Rapport

vooronderzoek
Boevenheuvel 10 en 10a te Eersel

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

Projectnaam	Boevenheuvel 10 en 10a te Eersel
Projectnummer	B3898
Opdrachtgever	heer J.M. Bauhaus
Postadres	Boevenheuvel 10a 5521 NL Eersel
Contactpersoon	heer J.M. Bauhaus
Status	Definitief
Versie	1
Aantal pagina's	7 (exclusief bijlagen)
Datum	17 februari 2026
Samenstelling rapport en kwaliteitscontrole	Mw. H.M.E. Vissers
Paraaf	

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 3
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 4
2.4 Toekomstig gebruik 5
2.5 Beschikbare onderzoeksgegevens 5
2.6 Bodem- en geohydrologische gegevens 6
2.7 Omgevingsplan 6
2.8 Terreinverkenning 6
3 CONCLUSIE 7
3.1 Onderzoeksstrategie deellocatie NEN5740 7
3.2 Onderzoeksstrategie erf NEN5740 7

BIJLAGEN

Bijlage 1: Topografische ligging onderzoekslocatie
Bijlage 1a: foto's onderzoekslocatie
Bijlage 2: Situatietekening

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van heer J.M. Bauhaus te Eersel heeft Bodeminzicht een vooronderzoek uitgevoerd op het perceel Boevenheuvel 10 en 10a te Eersel (gemeente Eersel).

1.2 Aanleiding en doel van het onderzoek

Aanleiding voor het vooronderzoek wordt gevormd door een bestemmingswijziging.

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 een volledig onafhankelijk en onpartijdig onderzoek.

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 Eersel
C. Kadastrale kaarten
D. Topografische kaarten (topotijdreis)
E. BAG-register
F. DINO-loket
G. Bodemkwaliteitskaarten
H. Omgevingsrapportage Noord Brabant
I. Bodemloket
J. Locatiebezoek/terreininspectie

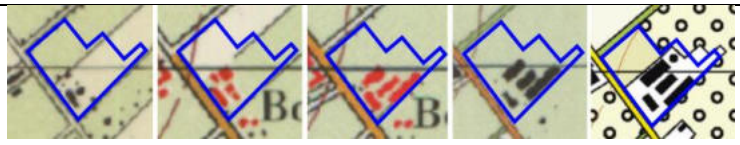
2.1 Aanleiding

Aanleiding voor het bodemonderzoek wordt gevormd door een bestemmingswijziging.
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

adres onderzoekslocatie	Boevenheuvel 10 en 10a te Eersel	
kadastrale gegevens	Gemeente Eersel sectie L nummer 503	
oppervlakte	De onderzoekslocatie beslaat een oppervlakte van 12.400 m². Circa 6.600 m² is in gebruik als erf, het overige terrein betreft een parkachtige tuin.	
ligging onderzoekslocatie	De locatie bevindt zich buiten de bebouwde kom en in het buitengebied ten zuidoosten van de kern Eersel.	
huidige bestemming en functie	De locatie heeft een agrarische bestemming en functie, de locatie is in gebruik geweest als rundvee-, stieren- en konijnenhouderij. Momenteel is sprake van gebruik als opslagruimte, er wordt geen vee meer gehouden.	
beschrijving bebouwing/inrichting	Voor nummering van bebouwing zie de tekening in de bijlage. 1. De boerderij is opgetrokken uit bakstenen en voorzien van dakpannen. Opgericht in 1937. 2. De opslagloods (opgericht als konijnenstal) is opgetrokken uit bakstenen en voorzien van asbestvrije golfplaten. Opgericht in 1991. 3. De hobbyruimte (opgericht als jong- en melkveestal) is opgetrokken uit bakstenen en voorzien van asbesthoudende golfplaten. Opgericht in 1980. 4. De opslagloods (opgericht als melkveestal) is opgetrokken uit bakstenen en voorzien van asbestvrije golfplaten. Opgericht in 1998. 5. De hooimijt is opgetrokken uit hout. Opgericht in 2022. 6. De mestsilo is opgetrokken uit een metalen frame en voorzien van een kunststof dakbedekking. Opgericht rond 2000.	
beschrijving maaiveld, (half)verhardingslagen, funderingslagen	Het maaiveld is deels voorzien van klinkers. Het overige terrein is onverhard en in gebruik als parkachtige tuin	
omgeving	noord	Akker
	oost	Akker
	zuid	Erf Boevenheuvel 8, openbare weg Boevenheuvel
	west	Openbare weg Boevenheuvel, akkers, erf Boevenheuvel 5

2.3 Voormalig en huidig gebruik van de locatie

voormalig gebruik locatie algemeen	 1950 1969 1985 1996 2009

	De locatie is sinds 1937 bebouwd met een boerderij. In eerste instantie is sprake van een gemengd kleinschalig agrarisch erf, later wordt toegespitst op het houden van rundvee (melkvee en vleesstieren) en worden er stallen opgericht. In 1997 wordt de rundveehouderij beëindigd en wordt overgestapt op het houden van konijnen. In 2011 wordt de konijnenhouderij beëindigd. De stallen zijn in gebruik genomen ten behoeve van statische opslag (vergund) en als hobbyruimte (o.a. houtzagerij). De loods en de voormalige voerplaten wordt gebruikt door een bedrijf in boomverzorging, opslagruimten worden gebruikt door verenigingen uit de gemeente Eersel. De landbouwgrond wordt in 2019 ingericht als parkachtige tuin, druivenstruiken worden geplant en een poel wordt aangelegd. Er is geen grond aan- of afgevoerd.
voormalige bebouwing	Ter plaatse van de konijnenstal (2) was van 1964 tot 1991 sprake van een pluimveestal. De stal was opgetrokken uit betonblokken en voorzien van asbesthoudende golfplaten. De asbesthoudende golfplaten zijn gesaneerd, het puin is afgevoerd. Ter plaatse van de hobbyruimte (3) was sprake voor 1980 van een varkenshok. Het hok was opgetrokken uit hout en voorzien van asbesthoudende golfplaten.
(sloot-)dempingen	Nee
(historische) ophogingen/aangevoerde grond/depots	Nee Onder de klinkers is volgens de opdrachtgever sprake van geel zand, er is voor zover bekend geen sprake van puin onder de verhardingslagen.
ongewone voorvallen	Nee
bodembedreigende activiteiten, opslagtanks en opslag bodembedreigende stoffen	Tegen de buitengevel van de hobbyruimte bevond zich een bovengrondse dieseltank met een inhoud van 1.200 liter, in een lekbak. De tank is enkele jaren geleden opgeruimd, er zijn geen saneringsgegevens bewaard gebleven.

2.4 Toekomstig gebruik

bestemming	De initiatiefnemer is voornemens om de planlocatie te herbestemmen naar een niet-agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van statische opslag, niet-agrarische bedrijvigheid, opslag ten behoeve van het verenigingsleven en onderschikte agrarische activiteiten. Deze bedrijfsactiviteiten zullen allen ten hoogste tot een milieucategorie 2 bedrijvigheid bedragen. De huidige agrarische bedrijfswoningen blijven behouden en worden herbestemd tot bedrijfswoning behorende bij niet-agrarische bedrijvigheid. Overtollige bouwwerken en voorzieningen in de hoedanigheid van een mestsilo met een oppervlakte van circa 95 m², voerplaten met een oppervlakte van circa 700 m² en overtollige erfverharding zal worden gesloopt/verwijderd.
bodembedreigende activiteiten	nee
opslagtanks	nee
opslag bodembedreigende stoffen	nee

2.5 Beschikbare onderzoeksgegevens

onderzoek op locatie	
Historisch onderzoek, Inpijn Blokpoel, kenmerk MB-2097, 20 januari 1998	In het kader van oprichting van een loods (huidige loods 4) is 800 m² van het erf onderzocht. De locatie was tijdens het onderzoek bebouwd met twee stallen. Binnen de onderzoekslocatie is geen sprake geweest van verdachte activiteiten. De locatie wordt als onverdacht beschouwd. Er is geen belemmering voor de bouw van een loods, verkennend bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
Bodemkwaliteitskaart	
gemeente/regio	Samenwerkende Kempengemeenten
zone	landbouw/natuur
ontgravingskaart	bovengrond: landbouw/natuur ondergrond: landbouw/natuur
perfluorverbindingen (PFAS)	Voor zover bekend is de onderzoekslocatie niet gelegen binnen de invloedssfeer van een bronlocatie die direct een verontreiniging met PFAS of GenX kan veroorzaken. Voor Noord-Brabant is een provinciebrede bodemkwaliteitskaart PFAS opgesteld. Hiermee zijn de regionale PFAS concentraties in de bodem vastgelegd. Uit het onderzoek blijk dat PFAS concentraties in de boven- en ondergrond ter plaatse van het gebied voldoen aan de categorie landbouw/natuur.
zinkassen	Openbare weg Boevenheuvel is bij gemeente Eersel (Bodemkwaliteitskaart) en

	ODZOB (zinkassenwegenkaart) niet bekend als zinkassenweg.
grondwaterbeschermingsgebied	De locatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.
onderzoek in directe omgeving	
Boevenheuvel 14	In maart en mei 2025 is een verkennend en nader bodemonderzoek verricht door Bodeminzicht (B3630, B3684, B3709) in het kader van een bestemmingswijziging en herontwikkeling. Ter plaatse van de akker zijn verhoogde gehalten zink in de vaste bodem aangetoond en een ster verhoogd gehalte zware metalen in het grondwater. Ter plaatse van het erf zijn geen verontreinigingen aangetoond. Uit het nader onderzoek blijkt sprake van puinhoudende grond en van sterk verhoogde gehalten zink. Uit het nader onderzoek met HXRF blijkt sprake van een verontreiniging welke valt onder de zorgplicht, circa 2.400 m² akker is sterk verontreinigd met zware metalen. Aan de zuidwestzijde is de verontreiniging onvoldoende ingekaderd, teven is nog geen verkennend asbestonderzoek verricht. Een nader onderzoek en verkennend asbestonderzoek zijn in oktober 2025 verricht door Verhoeven Milieutechniek (kenmerk B25.9734) waaruit blijkt dat sprake is van een verontreiniging met zware metalen van 3.050 m² tot een diepte van 0,50 m-mv. Er is geen ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest aangetoond.
Beïnvloeding grond en/of grondwater vanuit de omgeving	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

Bodemopbouw			
deklaag	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind	Formatie van Boxtel	0-1 m-mv
eerste watervoerend pakket	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof en midden zand, weinig zandige klei, fijn zand en grind en een spoor klei	Formatie van Sterksel	1-8 m-mv
hydrologie			
diepte freatisch grondwater	1,00-1,25 m-mv		
stromingsrichting	noordoostelijk		

2.7 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Eersel 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

10 februari 2026 is de onderzoekslocatie geïnspecteerd. Bij de rondgang zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

3 CONCLUSIE

Uit het verrichte vooronderzoek blijkt sprake van een voormalige bovengrondse dieseltank.
In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten worden deze beschouwd als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP).
Met het oog op het gebruik wordt het erf beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE).
De ondergrond wordt als onverdacht beschouwd (ONV-NL).
Het overige terrein wordt als onverdachte locatie beschouwd (ONV-NL).
Verkennend bodemonderzoek van dit deel wordt niet noodzakelijk geacht.
De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd. Er is geen sprake van verdachte druppelzones.
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.

3.1 Onderzoeksstrategie deellocatie 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.

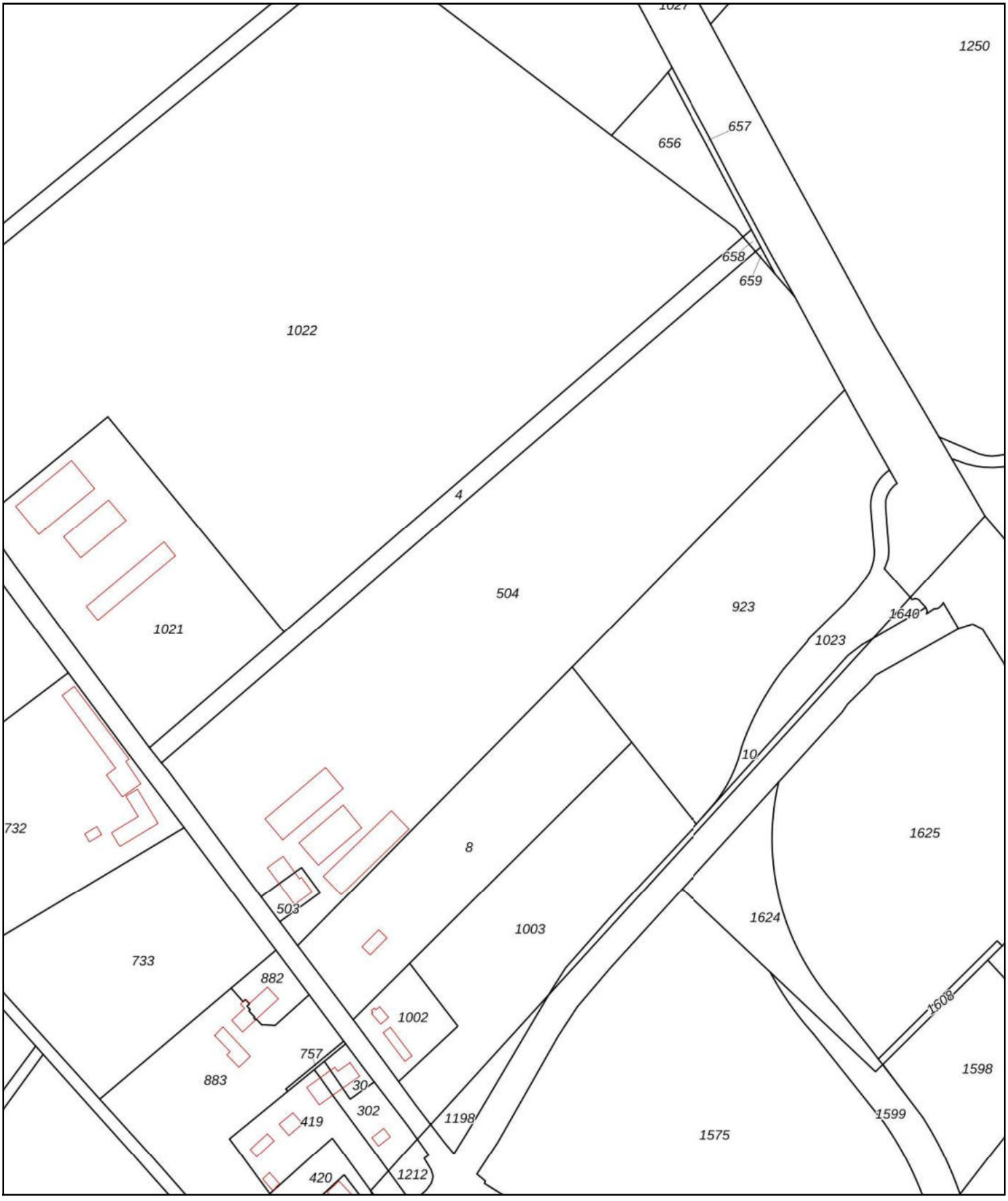
deellocatie	*oppervlakte (m²)*	*strategie*	*boringen tot*		*kritische parameters*	
			0,5 m-bodembelasting	*peilbuis*		
voormalige dieseltank b.g.	4	VEP	-	1	1	minerale olie en BTEXN verdachte bodemlaag
					1	minerale olie en BTEXN grondwater

3.2 Onderzoeksstrategie erf NEN5740

	oppervlakte (m²)	*strategie*	*boringen tot*			*analyses*	
			0,5 m-mv	*2,0 m-mv*	*peilbuis*		
erf	6.600	VED-HE	15	3	1	3	standaardpakket bovengrond
						2	standaardpakket ondergrond
						1	standaardpakket grondwater

Bijlage 1

Topografische ligging onderzoekslocatie



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2900

Kadastrale gemeente	Eersel
Sectie	L
Perceel	504

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 januari 2026
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.


onderzoekslocatie
Gemeente Eersel
Eersel
Kerkebogten
Hoogstraat
t Rundal
Grafheuvel
Schaiksedijk
Walik
Waliker
Bisschop
Zuid
Zuid
Hazenstraat
Boeverheuvel
Run
Provincialeweg
heide
Heuvelweg
Stokkelen
De Berken
Heibloem
Broekstraat
Leest
Ouwershuis
Heide
Eikestraat
Grafheuvels
Lage
W'tjewel
Voort
Eerdbrand
Eerselsedijk
Vakantiepark
De Paal
Riethovensche Akkers
25.8
26.2
28.0
28.1
28.3
26.0
26.9
28.6
29.1
28.8
26.4
28.7
27.0
28.8
28.2
28.9
29.3
30.7
31.2
29.4
30.8
2
3
4
5

Bijlage 1a

Foto's onderzoekslocatie















locatie voormalige dieseltank













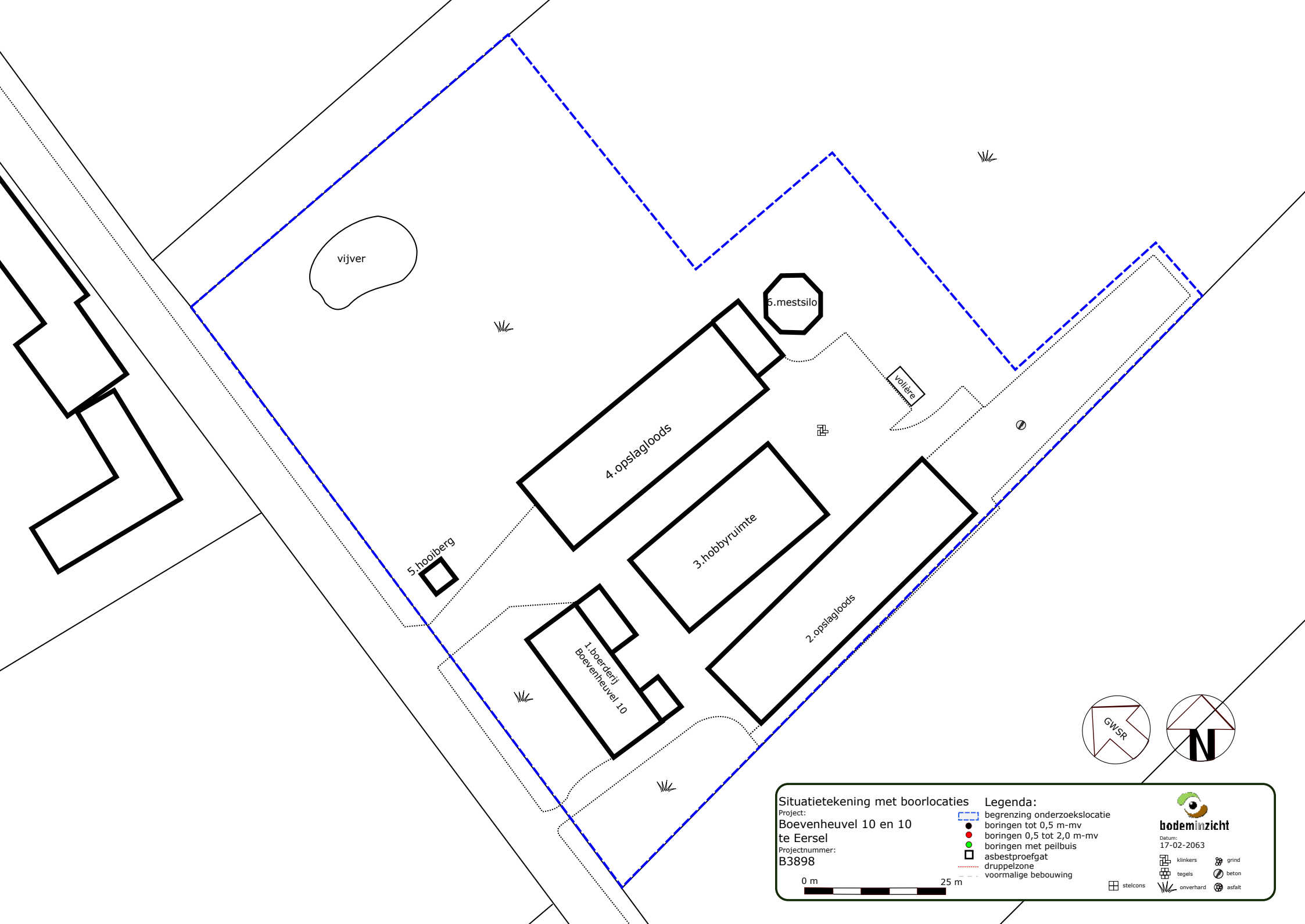






Bijlage 2

Situatietekening


vijver
6.mestsilo
volière
4.opslagloods
3.hobbyruimte
2.opslagloods
5.hooiberg
1.boerderij
Boevenheuvel 10
GWSR
N
Situatietekening met boorlocaties
Project:
Boevenheuvel 10 en 10
te Eersel
Projectnummer:
B3898
0 m
25 m
Legenda:
begrenzing onderzoekslocatie
boringen tot 0,5 m-mv
boringen 0,5 tot 2,0 m-mv
boringen met peilbuis
asbestproefgat
druppelzone
voormalige bebouwing
stelcons
bodeminzicht
Datum:
17-02-2063
klinkers
grind
tegels
beton
onverhard
asfalt