 'landbouw/natuur'. Ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt de boven- en de ondergrond - volgens de ontgravingskaarten - ingedeeld in de ontgravingskwaliteit 'landbouw/natuur'.

4 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

De locatie ligt globaal op 30 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 Bortel	0 – 9	Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus; leem, lokaal zandig, lokaal humeus; klei, siltig tot zandig; veen, kleiig
Formatie van Beegden	9 – 18	Zand, matig grof tot uiterst grof, lokaal grindig; grind, fijn tot grof, lokaal zandig; stenen; keien; blokken; klei, lokaal siltig tot zandig
Kiezeloöliet Formatie	18 – 40	Zand, matig fijn tot uiterst grof, lokaal grindig; klei, lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus; bruinkool
Formatie van Breda	40 – > 100	Zand, zeer fijn tot matig grof, glauconiethoudend, lokaal schelphoudend; klei, siltig tot zandig

Het freatisch grondwater bevindt zich globaal op 2,0 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 CONCLUSIE

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Ter plaatse wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek in verband met de verlening van een omgevingsvergunning niet noodzakelijk geacht.

Bijlage | 1

Foto's en historische kaarten

Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



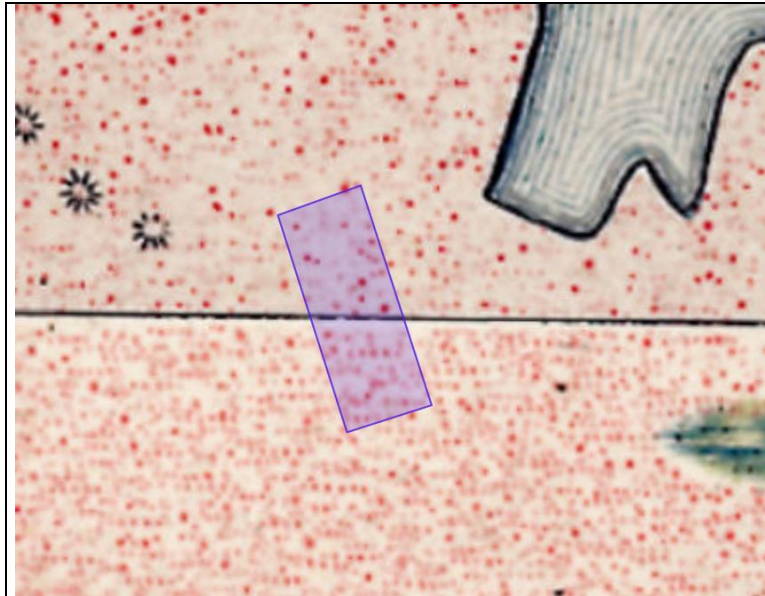
Foto 08



Foto 09



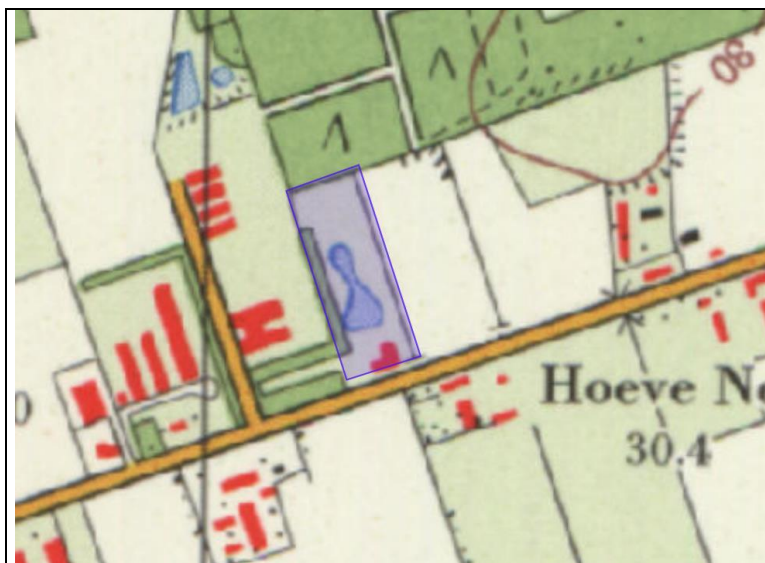
Historische kaart 1900



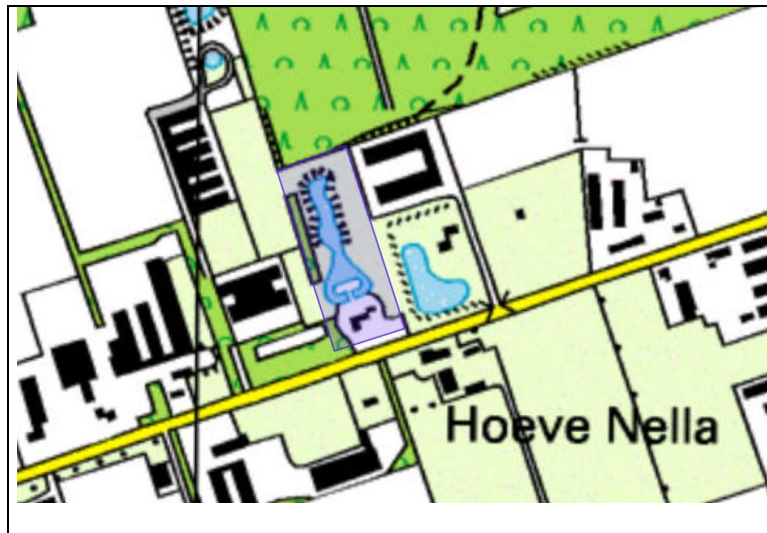
Historische kaart 1936



Historische kaart 1975



Historische kaart 2000



Bijlage | 2

Verklarende woordenlijst⁵

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.

⁵ Bron: NEN 5740

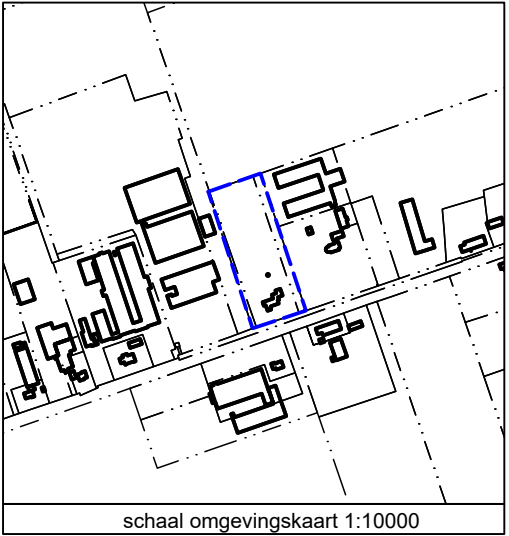
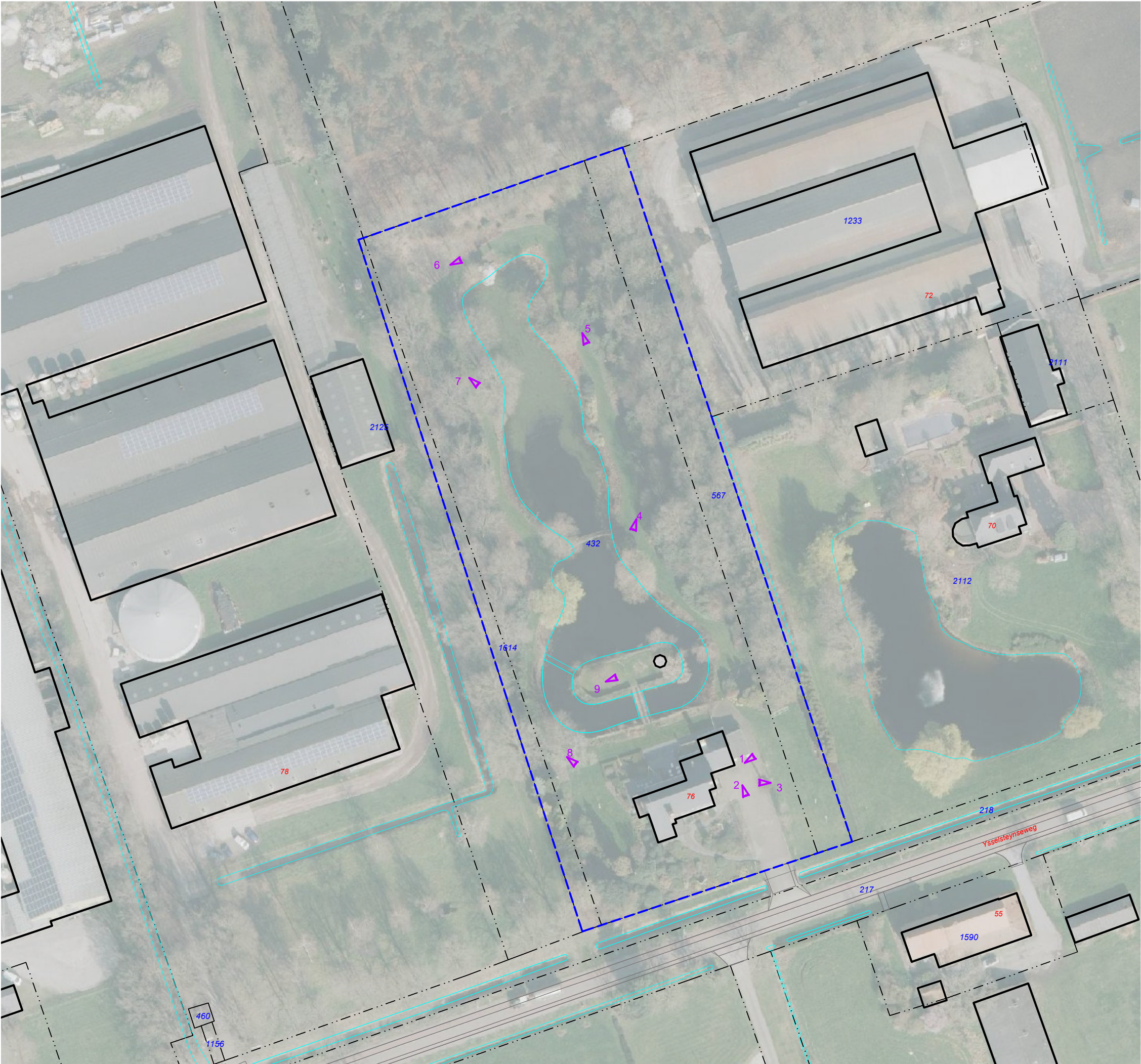
Bijlage | 3

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	-	12-06-2025
Archief Hinderwet	Ja, gemeente Venray	-	12-06-2025
Archief ondergrondse tanks	Ja, gemeente Venray	-	12-06-2025
Archief Wet Milieubeheer	Ja, gemeente Venray	-	12-06-2025
Historische topografische kaart	Ja, Topotijdreis	-	19-06-2025
Informatie eigenaar/bewoner	Ja	-	12-06-2025
Informatie gemeente/omgevingsdienst	Ja, gemeente Venray	-	12-06-2025
Internet (bodemploket, Kadaster, provinciale site)	Ja	-	19-06-2025
Luchtfoto	Ja, Streetsmart	-	19-06-2025
Inspectie	Ja	-	24-06-2025
Toekomstig gebruik	Wijziging relatieteken en mogelijke vernieuwing bestaande bedrijfswoning	-	28-05-2025
Bodeminformatie, calamiteiten, verhardingen e.d. locatie en omgeving			
Inspectie	Ja	-	12-06-2025
Informatie eigenaar/bewoner	Ja	-	12-06-2025
Informatie gemeente/milieudienst	Ja	-	12-06-2025
Verhardingen/kabels en leidingen	Nee	Geen veldwerkzaamheden	-
Bodemopbouw en geohydrologie			
Grondwaterkaart Nederland	Ja, TNO, DGV	-	19-06-2025
DINOloket	Ja	-	19-06-2025

Bijlage | 4

Situatietekening



LEGENDA

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

Projectnaam: Ysselteynseweg 76, Ysselsteyn					
Type: Historisch bodemonderzoek					
Omschrijving: Situatietekening					
Projectnr: 25251701A		Bestandsnaam:			
Formaat: A3	Getekend: MB	Datum: 24-06-2025	Tekeningnr: 1	Versie: Definitief	
Schaal: 1:10000	0m 100m 500m				

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.

