



Milieuhygiënisch vooronderzoek

Hoogstraat 157-169 te Landgraaf

Kadastrale gegevens: gemeente Nieuwenhagen, sectie B, nummer 6551, 6552, 6553, 6554, 6555 en 6556

Projectnummer: 20261339-2
Datum: 2 juni 2026

Milieuhygiënisch vooronderzoek

Hoogstraat 157-169 te Landgraaf

Kadastrale gegevens: gemeente Nieuwenhagen, sectie B, nummer 6551, 6552, 6553, 6554, 6555 en 6556

Opdrachtgever

Den Ouden Bodac B.V.
Hermalen 7
5481 XX Schijndel

Adviesbureau

MILON bv
Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
info@milon.nl / www.milon.nl
073 – 5477253

Status

definitief

Versie

1

Datum

2 juni 2026

Projectnummer

20261339-2



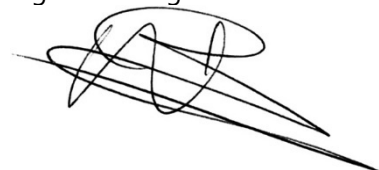
Auteur

Bram van de Kruis, BSc

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Bram van de Kruis".

Projectleider en kwaliteitscontrole

ing. Mark Bergmans

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Mark Bergmans".

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Opbouw van het rapport	3
1.3	Onafhankelijkheid en betrouwbaarheid.....	3
2	Milieuhygiënisch vooronderzoek.....	4
2.1	Afbakening en locatiegegevens	4
2.2	Gebruik en potentiële bronnen	5
2.3	Uitgevoerde bodemonderzoeken	7
2.4	Bodemkwaliteitskaart, bodemopbouw en geohydrologie	7
2.5	Terreinverkenning en proefboringen	8
3	Conclusie en hypothese.....	9

Bijlagen

Bijlage 1: Topografische overzichtskaart

Bijlage 2: Tekening

Bijlage 3: Foto's

Bijlage 4: Profielbeschrijvingen proefboringen

1 Inleiding

MILON bv te Veghel heeft in opdracht van Den Ouden Bodac B.V. een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd ter plaatse van Hoogstraat 157-169 te Landgraaf. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse Norm NEN 5725.

1.1 Aanleiding en doel

Het milieuhygiënisch vooronderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herinrichting van de locatie. Het doel van het milieuhygiënisch vooronderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie.

1.2 Opbouw van het rapport

In onderhavige rapportage komen de volgende aspecten aan de orde:

- resultaten van het vooronderzoek (hoofdstuk 2);
- conclusie en hypothese (hoofdstuk 3).

Bijbehorende overzichtskaart, tekening, foto's en profielbeschrijvingen zijn als bijlagen in deze rapportage opgenomen.

1.3 Onafhankelijkheid en betrouwbaarheid

Het onderzoek is volledig onafhankelijk uitgevoerd. MILON bv te Veghel (hierna te noemen MILON) heeft geen persoonlijk of zakelijk recht op de onderzoekslocatie, is geen eigenaar en is op geen enkele wijze financieel gelieerd aan degene die een persoonlijk of zakelijk recht heeft op de bodem. Hierdoor is de voorgeschreven onafhankelijkheid gewaarborgd.

Het onderzoek is met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen uitgevoerd. Het onderzoek is gebaseerd op aangeleverde en beschikbare informatie. Niet uitgesloten kan worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen. MILON acht zich niet aansprakelijk voor eventueel hieruit voortvloeiende (financiële) schade.

2 Milieuhygiënisch vooronderzoek

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse NEN 5725:2023 Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek. De aanleiding van het vooronderzoek is het uitvoeren van bodemonderzoek, saneren van een milieubelastende activiteit en/of realiseren van een gebouw op een bodemgevoelige locatie. Het doel van het vooronderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen ter plaatse van de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Om dit doel te bereiken wordt relevante informatie over de onderzoekslocatie en eventueel de beïnvloeding vanuit de directe omgeving verzameld, geanalyseerd en geïnterpreteerd. Uiteindelijk dienen in het vooronderzoek de onderzoeksvragen uit de NEN 5725 beantwoord te worden.

Ten behoeve van het vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Informatie opdrachtgever en eigenaar;
- Informatie overheid inzake bodemonderzoeken, ophooglagen, vergunningen, (voormalige) brandstoftanks en andere mogelijke relevante informatie;
- Historisch topografisch kaartmateriaal (Topotijdreis);
- Actuele luchtfoto's (Google Maps en Cyclomedia Streetsmart);
- Grondwaterkaart van Nederland/Atlas Leefomgeving;
- Kadaster;
- DINoloket.

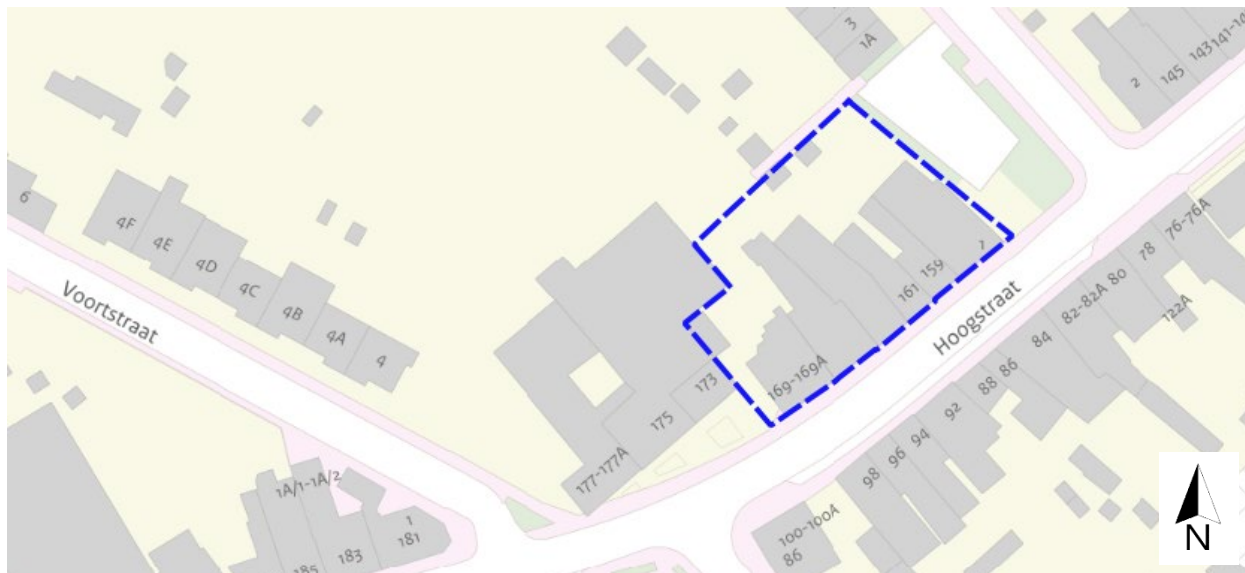
2.1 Afbakening en locatiegegevens

Het onderzoeksgebied voor het vooronderzoek is geografisch afgebakend tot de onderzoekslocatie en de aangrenzende percelen tot 25 meter vanaf de grens van de onderzoekslocatie. In verticale richting is de locatie afgebakend tot 5 meter beneden maaiveld. Gezien het doel van het onderzoek wordt deze afbakening voldoende geacht.

De onderzoekslocatie ligt aan de noordwestzijde van de openbare weg Hoogstraat en ligt ten noordoosten van de Voortstraat. Rondom de onderzoekslocatie staan vooral woningen en wat kleinere bedrijven, waaronder winkels en horeca, en verder bestaat de omgeving met name uit infrastructuur. In tabel 1 zijn de locatiegegevens weergegeven. De regionale ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven op de topografische overzichtskaart in bijlage 1 en de luchtfoto in figuur 1.

Tabel 1: Overzicht locatiegegevens

Adres locatie	Hoogstraat 157-169 te Landgraaf
Kadastrale gegevens locatie	gemeente Nieuwenhagen, sectie B, perceelnummer 6551, 6552, 6553, 6554, 6555 en 6556
Bebouwing	woningen, kapperszaak, (voormalig) café/bar
Oppervlakte locatie (in m ²)	circa 1.680
Oppervlakte bebouwd (in m ²)	circa 990
Huidig gebruik	wonen met tuin en kapperszaak
Verhardingen	tegels en klinkers



Figuur 1: Luchtfoto met globale ligging onderzoekslocatie (blauw omrand)

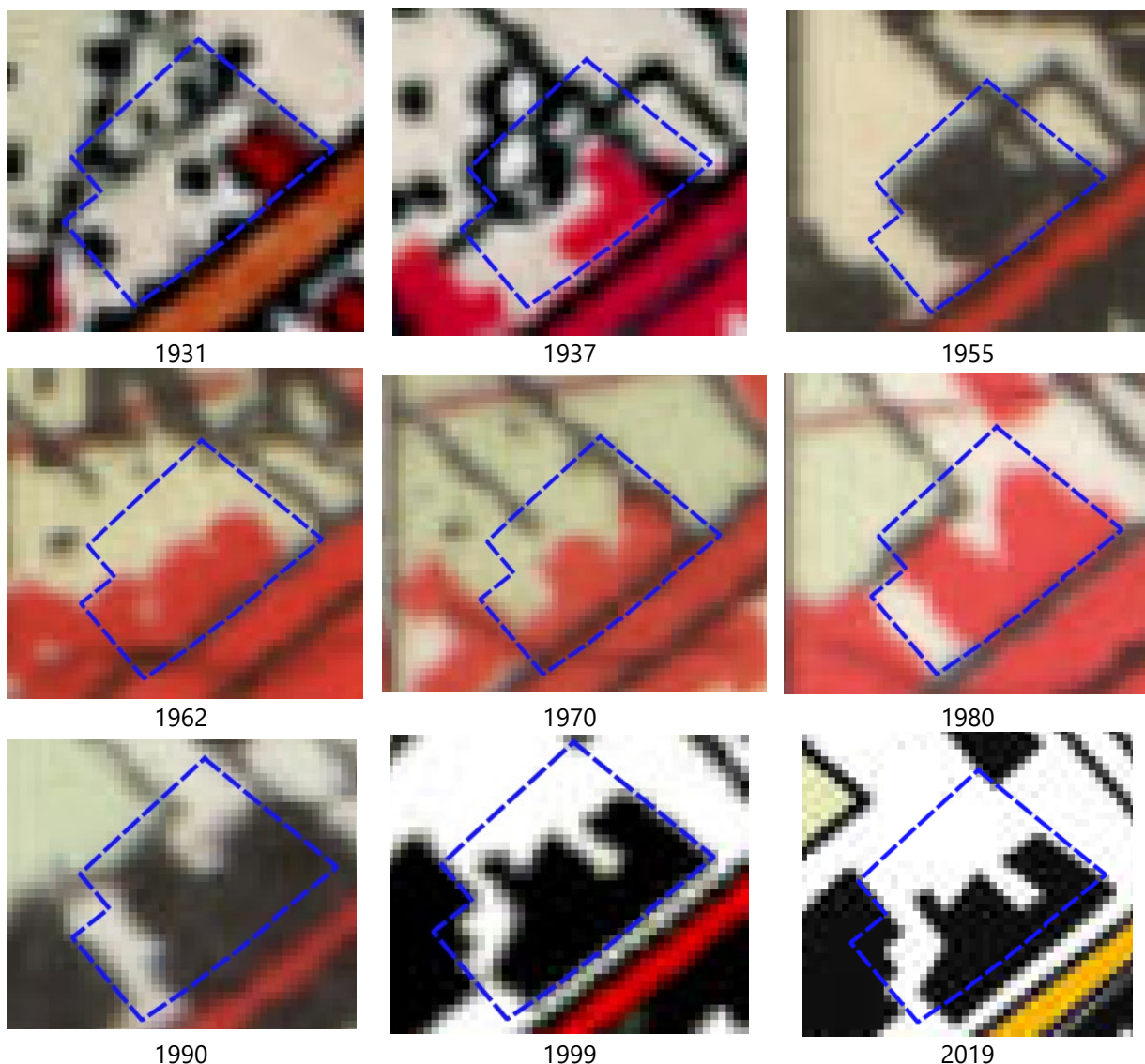
Bron: QGIS

2.2 Gebruik en potentiële bronnen

Volgens historisch kaartmateriaal is sinds 1900 al bebouwing aanwezig op het perceel. Vermoedelijk is het perceel sinds die tijd al in gebruik ten behoeve van wonen en kleinschalige bedrijvigheid (voornamelijk detailhandel). De mate van bebouwing binnen de onderzoekslocatie is in de loop der tijd veranderd (zie figuur 2). Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat de huidige bebouwing binnen de onderzoekslocatie in de periode van 1925-1935 is gerealiseerd en zijn deze (voornamelijk) in gebruik als woningen. Voor zover bekend zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen voor bodemverontreiniging verdachte locaties aanwezig geweest en zijn geen potentieel bodembelastende activiteiten uitgevoerd.

Ter plaatse van Hoogstraat 161 is volgens de omgevingsrapportage van de provincie Limburg in 1946 een sociale werkplaats aanwezig geweest. Van 1952 tot 1960 is op dezelfde locatie een loodgieters-, fitters-, en sanitairinstallatiebedrijf aanwezig geweest en een goederenopslagplaats. In 2002 is volgens een bouwvergunning en bouwtekening een serre/nieuwe woonkamer aan de achterzijde van het pand van Hoogstraat 161 gebouwd. Ter plaatse van Hoogstraat 167 is volgens de omgevingsrapportage van de provincie Limburg vanaf 1930 een vleesrookerij aanwezig geweest. Nadere details hierover ontbreken en niet bekend is tot wanneer deze aanwezig is geweest.

De eerste bebouwing op de locatie dateert uit de periode 1925-1935. Het grootschalig toepassen van asbest in gebouwen heeft in de periode 1945 tot 1995 plaatsgevonden. Niet wordt uitgesloten dat asbesthoudende materialen in het pand aanwezig zijn (geweest) als gevolg van eventuele verbouwing. Het wordt echter niet waarschijnlijk geacht dat asbesthoudende materialen vanuit het pand in de bodem terecht zijn gekomen. Tijdens de terreinverkenning (zie par. 2.5) is geen asbestverdacht materiaal aan de buitenzijde van de bebouwing waargenomen. Binnen de onderzoekslocatie hebben, voor zover bekend, geen sloopactiviteiten of geen calamiteiten plaatsgevonden, waarbij asbest op of in de bodem is geraakt.



Figuur 2: Bebouwing binnen de onderzoekslocatie over de tijd (bron: Topotijdreis).

In de directe omgeving van de onderzoekslocatie is volgens de omgevingsrapportage van de provincie Limburg in de periode 1950-1966 een motor- en bromfietsenfabriek aanwezig geweest ter plaatse van Hoogstraat 177/177A. Ook geeft dit document aan dat op dezelfde locatie in de tijdsperiode 1950-1999 een bovengrondse dieseltank aanwezig is geweest. De betreffende locatie ligt ten zuidwesten van de onderzoekslocatie. Verder is volgens de omgevingsrapportage ter plaatse van Hoogstraat 175 in 1926 een benzinepompijninstallatie en ondergrondse benzinetank aanwezig (geweest). Ter plaatse van Hoogstraat 100/Gatestraat 86 heeft volgens de omgevingsrapportage in de periode van 1961-1981 een autoreparatie-, autospuiterijbedrijf en autohandel gezeten. Deze lag ten zuiden van de onderzoekslocatie. Ter plaatse van Hoogstraat 96 is volgens de omgevingsrapportage van 1963 tot 1966 een chemische wasserij/stomerij geweest. Deze locatie ligt ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. Ter plaatse van Hoogstraat 84 is een bovengrondse huisbrandolietank (hbo-tank) aanwezig (geweest). De locatie ligt ten oosten-zuidoosten van de onderzoekslocatie.

2.3 Uitgevoerde bodemonderzoeken

Binnen de onderzoekslocatie is tot op heden een bodemonderzoek uitgevoerd. In de omgeving zijn meerdere (historische) bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken betreffen:

Binnen de onderzoekslocatie:

- Rapportage oriënterend bodemonderzoek locatie Hoogstraat 161, Innogas, 19 mei 1999.

Het rapport uit 1999 is niet beschikbaar en daardoor niet ingezien.

Binnen 25 meter van de onderzoekslocatie:

1. Meldingsformulier BUS evaluatieverslag Hoogstraat, onbekende auteur, 17 augustus 2022;
2. Verkennend onderzoek NEN 5740 Hoogstraat (enexis) Landgraaf, Antea Group Oosterhout, 23 november 2020;
3. Verkennend bodemonderzoek Hoogstraat Landgraaf, Antea group, 23 november 2020;
4. Meldingsformulier BUS saneringsplan, Antea group, 12 maart 2020;
5. Historisch onderzoek Hoogstraat 96, ReGister Historisch Onderzoeksbureau, 23 november 2007;
6. Historisch onderzoek Hoogstraat 175, ReGister Historisch Onderzoeksbureau, 23 november 2007;
7. Historisch onderzoek Hoogstraat 177, ReGister Historisch Onderzoeksbureau, 23 november 2007;
8. Oriënterend bodemonderzoek Hoogstraat 100/Gatestraat 86, Innogas, 27 juli 1999;
9. Oriënterend bodemonderzoek Gatestraat 86, Innogas, 11 maart 1998;
10. Verkennend onderzoek NVN 5740 Hoogstraat 177/Voortstraat, Oranjewoud, 22 december 1997.

De documenten/rapporten 1 t/m 10 zijn niet beschikbaar en daardoor niet ingezien. Bij een aantal van de niet beschikbare rapporten staan in de omgevingsrapportage van de provincie Limburg conclusies vermeld:

Hoogstraat 100/Gatestraat 86

Volgens de omgevingsrapportage van de provincie Limburg zijn geen verhogingen aangetoond.

Hoogstraat 177/Voortstraat

Op de onderzoekslocatie is volgens de omgevingsrapportage in 1997 de parameter PAK licht verhoogd aangetoond.

2.4 Bodemkwaliteitskaart, bodemopbouw en geohydrologie

Vanaf maaiveld tot circa 3 m-mv bestaat de bodem uit de Formatie van Boxtel, kleiige eenheid (hoofdzakelijk bestaande uit leem en een spoor klei, fijn en midden zand). Hieronder is tot circa 4 m-mv de Formatie van Boxtel, zandige eenheid (hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind) aanwezig. Hieronder is tot circa 10 m-mv de Kiezeloöliet Formatie (hoofdzakelijk bestaande uit midden en grof zand, met weinig klei, zandige klei, fijn zand en grind en een spoor bruinkool) aanwezig. Hieronder is de Formatie van Breda (hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand en kleiig zand, met weinig grof zand en glauconietzand en een spoor klei, bruinkool, grind en schelpen) aanwezig.

Volgens opgave van Atlas Leefomgeving ligt het onderzoeksgebied niet in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringvrije zone. Het aanwezig zijn van ongeregistreerde onttrekkingen in de directe omgeving is niet bekend. Voor zover bekend wordt binnen het onderzoeksgebied geen grondwater onttrokken.

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Landgraaf, Brunssum en Kerkrade (2019) blijkt dat de onderzoekslocatie is gelegen in een gebied waarin de bodemkwaliteit van de bovengrond naar verwachting voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse Wonen. De bodemkwaliteitsklasse van de ondergrond voldoet naar verwachting aan de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur. De onderzoekslocatie is gelegen in de bodemfunctieklasse Wonen.

2.5 Terreinverkenning en proefboringen

De terreinverkenning is op 12 mei 2026 uitgevoerd door de heer S. (Shadi) Kaskas, ervaren veldmedewerker bij MILON. Tijdens de terreinverkenning zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Voor een indruk van de locatie wordt verwezen naar de situatietekening in bijlage 2 en de foto's in bijlage 3.

Er zijn enkele proefboringen verricht om de bodemopbouw vast te stellen, de mate van bodemverstoring te beoordelen, vast te stellen of sprake is van ophooglagen, puinlagen of andere bodemvreemde bijmengingen, en aanwijzingen te verkrijgen voor mogelijk verdachte locaties. In de proefboringen zijn in de grond bodemvreemde bijmengingen aangetroffen met puin, baksteen, kooldeeltjes, beton en aardewerk. Plaatselijk is een laag bestaande uit baksteen of puin aangetroffen. Ook is een proefboring gestaakt door het aantreffen van een ondoordringbare funderingslaag. In bijlage 4 zijn de profielbeschrijvingen opgenomen. De locaties van de boringen zijn aangegeven op de tekening in bijlage 2.

3 Conclusie en hypothese

Door MILON is een milieuhygiënisch vooronderzoek volgens NEN 5725 verricht ter plaatse van Hoogstraat 157-169 te Landgraaf. Het vooronderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herinrichting van de locatie.

De locatie is al voor 1900 bebouwd en is in gebruik geweest ten behoeve van wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Voor zover bekend zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen voor bodemverontreiniging verdachte locaties aanwezig geweest en zijn geen potentieel bodembelastende activiteiten uitgevoerd. In de omgeving van de onderzoekslocatie hebben diverse bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden, directe invloed hiervan op de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie wordt niet verwacht.

In de bodem zijn middels proefboringen bodemvreemde bijmengingen met puin, baksteen, kooldeeltjes, beton en aardewerk aangetroffen. Plaatselijk is een laag bestaande uit baksteen of puin aangetroffen. Ook is een proefboring gestaakt door het aantreffen van een ondoordringbare funderingslaag. De aangetroffen bodemvreemde bijmengingen en funderingslagen duiden op antropogene beïnvloeding van de bodem. Bekend is dat in grond met dergelijke bijmengingen verhoogde gehalten aan zware metalen of PAK kunnen voorkomen. Daarnaast is de bodem, als gevolg van bepaalde bijmengingen en de puinlaag, verdacht op het voorkomen van asbestverontreiniging.

Conclusie is dat onvoldoende inzicht is verkregen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. De locatie is verdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging voor tenminste de parameters zware metalen, PAK en asbest.

Een verkennend bodem- en asbestonderzoek volgens NEN 5740, NEN 5707 en NEN 5897 is noodzakelijk. De volgende verdachte locaties en onderzoeksstrategieën worden gehanteerd:

Tabel 2: Locatie met conclusies onderzoek en uit te voeren onderzoeken

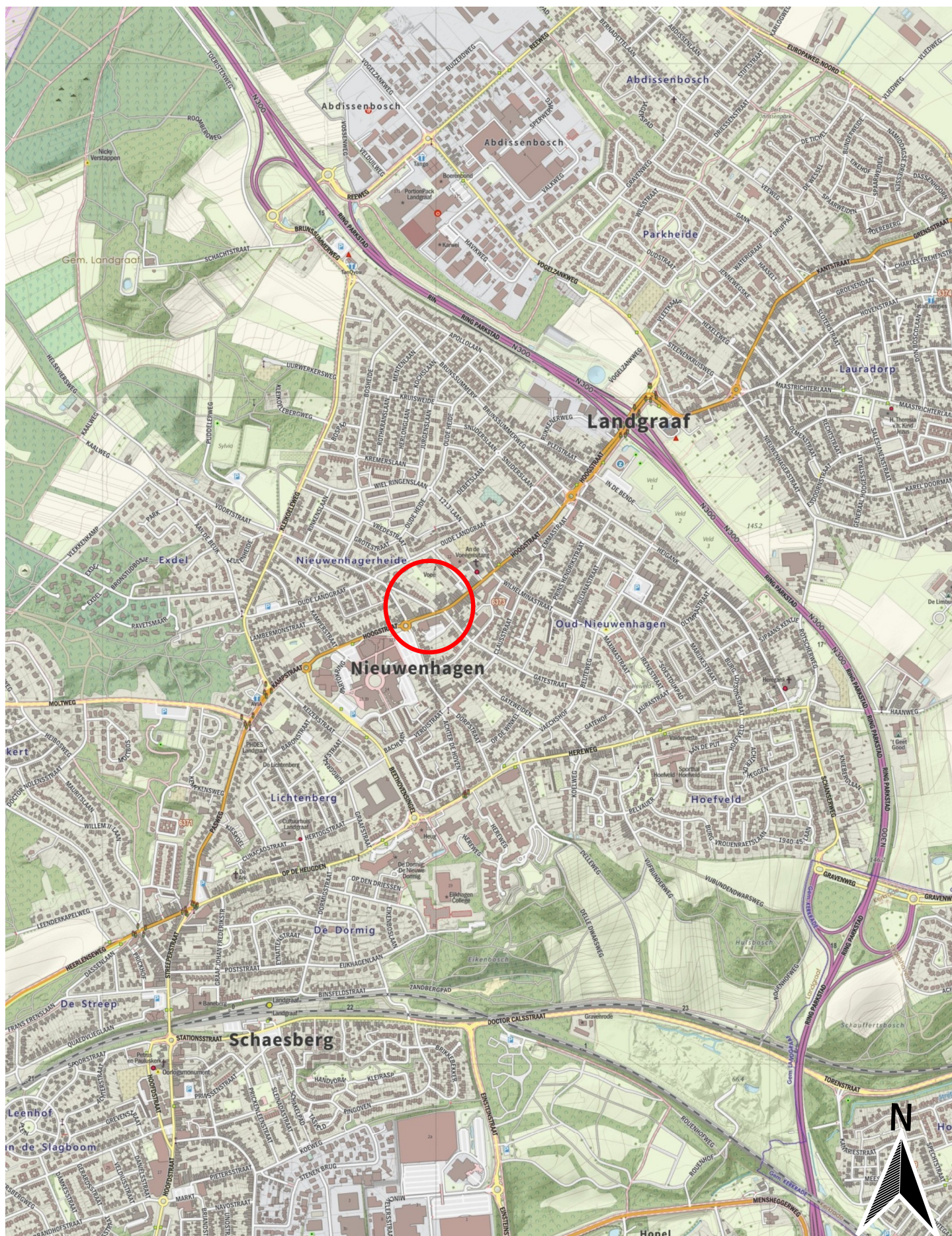
locatie	hypothese/onderzoeksstrategie	te onderzoeken parameters
Hoogstraat 157-169 (B 6551, 6552, 6553, 6554, 6555 en 6556)	NEN 5740 en NEN 5707 verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming NEN 5897 afgedekte funderingslagen	standaardpakket asbest in grond asbest in puin



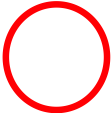
zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Bijlage 1: Topografische overzichtskaart



Topografische overzichtskaart
met globale ligging
onderzoekslocatie


Globale ligging
onderzoekslocatie

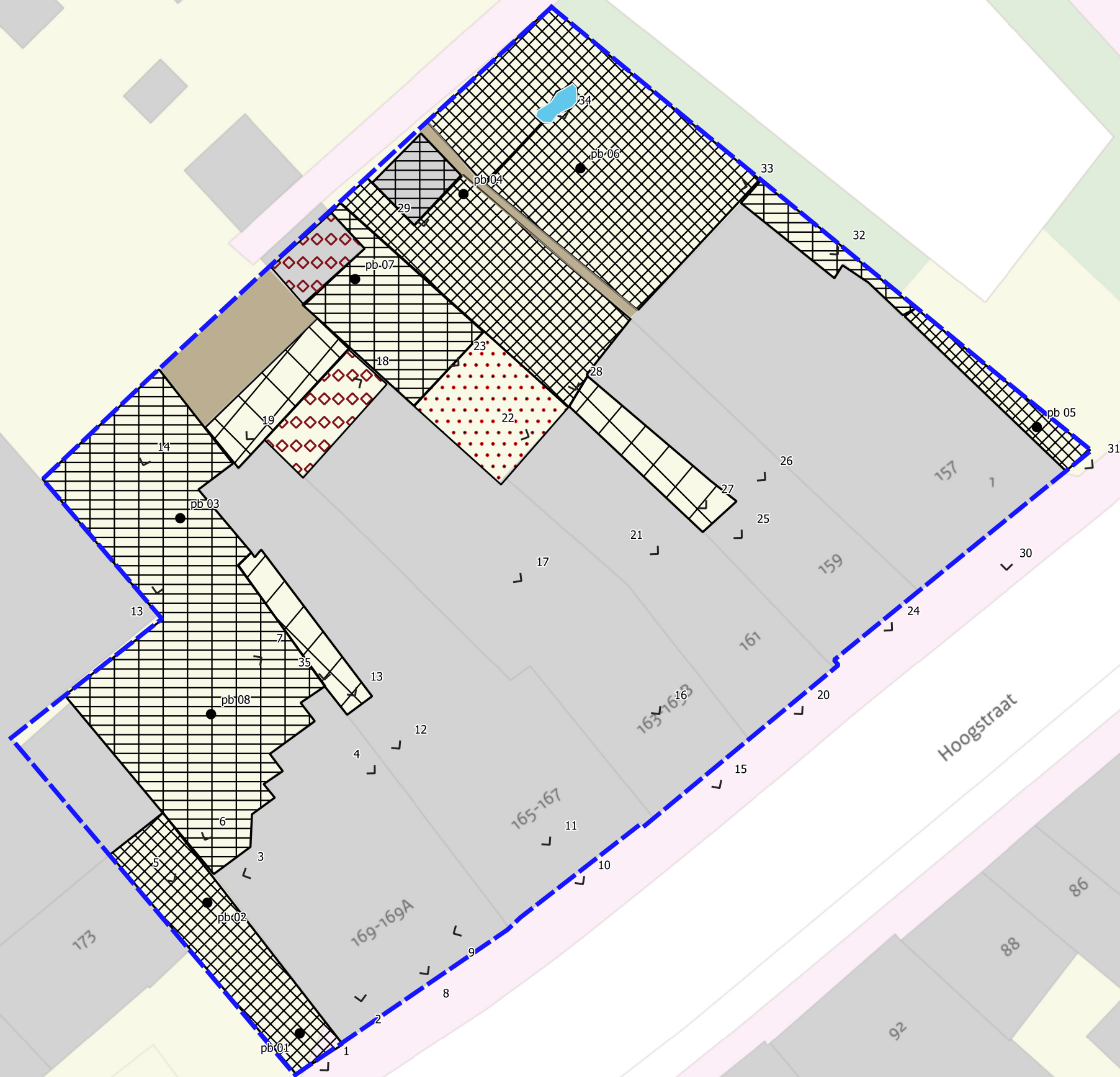




zuiver in advies & onderzoek

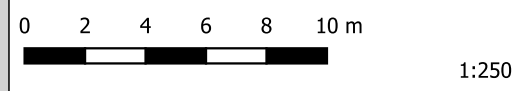
Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Bijlage 2: Tekening



Legenda

- onderzoekslocatie
- vijver
- Proefboring tot 1,0 m-mv
- locatiefoto
- betonverharding
- tegelverharding
- grond
- natuursteen
- Grote tegels
- klinkerverharding



Projectnummer: 20261339-2
Projectnaam: Hoogstraat 159-169 te Landgraaf
Formaat: A3





zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Bijlage 3: Foto's



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

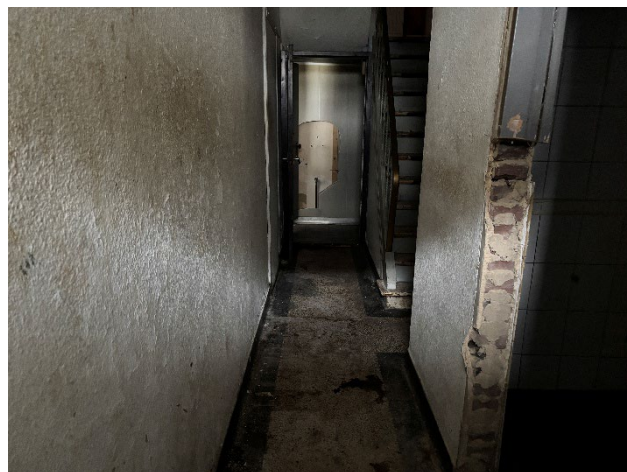


Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

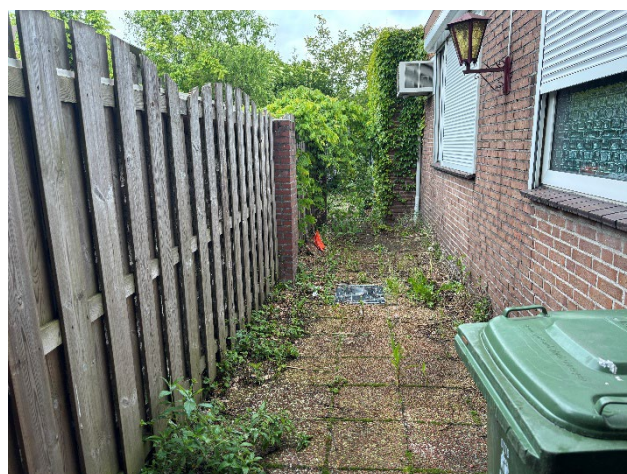


Foto 12

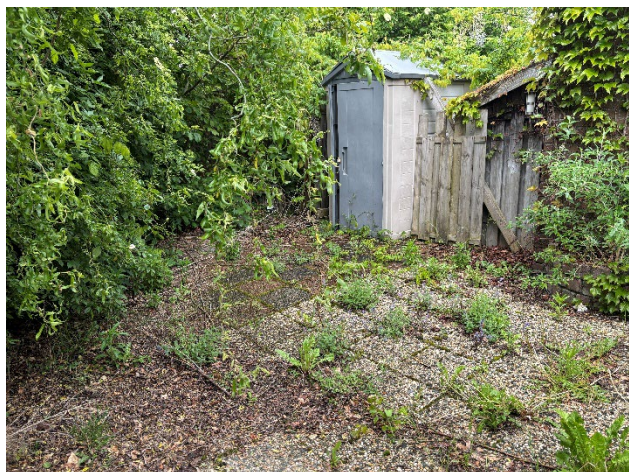


Foto 13



Foto 14



Foto 15

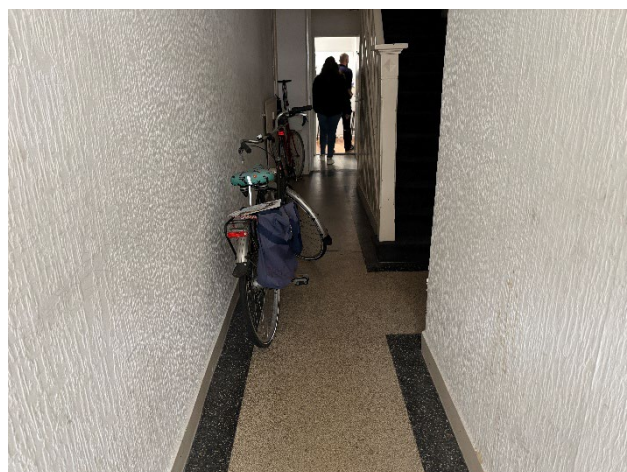


Foto 16

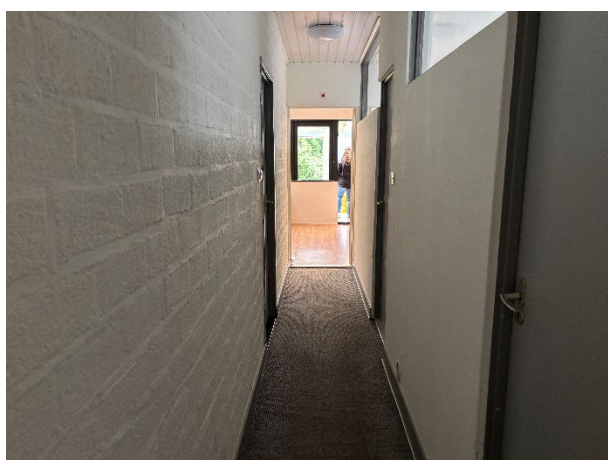


Foto 17

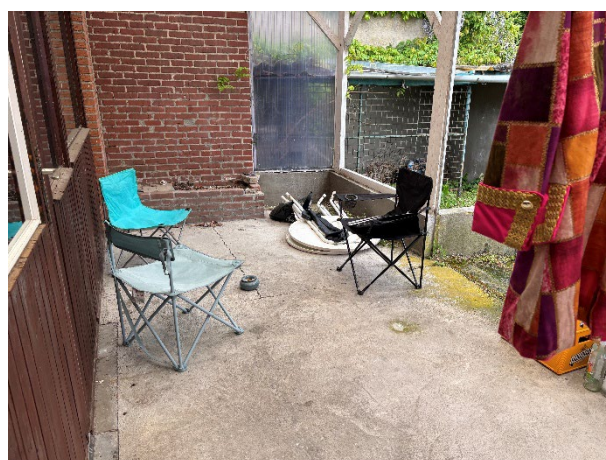


Foto 18



Foto 19

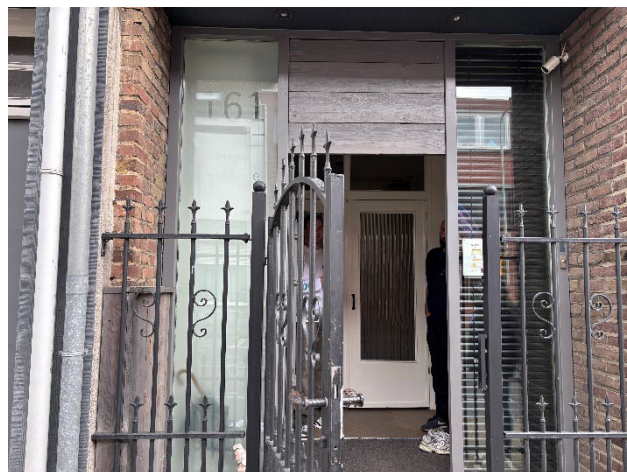


Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl



Foto 25



Foto 26



Foto 27

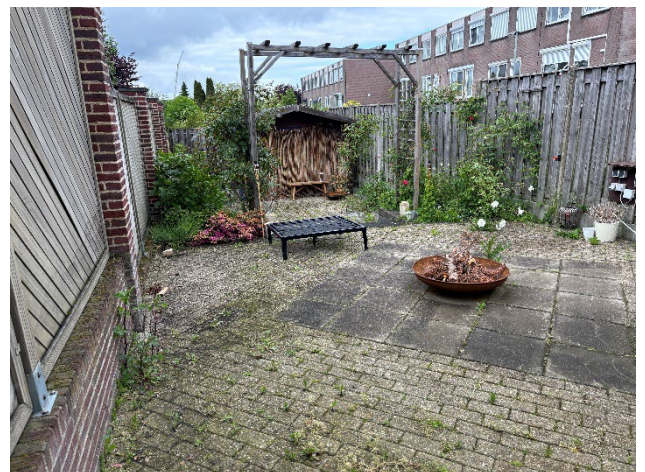


Foto 28

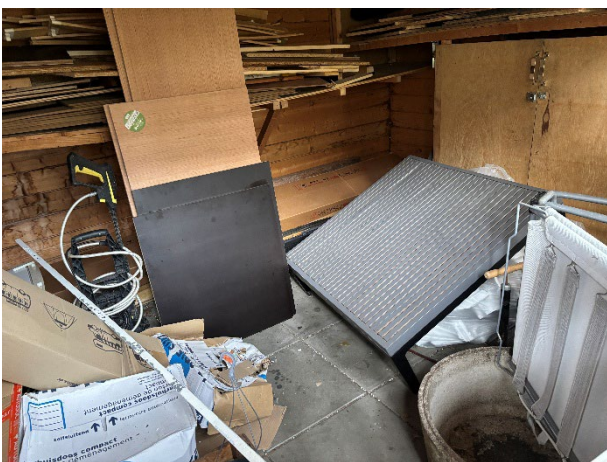


Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



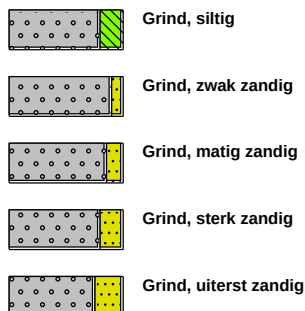
zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

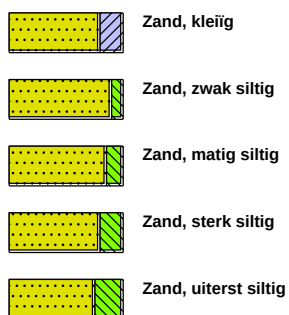
Bijlage 4: Profielbeschrijvingen proefboringen

Legenda (conform NEN 5104)

grind



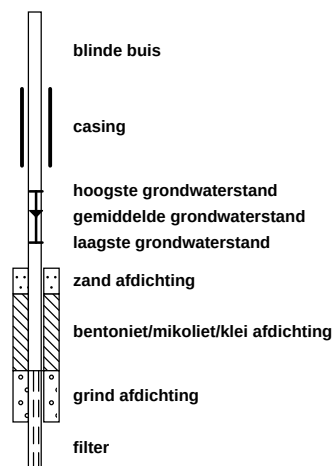
zand



veen



peilbuis



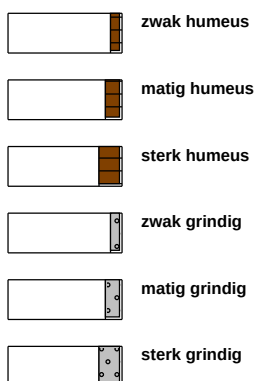
klei



leem



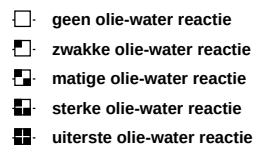
overige toevoegingen



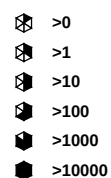
geur



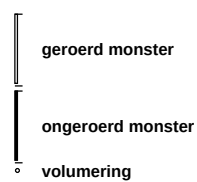
olie



p.i.d.-waarde



monsters



overig



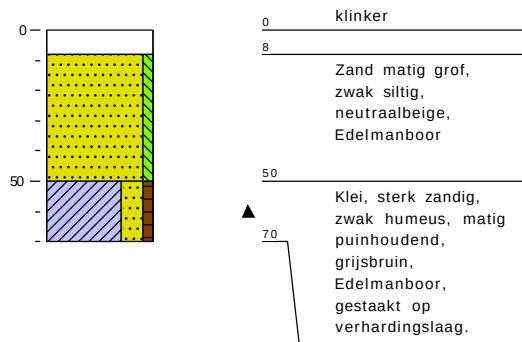
Projectnaam: Hoogstraat 157-169 Landgraaf
Plaatsnaam: Landgraaf
Projectcode: 20261339-2

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Pagina: 1 van 2

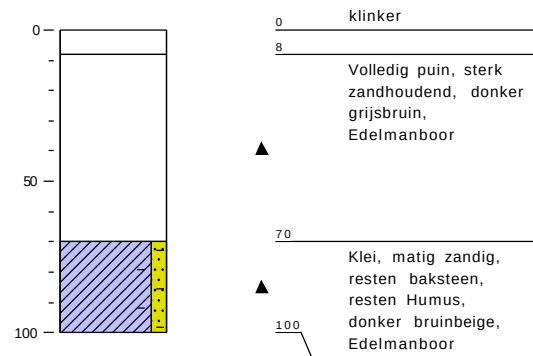
Boring Pb1

Datum: 17-5-2026



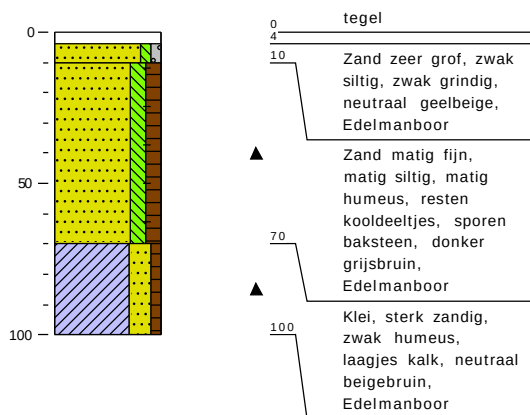
Boring Pb2

Datum: 17-5-2026



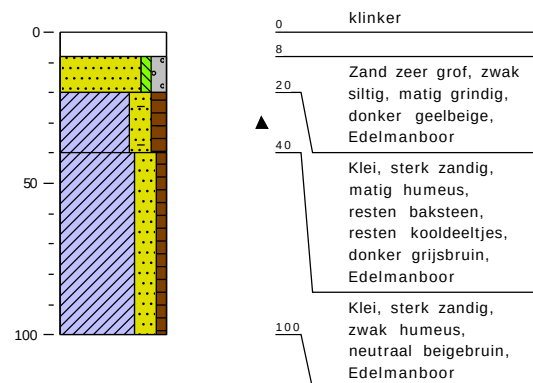
Boring Pb3

Datum: 17-5-2026



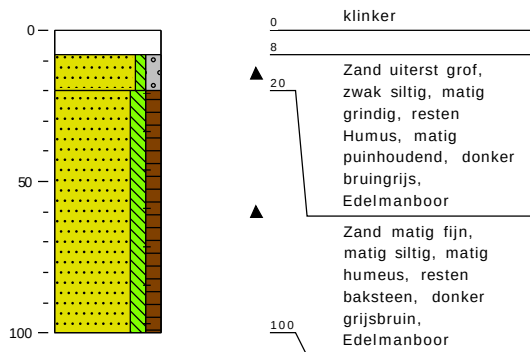
Boring Pb4

Datum: 17-5-2026



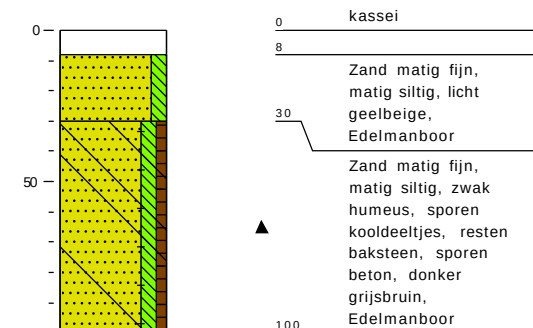
Boring Pb5

Datum: 17-5-2026



Boring Pb6

Datum: 17-5-2026



Projectnaam: Hoogstraat 157-169 Landgraaf
 Plaatsnaam: Landgraaf
 Projectcode: 20261339-2

Rembrandtlaan 4
 5462 CH Veghel
 Telefoon 073 - 547 72 53
 E-mail info@milon.nl
 Internet www.milon.nl

Pagina: 2 van 2

Boring Pb7

Datum: 17-5-2026

Boring Pb8

Datum: 17-5-2026

