

# Ruimtelijke onderbouwing logiesfunctie Lang Hout 4 / 4a Maasbree

Gemeente Peel en Maas

Definitief





# Ruimtelijke onderbouwing logiesfunctie Lang Hout 4 / 4a Maasbree

Gemeente Peel en Maas

Concept

Rapportnummer:	211x04626
Datum:	16 september 2011
Contactpersoon gemeente:	Mevr. M. Meijer
Projectteam BRO:	Niels Parea en Pieter Maessen
Trefwoorden:	Lang Hout 4 Maasbree, Lang Hout 4a Maasbree, logiesfunctie, logiesgebouw, huisvesting tijdelijke werknemers.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 3
Beknopte inhoud:	Aan de Lang Hout 4 is een van de bedrijfsgebouwen in gebruik als logiesruimte voor tijdelijke werknemers. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' van de voormalige gemeente Maasbree. Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er geen bezwaren bestaan voor de vestiging van een logiesfunctie voor eigen tijdelijke werknemers in het bedrijfsgebouw aan de Lang Hout 4 en in een deel van het bedrijfsgebouw aan de Lang Hout 4a. De logiesfunctie kan dan ook positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas.

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl

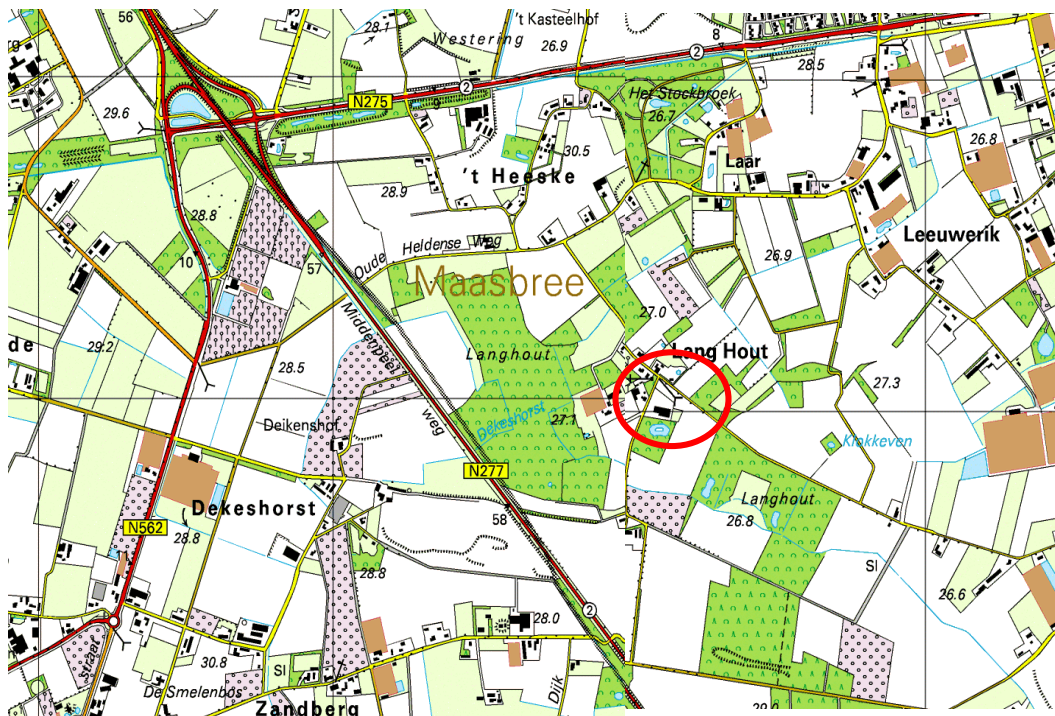


<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL</b>	<b>5</b>
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Planprofiel	6
2.3 Landschappelijke inpassing	8
2.4 Stedebouwkundige en ruimtelijke effecten	8
<b>3. BELEID</b>	<b>9</b>
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
<b>4. ONDERZOEK</b>	<b>19</b>
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2 Milieu-aspecten	19
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
4.2.2 Geluidhinder	20
4.2.3 Luchtkwaliteit	20
4.2.4 Externe veiligheid	22
4.2.5 Milieuzonering	25
4.2.6 Geurhinder	25
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.4 Natuur en landschap	26
4.5 Flora en fauna	27
4.6 Leidingen en infrastructuur	27
4.7 Verkeerskundige aspecten	27
4.8 Duurzaamheid	28
4.9 Waterhuishouding	28
<b>5. AFWEGING BELANGEN</b>	<b>31</b>



# 1. INLEIDING

Aan de Lang Hout 4 in Maasbree heeft de Maatschap Muijsenberg bij het agrarisch bedrijf een voorziening gerealiseerd voor het tijdelijk huisvesten van tijdelijke medewerkers in een voormalig bedrijfsgebouw. Bij een handhavingsactie van de gemeente Peel en Maas is het gebouw ontruimd omdat de huisvesting in strijd is met het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997'. Mts Muijsenberg heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas ten behoeve van de legalisatie van de logiesfunctie. Om te kunnen voldoen aan alle sanitaire- en leefbaarheidseisen is besloten één van de kamers uit het bestaande gebouw te verplaatsen naar een loods aan de Lang Hout 4a.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart

De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het principeverzoek. Om de logiesfuncties te kunnen legaliseren, dient het nieuwe gebruik van deze bedrijfsgebouwen planologisch te worden gewijzigd. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden ingediend. De ontwikkeling wordt op basis hiervan meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

### **Opbouw rapport**

In het volgende hoofdstuk worden het gebiedsprofiel en het planprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een afweging omtrent de toelaatbaarheid van de ontwikkeling.



## 2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL

### 2.1 Gebiedsprofiel

De Lang Hout 4 en 4a zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, ten zuidwesten van de kern Maasbree. Het grondgebruik in de omgeving is agrarisch, met de nadruk op de akkerbouw.

Rond de planlocatie zijn verschillende kleinere en grotere bospercelen gelegen. De bedrijfsgebouwen maken deel uit van een klein bebouwingscluster van burgerwoningen en agrarische bedrijfsbebouwing aan de Lang Hout.



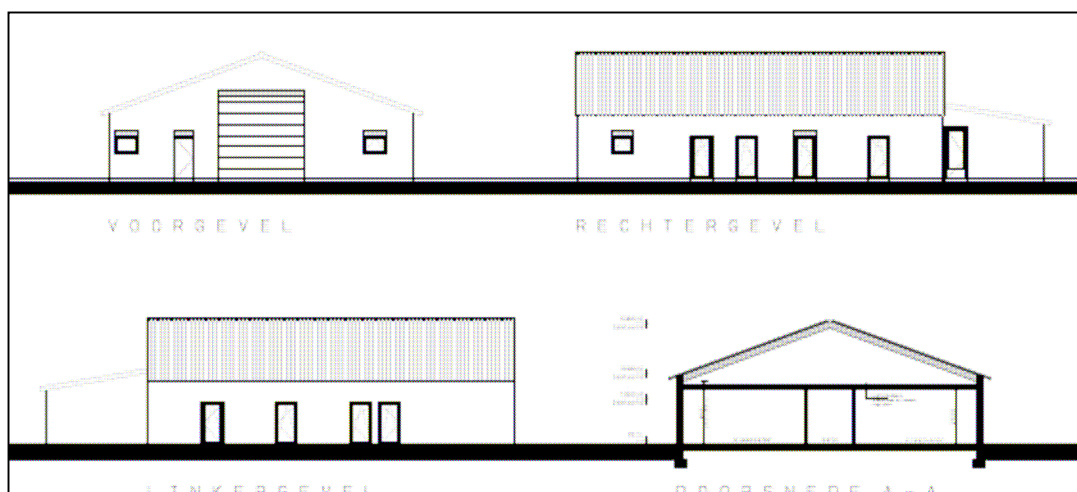
Afbeelding 2: luchtfoto plangebied en omgeving

De Lang Hout zelf is een lokale ontsluitingsweg die uiteindelijk aansluiting vindt op de Middenpeelweg (N277) en de Provincialeweg N275. In de omgeving van de planlocatie zijn geen Rijkswegen of spoorwegen gelegen.

## 2.2 Planprofiel

Het bestaande bedrijfsgebouw aan de Lang Hout 4 zal inpandig worden verbouwd. Ten behoeve van de toetreding van daglicht zullen in de linker en in de rechtergevel aan elke zijde 4 ramen worden gemaakt.

In het huidige bedrijfsgebouw aan de Lang Hout 4 zullen in totaal 9 slaapkamers voor tijdelijke buitenlandse werknemers worden gerealiseerd. 9 hiervan zullen worden ingericht op de begane grond van het gebouw. De slaapkamers op de begane grond zijn alle 18,5 m<sup>2</sup> groot. Daarnaast worden vier keukens gerealiseerd, variërend in grootte van ca 7 m<sup>2</sup> tot ca 11 m<sup>2</sup>. Verder worden drie toiletten en drie douches gemaakt. Het gebouw heeft een vloeroppervlak van circa 250 m<sup>2</sup>, een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 5,5 meter.

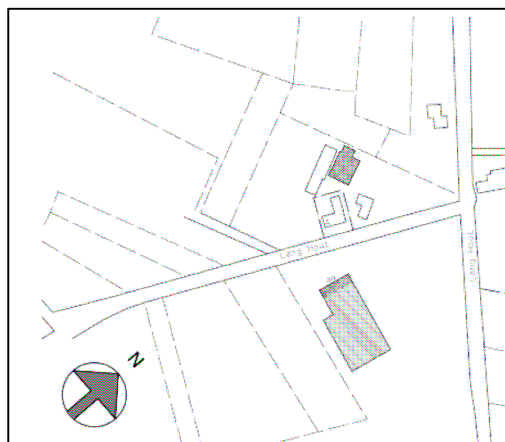


Afbeelding 3: gevelbeelden loods Lang Hout 4 nieuwe situatie

In de bestaande loods aan de Lang Hout 4a is op de begane grond reeds een kantine en een fustopslag aanwezig. Hieraan worden een douche en twee toiletten toegevoegd. Op de verdieping van het gebouw wordt een kantoor gemaakt van ca 47 m<sup>2</sup>, nog een keuken van ca 48 m<sup>2</sup> en een 10<sup>e</sup> slaapkamer van ca 24 m<sup>2</sup> groot. De logiesfunctie wordt slechts in een klein deel van dit gebouw gevestigd. Het totale gebouw heeft een vloeroppervlak van circa 1500 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 5: indeling begane grond Lang Hout 4 (links) en begane grond en 1e verdieping Lang Hout 4a nieuwe situatie (rechts).



Afbeelding 6: overzicht terreindeling. Boven: Lang Hout 4, onder: Lang Hout 4a.

### **2.3 Landschappelijke inpassing**

Ten behoeve van de gewenste kwaliteitsverbetering worden de logiesgebouwen, voorzover noodzakelijk en doelmatig, landschappelijk ingepast conform tekening in bijlage 1. Hierop zijn tevens de te realiseren parkeerplaatsen op de bestaande verharding aangegeven. Met de initiatiefnemer is een compensatieovereenkomst afgesloten

### **2.4 Stedebouwkundige en ruimtelijke effecten**

Stedebouwkundig gezien zullen voor de omliggende woningen en bedrijfsgebouwen geen veranderingen optreden, aangezien de ontwikkelingen plaatsvinden in de bestaande (bedrijfs)bebouwing aan de Lang Hout 4 en 4a. Wel zal het aanzicht van het bedrijfsgebouw aan de Lang Hout 4 verbeteren, aangezien hierin ramen zullen worden aangebracht. Functioneel past de ontwikkeling bij het agrarische karakter van de omgeving.

## 3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (§ 2.1 t/m § 2.4). Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, en het provinciaal beleid omtrent huisvesting van buitenlandse werknemers. Ook wordt ingegaan op het regionaal huisvestingsbeleid van buitenlandse werknemers. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het geldende bestemmingsplan.

### 3.1 Rijksbeleid

#### Nota Ruimte

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte is in werking getreden op 28 februari 2006.

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;

- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn vier nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.
- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

#### *Afweging beleid Nota Ruimte*

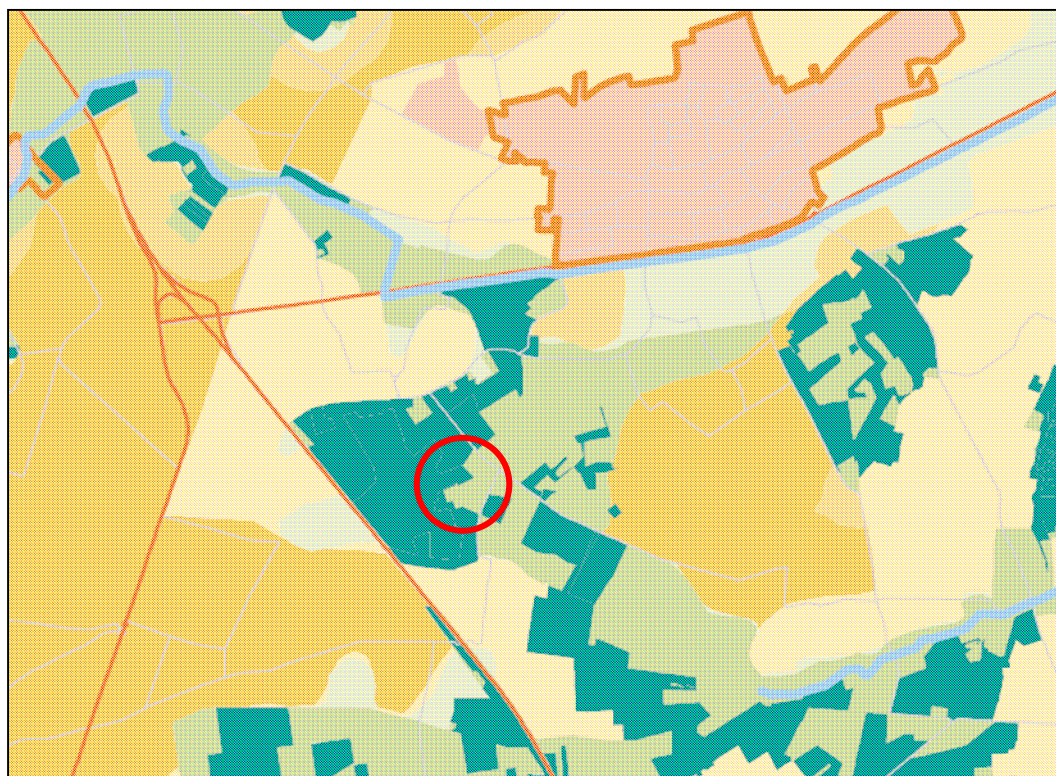
Doordat er geen nieuwe bebouwing zal worden opgericht, draagt onderhavige ontwikkeling bij aan het behoud van de landschappelijke kwaliteit. Aangezien er geen sprake is van toevoeging van bouwmassa maar van hergebruik van een bestaand gebouw, waardoor wordt aangesloten bij het bundelingsprincipe. Er zijn geen belemmeringen van milieuhygiënische aard (zie paragraaf 4.2). Omdat er geen verharding wordt toegevoegd, bestaan er ook geen bezwaren vanuit het (regionale) watersysteem (zie paragraaf 4.10). Het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

## 3.2 Provinciaal beleid

### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg*

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving ( en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.



Afbeelding 8: uitsnede POL kaart 'Perspectieven' (actualisatie 2011)

### *Perspectievenbeleid*

De twee gebouwen zijn gelegen in perspectief 2, Provinciale Ontwikkelingszone Groen. Het beleid is hier gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en

landschapswaarden. De aanwezige waarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen op andere terreinen. Daarnaast ligt de nadruk op het instandhouden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

Door de realisatie van logiesruimten in twee bestaande gebouwen, waarbij de bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot, worden de natuur- en landschapswaarden in de omgeving of de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan niet geschaad. Er zijn verder geen toeristisch-recreatieve waarden in het geding. Door de realisatie van de logiesruimten wordt de vitaliteit van het akkerbouwbedrijf aan de Lang Hout 4 vergroot, waardoor de landbouwfunctie ter plaatse wordt versterkt. De ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van het perspectievenbeleid van het POL 2006.

### **POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu**

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORm, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.



De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

#### *Afweging Limburgs Kwaliteitsmenu*

De onderhavige ontwikkeling vindt plaats buiten de contour van Maasbree, maar gaat niet gepaard met nieuwe bebouwing. Hiermee is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing op het onderhavig initiatief.

#### **Beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers juni 2008**

In juni 2008 is een nieuwe beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg vastgesteld. Deze dient door gemeenten te worden vertaald in eigen beleid.

Sinds meerdere jaren verblijven in Noord-Limburg het hele jaar door buitenlandse werknemers. De reden dat deze mensen hier komen werken houdt verband met de aard van het werk en het feit dat werkgevers in Nederland geen mensen kunnen krijgen om dit werk te doen. Door het invullen van deze werkplekken met buitenlandse werknemers behoudt Limburg de bedrijvigheid en gedeeltelijke werkgelegenheid die van oorsprong in deze regio ontstaan is en die voor een belangrijk deel een drijfveer achter de economie vormt.

Met betrekking tot de huisvesting van deze buitenlandse werknemers worden in de regio Noord-Limburg regelmatig problemen geconstateerd:

- er is een tekort aan huisvestingsmogelijkheden;
- de beschikbare huisvesting is op dit moment slecht.

In de notitie uit 2008 wordt in tegenstelling tot de nota uit 2006 niet ingegaan op woonruimte binnen het eigen bedrijf, voor tijdelijk gebruik. Wel wordt ingegaan op de nieuwbouw van logiesgebouwen en op de tijdelijke huisvesting in de vorm van woonunits op het bedrijf. Bij onderhavig initiatief is hier echter geen sprake van, wel van (een reeds voltooid) verbouwing van een bestaand gebouw ten behoeve van de logiesfunctie en van gebruik voor tijdelijke werknemers.

Aangezien de beleidsnotitie uit 2008 de notitie uit 2006 verfijnt, blijft het beleid uit de notitie van 2006 in stand voor zover dit niet nader wordt genoemd in het nieuwe document.

Voor het gebruik van woonruimte binnen het eigen agrarisch bedrijf is in de beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers 2006 bepaald dat een deel van de

agrarische bebouwing geschikt mag worden gemaakt voor bewoning door buitenlandse seizoensarbeiders, die werkzaam zijn op het eigen bedrijf. De agrariër dient hierbij met de gemeente afspraken te maken over de periode waarin de woonruimte gebruikt mag worden door buitenlandse werknemers van het eigen bedrijf. Indien nodig kan met een afwijking van het bestemmingsplan, na het aantonen van de noodzaak hiertoe, ook voor de tussenliggende periode huisvesting mogelijk worden gemaakt. Indien de noodzaak voor het in gebruik hebben van een logiesgebouw niet langer voortbestaat dienen deze voorzieningen te worden ontmanteld. Verder mogen maximaal 20 werknemers worden gehuisvest.

#### *Afweging Beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers juni 2008*

De huisvesting aan de Lang Hout 4 en 4a in bestaande bedrijfsbebouwing is bedoeld voor tijdelijke werknemers van het eigen bedrijf. Met de gemeente zullen afspraken worden gemaakt over de periode waarin van de woonruimte gebruik mag worden gemaakt en over de ontmanteling van de voorzieningen indien deze niet meer noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. In de in totaal 10 kamers is plaats voor maximaal 20 eigen tijdelijke werknemers. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsnotitie van juni 2008. De gebouwen zullen in het kader van de gewenste kwaliteitsverbetering langschappelijk worden ingepast. Zie hiervoor paragraaf 2.3.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **Structuurplan Buitengebied Peel en Maas**

Op 17 december 2008 is het Structuurplan Buitengebied regio Peel & Maas vastgesteld door de vier gemeenteraden van de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel. Het Structuurplan geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het nog op te stellen gezamenlijke nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' weer. In het structuurplan worden globaal de beleidskaders voor het huisvesten van tijdelijke werknemers weergegeven. Dit beleid is echter verder uitgewerkt in een separaat document. Zie onder 'beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas'.

#### **Herschreven beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas**

De gemeente Peel en Maas heeft het provinciaal beleid nader uitgewerkt in de beleidsnotitie 'Beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas' (februari 2011). Deze regeling zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Peel en Maas.

In het beleidsdocument wordt ingegaan op de verbouwing en nieuwe bebouwing binnen het agrarisch bouwblok, ten behoeve van de logiesfunctie. Hieraan worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a) het moet gaan om de huisvesting van tijdelijke werknemers van het eigen bedrijf.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- b) de huisvestingsgelegenheden worden beschouwd als bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien de gebouwen deel uitmaken van het agrarisch bouwblok;

- c) de huisvesting moet op hetzelfde perceel als de bedrijfswoning worden gerealiseerd en op een vanaf de openbare weg bereikbare plaats. Vanuit de bedrijfswoning dient er zicht te zijn op de huisvestingsvoorziening.

Aan deze voorwaarde wordt in het herschreven beleid deels voldaan. De afstand tot de bedrijfswoning bestaat circa 10 meter voor het gebouw aan de Lang Hout 4 en circa 30 meter voor het gebouw aan de Lang Hout 4a. Er is zicht op beide gebouwen vanuit de bedrijfswoning. De gebouwen zijn bereikbaar vanaf de openbare weg.

De huisvesting aan de Lang Hout 4a, vindt niet plaats op hetzelfde perceel als de bedrijfswoning. Aangezien in het oude beleid was opgenomen dat deze op een afstand van maximaal 50 meter van de bedrijfswoning diende plaats te vinden, en hier aan werd voldaan, is aan het initiatief medewerking verleend.

- d) Als de behoefte aan huisvesting niet meer noodzakelijk is dient een passende alternatieve bestemming worden gezocht voor de bebouwing. Lukt dat niet, dan moet deze worden gesloopt danwel worden hersteld in de situatie waarin geen bewoning plaats kan vinden.

Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. Indien de huisvesting niet meer noodzakelijk is, dan zullen de woonvoorzieningen worden ontmanteld. Op dit moment is niet bekend op welk moment dat zal zijn.

- e) Het maximale aantal te huisvesten tijdelijke werknemers dient afgestemd te worden op de omvang en ligging van het bedrijf, de bereikbaarheid van de locatie en de parkeervoorzieningen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, de omvang van het aantal slaappleatsen (20) past bij de omvang, ligging en bereikbaarheid van het bedrijf. De huisvesting vindt immers plaats op een bestaand bouwblok, binnen bestaande bebouwing. Het bedrijf heeft alle slaappleatsen nodig voor de huisvesting van de tijdelijke werknemers van

het eigen bedrijf. De bereikbaarheid via de openbare weg is zeer goed. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen. Zie ook paragraaf 4.7.

- f) Er dient sprake te zijn van minimaal 1 toilet, 1 douche en 1 mini keuken per 6 personen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er zijn in totaal 5 toiletten, 4 douches en 4 keukens voor 20 personen. Zie ook paragraaf 2.2.

- g) Indien sprake is van nieuwbouw en in pandige verbouw zijn woonunits niet meer toegestaan.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er zijn in de huidige situatie geen woonunits aanwezig op het perceel. Deze zullen ook na legalisatie van het logiesgebouw niet worden geplaatst.

- h) Er dient gezorgd te worden voor een goede landschappelijke inpassing (Limburgs Kwaliteitsmenu module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding') van de te plaatsen verbouw en nieuwbouw.

De percelen worden landschappelijk ingepast. Zie hiervoor paragraaf 2.3. Aangezien er sprake is van vestiging in een bestaand gebouw en er geen sprake is van een vergroting van het bestaande gebouw zijn verdere maatregelen niet noodzakelijk.

- i) Voor de nieuwe functie is een exploitatievergunning noodzakelijk. Hierbij dient er voldoende parkeergelegenheid, voorkeur op eigen terrein aanwezig te zijn, er dient adequaat beheer, toezicht en controle een communicatieprotocol en klachtregistratie aanwezig te zijn.

Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. De gemeente Peel en Maas zal met de initiatiefnemer afspraken maken over het parkeren, het beheer en over het communicatieprotocol en klachtregistratie. Deze afspraken zullen worden vastgelegd voor de start van de procedure.

#### *Afweging regionaal beleid*

Gezien het bovenstaande, wordt voldaan aan het geformuleerde regionaal beleid voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' van de voormalige gemeente Maasbree. Dit bestemmingsplan is vastgesteld

door de gemeenteraad op 4 februari 1998 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 22 september 1998.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde (Aln)'. Deze gronden zijn bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, behoud en herstel van de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische- en milieuwaarden en voor recreatief medegebruik.

Het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van een logiesfunctie is op basis van deze gebiedsbestemming niet toegestaan.

Binnen het vigerend bestemmingsplan heeft het onderhavig plangebied de medebestemming 'Agrarisch bouwblok Ab'. Door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg is echter goedkeuring onthouden aan vrijwel alle agrarische bouwblokken in dit bestemmingsplan. Hierdoor geldt ter plaatste alleen de gebiedsbestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde (Aln).

Het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van tijdelijke of permanente bewoning is binnen deze bestemming niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden waarmee de realisatie van de gewenste logiesfunctie mogelijk kan worden gemaakt. Er dient dan ook een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat voor de vestiging van de functie geen bezwaren bestaan, zodat de functie kan worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.



Afbeelding 8: uitsnede detailplankaart 54 vigerend bestemmingsplan



## 4. ONDERZOEK

### 4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. Hierin is bepaald dat de gemeente verplicht is bij een bouwplan zoals gedefinieerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) alle kosten die zij maakt ten behoeve van de grondexploitatie te verhalen op de initiatiefnemer.

De onderhavige functiewijziging beslaat minder dan 1000 m<sup>2</sup>, waardoor er geen sprake is van een bouwplan zoals bepaald in het Bro. Voor deze ontwikkeling hoeft de gemeente Peel en Maas vóór het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' dan ook geen anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer, of een exploitatieplan vast te stellen.

### 4.2 Milieu-aspecten

#### 4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Indien er sprake is van een bestemmingswijziging dient een onderzoek plaats te vinden naar de gesteldheid van de bodem. De bodem dient namelijk geschikt te zijn voor de te vestigen functie. Het gebouw waarin de huisvesting zal worden gerealiseerd was voorheen in gebruik als opslagruimte. Omdat de activiteiten plaatsvinden in de bestaande panden en de bodem niet zal worden geroerd, volstaat hierbij een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725. Hierbij zijn indicatief enkele boringen gezet. Dit onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu<sup>1</sup>.

Op basis van de verzamelde historische informatie zijn er plaatse van de twee bedrijfsgebouwen geen bodembedreigende activiteiten aan te wijzen. Beide locaties kunnen als 'onverdacht' worden beschouwd. Net buiten de twee bedrijfsgebouwen kunnen wel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De functiewijziging strekt zich echter alleen tot de bedrijfsgebouwen zelf.

Er bestaat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering om de beide bedrijfsgebouwen geschikt te maken voor de huisvesting van tijdelijke werknemers.

---

<sup>1</sup> Aeres Milieu bv, Vooronderzoek conform NEN 5725 Lang Hout 4/4a te Maasbree, rapportnummer AM10402, 15 december 2010.

#### **4.2.2 Geluidhinder**

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In de begripsbepalingen van de Wet geluidhinder wordt een logiesgebouw niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Omdat er geen sprake is van een permanente woonfunctie, maar van een tijdelijke verblijfsfunctie vergelijkbaar met een hotel of pension, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevel van het gebouw niet noodzakelijk.

De verkeersaantrekkende werking van deze ontwikkeling is zo gering dat hierdoor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de omliggende woningen niet zal worden overschreden. Voor de omliggende woningen blijft een goed woon- en leefmilieu dan ook gegarandeerd.

#### **4.2.3 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.



### Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

### Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	66.667 m <sup>2</sup> bvo	200.000 m <sup>2</sup> bvo

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

### Achtergrondwaarden

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM<sub>10</sub> ter plaatse circa  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , en is de concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse circa 21  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van de logiesgebouwen. Daarnaast zal in de toekomst als gevolg van vooruitgang in de voertuigtechnologie de luchtkwaliteit nog verder verbeteren.

### Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een logiesfunctie in 2 bestaande gebouwen met in totaal 20 slaapplekken. Er is één ontsluitingsweg. Het aantal verkeersbewegingen dat als gevolg hiervan per dag wordt gegenereerd is vrijwel nihil in verhouding tot de bouw van 1000 woningen, en valt daarom binnen de Regeling

NIBM. Het plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse is verder goed te noemen. Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' is de ontwikkeling dan ook niet bezwaarlijk.

#### **4.2.4 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>2</sup> (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### **Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen**

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet treedt naar verwachting in 2012 in werking. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

#### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

---

<sup>2</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

## Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied<sup>3</sup> ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m<sup>2</sup>, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>4</sup>. Een logiesgebouw wordt niet gedefinieerd, maar kan worden getypeerd als een beperkt kwetsbaar object aangezien deze gelijk kan worden gesteld aan een hotel van beperkte omvang.

### *Risicovolle bedrijven*

Op de risicokaart van de provincie Limburg zijn in een omtrek van meer dan 1000 meter van het plangebied geen risicovolle bedrijven weergegeven.

### *Risicovol transport per spoor en over de weg*

De spoorlijn Venlo-Eindhoven is gelegen op een afstand van ongeveer 12 kilometer van het plangebied. De spoorlijn Maastricht-Eindhoven is gelegen op een afstand van circa 7 kilometer van het plangebied. De snelweg A67 is gelegen op een afstand van ongeveer 3,75 kilometer van het plangebied. Deze afstanden zijn zo groot dat

---

<sup>3</sup> **Invloedsgebied:**

Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

cRNVGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

<sup>4</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

de plaatsgebonden risicocontour geen belemmering oplevert. Ook hoeft op deze afstand het groepsrisico niet te worden verantwoord.

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg (niet zijnde een rijksweg) het groepsrisico betrokken moet worden.

Op een afstand van circa 600 meter is de Middenpeelweg N277 gelegen en op een afstand van circa 900 meter is de Provincialeweg N275 gelegen. Over deze provinciale wegen kan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Gezien deze grote afstand tot de wegen ligt het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour. Voor wat betreft het groepsrisico kan worden vermeld dat gezien de grote afstand tot deze wegen en gezien het beperkt aantal mensen dat aan het plangebied wordt toegevoegd (maximaal 20) de effecten op het groepsrisico niet significant zullen zijn.

De logiesgebouwen zijn voorts gelegen op circa 10 meter van de Lang Hout. Het is echter niet waarschijnlijk dat over de Lang Hout risicovol transport plaatsvindt. De ontwikkeling voorziet in een kleine stijging van het aantal mensen in het plangebied, met maximaal 20 personen. Deze toename is echter zo gering dat de effecten op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van gevaarlijk transport over de Lang Hout te verwaarlozen zijn.

#### *Risicovol transport per (buis)leiding*

Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AmvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de huidige circulaire is komen te vervallen. In het handboek 'buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

In de nabijheid van het plangebied (op circa 100 meter afstand) zijn volgens de provinciale risicokaart twee aardgastransportleidingen gelegen. Gezien de grote afstand tot de buisleiding zijn de logiesgebouwen niet gelegen in de plaatsgebonden risicocontour of in de beschermingszone van deze buisleidingen.

Gezien de afstand van 100 meter tot de buisleidingen en gezien het geringe aantal personen dat aan het plangebied zal worden toegevoegd (maximaal 20 personen) zullen de gevolgen voor het groepsrisico niet significant zijn.

Volgens het handboek 'buisleiding in bestemmingsplannen' dient ook te worden in gegaan op preventie en bestrijding van rampen en op de zelfredzaamheid van personen. Gezien de ligging in het buitengebied en gezien de aanwezigheid van meerdere doorgaande wegen en lokale ontsluitingswegen is de zelfredzaamheid van de personen in het plangebied groot. De ontwikkeling is dermate kleinschalig dat geen

rampenpreventie of rampenbestrijdingsplan behoeft te worden vastgesteld. Aangesloten wordt bij het beleid voor preventie en bestrijding van rampen van de gemeente Peel en Maas.

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen.

### **Conclusie**

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

### **4.2.5 Milieuzonering**

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Deze afwijkingen dienen dan te worden benoemd en gemotiveerd.

De te vestigen functie is geen gevoelig object in de zin van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)'. De richtafstanden gelden ten aanzien van woningen. Een logiesgebouw is niet bestemd voor de permanente huisvesting van personen, maar voor tijdelijk verblijf. In de zin van de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' hoeft deze ontwikkeling dan ook niet te worden getoetst aan de richtafstanden die gelden voor de omliggende bedrijven.

De logiesgebouwen zelf maken verder deel uit van een inrichting en vormen hiermee zelf géén functie met een eigen milieuzone.

### **4.2.6 Geurhinder**

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen en andere gebouwen voor menselijk verblijf). Er dient voor verblijfsgebouwen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

In de Wet geurhinder en veehouderij is een geurgevoelig object gedefinieerd als

"een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt. Het logiesgebouw voldoet aan deze omschrijving, en maakt zelf geen deel uit van een veehouderij maar van een akkerbouwbedrijf. Hierdoor is het logiesgebouw een gevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig waarvan de 14 ou<sub>e</sub>/m<sup>3</sup> contour of de 50 meter vaste afstand contour over het plangebied kan liggen. Ter plaatse is een goed woon-en leefklimaat dan ook gegarandeerd. De belangen van omliggende veehouderijen worden niet geschaad, aangezien de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen de vergunde milieuruimte van omliggende veehouderijen. Daarnaast zullen naar verwachting reeds tussenliggende geurgevoelige objecten (woningen) aanwezig zijn, die maatgevend zijn voor de milieuvergunning van eventuele omliggende intensieve veehouderijen.

#### *Conclusie*

Aangezien er geen 14 ou<sub>e</sub>/m<sup>3</sup> contour of vaste afstand contour over het plangebied is gelegen is ter plaatse een goed woon- en leefmilieu ter plaatse gegarandeerd. Aangezien hierdoor geen omliggende agrariërs door de logiesgebouwen in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd, bestaat er op het aspect 'geur' dan ook geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

### **4.3 Archeologie en cultuurhistorie**

De gewenste ontwikkeling vindt plaats in twee bestaande gebouwen. De grond zal hierbij niet worden geroerd. Er zullen dan ook geen archeologische waarden worden aangetast. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De bestaande gebouwen betreffen geen gemeentelijke of Rijksmonumenten. Daarnaast worden door de (in pandige) ontwikkelingen geen waarden van eventuele in de nabijheid gelegen monumenten of MIP objecten aangetast.

### **4.4 Natuur en landschap**

Op de Groene waardenkaart bij het POL 2006 (actualisatie 2010) is de planlocatie aangeduid als Perspectief 2: Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). In de directe omgeving zijn delen van de EHS gelegen, zoals het bosperceel direct ten zuiden van het gebouw aan de Lang Hout 4a. In paragraaf 3.2 is reeds aangegeven dat door

de inpandige verbouwingen de natuur- en landschapswaarden en de verdere ontwikkeling van de natuur in de omgeving van het plangebied niet wordt geschaad.

Op de blauwe waarden kaart van het POL 2006 (actualisatie 2010) zijn geen blauwe waarden aangegeven voor het plangebied of de directe omgeving. Wel is op een afstand van circa 300 meter ten zuiden van het plangebied een beek gelegen. Deze is echter niet aangeduid op de POL kaart 'Blauwe waarden'.

#### **4.5 Flora en fauna**

Het plan is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Het plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er heeft dan ook alleen onderzoek te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden door de functiewijziging van de gebouwen.

De verbouwingen vinden inpandig plaats en de gebouwen bevinden zich in een technisch goede staat. In het pand bevinden zich dan ook geen beschermde soorten. Effecten op beschermde flora en fauna zijn dan ook uit te sluiten.

#### **4.6 Leidingen en infrastructuur**

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' van de gemeente Maasbree en de provinciale risicokaart komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied geen leidingen of andere belemmeringen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling aan de Lang Hout 4 / 4a belemmeren. De 2 aardgastransportleidingen die ten westen van het plangebied lopen zijn op een dermate grote afstand gelegen dat het plangebied niet in de belemmeringstrook valt.

#### **4.7 Verkeerskundige aspecten**

In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. In totaal zullen 20 mensen verblijven in de gebouwen. Deze zullen naar verwachting niet allemaal een eigen auto hebben. Er zijn geen vastgestelde parkeernormen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Uitgegaan wordt daarom van maximaal 7 auto's. In de parkeerbehoefte kan gezien de omvang van de terreinverharding naast de gebouwen op eigen terrein worden voorzien. Op de kaart met landschappelijke inpassing zijn deze 7 parkeerplaatsen ingetekend. Indien er meer parkeerplaatsen noodzakelijk blijken,

dan kunnen deze gezien de reeds aanwezige zeer omvangrijke terreinverharding ter plaatse, op het eigen perceel, op de bestaande terreinverharding, worden gerealiseerd. Hierbij worden landbouwvoertuigen die op het terrein manoeuvreren, niet in de bewegingsruimte belemmerd. Vermeld wordt dat in geen geval zal worden geparkeerd op of langs de ontsluitingsweg. Voor de kantoorruimte, waar slechts enkele uren per dag iemand aanwezig zal zijn, kan eveneens gebruik worden gemaakt van de geplande parkeerplaatsen.

De Lang Hout is een erftoegangsweg weg in het buitengebied bij Maasbree. Naar verwachting zal de zeer beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de vestiging van de logiesgebouwen (maximaal 16 mvt/etmaal, uitgaande van 8 personenauto's (7 werknemers plus 1 personeelslid kantoorfunctie) goed door deze weg te verwerken zijn.

#### **4.8 Duurzaamheid**

In het kader van duurzaamheid wordt aangesloten bij de daarvoor geldende richtlijnen. Dit houdt bijvoorbeeld het gebruik van duurzame materialen in en een goede isolatiewaarde van gevels, vloeren en dak.

#### **4.9 Waterhuishouding**

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied is opgebouwd en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

##### *Beschrijving van waterrelevant beleid*

##### Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december



2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het beleid van de NW4 om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

#### *Kenmerken van het watersysteem*

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, regen- en afvalwater.

#### *Grondwater*

Voor deze ontwikkeling hoeft geen grondwater te worden aangeboord.

#### *Oppervlaktewater*

Nabij het plangebied, in de nabijgelegen bossen, is oppervlaktewater gelegen in de vorm van een vijver. De bestaande oppervlakteverharding is hier niet op aangesloten.

#### *Afvalwater*

In het gebouw is riolering aanwezig. De nieuwe sanitaire voorzieningen worden op de bestaande riolering aangesloten. Naar verwachting zal deze de beperkte toename van de afvalwaterstromen kunnen verwerken.

#### *Hemelwater*

De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand gebouw. Er wordt geen extra verharding aangelegd. Er hoeft dan ook geen extra hemelwater te worden geïnfiltreerd.

#### *Overleg waterbeheerder*

Het waterschap Peel en Maasvallei heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen (waarbij het verhard oppervlak met niet meer dan 2000 m<sup>2</sup> toeneemt) en die niet zijn gelegen in een aandachtsgebied niet meer naar het watertoetsloket gestuurd hoeven te worden. Het is wel zo dat de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer behouden blijven. Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied, en er is geen sprake van aanleg van nieuwe verharding. Het plan hoeft dan ook niet te worden voorgelegd aan het waterschap Peel- en Maasvallei.

## 5. AFWEGING BELANGEN

De logiesfunctie aan de Lang Hout 4 en 4a is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' van de voormalige gemeente Maasbree.

Tegen de vestiging van de logiesfunctie binnen de bestaande bebouwing aan de Lang Hout 4 en Lang Hout 4a bestaan geen bezwaren vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt. De gebouwen worden, voorzover noodzakelijk en doelmatig, landschappelijk ingepast. Op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau bestaan er beleidsmatig geen bezwaren tegen de voorgenomen vestiging.

De voorgenomen locatie aan de Lang Hout 4 en 4a is geschikt voor de realisering van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving.

Er zal ook geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en –structuren.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het plan gelegaliseerd kan worden.

Op basis van het voorgaande is dan ook de conclusie dat de functieverandering (delen van) de bestaande bebouwing ten behoeve van een logiesfunctie niet bezwaarlijk is.

Door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit geen belemmeringen naar voren komen, kan de logiesfunctie in de gebouwen worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

Er wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer, ter afwenteling van eventuele verzoeken om planschade.

**Bijlage 1:  
Landschappelijke inpassing**

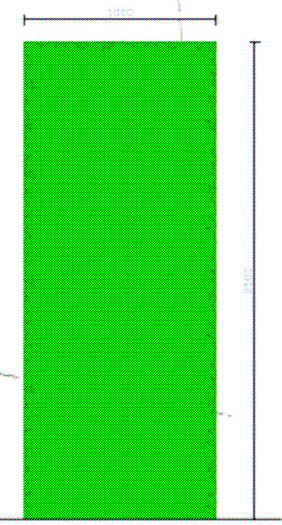
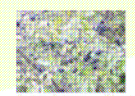
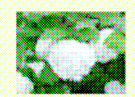


Dhr. Muijsenberg  
 Lang Hout 4  
 5993 RC Maasbree  
 Tel.: 077 465 7204

Huisvesting  
 seizoenarbeiders  
 a. d. Lang Hout 4/4a  
 te Maasbree  
 Gemeente Peel en Maas

SITUATIE TEKENING  
 terrein indeling

- 60% Carpinus Betulus (Kagbeuk)  
 - 10% Rosa Canina (Kroonrose)  
 - 10% Viburnum Opulus (Beldene roos)  
 - 20% Prunus Spinosa (Sleedoorn)



jansen wuite architecten



N.H.  
 1:500  
 18.07.11  
 A1  
 10076  
 S.1  
 1



**RAPPORT**  
**Vooronderzoek conform NEN5725**  
**Lang Hout 4 – 4a te Maasbree**  
AM10402

**Opdrachtgever**  
BRO  
Industrieweg 94  
5931 PK Tegelen

**Projectnummer**  
Aeres Milieu projectnummer AM10402

**Status rapport**  
Definitief

**Autorisatie**

Opsteller rapport:	paraaf	datum
ing. J.M.G. Reuver		15 december 2010
Kwaliteitscontrole:	paraaf	datum
ing.T.K.P.G. Thijssen		15 december 2010





## INHOUDSOPGAVE

<b>SAMENVATTING</b>	<b>3</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
<b>2. VOORONDERZOEK</b>	<b>7</b>
2.1 Inleiding .....	7
2.2 Topografische beschrijving.....	7
2.3 Historisch overzicht en omgeving.....	7
2.4 Dossieronderzoek.....	8
2.5 Asbest.....	9
2.6 Omgeving van de onderzoekslocatie .....	9
2.7 Bodemopbouw en geo(hydro)logie.....	10
2.8 Beschrijving van de onderzoekslocatie .....	10
2.9 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie .....	10
2.10 Onderzoekshypothese.....	11
<b>3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN</b>	<b>13</b>

### Bijlagen:

- 1 Topografische overzichtskaart
- 2 Situatietekening onderzoekslocatie met boorpunten
- 3 Boorprofielen en zintuiglijke waarnemingen
- 4 Foto's onderzoekslocatie



## **SAMENVATTING**

### **Algemeen**

Projectnummer	: AM10402
Opdrachtgever	: BRO
Aanleiding onderzoek	: geschikt maken van twee bedrijfsgebouwen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers
Soort onderzoek	: Vooronderzoek conform NEN 5725
Adres onderzoekslocatie	: Lang Hout 4 en 4a te Maasbree
Gemeente	: Gemeente Peel en Maas
Kadastrale registratie	: Sectie V, nr. 10 (ged.) en 83 (ged.)
RD-coördinaten	: Lang Hout 4: X=200.043/Y=373.074; Lang Hout 4a: X=200.137/Y= 372.990
Oppervlakte onderzoekslocatie	: Lang Hout 4 circa 500 m <sup>2</sup> ; Lang Hout 4a circa 2.000 m <sup>2</sup>

### **Conclusie en aanbevelingen**

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu in november 2010 een vooronderzoek uitgevoerd conform NEN 5725 voor de locatie Lang Hout 4 en 4a te Maasbree.

Op basis van de verzamelde historische informatie zijn ter plaatse van beide bedrijfsgebouwen geen bodembedreigende activiteiten aan te wijzen. Beide locaties kunnen als “onverdacht” worden beschouwd.

Er bestaat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering om de beide bedrijfsgebouwen geschikt te maken voor de huisvesting van tijdelijke werknemers.

Net buiten beide bedrijfsgebouwen kunnen echter wel potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Hierbij kunnen de locatie van de (voormalige) brandstofpomp en de voormalige locatie van de bovengrondse dieseltanks als verdacht worden beschouwd. Indien een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd waarbinnen deze verdachte locaties vallen dan geeft dat aanleiding tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek



## 1. INLEIDING

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu B.V. een vooronderzoek uitgevoerd op de locatie:

Adres onderzoekslocatie : Lang Hout 4 en 4a te Maasbree  
Kadastrale registratie : Maasbree sectie V nr. 10 (ged.) en 83 (ged.)  
Oppervlakte onderzoekslocatie : Lang Hout 4 circa 500 m<sup>2</sup> en Lang Hout 4a circa 2.000 m<sup>2</sup>

Op onderstaande luchtfoto is de situering van beide onderzoekslocaties weergegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing onderzoekslocatie [Bron: Virtual Earth].

Het vooronderzoek wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5725 van het Nederlands Normalisatie-Instituut.

In dit vooronderzoek wordt het volgende beschreven:

- a. algemene gegevens;
- b. het voormalige gebruik van de onderzoekslocatie;
- c. het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie;
- d. de directe omgeving van de onderzoekslocatie;
- e. de bodemopbouw en de diepte en stroming van het freatisch grondwater.

De benodigde gegevens zijn uit de volgende bronnen verzameld:

- terreinbezoek;
- overleg met eigenaar en/of gebruikers van het terrein;
- informatie van de Gemeente Horst aan de Maas;  
\* afdeling milieu (milieu- en bouwvergunningen, bestemmingsplan, bodemrapporten e.d.);
- Bodembeheerplan gemeente Horst aan de Maas
- Provinciaal Grondwaterplan;
- Provinciale Milieuvordering Limburg;
- Bodemkaart van Nederland;
- Bodemloket;
- NAP informatie;

- Kadaster;
- Topografische Atlassen;
- Historische Atlassen;
- Overige documenten (zoals bouwtekeningen, voormalige ondergrondse brandstoftanks, etc.);
- Grondboringen met zintuiglijke beoordeling.

### **Aanleiding**

De aanleiding voor het uitvoeren van dit vooronderzoek is het voornemen om beide bedrijfsgebouwen geschikt te maken voor de huisvesting van tijdelijke werknemers.

### **Doel**

Doel van het vooronderzoek is om op basis van de onderzoeksgegevens vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op het voorgenomen gebruik. Indien hiertoe geen aanwijzingen zijn kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" worden beschouwd waardoor een volledig verkennend bodemonderzoek conform de richtlijnen van de NEN5740 achterwege kan blijven.

### **Onderzoek**

Aeres Milieu B.V. heeft geen binding met de opdrachtgever en de onderzoekslocatie anders dan als onafhankelijk onderzoeksbureau.

## 2. VOORONDERZOEK

### 2.1 Inleiding

De in paragraaf 2.1 t/m 2.6 opgenomen informatie is afkomstig van/uit:

- Terreininspectie;
- Archiefonderzoek gemeente Peel en Maas;
- Het Bodemloket.

De onderzoekslocatie is ten tijde van dit vooronderzoek bebouwd met twee bedrijfsloodsen.

De grenzen van het gebied voor vooronderzoek worden gevormd door de aangrenzende percelen van de onderzoekslocatie tot maximaal 50 meter er vandaan.

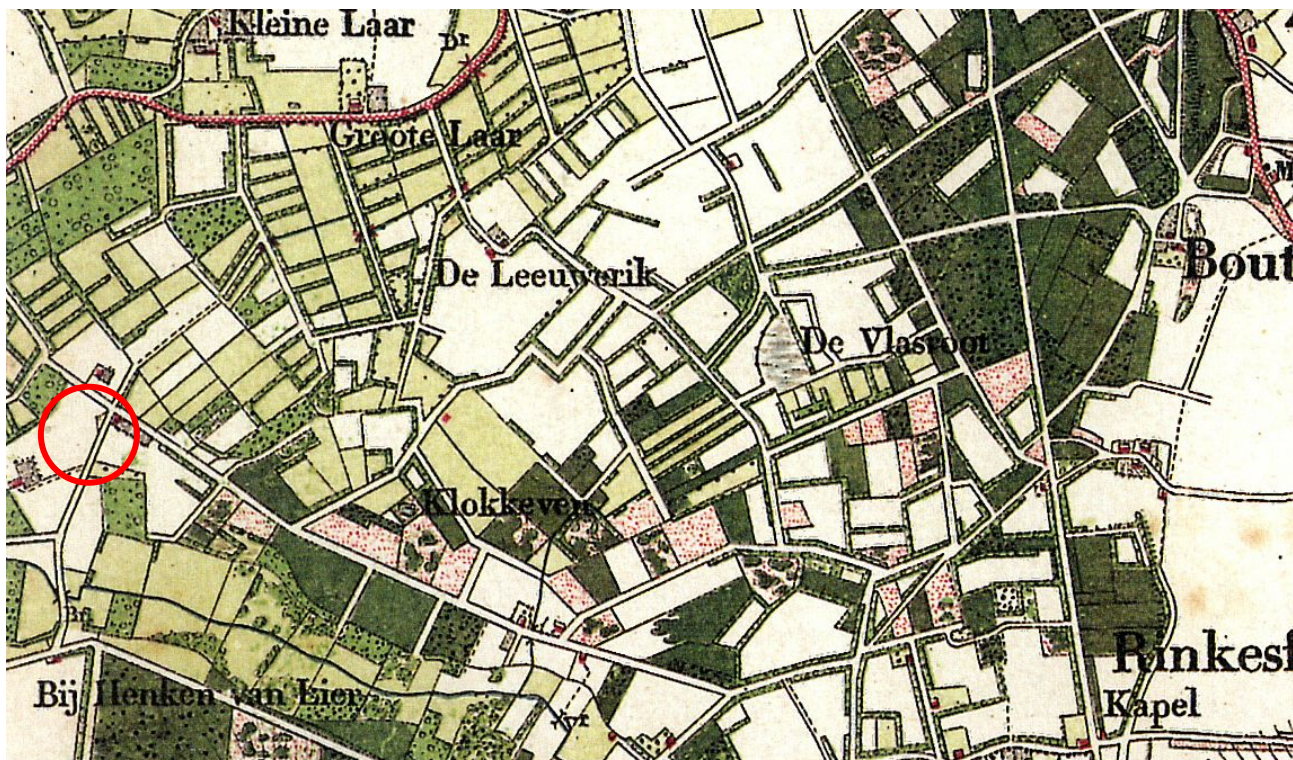
### 2.2 Topografische beschrijving

De onderzoekslocatie is gelegen aan Lang Hout, ten zuidwesten van het centrum van Maasbree.

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Maasbree sectie V, nummer 10 (ged.) en 83 (ged.). De coördinaten volgens het coördinatenstelsel van de Rijksdriehoekmeting (R.D.) zijn: Lang Hout 4: X=200.043/Y=373.074; Lang Hout 4a: X=200.137/Y= 372.990. Zie bijlage 1 voor een topografisch overzicht.

### 2.3 Historisch overzicht en omgeving

Uit kaartmateriaal van de Grote Historische Topografische atlas van Limburg, kaartblad 712 (verkend in 1890 en 1891), is af te leiden dat de onderzoekslocatie en omgeving in die tijd in gebruik waren als bouwland.



Bron: Grote Historische Topografische Atlas Limburg (kaartblad 712).

## 2.4 Dossieronderzoek

Voor het verkrijgen van historische informatie is op 19 november 2010 een bezoek gebracht aan de afdeling milieu van de gemeente Peel en Maas. Tijdens dit bezoek zijn de dossiers 399, 4662, 9692, 4665 en 2458 geraadpleegd.

### *Dossier 399: Lang Hout 4*

Op 2 april 1970 is een verzoek ingediend voor het oprichten, in werking brengen en houden van een varkensmesterij. Het is niet bekend of de vergunning ook is verleend.

Tijdens een op 27 september 1990 uitgevoerde milieucontrole is vastgesteld dat op de locatie geen varkens meer aanwezig waren en dat de aanwezige dieseltank (volume ca. 1.000 liter) niet in een lekbak staat. De locatie van deze dieseltank is gelegen ten westen van het woonhuis en valt buiten de huidige onderzoekslocatie. De huidige bedrijfsactiviteiten bestaan uit het schonen van producten van de koudegrondteelt.

Op 29 juli 1991 is een Hinderwetvergunning verleend voor de gehele inrichting betreffende een grondteeltbedrijf.

Tijdens een op 22 november 1995 uitgevoerde milieucontrole is geconstateerd dat de varkensstal is afgebroken en dat er geen dieren meer aanwezig zijn. De aanwezige dieseltank staat niet in een lekbak.

Tijdens een op 4 september 1996 uitgevoerde milieucontrole zijn geen, voor het bodemonderzoek relevante, zaken meer geconstateerd.

Tijdens een op 1 april 1997 uitgevoerde hercontrole is geconstateerd dat de oude bestrijdingsmiddelenkast is vervangen door een nieuwe.

Op 2 maart 2001 is een melding gedaan in verband met de uitbreiding van de nieuwe bedrijfsruimte aan de overzijde van de weg.

Tijdens een op 30 mei 2003 uitgevoerde milieucontrole is geconstateerd dat er geen vloeistofdichte vloer aanwezig was ter plaatse van de brandstofpomp. De locatie van de brandstofpomp is op basis van de beschikbaar gestelde dossierstukken niet te herleiden.

Tijdens een op 7 juni 2004 uitgevoerde milieucontrole is geconstateerd dat de dieseltank ten westen van het woonhuis is verplaatst. De tank staat nu in de loods (Lang Hout 4a) welke is voorzien van een goede betonvloer.

Op 20 juli 2005 is een melding gedaan ingevolge het Besluit Akkerbouwbedrijven Milieubeheer.

Op 25 februari 2009 is tijdens een uitgevoerde bedrijfscontrole geconstateerd dat er 8 slaapruidtes zijn gemaakt voor buitenlandse werknemers. Een tweede dieseltank met een volume van 1.500 liter is sedert 2002 niet meer op de locatie aanwezig. Waar de tank heeft gestaan en wanneer deze is geplaatst is echter niet uit de beschikbaar gestelde dossierstukken te herleiden.

### *Dossier 4662: (Lang Hout 4)*

Op 2 maart 2001 is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van agrarische bedrijfsruimten aan de overzijde van de weg (Lang Hout 4a).

### *Dossier 9692: (Lang Hout 4)*

Op 10 september 2009 is een bouwvergunning verleend voor het vergroten van de woning.

### *Dossier 4665: (Lang Hout 4)*

Op 3 december 1990 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een loods.



*Dossier 2458: (Lang Hout 16)*

Door Agro Milieu is in maart 2000 een nulsituatie bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 18315). Zintuiglijk zijn er tijdens het onderzoek geen bijzonderheden waargenomen. Op de locatie waren een 200 liter brandstoftank en een 1000 liter meststoffenbak aanwezig. De brandstoftank was geplaatst op een betonnen vloer en de meststoffenbak was geplaatst op een tegelvloer.

Conclusie van het onderzoek:

- Bovengrond nabij de brandstoftank: niet verontreinigd met minerale olie;
- Bovengrond ter plaatse van de meststoffenbak: licht verontreinigd met koper;
- Grondwater ter plaatse van de brandstoftank: niet verontreinigd met minerale olie;
- Grondwater ter plaatse van de meststoffenbak: licht verontreinigd met chroom.

Er wordt geadviseerd dat er geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is.

## 2.5 Asbest

Conform de NEN 5707 (Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond)) is er sprake van een asbestverdachte locatie indien er sprake is van één of meer van de hieronder beschreven activiteiten of gebeurtenissen:

- de eventuele aanwezigheid in het verleden van bedrijven, die asbesthoudende producten, apparaten of voorwerpen vervaardigen en/of verwerken;
- de eventuele aanwezigheid in het verleden en/of heden van bedrijfsgebouwen (o.a. schuren), waarin (veel) asbesthoudende bouwstoffen zijn verwerkt, en of de aanwezigheid van asbestresten in de bodem en/of onder verhardingen (o.a. erven van boerderijen);
- de aanwezigheid van woongebouwen, gebouwd van asbestcementplaten, dan wel in het verleden gerenoveerd met toepassing van asbestcementproducten, met een gerede kans dat asbestresten in tuinen en/of plantsoenen zijn achtergebleven;
- eventuele stortingen van asbestverdachte afvalstoffen;
- de kans op aanwezigheid van asbesthoudende buizen of ophooglagen in de ondergrond;
- de toepassing van asbesthoudende beschoeiingen langs watergangen of in (volks)tuinen;
- de (vroegere) aanwezigheid van glastuinbouw, danwel afval van kassen op of in de bodem;
- er hebben in het verleden calamiteiten met asbest plaatsgevonden (asbestbrand), zonder dat de verspreid geraakte asbestresten (meteen) zijn opgeruimd.

Uit het historisch onderzoek is niet gebleken dat een of meerdere van de bovengenoemde activiteiten op de onderzoekslocatie hebben plaatsgevonden. Er is geen asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd.

## 2.6 Omgeving van de onderzoekslocatie

In de omgeving (binnen een straal van circa 50 meter) van de onderzoekslocatie hebben, voor zover bekend, geen bodembelastende (bedrijfs)activiteiten plaatsgevonden.

Er is geen informatie bekend dat er op de aangrenzende percelen van de onderzoekslocatie in het verleden bodemonderzoeken zijn uitgevoerd.

## 2.7 Bodemopbouw en geo(hydro)logie

De bodemopbouw van de onderzoekslocatie wordt schematisch weergegeven in tabel 2.1 voor het gebied met de onderzoekslocatie.

Geohydrologische indeling	Diepte t.o.v. NAP (m)	Formatie	Samenstelling en doorlatendheid
Pleistocene deklaag	23+ tot 20+	Twenthe: Nuene Groep (Boven-Pleistoceen)	Fijn tot matig grof zand met leem/klei inschakelingen; gering waterdoorlatend
1 <sup>e</sup> Watervoerend pakket	20+ tot 0	Veghel (Pleistoceen)	(Matig) grof fluviatiel zand en grind; goede waterdoorlatendheid
1 <sup>e</sup> Waterscheidende laag	0 tot >70-	Breda (Tertiair)	Fijne silthoudende mariene zanden (glauconiet) en kleien

Tabel 2.1: Geo(hydro)logische indeling (bron: Dinoloket)

De stroming van het freatisch grondwater is volgens het Grondwaterplan Limburg (Provinciale Waterstaat Limburg, rapport GB 2008, oktober 1985) in oostelijke richting en bevindt zich op een hoogte van circa 25,5 m+ NAP. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

## 2.8 Beschrijving van de onderzoekslocatie

Op 19 november 2011 is een veldinspectie uitgevoerd, hierbij is gelet op het terreingebruik en de aanwezigheid van ondergrondse tanks, stookplaatsen, (half)verhardingslagen, ophogingen, storthopen, dempingen, afgravingen en asbesthoudend materiaal op het maaiveld.

De locatie bestaat momenteel uit twee bedrijfsloodsen (beide voorzien van een betonnen vloer). Er zijn geen waarnemingen gedaan welke wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen van verontreinigingen. Een fotoreportage van de onderzoekslocatie is opgenomen in bijlage 4.

Voor het zintuiglijk beoordelen van de bodemkwaliteit zijn twee grondboringen verricht tot een diepte van 1,0 m-mv. De boringen zijn buiten geplaatst aangezien de bedrijfsloodsen van een betonnen vloer zijn voorzien. De boringen zijn verricht met behulp van de Edelmanboor ( $\varnothing$  7 cm). Zie voor de boorpuntlocaties bijlage 2.

Het opgeboorde bodemmateriaal is volgens de classificatienorm voor onverharde bodems (NEN 5104) beoordeeld. Daarnaast is vastgesteld in hoeverre het opgeboorde materiaal mogelijke aanwijzingen biedt voor de aanwezigheid van visueel zichtbare verontreiniging.

In tabel 2.2 zijn de boringen beschreven waarin zintuiglijk afwijkingen zijn geconstateerd.

Boring	Dieptetraject [m-mv.]	Zintuiglijke waarneming
1	0,25 – 0,6	matig baksteenhoudend
2	0,1 – 0,5	sterk puinhoudend

Tabel 2.2: Overzicht zintuiglijke afwijkingen

## 2.9 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie

Beide bedrijfsgebouwen zullen geschikt worden gemaakt voor de huisvesting van tijdelijke werknemers.

## 2.10 Onderzoekshypothese

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kunnen beide bedrijfsgebouwen bij aanwezigheid van een deugdelijke betonnen vloer als “onverdacht” worden beschouwd. Er is geen aanleiding te vermoeden dat in het verleden ter plaatse van de onderzoekslocatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat net buiten beide bedrijfsgebouwen wel potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Hierbij kunnen de locatie van de (voormalige) brandstofpomp en de voormalige locatie van de bovengrondse dieseltanks als verdacht worden beschouwd.



### **3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN**

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu in november 2010 een vooronderzoek uitgevoerd conform NEN 5725 voor de locatie Lang Hout 4 en 4a te Maasbree.

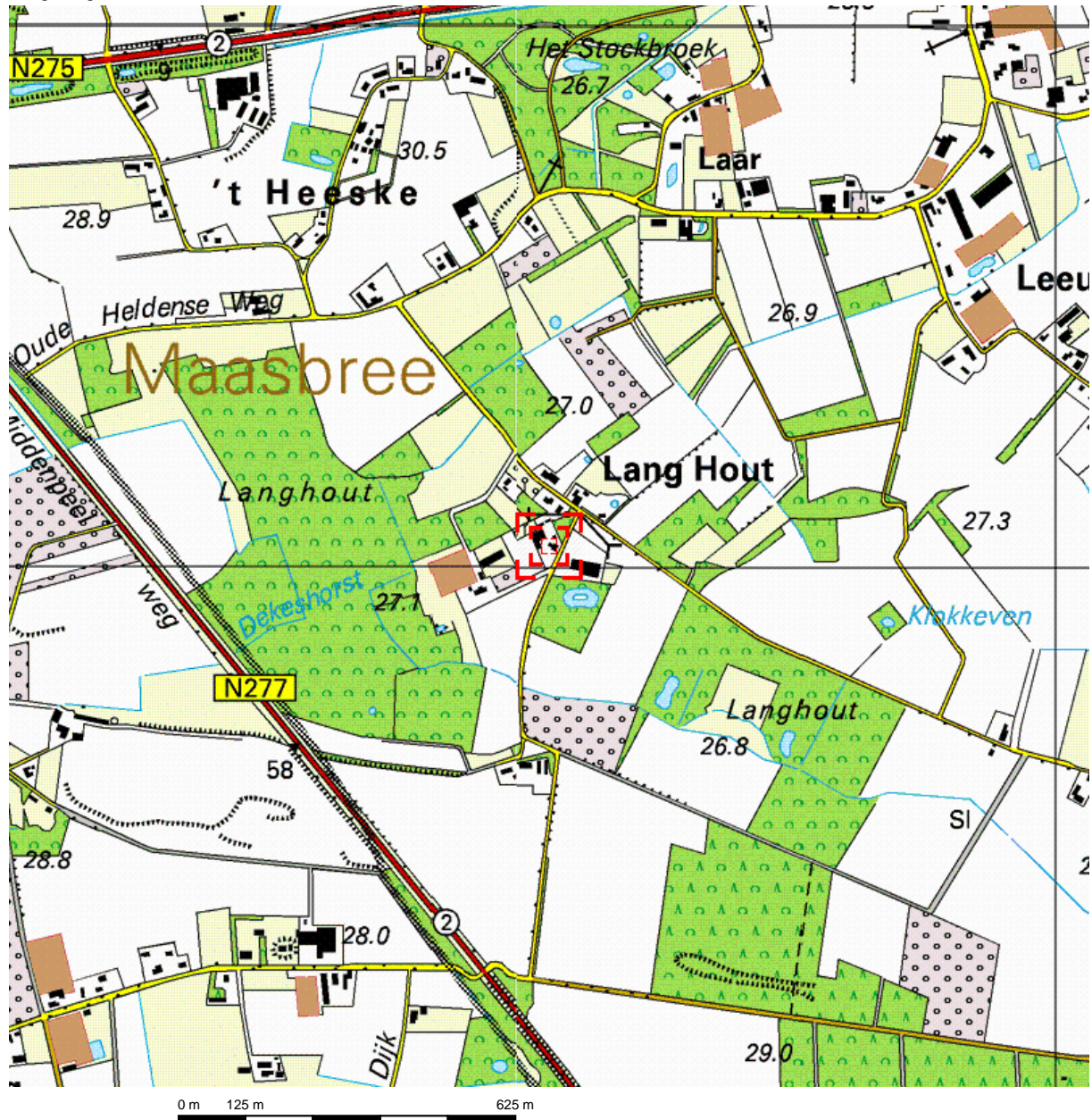
Op basis van de verzamelde historische informatie zijn ter plaatse van beide bedrijfsgebouwen geen bodembedreigende activiteiten aan te wijzen. Beide locaties kunnen als “onverdacht” worden beschouwd.

Er bestaat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering om de beide bedrijfsgebouwen geschikt te maken voor de huisvesting van tijdelijke werknemers.

Net buiten beide bedrijfsgebouwen kunnen echter wel potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Hierbij kunnen de locatie van de (voormalige) brandstofpomp en de voormalige locatie van de bovengrondse dieseltanks als verdacht worden beschouwd. Indien een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd waarbinnen deze verdachte locaties vallen dan geeft dat aanleiding tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

## BIJLAGE 1

Topografische overzichtskaart



Deze kaart is noordgericht.

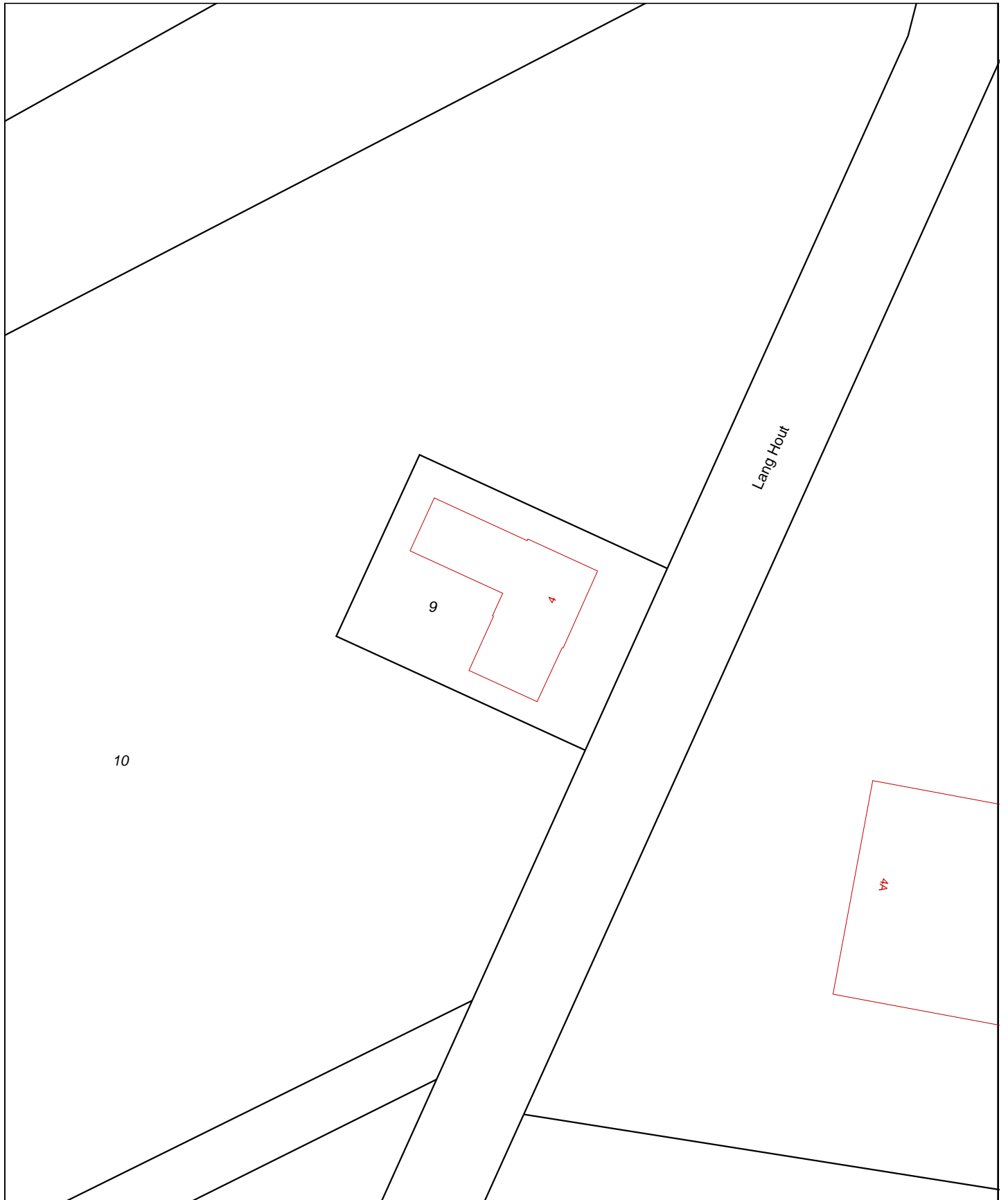
Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object MAASBREE V 9  
Lang Hout 4, 5993 RC MAASBREE

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



<p><b>bebouwd gebied</b></p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p><b>wegen</b></p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp</p> <p>viaduct tunnel vaste brug bewegbare brug brug op pijlers</p>	<p><b>spoorwegen</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driesporig spoorweg: viersporig a station b laadperron tram a metro bovengronds b metrostation</p> <p><b>hydrografie</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis</p> <p><b>bodemgebruik</b></p> <p>a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal</p>	<p><b>overige symbolen</b></p> <p>a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a olijepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c poldergemaal a begraafplaats b boom c paal d opslagtank a kampeerterein b sportcomplex c ziekenhuis schietbaan afrastrering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
---	---	--



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		MAASBREE
25	Huisnummer	Sectie		V
—	Kadastrale grens	Perceel		9
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

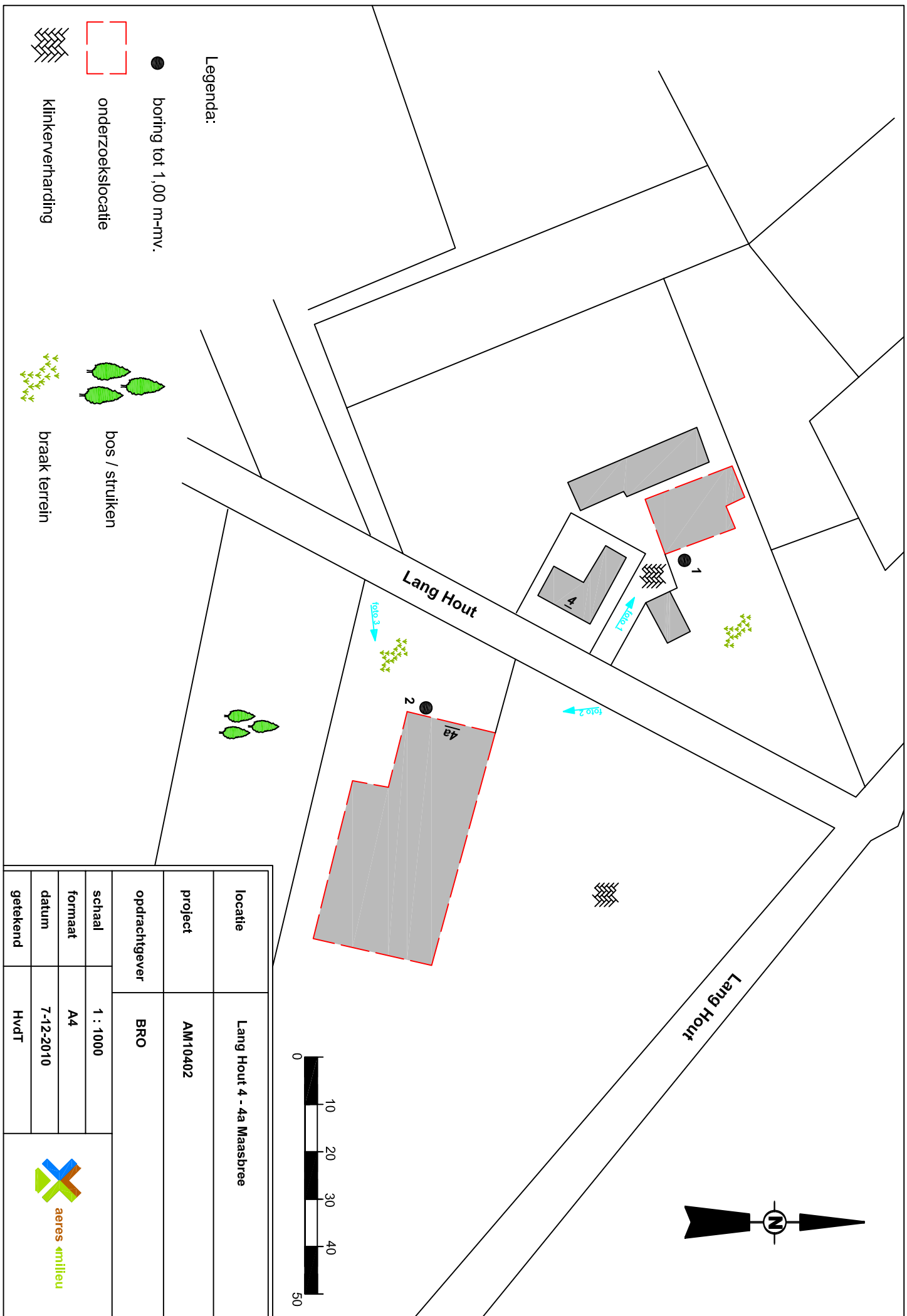
Voor een eensluitend uittreksel, ROERMOND, 15 december 2010  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



## BIJLAGE 2

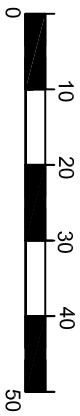
Situatietekening onderzoekslocatie met boorpunten



Legenda:

- boring tot 1,00 m-mv.
- onderzoekslocatie
- ▨ klinkerverharding
- 🌳 bos / struiken
- 🌱 braak terrein

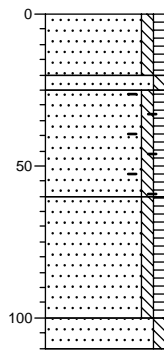
locatie	Lang Hout 4 - 4a Maasbree	
project	AM10402	
opdrachtgever	BRO	
schaal	1 : 1000	
formaat	A4	
datum	7-12-2010	
getekend	HvdT	



## BIJLAGE 3

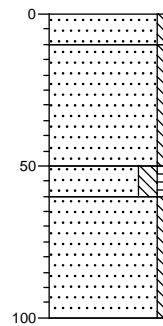
Boorprofielen en zintuiglijke waarnemingen

**Boring: 1**



0	erf
	Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
-20	
-25	Zand, zeer fijn, zwak siltig, grijsgeel, Edelmanboor
	Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, matig baksteenhoudend, donkerbruin, Edelmanboor
-60	
	Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
-100	
-110	Zand, zeer fijn, zwak siltig, grijsgeel, Edelmanboor

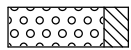
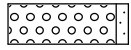
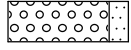


**Boring: 2**



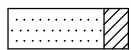
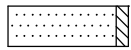
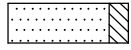
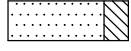

0	erf
	Zand, zeer fijn, zwak siltig, grijsgeel, Edelmanboor
-10	
	Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk puinhoudend, bruinrood, Edelmanboor
-50	
	Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, grijsbruin, Edelmanboor
-60	
	Zand, zeer fijn, zwak siltig, lichtgrijs, Edelmanboor
-100	

# Legenda (conform NEN 5104)

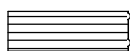
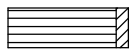
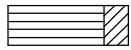

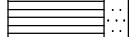
## grind

-  Grind, siltig
-  Grind, zwak zandig
-  Grind, matig zandig
-  Grind, sterk zandig
-  Grind, uiterst zandig

## zand

-  Zand, kleiig
-  Zand, zwak siltig
-  Zand, matig siltig
-  Zand, sterk siltig
-  Zand, uiterst siltig



## veen

-  Veen, mineraalarm
-  Veen, zwak kleiig
-  Veen, sterk kleiig
-  Veen, zwak zandig
-  Veen, sterk zandig

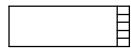
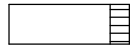
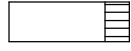
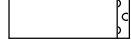


## klei

-  Klei, zwak siltig
-  Klei, matig siltig
-  Klei, sterk siltig
-  Klei, uiterst siltig
-  Klei, zwak zandig
-  Klei, matig zandig
-  Klei, sterk zandig

## leem

-  Leem, zwak zandig
-  Leem, sterk zandig






## overige toevoegingen

-  zwak humeus
-  matig humeus
-  sterk humeus
-  zwak grindig
-  matig grindig
-  sterk grindig







## geur

-  geen geur
-  zwakke geur
-  matige geur
-  sterke geur
-  uiterste geur

## olie

-  geen olie-water reactie
-  zwakke olie-water reactie
-  matige olie-water reactie
-  sterke olie-water reactie
-  uiterste olie-water reactie

## p.i.d.-waarde

-  >0
-  >1
-  >10
-  >100
-  >1000
-  >10000

## monsters

-  geroerd monster
-  ongeroerd monster

## overig

-  bijzonder bestanddeel
-  Gemiddeld hoogste grondwaterstand
-  grondwaterstand
-  Gemiddeld laagste grondwaterstand
-  slib

## BIJLAGE 4

Foto's onderzoekslocatie



Foto 1



Foto 2



Foto 3

# Compensatieovereenkomst

## Gemeente Peel en Maas

### Partijen

1. De gemeente Peel en Maas, vertegenwoordigd door W.J.G. Delissen – van Tongerlo, burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas van 18 oktober 2011, hierna te noemen de "gemeente";
2. De heer J.P.J. Muijsenberg, Lang Hout 4, 5993 RC te Maasbree, hierna te noemen de "initiatiefnemer".

tezamen te noemen partijen

### Overwegende:

- Dat de provincie Limburg streeft naar duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van Limburg;
- Dat de provincie, ingevolge het provinciale beleid, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering d.d. 18 december 2009 (hierna: POL), en zoals in het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010 nader is uitgewerkt, zowel de ontwikkeling die gebiedseigen is, als de ontwikkeling die niet gebiedseigen is in het landelijk gebied, buiten de rode c.q. verbale contour, medewerking wil verlenen indien elders of ter plaatse ter compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied wordt gerealiseerd. Een en ander in een goede onderlinge verhouding;
- Dat alle ontwikkelingen in dit kader dienen bij te dragen aan een duurzame kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van Limburg door middel van ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering, zoals onder meer is opgenomen in de Nota Ruimte;
- Dat de gemeente Peel en Maas als uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu, op 28 juni 2011 de uitgangspunten van het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas heeft vastgesteld;
- Dat in het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas is vastgelegd dat voor de vestiging van een niet agrarisch-verwant bedrijf in voormalige agrarische bebouwing, de norm voor aanvullende kwaliteit zodanig moet zijn dat het gewenste doel wordt bereikt;
- Dat initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om het gebruik van een bestaande voormalig bedrijfsloods op het perceel Lang Hout 4 en 4a te Maasbree, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie V nummer 10 en 83, gelegen buiten de rode contour, te wijzigen ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers ten behoeve van zijn eigen bedrijf;
- Dat dit voornemen niet past in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Maasbree 1997";
- Dat de wijziging van het gebruik ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke werknemers wordt meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas;



- Dat de positieve ruimtelijke effecten ten gevolge van de voorgestelde kwaliteitsverbeterende maatregelen de negatieve ruimtelijke effecten die ontstaan ten gevolge de ontwikkeling in het buitengebied overtreffen, waardoor per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering;
- De gemeente onder toepassing van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas en de in deze overeenkomst nader gestelde voorwaarde kunnen instemmen met de door initiatiefnemer beoogde ontwikkeling;
- Partijen zich bij de uitvoering van deze overeenkomst dienen te houden aan de wettelijke kaders van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en alle andere relevante wetgevingen;
- Partijen zich in hun rechtsverhouding zullen gedragen conform de eisen van redelijkheid en billijkheid;
- Partijen de afspraken die in dit kader zijn gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen.

komen het volgende overeen;

#### **Artikel 1**

- a. De initiatiefnemer verplicht zich om voorafgaand of gelijktijdig met de wijziging van het gebruik van de bedrijfsloods op het perceel Lang Hout 4 en 4a te Maasbree, doch uiterlijk 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas de tegenprestatie te hebben gerealiseerd en deze vervolgens, zowel kwantitatief als kwalitatief, in stand te houden; de genoemde tegenprestatie, zoals vormgegeven in het inpassingsplan Lang Hout 4 en 4a aan deze overeenkomst gehecht en maakt daarvan deel uit;
- b. De overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de tegenprestatie in alle redelijkheid kan worden geëist;
- c. Vervreemding van de onroerende zaak waarop de tegenprestatie is verricht, dan wel de vestiging van welk recht dan ook daarop laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de initiatiefnemer ten aanzien van de tegenprestatie onverlet;
- d. De haag van één meter breed (ingetekend op het landschappelijk inpassingsplan) dient in de praktijk twee meter breed te bedragen.

#### **Artikel 2**

De initiatiefnemer verbindt zich de in deze overeenkomst bedoelde c.q. genoemde verplichtingen, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de in de tegenprestatie omschreven onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederen rechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker en diens rechtsopvolgers, op te leggen en ten behoeve van dezen aan te nemen en, in verband daarmee, in een akte tot levering, vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens vervanging van de naam van de initiatiefnemer door die van de nieuwe (gebruiks- of genots-) gerechtigde en diens rechtsopvolgers.

#### **Artikel 3**

De initiatiefnemer zal een onmiddellijk opeisbare en niet voor compensatie vatbare boete verschuldigd zijn van € 1.000,- voor iedere week dat hij in gebreke is te voldoen aan de bepalingen uit deze overeenkomst, met een maximum van € 10.000,-, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming of volledige schadevergoeding. De initiatiefnemer zal zich niet met het beroep op overmacht aan het betalen van de boete kunnen onttrekken.

#### **Artikel 4**

Mocht buiten toedoen van partijen uitvoering van deze overeenkomst op enig ogenblik niet langer conform de tegenprestatie mogelijk zijn, dan zijn partijen - onverlet de wettelijke taken en bevoegdheden - verplicht om medewerking te verlenen aan een aanpassing van deze overeenkomst. Deze aanpassing dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de strekking van de aan deze overeenkomst gehechte tegenprestatie; Gedeputeerde Staten van Limburg worden van meet af aan bij dergelijke aanpassing betrokken en daarover geïnformeerd.

**Artikel 5**

Het in deze overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente onverlet. Publiekrechtelijk handelen dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente zal derhalve nimmer een tekortkoming bij de uitvoering van de overeenkomst kunnen vormen.

**Artikel 6**

Indien op enig onderdeel van deze overeenkomst knelpunten optreden, zullen partijen in onderling overleg treden. Indien het overleg niet tot voor partijen bevredigend resultaat leidt, zal de meest gerede partij het geschil voorleggen aan de rechter. Het bepaalde in artikel 4, laatste volzin, is van overeenkomstige toepassing.

**Artikel 7**

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

1. Inpassingsplan Lang Hout 4 en 4a te Maasbree;
2. Situatiekaart;
3. Kadastrale kaart met kadastrale gegevens.

Opgemaakt in tweevoud,

Aldus overeengekomen en ondertekend te Panningen, op 29-10-2011

De gemeente,

  
W.J.G. Delissen – van Tongerlo  
Burgemeester

De initiatiefnemer,

  
J.P.V. Muijsenberg



**DR. MUIJSBERG**  
 Dhr. Muijsberg  
 Lang Hout 4  
 5993 RC Maasbree  
 Tel.: 077 465 7204

---

**Huisvesting**  
 seizoenarbeiders  
 a. d. Lang Hout 4/4a  
 te Maasbree  
 Gemeente Peel en Maas

---

**SITUATIE TEKENING**  
 terrein indeling

---

**JAANSSEN VAN DER WOUDE architecten**

N. H.  
 1:500  
 18.07.11  
 A1  
 10076  
 S. 1  
 1

Weg: 09/08/2011 10:00:00  
 1001 100 8070  
 Tel: 0774-01838  
 Fax: 0774-012208  
 E-mail: info@jvwa.nl