

Gemeente Maasbree  
Postbus 8000  
5993 ZG Maasbree  
T.a.v. dhr. P. Tiele

13 maart 2008

Betreft: 1808500.05  
Broekstraat 65 te Maasbree

Geachte heer Tiele,

Hierbij ontvangt U de rapportage van het door TOP Milieu B.V. uitgevoerde milieukundig vooronderzoek op basis van de NVN-5725. De opdrachtgever voor dit historisch onderzoek is Novaform Vastgoedontwikkelaars.

#### *Kader / inleiding*

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling van het perceel Broekstraat 65 te Maasbree dient een bestemmingsplanwijziging te worden aangevraagd.

Ten behoeve van de aanvraag van de toekomstige planontwikkeling is een vooronderzoek verricht, met het oog op eventuele bodembedreigende activiteiten nu of in het verleden op de locatie. Het onderzoek bestaat uit een gesprek met de eigenaar/gebruiker, archiefonderzoek bij de gemeente en een locatiebezoek.

Doel van het onderzoek is om te bepalen of verder milieukundig bodemonderzoek al dan niet noodzakelijk wordt geacht.

#### *Locatie*

Het perceel is gelegen aan de Broekstraat 65 te Maasbree. In bijlage 1 is de regionale ligging van het perceel weergegeven. Het perceel ligt in de gemeente Maasbree en is kadastraal bekend onder de gemeente Maasbree, sectie K, nummers 410 en 1493. De oppervlakte van de betreffende percelen is circa 3.500 m<sup>2</sup>. Voor een goede beeldvorming is er een tekening van de locatie in bijlage 2 opgenomen.

### *Historisch gebruik*

De eerste bebouwing betreft het oostelijk gedeelte van het bedrijfspand, welk is gerealiseerd omstreeks 1957. Vanaf die tijd was er op de locatie aan de Broekstraat 65 sprake van een tuinbouwvereniging. Daarvoor werden er op de locatie bosbessen geteeld. Vervolgens is in 1963 het bedrijfspand in westelijke richting uitgebreid met een loods van ongeveer gelijke omvang. Van beide zijn binnen het archief van de gemeente Maasbree geen bouwvergunning aanwezig. De eerste bouwvergunning dateert van maart 1963 en betreft een gevelwijziging ten behoeve van een kantoor van de tuinbouwvereniging. Een tweede bouwvergunning is afgegeven in juli 1963 en betreft het verplaatsen van de bestaande tomatenloods. En het plaatsen van een terreinafscheidingsmuur met hekwerk en poorten langs de straatzijde (Broekstraat). Vervolgens is omstreeks juli 1964 aan de west- en noordzijde van het perceel een erfafscheidingsmuur gebouwd. De erfafscheidingsmuur met hekwerk en poorten aan de voorzijde van de straat is in 1997 met de vernieuwing van de weg "Broekstraat" verwijderd van het terrein. Ter plaatse is een klinkerverharding aangelegd, grenzend aan het trottoir dat eigendom is van de gemeente Maasbree.

Ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten op de locatie is in 1972 een oprichtingsvergunning verleend. Op dit moment is het dossier binnen het archief van de gemeente Maasbree niet meer voorhanden. Voor wat de bedrijfsactiviteiten betreft heeft er op de locatie enkel sorteren en opslag van groente en fruit plaatsgevonden.

In tabel 1 zijn de verleende vergunningen die achterhaald zijn uit de archieven van de gemeente Maasbree samengevat.

| Soort vergunning      | Nummer | Betreft                                                                                                                               |
|-----------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwvergunning        | 16/63  | Gevelwijziging t.b.v. een kantoor van de tuinbouwvereniging                                                                           |
| Bouwvergunning        | 68/63  | Het verplaatsen van de bestaande tomatenloods en het plaatsen van een erfafscheidingsmuur met hekwerk en poorten langs de straatzijde |
| Bouwvergunning        | 143/64 | Bouwen van een erfafscheidingsmuur op het perceel                                                                                     |
| Oprichtingsvergunning | ?      | Hinderwetvergunning voor de bedrijfsactiviteiten binnen de inrichting                                                                 |

*Tabel 1: Samenvatting vergunningen*

### *Huidig gebruik*

De locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Maasbree en heeft nu nog de bedrijfsbestemming, die in het verleden is vastgesteld. Echter gezien de omringende woonbestemming zijn er voor de locatie geen uitbreidingsmogelijkheden, waardoor verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar een locatie buiten de bebouwde kom noodzaak is geworden. Daardoor wordt de nieuwe locatie beter bereikbaar voor het vrachtverkeer.

De bebouwing op de locatie heeft een oppervlakte van circa 1.200 m<sup>2</sup>. Binnen het bedrijfspand is sprake van twee loodsen, waar groenten en fruit worden gesorteerd en opgeslagen, voordat er transport naar de veiling in Grubbenvorst plaatsvindt. Nadat de groenten en fruit zijn afgevoerd worden de vrachtwagens in de loodsen geparkeerd. Zowel in als buiten de loodsen en op het achterterrein, vindt opslag van leeg "fust" plaats.

### *Toekomstig gebruik*

Op de locatie is de opdrachtgever voornemens een nieuwe planontwikkeling te gaan realiseren, welke als bestemming woondoeleinden heeft. Hiermee vindt aansluiting plaats op het reeds bestaande bestemmingsplan van juni 1999 "woongebieden Maasbree". Ten aanzien van de bouwplannen op de locatie is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

### *Voorgaande bodemonderzoeken*

Op de locatie heeft in het verleden een bodemonderzoek plaatsgevonden. De relevante zaken staan hieronder in tabellen weergegeven.

### Dossier 1

|               |                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------|
| Titel         | Verkennd bodemonderzoek locatie Broekstraat 65 te Maasbree |
| Rapportnummer | 01105.LBS                                                  |
| Datum rapport | Juni 2001                                                  |
| Opdrachtgever | Planoform Eindhoven B.V.                                   |
| Uitvoering    | Lyons Business Support B.V.                                |

*Tabel 2: gegevens rapport*

| Parameter | Bovengrond | Ondergrond | Grondwater |
|-----------|------------|------------|------------|
| Cadmium   |            |            | +          |
| Nikkel    |            |            | +          |
| Kwik      |            |            | +          |

*Tabel 3: overschrijdende waarden*

De legenda van de tabellen staan weergegeven op blz. 5

De volgende onderzoeken hebben in de omgeving plaatsgevonden.

Dossier 2

|               |                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------|
| Titel         | Historisch bodemonderzoek Broekstraat 71 te Maasbree |
| Rapportnummer | 98-324-21                                            |
| Datum rapport | 29 mei 1998                                          |
| Uitvoering    | Het Milieuburo B.V.                                  |

Tabel 4: gegevens rapport

Uit het vooronderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat er op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie aan de Broekstraat 71 activiteiten hebben plaatsgevonden die tot een verontreiniging van de bodem zouden hebben kunnen leiden. Op basis van de gegevens uit het historisch bodemonderzoek wordt de locatie als "niet verdachte locatie" aangemerkt.

Tabel 5: conclusie rapport

Dossier 3

|               |                                                                                 |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Titel         | Verkennd en aanvullend bodemonderzoek Op de Kemp, locatie Gemeentewerf Maasbree |
| Rapportnummer | 0050.BWT/BS en 07755                                                            |
| Datum rapport | Augustus 1990                                                                   |
| Uitvoering    | Grondmij                                                                        |

Tabel 6: gegevens rapport

| Parameter      | Bovengrond | Ondergrond | Grondwater |
|----------------|------------|------------|------------|
| PAK            | +          |            |            |
| Trichlooreteen |            |            | +          |
| Chloroform     |            |            | +          |
| Koper          |            |            | +          |
| Kwik           |            |            | +          |
| Zink           |            |            | +          |

Tabel 7: overschrijdende waarden

#### Dossier 4

|               |                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------|
| Titel         | Nader bodemonderzoek Op de Kemp, locatie Gemeentewerf Maasbree |
| Rapportnummer | 2359.BWT/GVM en 07755-01                                       |
| Datum rapport | oktober 1991                                                   |
| Uitvoering    | Grondmij                                                       |

Tabel 8: gegevens rapport

| Parameter       | Bovengrond | Ondergrond | Grondwater |
|-----------------|------------|------------|------------|
| Trichlooretheen |            |            | +          |
| Minerale olie   | ++         |            | +++        |

Tabel 9: overschrijdende waarden

- PAK verhoging te relateren aan puin
- Saneren bodem garage noodzakelijk i.v.m. het aantreffen van minerale olie in een gehalte tussen de B- en de C-waarde

Tabel 10: conclusie rapport

#### Dossier 5

|               |                                                                                     |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Titel         | 2 <sup>de</sup> fase nader bodemonderzoek Op de Kemp, locatie Gemeentewerf Maasbree |
| Rapportnummer | 3480.BWT/MVD en 07755-02                                                            |
| Datum rapport | juni 1992                                                                           |
| Uitvoering    | Grondmij                                                                            |

Tabel 11: gegevens rapport

- Geen minerale olie meer aangetroffen. De eerder aangetroffen waarde wordt afgedaan als een incidentele waarde.
- De verontreiniging met trichlooretheen wordt teruggevonden. De voorheen aangetroffen waarde wordt als verklaard als afkomstig van incidenteel gebruik van oplosmiddelen bij de wasplaats.

Tabel 12: conclusie rapport

De in de toetsingstabel genoemde niveaus hebben de volgende betekenis:

**+ = Streefwaarde.**

Indicatief concentratieniveau waarboven sprake is van een aantoonbare verontreiniging (referentiewaarde bodemkwaliteit).

**++ = Tussenwaarde.**

Concentratieniveau waarboven, afhankelijk van bepaalde factoren, een nader onderzoek gewenst is. Wordt berekend door de 1/2 (interventiewaarde + streefwaarde).

**+++ = Interventiewaarde.**

Concentratieniveau waarboven ernstige vermindering of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier. Afhankelijk van locatiespecifieke omstandigheden dient een saneringsonderzoek en een sanering te worden uitgevoerd.



#### *Gedempte sloten*

Bij gemeente Maasbree is hierover geen informatie bekend. Gezien de ligging van het perceel in nabij het centrum van Maasbree, is het niet aannemelijk dat hier sloten hebben gelopen.

#### *Locatiebezoek*

Tijdens het de terreininspectie d.d. 08-03-'08 zijn geen bijzonderheden geconstateerd. Er zijn geen kenmerken aangetroffen op het maaiveld die duiden op bodemverontreiniging. De locatie is vrijwel geheel voorzien van een asfaltverharding. Deze blijkt niet teerhoudend (bron: Verkennend bodemonderzoek locatie Broekstraat 65 te Maasbree, Lyons Business Support B.V., Juni 2001, rapportnummer 01105.LBS) Van de locatie zijn een aantal foto's gemaakt. Deze zijn in bijlage 3 toegevoegd. Ook tijdens een voorgaand verkennend bodemonderzoek zijn er een aantal foto's gemaakt deze zijn ook opgenomen in bijlage 3.

#### *Bodemopbouw*

Gegevens hieromtrent zijn ontleend aan de grondwaterkaart van Nederland: Roerdalslenk 58 Oost.

De onderzoekslocatie bevindt zich globaal op een hoogte van ongeveer 25,5 m +NAP. De gemeente Maasbree ligt geologisch gezien in het gebied van de Peelhorst. Het gebied de Peelhorst, waarbinnen het grondwater zich beweegt, is geologisch opgebouwd uit een pakket fijne en grove sedimenten van tertiaire tot quartaire ouderdom. Aan de bovenzijde wordt het watervoerende pakket afgesloten door de slecht doorlatende deklaag (zanddillivium); aan de onderzijde vormen kleiige afzettingen van het Mioceen de slecht doorlatende basis.

Het isohypsenpatroon van het (freatisch) grondwater vertoont een grote mate van overeenstemming met het isohypsenpatroon van het (diepe) grondwater in het eerste watervoerende pakket. Daaruit blijkt dat er geen duidelijk hydrologische scheiding aanwezig is tussen het freatisch en het diepe grondwater.

#### **Miocene afzettingen**

Deze zijn overwegend van mariene afkomst en opgebouwd uit middelfijne, door glauconiet groengekleurd, slib- en glimmerrijke zanden waarin schelpen, botten en plaatselijk kleilagen worden gevonden.

#### **De slecht doorlatende deklaag**

Deze deklaag is over het algemeen opgebouwd uit een pakket fijne slibhoudende zanden, zandige lemen (Brabantleem), klei en veen.

Hydrologisch is de deklaag van betekenis, omdat hij stagnerend kan werken op verticale grondwaterstromingen, vooral op plaatsen waar leemlagen aanwezig zijn. Plaatselijk kan dit aanleiding geven tot schijnspiegels van freatisch grondwater.

#### *Geohydrologie*

Uit de isohypsenkaarten van het betreffende gebied valt af te leiden dat het grondwater in het eerste watervoerende pakket als freatisch mag worden beschouwd. De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is volgens gegevens van Dienst Grondwaterverkenning van TNO globaal oostelijk, richting Maas, gericht. De stijghoogte van het freatisch grondwater bedraagt volgens TNO circa 22,5 +NAP, overeenkomend met circa 3 m-mv.

Voor zover bekend vinden er in de directe omgeving geen grondwateronttrekkingen plaats die het heersende isohypsenpatroon verstoren.

*Conclusie*

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen planontwikkeling. Verder milieukundig bodemonderzoek hieromtrent wordt niet noodzakelijk geacht.

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

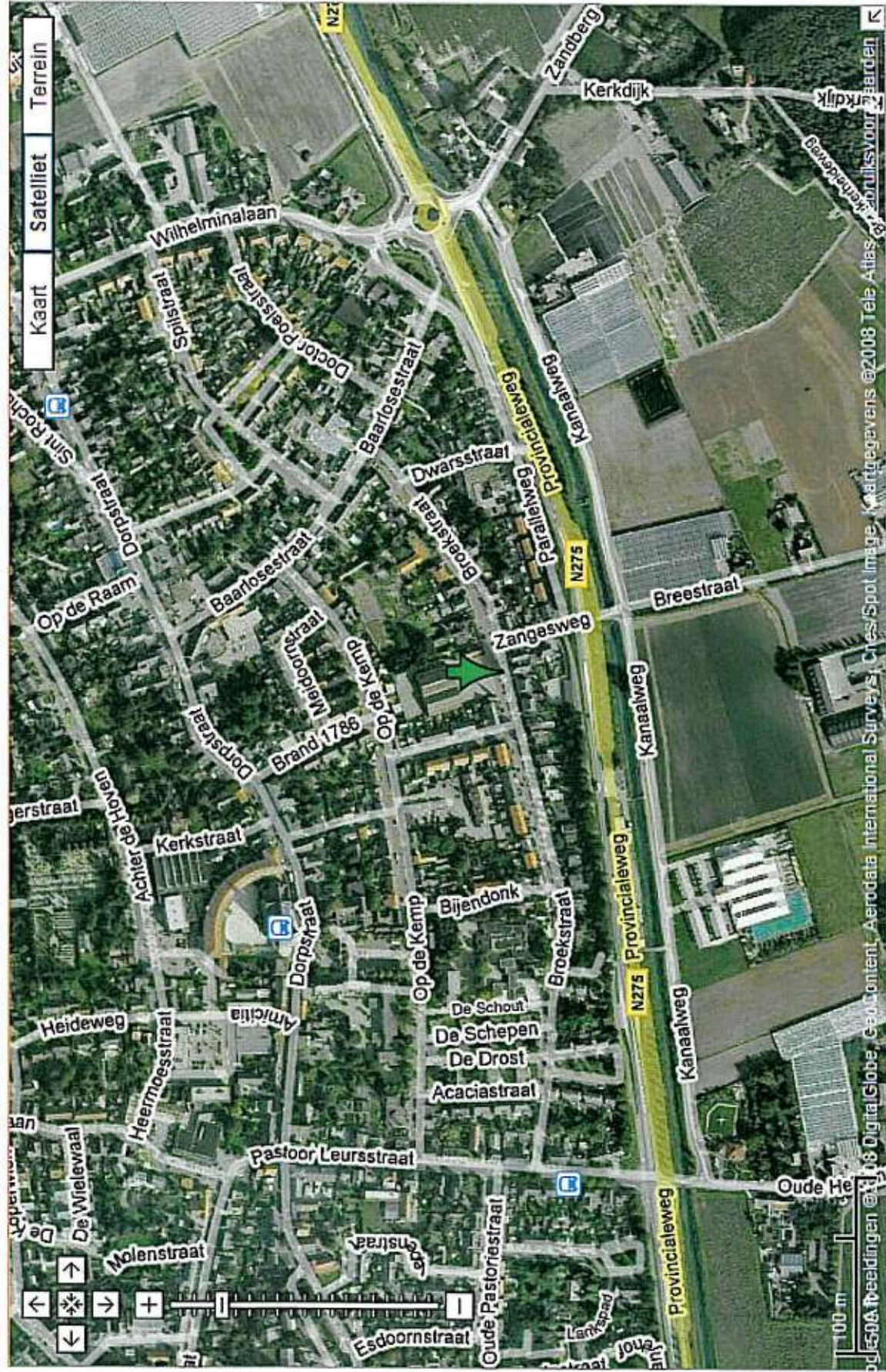
TOP Milieu B.V.

Roland Melis  
telefoon (direct) 0487-588571 / mobiel 06-54382236

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

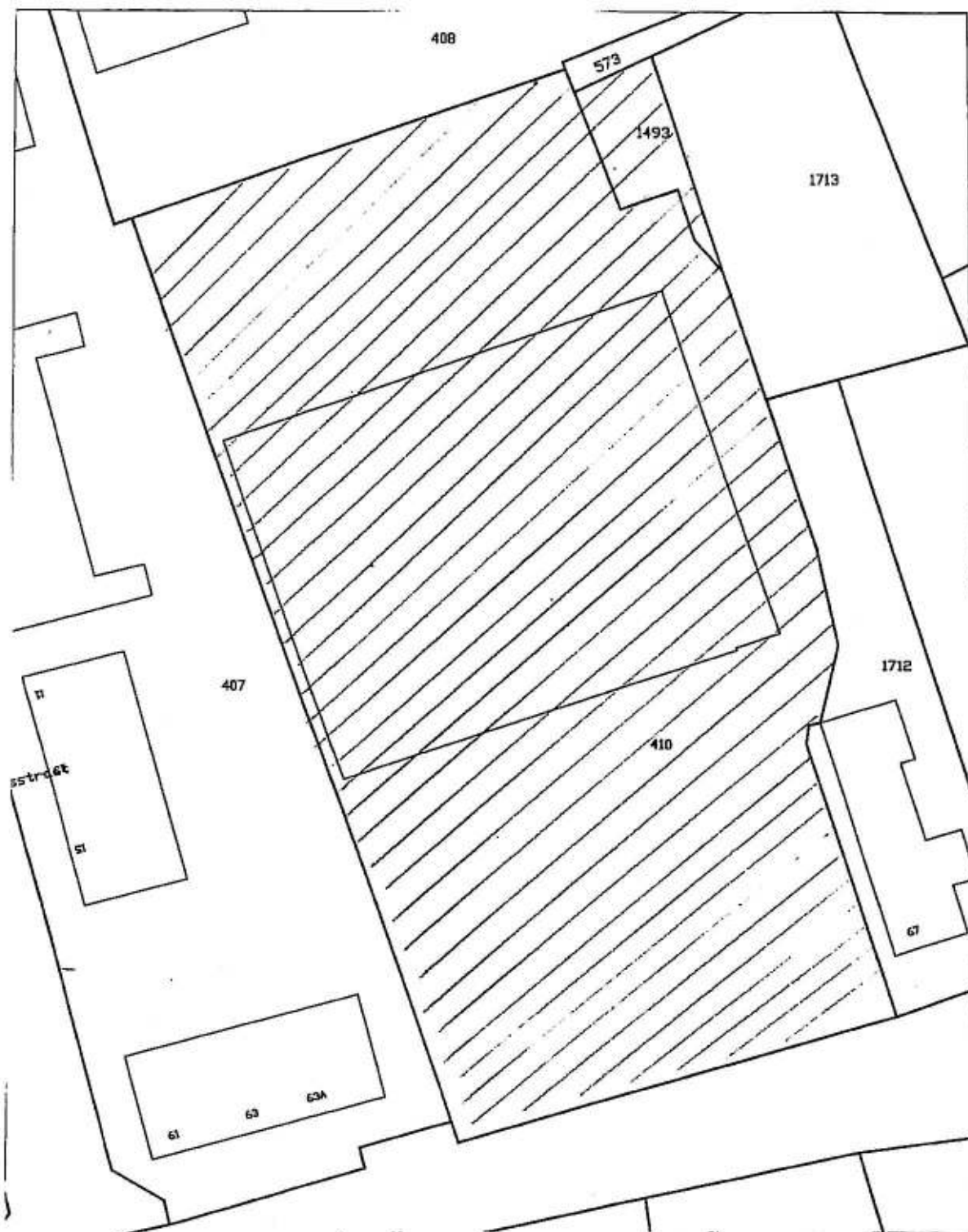
**BIJLAGE 1**  
**REGIONALE LIGGING**





**BIJLAGE 2**  
**TEKENING VAN DE LOCATIE**





Ligging van de locatie



|               |                                |
|---------------|--------------------------------|
| Opdrachtgever | Novaform vastgoedontwikkelaars |
| Locatie       | Maasbree, Broekstraat 65       |
| Onderdeel     | Locatietekening                |
| Projectnummer | 1808500.05                     |
| Schaal 1:500  | Formaat A4                     |

TOP Milieu B.V.  
Postbus 38  
6650 AA Druten  
0478-588 571



**BIJLAGE 3**  
**FOTO's van de LOCATIE**



















Foto 1: Achterzijde terrein

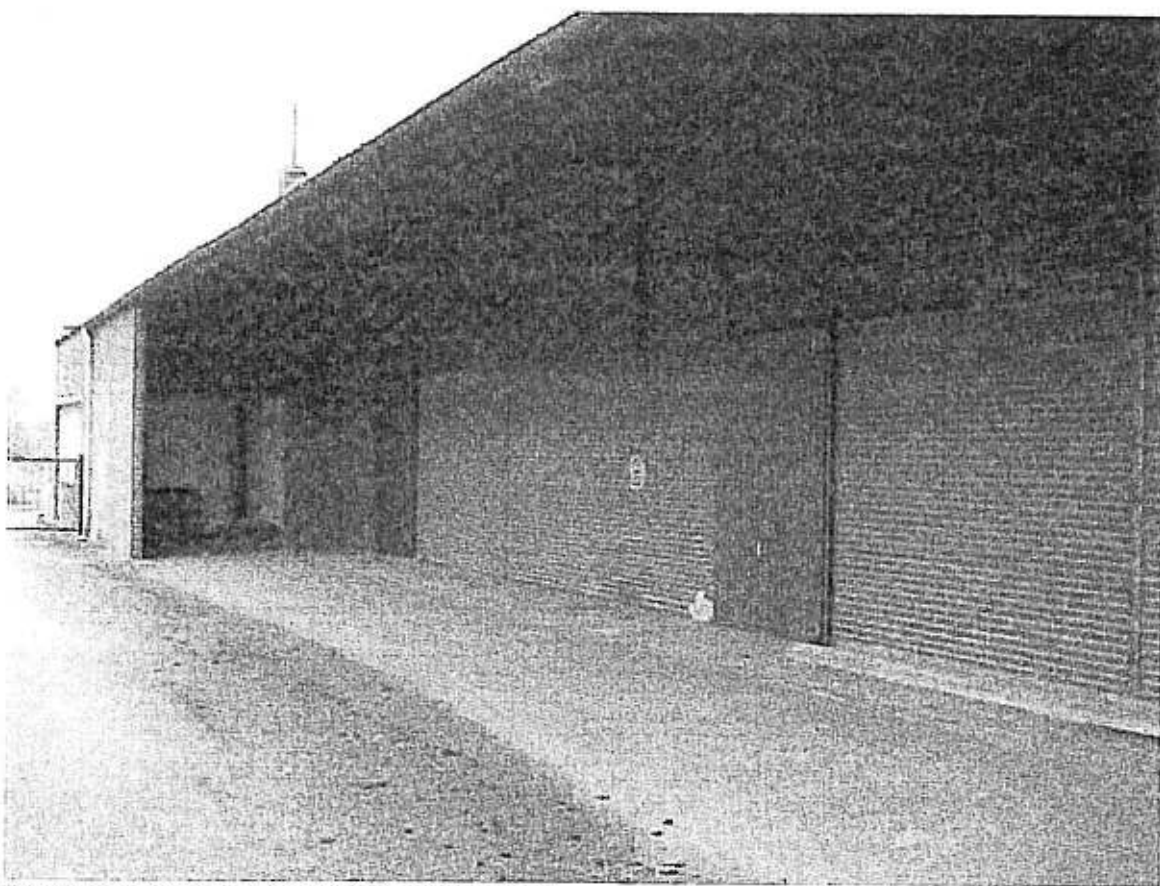


Foto 2: Oostgevel van de westelijk gelegen loods





Foto 3: Inrit tot achterterrein

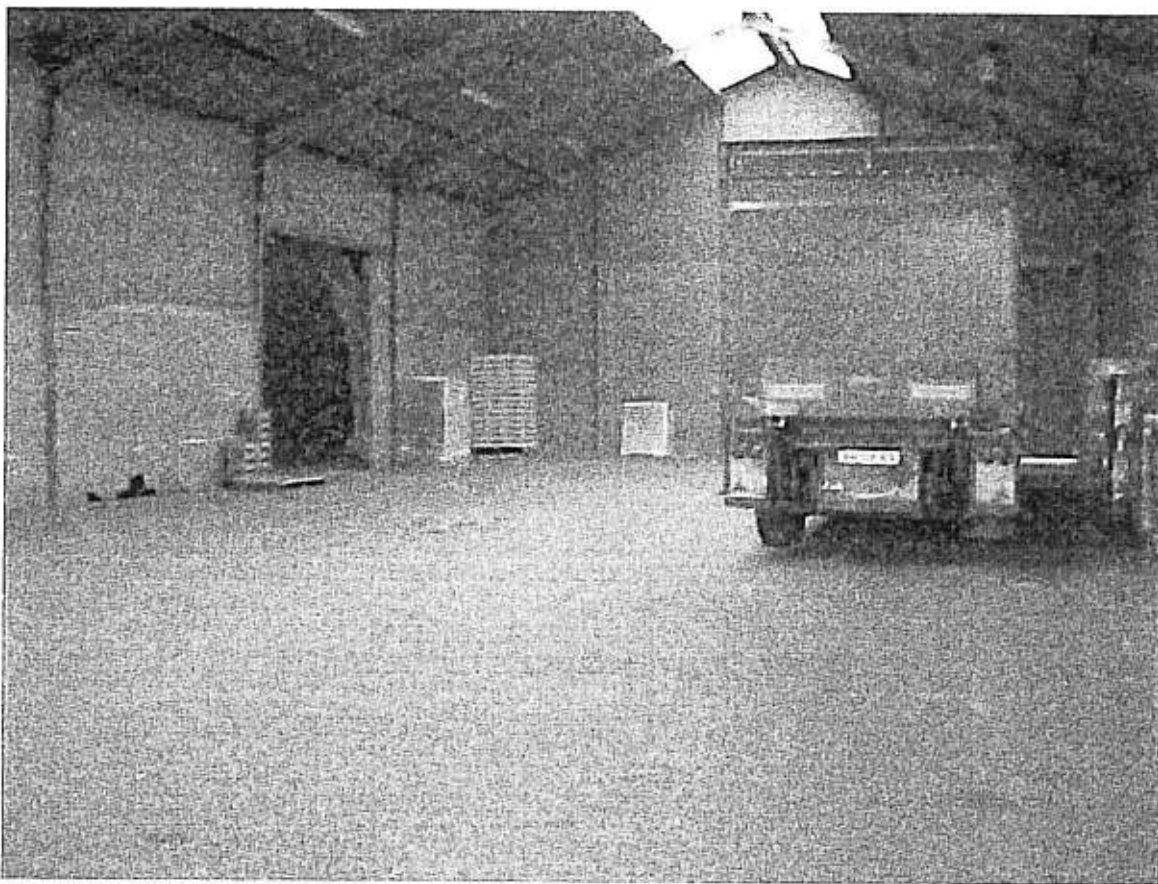


Foto 4: Loods inpandig oostzijde



Foto 5: Loods inpandig westzijde



Foto 6: Voorzijde terrein