

Kerkstraat-Kennedylaan Panningen

Verantwoording en Status

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat-Kennedylaan Panningen, gemeente Peel en Maas
Opdrachtgever:	Janssen Bouwen Ontwikkelen, J.F. Kennedylaan 203, 5981 WZ Panningen
Contactpersoon:	De heer P. Rijs
Rapportnummer:	NL.IMRO.1894.OMG0101-ON01
1 ^e concept:	10 januari 2018
2 ^e concept:	11 juli 2018
Ontwerp:	17 december 2018
Definitief:	

BEUSMANS & JANSEN Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken Bestemmingsplannen Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses Begeleiding bouwprojecten

I: www.beusmans-jansen.nl T: 077 374 48 17 E: info@beusmans-jansen.nl

Post-en kantooradres:

Steeg 12
5975 CE Sevenum

M: 06-30202996/06-48800953

© 2018 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden vervaardigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Ruimtelijke ontwikkeling	7
2.1 Projectbeschrijving	7
2.2 Duurzaamheid	11
2.3 Ontsluiting, verkeer en parkeren	11
2.4 Groen en water	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	14
3.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	15
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	17
3.3.2 Nota ruimtelijke kwaliteit	18
3.3.3 Beleidsregel woningbouwverzoeken 2018	18
3.3.4 Kaderstelling ruimte en economie	19
3.3.5 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen	20
3.3.6 Bestemmingsplan	20
Hoofdstuk 4 Milieu-planologische aspecten	22
4.1 Natuur en landschap	22
4.2 Flora en fauna	22
4.3 Archeologie	23
4.4 Geluidhinder	26
4.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit	27
4.6 Luchtkwaliteit	28
4.6.1 Kleine en grote projecten	28
4.6.2 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	29
4.7 Externe veiligheid	29
4.7.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)	29
4.7.2 Vervoer gevaarlijke stoffen	30
4.8 Milieuzonering	30
4.8.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten	30
4.8.2 Invloed milieuhinder op het plangebied	30
4.9 Kabels, leidingen en straalpaden	31
4.9.1 Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels	31
4.9.2 Obstakelbeheer- en radarverstoringgebied	31
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	32
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden waterhuishoudkundig systeem	32
5.2 Toepassing wateruitgangspunten op het plangebied	32
5.2.1 Hemelwater	32
5.2.2 Afvalwater	33
5.3 Overleg Waterschap	33

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade 34

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

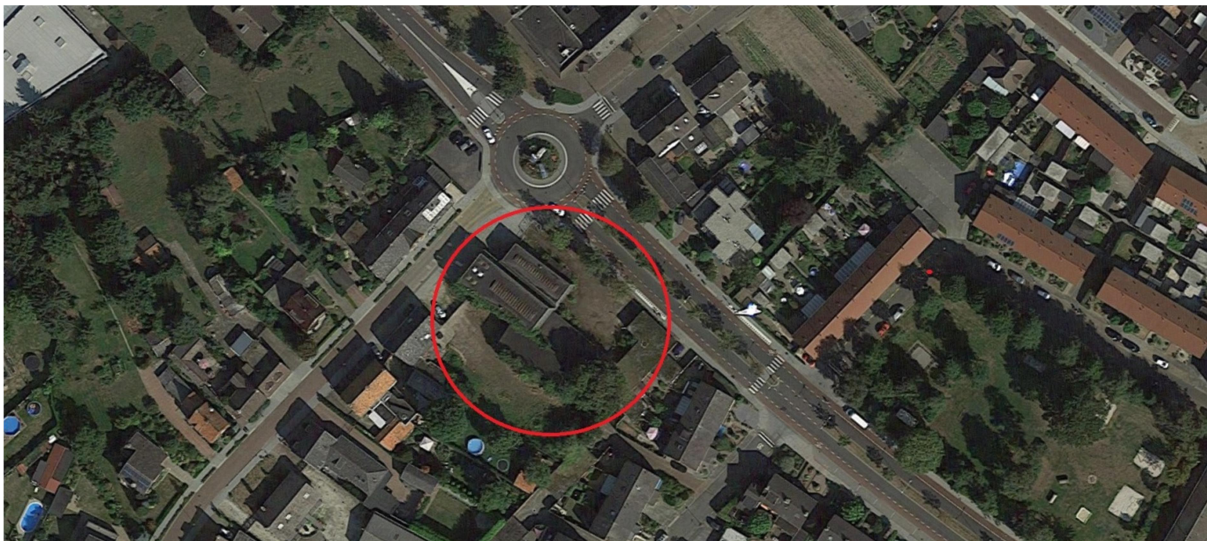
Janssen Bouwen | Ontwikkelen, J.F. Kennedylaan 203, 5981 WZ Panningen (hierna ook: initiatiefnemer) is voornemens de ontwikkeling van de hoek Kerkstraat / J.F. Kennedylaan te Panningen ter hand te pakken voor de nieuwbouw van starterswoningen, seniorenwoningen en appartementen. In totaal zullen er 15 wooneenheden worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen kent aan deze locatie de bestemming 'bedrijf' toe met een dubbelbestemming 'waarde – archeologie – 3'. Binnen deze bestemming is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat voor het omzetten van de bestemming 'bedrijf' in 'wonen' een reguliere bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen.

De gemeente Peel en Maas heeft bij schrijven van 11 december 2017 te kennen gegeven om in principe mee te werken aan deze ontwikkeling.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Panningen, ten zuidwesten van de centrumvoorzieningen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie G nummers 1097, 4750, 4751 en 4779 en plaatselijk als Kerkstraat 65 en 67 te Panningen. Dit perceel beslaat een oppervlakte van 2959 m². Op onderstaande luchtfoto en topografische kaart is de ligging van de locatie aangeduid:



Afbeelding 1: Ligging plangebied

De topografische perceelsgrenzen zijn op onderstaande afbeelding weergegeven, waarbij de grens van het plangebied met een rode contour is aangeduid.

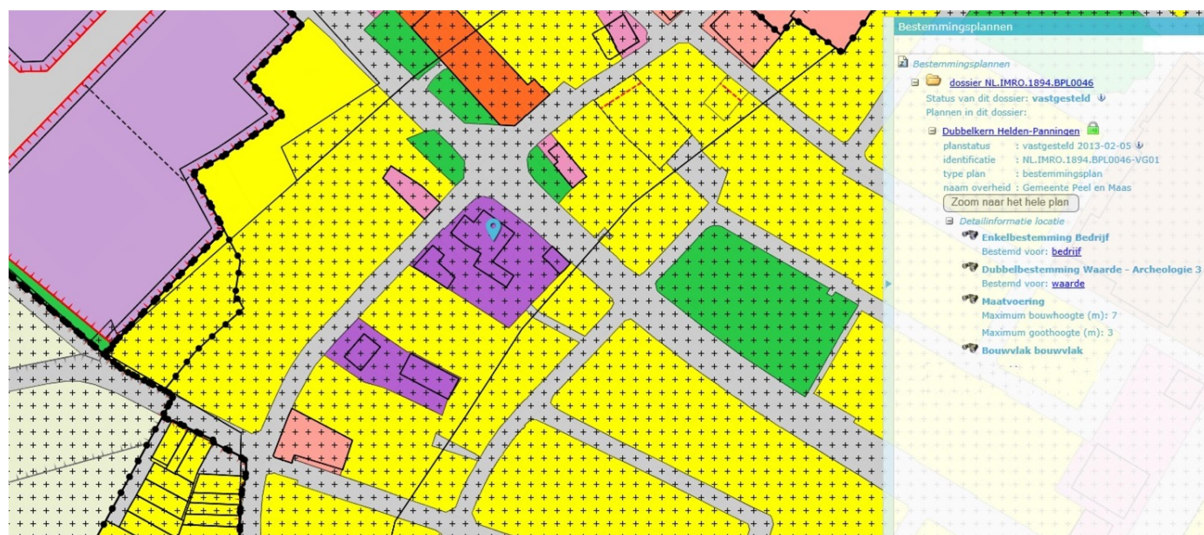


Afbeelding 2: perceelsgrens plangebied in omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen en aanduidingen	Vaststelling Raad
bestemmingsplan Dubbelkern Helden- Panningen	- bedrijf - dubbelbestemming 'waarde – archeologie – 3'	5 februari 2013



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding

Het bouwen van woningen, niet zijnde een bedrijfswoning, is op deze locatie niet toegestaan; het bestemmingsplan kent hiertoe ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid.

Om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken zal het bestemmingsplan herzien dienen te worden en zal separaat een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling zelf. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de milieu-planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke ontwikkeling

2.1 Projectbeschrijving

Initiatiefnemer is voornemens de ontwikkeling van de hoek Kerkstraat / J.F. Kennedylaan te Panningen ter hand te pakken voor de nieuwbouw van starterswoningen, seniorenwoningen en appartementen. In totaal zullen er 15 wooneenheden worden gerealiseerd.

Hiervoor zal de huidige bedrijfsbebouwing worden gesloopt.

Het nieuwe bouwplan bestaat uit:

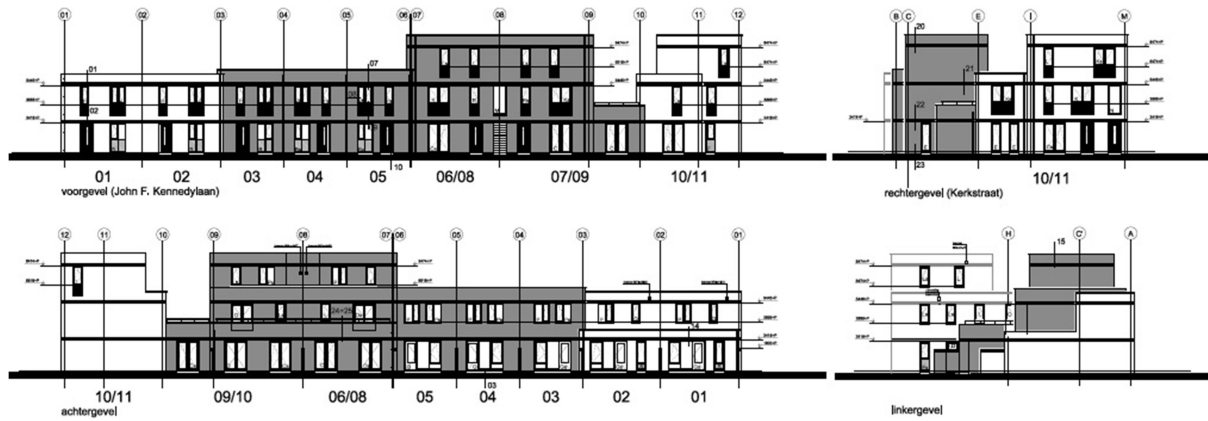
- 6 appartementen
- 6 seniorenwoningen
- 3 reguliere woningen

Op het achterterf zijn 24 parkeerplaatsen en ter plaatse van woning 15 nog één parkeerplaats voorzien, alsmede een berging voor elk van de wooneenheden.

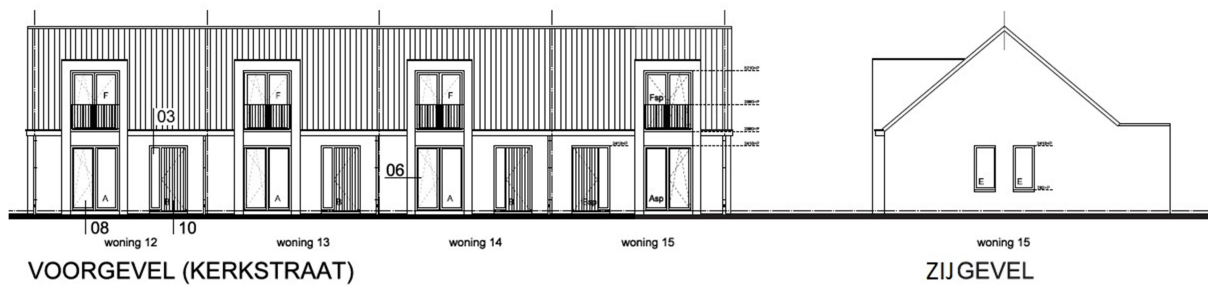
Onderstaand is de situering van de schetsen van de woningen, bergingen en parkeergelegenheid, en ook de aanzichten en plattegronden weergegeven.



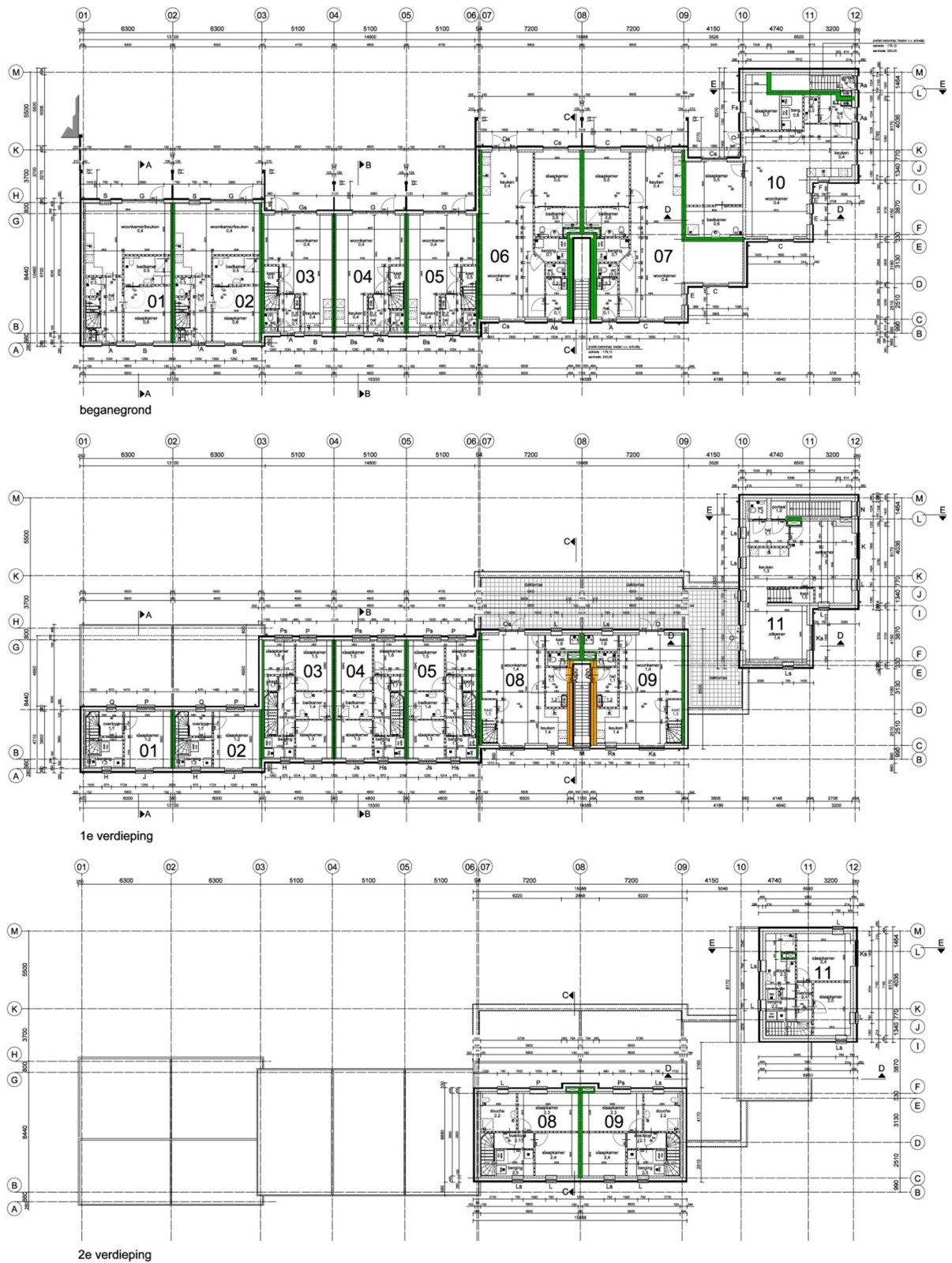
Figuur 4: situering



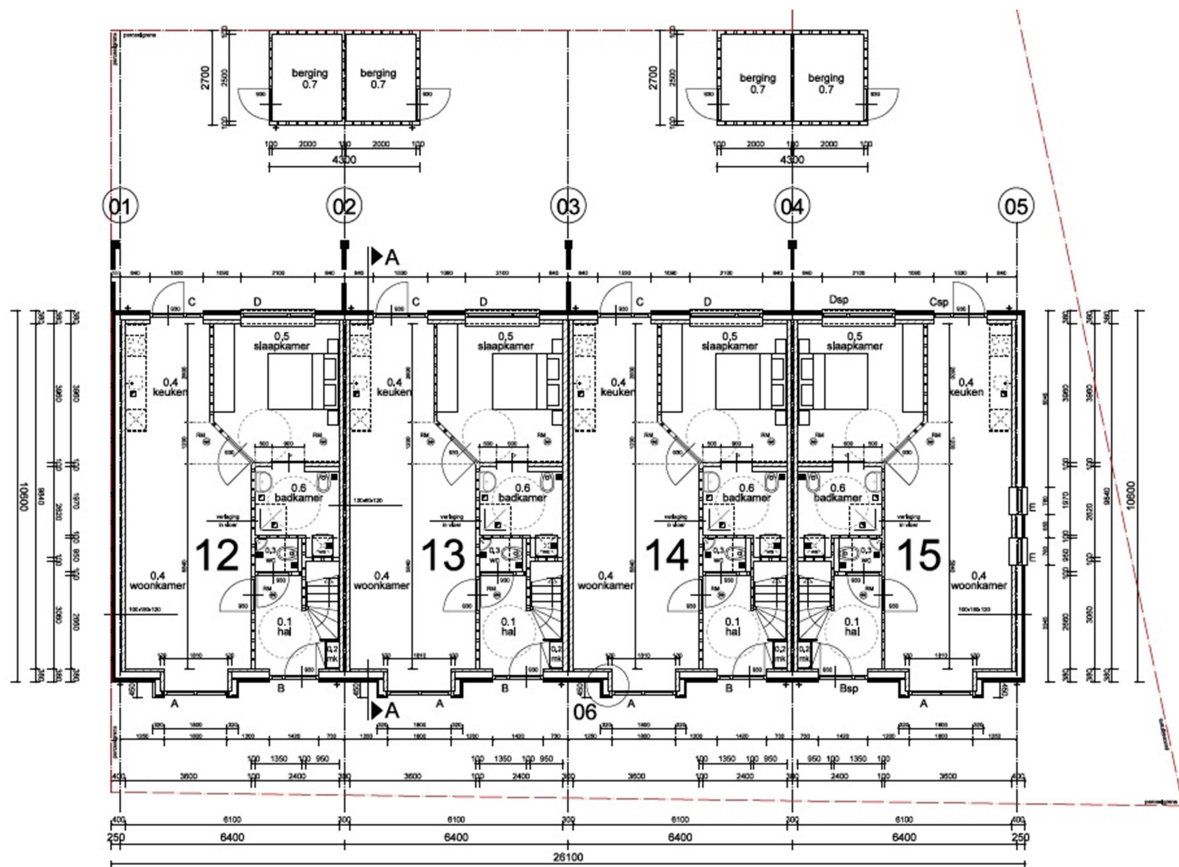
Figuur 5: aanzichten woningen aan John F. Kennedylaan



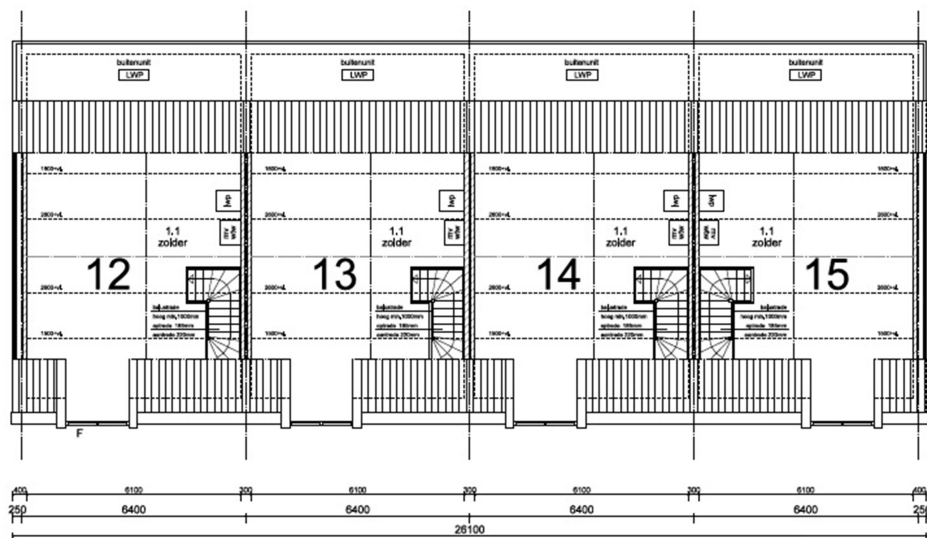
Figuur 6: aanzichten woningen Kerkstraat



Figuur 7: plattegronden woningen aan John F. Kennedylaan



BEGANEGROND



VERDIEPING

Figuur 8: plattegronden woningen Kerkstraat

Tussen de woningen aan de Kerkstraat en de John F. Kennedylaan zal een doorgang worden gemaakt van 4,5 m breed, welke leidt naar het achtererf/binnenterrein waar de parkeergelegenheid is, evenals de bergingen en een opstelplaats voor afvalcontainers.

Voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater zal aangesloten worden op het gemeentelijk regenwaterriool.

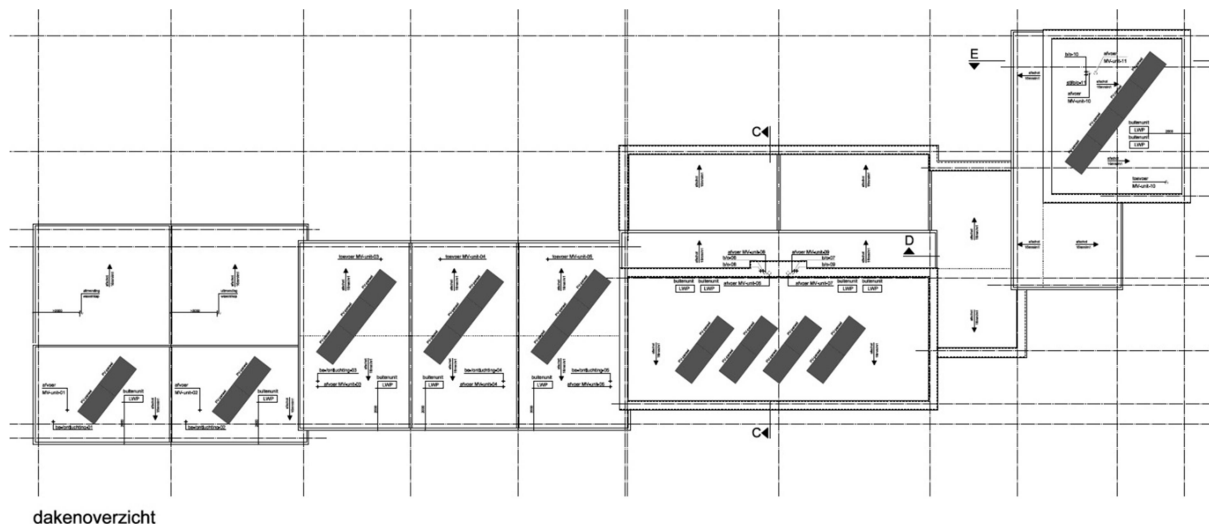
De bouwhoogte van het 2 woonlagen tellende woongebouw bedraagt circa 6,5 m; de bouwhoogte van het drie woonlagen tellende gedeelte bedraagt circa 9,5 m. De seniorenwoningen met hellend dakvlak bereiken een nokhoogte van bijna 7 m.

De woningen zullen in twee verschillende kleuren metselwerk worden uitgevoerd, waarbij ook bijzondere elementen worden aangebracht om het metselwerk te breken. Ter plaatse van de grote ramen op de verdiepingen worden Franse balkons aangebracht. In het naar de openbare weg gerichte dakvlak van de vier seniorenwoningen zullen dakkapellen worden gemaakt welke visueel doorlopen tot op het maaiveldniveau.

2.2 Duurzaamheid

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen en appartementen zullen de bepalingen omtrent duurzaamheid uit het Bouwbesluit worden gevolgd.

Op het met plat dak afgedekte deel van het wooncomplex zullen 21 zonnepanelen worden aangebracht, zoals op onderstaande afbeelding is te zien.



Figuur 9: zonnepanelen op de platte daken

2.3 Ontsluiting, verkeer en parkeren

Het plangebied wordt direct op de Kerkstraat ontsloten, op een afstand van circa 20 m vanaf de rotonde bij de John F. Kennedylaan. De Kerkstraat is de doorgaande weg naar de kern van Panningen. De John F. Kennedylaan leidt enerzijds via de N562 richting Midden Peelweg (N277) in noord-zuidrichting en anderzijds via de Steenstraat naar de kern Beringe en van daaruit naar de N275 in westelijke richting.

Voor de nieuw te realiseren woningen zal deze situatie ongewijzigd blijven. Deze 15 woningen zullen vanuit het achtererf één nieuwe uitrit krijgen. Ter plaatse van deze uitrit wordt een verkeersveilige situatie gecreëerd door ruim 3 m aan vrije ruimte te laten aan de voorzijde van de woningen aan de Kerkstraat.

De verkeersgeneratie zal, in vergelijking met de bestaande planologische en feitelijke situatie niet substantieel wijzigen. Bedrijfsmatige activiteiten met verkeersaantrekkende werking (werknemers- en bezoekersverkeer en leveranciers) zijn gestaakt en zullen plaatsmaken voor regulier bewonersverkeer, zoals passend is binnen deze woonwijk. Hierdoor zal er mogelijk zelfs sprake zijn van een afname van de verkeersgeneratie.

Op 3 juli 2018 is de nota parkeernormen vastgesteld. Op basis van deze nota is de parkeereis berekend.

Parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Op basis van de parkeernormen zoals genoemd in de nota, zijn in de 'rest van de bebouwde kom' per appartement 1,8 parkeerplaatsen noodzakelijk, per seniorenwoning 1,5 parkeerplaatsen en per reguliere woning 2 parkeerplaatsen.

Dit heeft tot gevolg dat voorzien moet worden in het volgende aantal parkeerplaatsen:

	norm	aantal	totaal
appartement	1,8	6	10,8
seniorenwoning	1,5	6	9
reguliere woning	2	3	6
totaal		15	25,8(afgerond 26)

Op onderstaande figuur is de situering van 25 te realiseren parkeerplaatsen aangegeven; de 26e parkeerplaats wordt gevonden in het groene deel van het middenterrein (grasparkeren).



Figuur 10: parkeergelegenheid

In de regels is een koppeling opgenomen naar deze Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018'.

2.4 Groen en water

Binnen het plangebied bevindt zich geen natuurlijk oppervlaktewater, tenzij ervoor wordt gekozen om de hemelwaterinfiltratie als open voorziening te gaan uitvoeren.

Het plangebied wordt door de toekomstige bewoners 'landschappelijk ingepast' als reguliere tuin. De aanwezige bomen langs de John F. Kennedylaan ter plaatse van het plangebied zullen worden gerooid. Ter hoogte van de rotonde zal overwegend laag groen worden geplant, waardoor de verkeersveiligheid niet in het geding kan zijn.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Ook kennis, bestuurlijke afspraken en kaders worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Deze aspecten zullen in hoofdstuk 4 en 5 aan de orde komen.

Het initiatief is dusdanig beperkt van omvang en invloed dat het niet in strijd is met nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

In casu is weliswaar sprake van een toevoeging van 15 woningen hetgeen een stedelijke ontwikkeling betreft.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer sprake is van een functiewijziging moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Salderen binnen een plangebied of reductie van onbebouwde plancapaciteit is in beginsel Laddervrij, tenzij sprake is van Laddergevoelige (effecten op leegstand, geen of zeer beperkte uitbreidingsvraag) functies zoals winkels en kantoren.

In casu bedraagt de bestaande bebouwde oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ongeveer 1050 m². Deze bedrijfsbebouwing moet gezien worden als een stedelijke functie. Hiervoor in de plaats komt een andere stedelijke functie, namelijk een woonfunctie. De voorziene woningen met bergingen beslaan een bebouwde oppervlakte van in totaal circa 1000 m². Er is derhalve geen toename van bebouwing en de ene stedelijke functie wordt verruild voor een andere stedelijke functie. Salderen binnen een plangebied is 'laddervrij' waardoor in dit geval er geen verdere toets aan de ladder duurzame verstedelijking hoeft plaats te vinden.

3.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In het Barro zijn een aantal onderwerpen opgenomen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt:

- rond rijkswaarswegen wordt ruimte geborgd voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige rivierverruiming;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegenet en hoofdspoorwegenet;
- op verschillende locaties wordt ruimte gereserveerd voor (kern)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- de provincies wordt opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt;
- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegenet, het hoofdspoorwegenet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro.

Op onderhavig project werken geen van de in het Barro genoemde rijksbelangen rechtstreeks door.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het nieuwe provinciaal omgevingsplan Limburg vastgesteld. Belangrijke

principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Voor wat betreft de projectlocatie geeft het POL 2014 aan dat de omgeving getypeerd kan worden als 'overig bebouwd gebied'.

De gronden met deze typering betreffen gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

Het project tot wijziging van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van in totaal 15 burgerwoningen past in het kader van het provinciale ruimtelijke beleid binnen het overig bebouwd gebied en heeft verder geen consequenties.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg is in 2014 gewijzigd vanwege de vaststelling van het POL 2014, waarin was bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening zou worden toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening is te zien dat het projectgebied niet binnen een specifieke zone is gelegen.

In artikel 2.4.2 zijn de volgende regels opgenomen met betrekking tot woningbouw:

- Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
- Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande.
- De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen te bevatten.

In casu zullen er aan de bestaande woningvoorraad 14 woningen worden toegevoegd, welke het gevolg zijn van een wenselijke sanering van de bedrijfslocatie en één bestaande woning maakt plaats voor een nieuwe woning. Onderhavig project past ruimschoots binnen de contingenten die beschikbaar zijn gesteld in "Bijlage 2 plancapaciteit regiogemeenten", zoals in de volgende paragraaf nader zal worden belicht.

Hierdoor wordt voldaan aan het bepaalde in de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Op 5 april 2016 is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas. Een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. Ze zijn samen te vatten in:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte

Het aantal plannen dat de regio heeft en maakt om nieuwbouw toe te voegen, moet in een gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. Het is onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Dat betekent in de regio concreet dat plancapaciteit terug wordt gebracht én alleen plannen toe worden gevoegd die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio: bouwen naar reële behoefte.

2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer

Samen willen de gemeenten in de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van onze regio. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen zijn. Er is in de visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden.

3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor

Bijzondere aandacht is nodig voor de huisvesting van (toekomstige) werknemers en dan vooral de arbeidsmigranten. Zij vullen veel banen in en zijn voorwaarde voor de verdere economische ontwikkeling. De regio gaat voor een uitnodigende strategie en kiest voor de beleidslijn van short stay naar mid stay en uiteindelijk naar regulier wonen. Regionaal wordt ook de noodzaak gevoeld om stil te staan bij statushouders. En verder zijn Toegelaten Instellingen (corporaties) vanaf 1 januari 2016 verplicht bij nieuwe verhuringen passend toe te wijzen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn dan ook twee onderwerpen die op regionaal niveau verder uitgewerkt moeten worden.

4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal

De eerste pijler van het dynamisch voorraadbeheer is het werken aan de kwaliteit en de geschiktheid van de bestaande voorraad. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht. Daar is vernieuwing nodig (slopen, verdunnen, rooveren). Stedelijke herverkaveling kan hierbij een instrument zijn, net zoals de mogelijkheden van een transitiefonds. Maar ook de leefomgeving in de kernen staat op sommige plekken onder druk. Leegkomende en leegblijvende panden kunnen juist in kleine kernen versneld een spiraal naar beneden inzetten. Lokale kracht zien, benutten en waarderen is de lijn die wordt ingezet. Ruim baan voor nieuwe vormen van maatschappijsturing (coöperaties, zelfbeheer). Maar ook, slechts na zorgvuldige afweging is er in de kleine kernen in beperkte mate ruimte voor nieuwbouw. De grote opgave voor nu is het tegengaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.

5. Een levenslooppvriendelijke en duurzame regio

Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe; in de kleine kernen gaat dit proces nog sneller. Hieraan wordt extra aandacht gegeven in lokaal woonbeleid. Aanpassing van de woning is primair de verantwoordelijkheid van de verhuurder of eigenaar. Maar bewustwording over woningaanpassingen maakt het verschil. Hier ligt een prachtige kans om de koppeling te zoeken met bewustwording op het terrein van verduurzaming. Voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere omvang en zullen naar verwachting daarom in grotere kernen geconcentreerd worden.

In casu is er ook sprake van bouwen naar reële behoefte; op de woningmarkt wordt steeds meer een krapte ervaren. Er worden 14 woningen toegevoegd welke het gevolg zijn van een wenselijke sanering van de bedrijfslocatie en één bestaande woning maakt plaats voor een nieuwe woning.

Onderhavige project past binnen de gemeentelijke woningbouwplanning.

3.3.2 Nota ruimtelijke kwaliteit

Op 31 mei 2011 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (Welstandsnota gemeente Peel en Maas) vastgesteld. Het nieuwe welstandsbeleid gaat uit van een welstandsvrije gemeente, met uitzondering van beeldbepalende dorpsgezichten. Een beeldbepalend dorpsgezicht is een gebied of lint in het centrum van de kern. Beeldbepalende dorpsgezichten zijn zodanig belangrijk voor de identiteit en het beeld van een kern en inwoners, dat deze beschermd blijven. Nieuwe bouwplannen zijn wel mogelijk, maar deze moeten worden voorgelegd aan de 'adviescommissie ruimtelijke kwaliteit'.

Hetzelfde geldt voor gebieden waar de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld. Dit zijn meestal nieuwbouwprojecten waarbij een bepaalde sfeer wordt nagestreefd.

In het plangebied bevinden zich geen beschermde beeldbepalende dorpsgezichten. Evenmin is er een beeldkwaliteitsplan. Omdat het plangebied wel op relatief korte afstand van beschermde beeldbepalende dorpsgezichten ligt, is het bouwplan voorgelegd aan de bouwmeester. Inmiddels is van de bouwmeester een positief advies ontvangen.

3.3.3 Beleidsregel woningbouwverzoeken 2018

De beleidsregel woningbouwverzoeken 2018 (vastgesteld op 4 juni 2018) houdt in dat alle nieuwe aanvragen voor woningbouwverzoeken op locaties waar dit nu planologisch niet geregeld is en sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de in de structuurvisie Noord-Limburg bij name genoemde woningbouwaantallen, worden afgewezen.

Daarop kan (voor zover hier relevant) in de volgende gevallen een uitzondering worden gemaakt:

- een beperkt aantal woningbouwverzoeken waarbij een win-win situatie kan worden gecreëerd door het oplossen van een planologisch en milieutechnisch knelpunt, mits voldaan wordt aan artikel 5 en 8 van de beleidsregel;
- verzoeken waarop een positief (principe)besluit is genomen, dan wel waarover een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten voorafgaand aan de in werking treding van deze beleidsregel; deze worden nog afgehandeld zoals daarbij is overeengekomen, waarbij het afhandelen van het positieve principebesluit waarin geen termijn is genoemd moet voldoen aan artikel 8, lid c van de beleidsregel.

Bij het verlenen van verzoeken om planologische medewerking voor de uitzonderingen zoals hier genoemd gelden de volgende voorwaarden:

- a. Het woningbouwverzoek moet voorafgegaan worden door een principeverzoek waarop een positief standpunt is ingenomen; *Het positieve standpunt dateert van 11 december 2017.*

- b. binnen 1 jaar na datering van het principebesluit, dan wel binnen de in de privaatrechtelijke overeenkomst overeengekomen termijn moet een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel herziening van het bestemmingsplan zijn ingediend; *De aanvraag is binnen één jaar na 11 december 2017 ingediend.*
- c. Er moet verder worden geborgd dat na indiening van een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel een ontvankelijke aanvraag om een herziening van het bestemmingsplan, dat de woning(en) ook op korte termijn worden gerealiseerd, hetgeen betekent dat:
 - Wanneer gekozen wordt voor de planologische regeling met een omgevingsvergunning voor de activiteiten strijdig gebruik en bouwen, binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, een start moet zijn gemaakt met de realisatie van de bouw. Dit wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning. De beleidsregel "Uitvoeringsregels intrekken omgevingsvergunningen bouwen, slopen en aanleggen 2017" blijft onverkort van toepassing.
 - Wanneer gekozen wordt voor de planologische regeling met een bestemmingsplanherziening wordt, behoudens situaties waarin voorafgaand aan de in werkingtreding van deze beleidsregel andere afspraken zijn gemaakt, gebruik gemaakt van een op te nemen wijzigingsbevoegdheid om na 2 jaar vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de onbenutte bouwmogelijkheid te laten vervallen. Tevens moet binnen 1 jaar nadat de planologische regeling onherroepelijk is geworden, een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bouw worden ingediend. Vervolgens moet binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, een start zijn gemaakt met de realisatie van de bouw. De beleidsregel "Uitvoeringsregels intrekken omgevingsvergunningen bouwen, slopen en aanleggen 2017" blijft onverkort van toepassing.

Binnen de bestemming Wonen is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.3.4 Kaderstelling ruimte en economie

In het coalitieakkoord 2014 is vastgelegd dat het college met de omgeving in gesprek gaat over de gewenste koers van de gemeente Peel en Maas waarbij de gemeente de drie kernwaarden, diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing als richtsnoer heeft. De belangrijkste aspecten hebben geleid tot een door de gemeenteraad vastgesteld ontwikkelplan; de aspecten betreffen:

- het perspectief van het goede leven;
- de waardenoriëntaties/spanningsbogen;
- de uitgangspunten van het nieuwe besturen.

Geconstateerd is dat demografische veranderingen oorzaak zijn van afname en veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing) en daarmee veranderende samenstelling van de woningvoorraad. Dit heeft rechtstreeks gevolgen voor de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen. Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het zaak om samen met de samenleving het woningbestand toekomstgericht duurzaam in balans te brengen.

De gemeente staat voor een duurzaam woningbestand waarin ze op een voorwaardescheppende manier kwalitatief zorgt voor een passend woonaanbod voor iedereen en daarmee de leefbaarheid van onze dorpen op peil houden. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam.

Met betrekking tot het juiste aantal woningen wordt, in samenwerking met de gemeenschappen, vraag en aanbod kwantitatief met elkaar in overeenstemming gebracht. De gemeente staat, samen met de samenleving, voor een duurzaam woningbestand waarin er wordt gezorgd voor een passend woonaanbod voor iedereen. Daarmee wordt de leefbaarheid van onze dorpen op peil gehouden en wordt er ruimte gemaakt voor passende nieuwbouwplannen. De plancapaciteit zal daarom worden

afgestemd op de natuurlijke behoefte voor Peel en Maas, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de vastgestelde Regionale structuurvisie Wonen. Een en ander met als doel vitale gemeenschappen te behouden. Wonen is slechts een middel in het belang van de vitaliteit en leefbaarheid van kernen. Iedere kern mag dan ook bouwen voor de eigen behoefte binnen de regionaal vastgestelde kaders. Zoals ook uit de toets aan de regionale structuurvisie wonen blijkt, past onderhavig project binnen de kaderstelling.

3.3.5 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van Klavertje 4. In de structuurvisie zijn vier ruimtelijke hoofdkeuzes gemaakt, waarmee de gemeente gericht invulling wil geven aan haar identiteit als groene, dynamische plattelandsgemeente en rol binnen de regio:

1. kleinschalige en diverse woonmilieus;
2. herkenbare dorpen met 'eigen' voorzieningen;
3. goede bereikbaarheid;
4. innovatie en gebondenheid.

Kenmerkend voor het woonmilieu in Panningen is de nabijheid van een groot aantal voorzieningen. Panningen heeft een dorpse woonsfeer rondom een centrum met soms een wat stedelijke allure. Inzet voor Panningen is het in standhouden van deze kleinschalige woonmilieus met goede en veilige verbindingen met die voorzieningen. Panningen is aangemerkt als centrumdorp voor de gemeente Peel en Maas. Dat betekent dat er ruimte in het woningbouwprogramma zit om woningen te bouwen voor (een eventuele) extra opvang van nieuwe inwoners. Panningen zal door het voorzieningenaanbod in toenemende mate o.a. aantrekkelijk zijn voor ouderen, ook uit andere dorpen. Een ontspannen woonmilieu voor Panningen houdt daarom rekening met een accent op de huisvesting voor ouderen, in een kleinschalige mix met woningen voor andere doelgroepen.

In Panningen is de verwachting dat de gezinswijken van twintig jaar geleden, die op dit moment een lichte vergrijzing laten zien, op termijn eveneens een duidelijke mix van bewoners laten zien. De bereikbaarheid van voorzieningen vanuit deze wijken, waaronder de winkels, scholen, medische voorzieningen en sportaccommodaties zijn daarmee belangrijk. De wijken ten zuiden van de Kennedylaan liggen in dat opzicht bijzonder strategisch; een rustig woonmilieu met alle voorzieningen, het centrum en de sportaccommodaties ten zuiden van Panningen, (op fietsafstand) binnen handbereik.

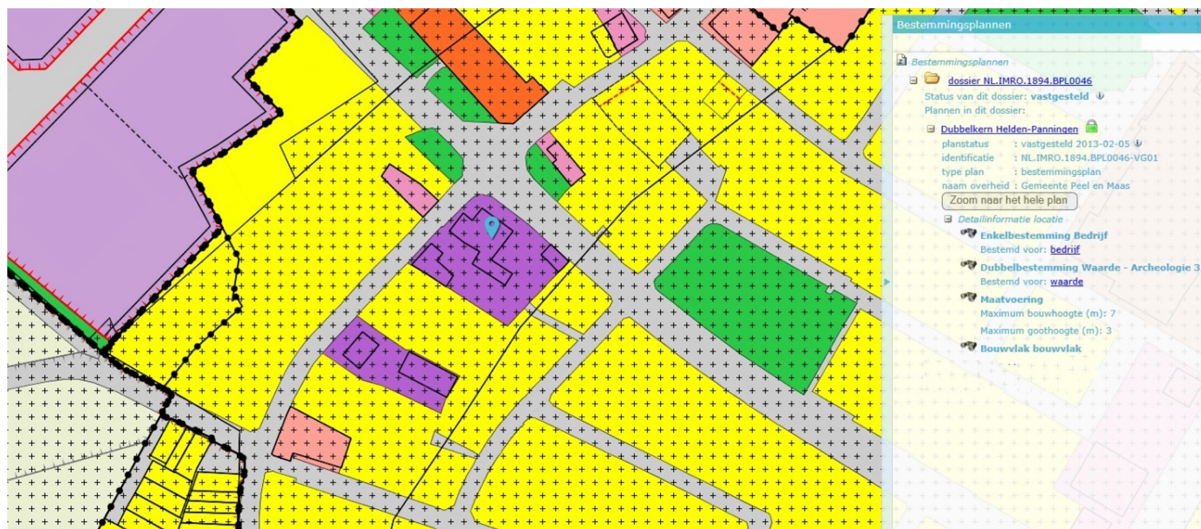
Hieruit blijkt dat de locatie JF Kennedylaan-Kerkstraat (zuidelijke hoek) geschikt wordt geacht om de bestaande bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming voor diverse doelgroepen en dat dit past binnen deze structuurvisie.

3.3.6 Bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen en aanduidingen	Vaststelling Raad
bestemmingsplan Dubbelkern Helden-	- bedrijf - dubbelbestemming 'waarde – archeologie – 3'	5 februari 2013

Panningen		
-----------	--	--



Afbeelding 11: Uitsnede verbeelding

Het bouwen van woningen, niet zijnde een bedrijfswoning, is op deze locatie niet toegestaan; het bestemmingsplan kent hiertoe ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid.

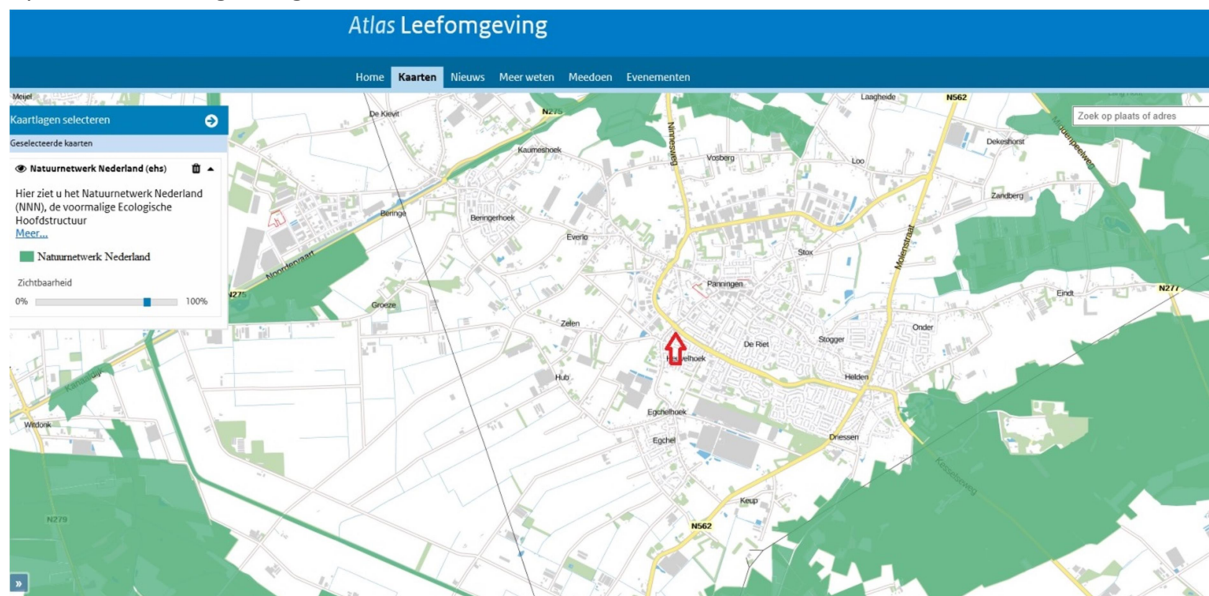
Om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken zal het bestemmingsplan herzien dienen te worden.

Hoofdstuk 4 Milieu-planologische aspecten

4.1 Natuur en landschap

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en is op dit moment in gebruik voor bedrijfsactiviteiten en wonen cq was dit tot voor kort. Natuurlijk water is binnen het plangebied niet aanwezig.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied, aangeduid met een rode pijl, te zien ten opzichte van het groen gemarkeerde NNN.



Figuur 12: NNN ten opzichte van plangebied

Gezien de ligging van het plangebied op meer dan 1,8 km vanaf het NNN, de aard en relatief beperkte omvang van het project zonder significante externe gevolgen (werknemers- en bezoekersverkeer gerelateerd aan de bedrijfsbestemming maakt plaats voor minder intensief bewonersverkeer) zijn negatieve effecten op het NNN uitgesloten.

4.2 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming wordt geregeld in hoofdstuk 2 van de Wn. Met de Wn wordt een eind gemaakt aan de discussies over de implementatie van de Europese richtlijnen.

In artikel 3.1 Wn wordt direct een link gelegd met de Vogelrichtlijn. Alle vogels die beschermd zijn op grond van artikel 1 Vogelrichtlijn vallen onder het beschermingsregime van de artikel 3.1 Wn, voor zover deze vogels van nature in Nederland voorkomen. Artikel 3.1 eerste lid Wn ziet op het verbod om vogels te doden of vangen. De verboden in de Wn zijn vrijwel letterlijk overgenomen uit de artikelen 5 en 6 Vogelrichtlijn. Net als de in de Vogelrichtlijn zijn de verboden beperkt tot opzettelijke handelingen.

Het beschermingsregime voor vogels is iets versoepeld ten opzichte van het systeem onder de Flora en faunawet. Het verbod op het opzettelijk verstoren van vogels is beperkt tot verstoringen die van “wezenlijke invloed” zijn op de staat van instandhouding van de soort. Onder wezenlijke invloed wordt verstaan: “een wezenlijke negatieve invloed op een beschermde soort”. Of daar sprake van is hangt af van de populatie van de diersoort. Hoe zeldzamer de soort hoe groter de kans dat naar bijvoorbeeld een lokale populatie moet worden gekeken. Daarnaast is van belang of de populatie een negatief effect zelf teniet kan doen, bijvoorbeeld of er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn naar een volwaardig leefgebied elders. Als een populatie het effect niet zelf teniet kan doen is de kans groter dat het effect als wezenlijke invloed kan worden aangemerkt.

Bij vogels is verstoring tijdens het broedseizoen niet langer verboden als de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar is.

De wet voorziet in ruime mogelijkheden voor het verlenen van vrijstellingen, ook voor vogels en strikt beschermde soorten. Bij het verlenen van de vrijstelling moet aan dezelfde voorwaarden worden voldaan als bij het verlenen van de vroegere ontheffing.

Een ontheffing van een verbod ex artikel 3.1 Wn kan slechts worden verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is;
- er geen sprake is van verslechtering van de staat van instandhouding van de soort;
- en er een limitatief opgesomde ontheffingsgrond aan de ontheffing ten grondslag kan worden gelegd.

Quickscan flora en fauna

Het plangebied is op dit moment bebouwd. Deze bestaande bouwmassa zal als gevolg van onderhavig bestemmingsplan plaats gaan maken voor nieuwe bebouwing ten behoeve van een reguliere woonfunctie. Waar nu bedrijfsbebouwing staat, zullen woningen in diverse categorieën worden gerealiseerd.

Op basis van de flora- en faunagegevens uit het 'Vogelarchief Limburg'. Over een heel kalenderjaar (januari 2017 - januari 2018) is voor het gebied 'Panningen' nagegaan welke dier- en plantensoorten in dit gebied (meer specifiek op korte afstand van het plangebied) waargenomen zijn welke bescherming verdienen. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van het plangebied geen beschermde soorten zijn aangetroffen.

Gelet op het bovenstaande is een verstoring van flora en fauna door onderhavig project (mede in relatie tot het huidige gebruik) niet te verwachten, doch kan niet worden uitgesloten. Daarom is eind maart 2018 door het IVN een veldonderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat er op dat moment geen te beschermen dier- en plantensoorten in of om de bebouwing aanwezig waren. De rapportage is als bijlage 8 aan de planstukken toegevoegd.

Door sloopwerkzaamheden buiten de periode van maart tot augustus te starten, is de kans op verstoring van broedende vogels het kleinst. Ook buiten deze periode mogen broedende vogels niet worden verstoord en moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen.

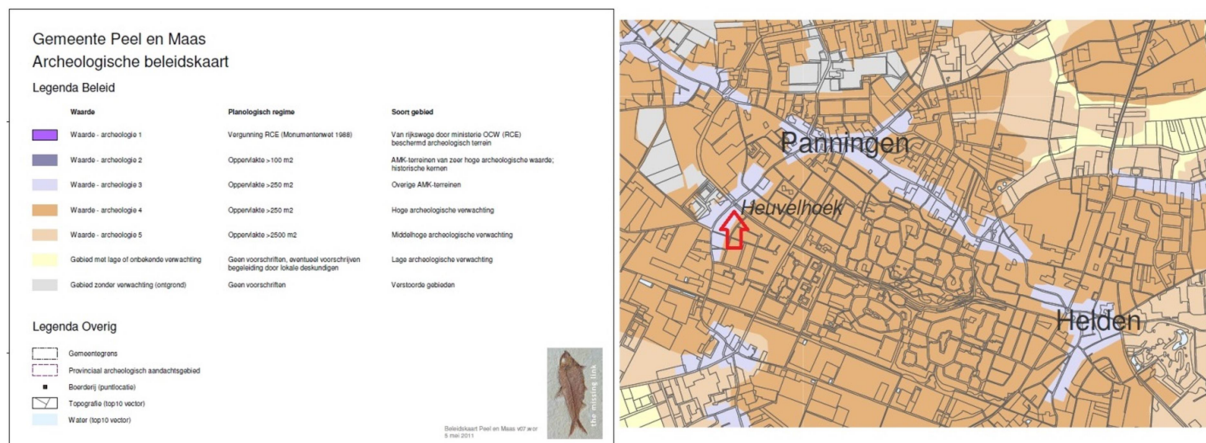
Ten overvloede wordt gewezen op de algemene zorgplicht welke in artikel 3.5 van de Wn is opgenomen.

4.3 Archeologie

In haar vergadering van 28 juni 2011 heeft de raad van Peel en Maas het archeologie beleid vastgesteld. Dit archeologie beleid geeft aan op welke wijze de gemeente met archeologie om wil gaan. Om archeologische restanten zo goed mogelijk te kunnen bewaren is er een pragmatisch en

goed doordacht beleidsplan en beleidskaart opgesteld. De raad heeft een generieke diepte van 40 cm vastgesteld. Dat wil zeggen dat tot een diepte van 40 cm geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Wil een initiatiefnemer dieper dan 40 cm de grond verstoren/bewerken dan geldt er een formele onderzoekplicht. De archeologische beleidskaart fungeert dan als kompas.

De archeologische beleidskaart geeft aan in welke gebieden de kans op archeologische resten hoog is en waar bijvoorbeeld middelhoog of laag. Hierdoor kan verschillend worden omgaan met mogelijke grondwerkzaamheden in een bepaald gebied. Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit is mede afhankelijk van de mate van de oppervlakte die verstoord gaat worden. Bij gebieden waar een hoge verwachtingswaarde geldt, geldt dat bij een verstoring groter dan 100 m² oppervlakte en dieper dan 40 cm onderzoek noodzakelijk is. In een middelhoog gebied, geldt dezelfde dieptegrens, maar het oppervlakte wordt verruimd tot 2.500 m².



Figuur 12: uitsnede archeologische beleidskaart

Zoals op bovenstaande kaart te zien is, valt het plangebied in categorie 'gebied met hoge verwachting (AMK-terreinen)'. Hiervoor gelden nadere eisen ingeval van een verstoring van meer dan 250 m².

Het archeologie beleid is verder doorvertaald in het bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen. Op basis van dit vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van (voorzover relevant):

- het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m²;

Op onderstaande figuur is in rood aangegeven waar de bestaande en te slopen bebouwing staat; deze gronden zijn reeds verstoord tot ten minste 1 m onder maaiveld (ter plaatse van de smeerpuit zelfs tot op 1,8 m onder maaiveld). Een groot deel van de nieuw te realiseren bebouwing zal gesitueerd worden binnen het reeds verstoord deel van het perceel. Echter, in vergelijking tot de bestaande bebouwingscontouren zal de extra verstoring meer bedragen dan 250 m²; hierdoor is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk, hetgeen ook reeds naar voren is gekomen uit de quick scan welke namens de gemeente Peel en Maas is opgesteld; deze quick scan is als bijlage bij de planstukken gevoegd.

Op 19 maart 2018 heeft er een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden door Econsultancy BV. Hierin is het volgende geconcludeerd:

'Op basis van de landschappelijke ligging van het plangebied en de bekende archeologische waarden in de omgeving heeft het plangebied een lage gespecificeerde verwachting voor archeologische resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum en een hoge gespecificeerde verwachting voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. De ligging van het plangebied in de historische kern van Heuvelhoek, aan de (oude) doorgaande weg, maakt dat het plangebied met name een interessante locatie is voor archeologische waarden uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Het plangebied is gedurende in ieder geval de afgelopen 200 jaar deels bebouwd geweest.

Gezien de ligging van het plangebied in een historische kern is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Booronderzoeken zijn in historische kernen minder geschikt gezien de kans op het voorkomen van puinlagen die aan historische bebouwing toegeschreven kan worden groot is. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarden. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Bovenstaand advies is van Econsultancy. Wij willen de opdrachtgever erop wijzen dat dit advies nog niet betekent dat de bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Peel en Maas), die vervolgens een besluit neemt.'

Op 23 augustus 2018 is door Econsultancy een Programma van Eisen opgesteld (zie bijlage 3 bij de planstukken). Bij schrijven van 27 augustus 2018 heeft het bevoegd gezag zich akkoord verklaard met dit Programma van eisen.



Afbeelding 13: reeds verstoorde bodem in rood

Op 5 december 2018 is door Econsultancy het rapport opgesteld naar aanleiding van een proefsleuvenonderzoek dat ter plaatse heeft plaatsgevonden. Resultaat van het onderzoek is dat, mede als gevolg van verstoringen in het verleden, ter plaatse geen archeologische resten aanwezig zijn. Het perceel kan daarom vrij gegeven worden. De rapportage is als bijlage bij de planstukken gevoegd.

4.4 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de J.F. Kennedylaan. Hier geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Overige nabijgelegen wegen betreffen wegen waarop een maximum snelheid van 30 km/u is toegestaan en daarom geen geluidszone hebben.

Een woning is geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Voor het project is daarom door HMB B.V. op 5 januari 2018 een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaaï uitgevoerd, dat integraal als bijlage bij de planstukken is gevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat de gecorrigeerde gevelbelasting ten gevolge van de J.F. Kennedylaan hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar wel voldoet aan de maximale ontheffingswaarde. Maatregelen om de geluidbelasting tot beneden de voorkeursgrenswaarde te krijgen lijken niet reëel. Het is derhalve noodzakelijk om in het kader van de Wet geluidhinder ontheffing aan te vragen voor een hogere grenswaarde.

Om er voor te zorgen dat het binnenniveau wel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit worden in de gevel van de te realiseren woningen maatregelen getroffen overeenkomstig de aanbevelingen uit het rapport "berekening geluidwering gevels".

De akoestische impact op het project van in de omgeving gesitueerde bedrijven zal aan de orde komen in paragraaf 4.8 (milieuzonering) van deze plantoelichting.

Spoorweglawaaï

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gesitueerd.

4.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan worden binnen het plangebied nieuwe bodemgevoelige functies toegelaten in de vorm van 15 woningen. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is voor deze locatie derhalve noodzakelijk.

HMB B.V. heeft op 30 januari 2018 een verkennend en actualiserend bodemonderzoek asbest uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat:

'ter plaatse van de Kerkstraat 65 en 67 geen asbest in de bodem aanwezig is. Voor de actualisatie van de grondverontreiniging kan worden gesteld dat de aangetroffen gehalten in dezelfde grootorde liggen als de gehalten uit de eerder uitgevoerde onderzoeken. Derhalve blijven de conclusies uit het laatst uitgevoerde onderzoek van toepassing. Op de locatie is een sterke grondverontreiniging aanwezig met een omvang van 185 m³ sterk met metalen (voornamelijk zink) verontreinigde grond.

Op basis van de resultaten van het grondwater is de sterke grondwaterverontreiniging in vergelijking met de eerder uitgevoerde onderzoeken toegenomen. De grondwaterverontreiniging wordt over een oppervlakte van 980 m² aangetoond. Uit het eerder uitgevoerd grondwateronderzoek blijkt dat de verontreiniging wordt aangetoond tot circa 0,75 meter van de grondwaterspiegel. Het volume van de grondwaterverontreiniging bedraagt derhalve naar schatting 735 m³. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging welke ontstaan is vóór 1987.

Aan de hand van een uitgevoerde risicobeoordeling is gebleken dat aan de verontreiniging geen risico's verbonden zijn, inhoudend dat het bepalen van de 'spoedeisendheid' niet van toepassing is.

Aanbevelingen

Bij werkzaamheden in de grond ter plaatse van het geval van bodemverontreiniging is er sprake van een 'saneringssituatie' omdat gewerkt wordt aan / met sterk verontreinigde grond. Hiervoor dienen de nodige meldingen te worden gedaan en veiligheidsmaatregelen genomen te worden. Het onttrekken van grondwater is zonder voorafgaande toestemming van het bevoegd gezag Wbb niet toegestaan.

Met voorliggend bodemonderzoek is een goed beeld ontstaan van de grond- en grondwaterverontreiniging. Aanvullend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Indien niet (direct) wordt overgegaan tot sanering kan middels monitoring (periodiek onderzoek) van het grondwater afkomstig van een aantal peilbuizen de mate en de eventuele richting van verspreiding van de verontreiniging bepaald worden.

De verontreiniging neemt naar verwachting in zeer beperkte mate qua omvang toe in de komende jaren. Monitoring (periodiek onderzoek) van het grondwater om de mate van verspreiding te bepalen wordt derhalve niet aanbevolen.

Aanbevolen wordt de verontreiniging te verwijderen, gelijktijdig met de voorgenomen bouwactiviteiten.

Indien wordt overgegaan tot sanering bijvoorbeeld in het kader van een herinrichting van de onderzochte locatie dient een saneringsplan opgesteld te worden. In het saneringsplan wordt een uitvoeringsmethode omschreven om de bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren. Het saneringsplan dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag (provincie Limburg).'

Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage aan de planstukken toegevoegd.

Op 15 februari 2018 is door HMB B.V. een saneringsplan opgesteld. Aanleiding tot het opstellen van het saneringsplan vormen de voorgenomen nieuwbouw en de resultaten van voorgaande bodemonderzoeken. Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt onder andere dat de grond en het grondwater sterk verontreinigd zijn met metalen. Doel van het saneringsplan is het beschrijven van een uitvoeringsmethode om de aangetoonde verontreiniging met metalen tot een milieuhygiënisch aanvaardbaar niveau en op een milieuhygiënisch en technisch verantwoorde wijze te saneren ten behoeve van de bouw van de geplande appartementen. Het saneringsplan is eveneens aan de planstukken toegevoegd.

Bij schrijven van 18 juni 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg besloten om in te stemmen met het saneringsplan. Dit besluit is eveneens aan de planstukken toegevoegd.

Inmiddels zijn de aangetroffen verontreinigingen gesaneerd en is een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Kleine en grote projecten

De regels inzake luchtkwaliteit kennen het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen- een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

4.6.2 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Het onderhavige project valt met de bestemmingswijziging naar een reguliere woonfunctie voor 15 woningen onder de Regeling NIBM. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het project per saldo niet in betekende mate bedraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, zeker gelet op het vervallen van de bedrijfsbestemming.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.**

Bij het nemen van een planologisch besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron.

De woningen zijn te kwalificeren als kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg ligt in de directe omgeving van het plangebied (straal van 1,5 km) géén risicovolle inrichtingen, dat hierdoor geen belemmeringen bestaan voor het project.

Het aspect externe veiligheid inrichtingen staat derhalve niet aan het project in de weg.

4.7.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

De dichtstbijzijnde weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de provinciale weg N562 (Roggelseweg). De PR-contour 10-6/jr bedraagt hier 0 meter; de locatie van de bestemmingswijziging ligt op een afstand van ruim 1,6 km van deze weg, waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen geen belemmering vormt voor het project.

4.8 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.8.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

4.8.2 Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Panningen, temidden van met name burgerwoningen, maar ook nabij enkele verspreid liggende bedrijven, aan huis verbonden beroeps- en bedrijvigheid en op een afstand van 100 m ten noordwesten van het plangebied het bedrijventerrein.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven. Voor Kerkstraat 75 zijn volgens het bestemmingsplan bedrijven toegestaan t/m milieucategorie 2. Voor Kerkstraat 78 en 63 is dienstverlening toegestaan, wat overeenkomt met milieucategorie 1. Aan de Kerkstraat 70 bevindt zich een horecagelegenheid (horeca-categorie 1 en 2 volgens bestemmingsplan). Dit betreft lichte horeca zoals een café, snackbar of restaurant, hetgeen overeenkomt met milieucategorie 1.

Op het naar het plangebied gerichte deel van het bedrijventerrein aan de J.F. Kennedylaan zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

Het betreffen achtereenvolgens:

adres	max bedrijfscategorie	richtafstand VNG	feitelijke afstand
Kerkstraat 75	2	30 m	40 m
Kerkstraat 78	1	10 m	12 m
Kerkstraat 70	1	10 m	38 m
Kerkstraat 63	1	10 m	33 m
bedrijventerrein J.F. Kennedylaan	2	30 m	100 m

De richtafstand is voor alle omliggende bedrijven kleiner dan de feitelijke afstand tot het plangebied. Daaruit volgt dat omliggende bedrijven door het project niet in hun bedrijfsvoering worden geschaad, en dat op de onderzoekslocatie een goed woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende bedrijven niet in het geding is.

Milieuzonering staat derhalve niet aan de ontwikkeling in de weg.

4.9 Kabels, leidingen en straalpaden

4.9.1 Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor buisleidingen; exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn en gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen leidingen welke impact kunnen hebben op het plangebied.

4.9.2 Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied

Het plangebied bevindt zich niet binnen een straalpad van telecomvoorzieningen of radarverstoringsgebied.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden waterhuishoudkundig systeem

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Peel en Maas als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit de gemeente Peel en Maas en het waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

1. afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
2. de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
3. verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
4. grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
5. een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

5.2 Toepassing wateruitgangspunten op het plangebied

5.2.1 Hemelwater

Binnen het plangebied moet een duurzaam waterhuishoudkundig systeem aanwezig zijn om de hoeveelheid regenwater te verwerken dat gelet op het ter plaatse aan de orde zijnd (nieuw) afvoerend verhard oppervlak binnen het plangebied valt.

De bestaande bebouwing wordt geheel gesloopt en de verharding wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats komen 15 woningen met bergingen en bijbehorende verhardingen, tevens in de vorm van parkeergelegenheid. Het te verharden oppervlak zal na uitvoering van het project circa 925 m² bedragen voor wat betreft nieuwe bebouwing en circa 1000 m² voor wat betreft (beperkt waterdoorlatende) erfverharding in de vorm van ontsluiting, parkeergelegenheid en terrassen. In totaal bedraagt het verhard afvoerend oppervlak dus 1925 m².

De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het plangebied bedraagt volgens de kaart inzake de bodemdoorlatendheid (K-waarde) van de gemeente Peel en Maas van het waterschap 0,45 -0,75 m/dag. Bij een in de nabijheid gelegen initiatief is een onderzoek ingesteld naar de waterdoorlatendheid van de bodem. Hierbij is een gemiddelde k-waarde gemeten van 0,68 meter per dag. De onderhavige gronden zijn (op basis van deze algemene waarden) gemiddeld geschikt voor hemelwaterinfiltratie. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van het plangebied en omgeving is berekend op een maat van 2,40 meter beneden maaiveld.

Kwantiteitsberekening

In een infiltratievoorziening zonder een overloop op het oppervlaktewater dient een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui van die éénmaal in de tien jaar voorkomt, een bui van 50 mm (T=10), te kunnen herbergen. Boven de dynamische buffer dient een waakhoogte van 0,50 meter aanwezig te zijn. Bij een bui van 84 mm (T=100) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn.

Gelet op het verharde oppervlak van 1925 m² moet 161 m³ (1925 m² x 84 mm) hemelwater kunnen worden geborgen.

In overleg met het bevoegd gezag zal voor de hemelwaterinfiltratie aangesloten worden op het hemelwaterriool.

Voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater zal aangesloten worden op het gemeentelijk regenwaterriool.

Bouwmaterialen

De gemeente Peel en Maas streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Er zal derhalve, voorzover relevant, bij (ver)bouwactiviteiten geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

5.2.2 Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater zal op de bestaande riolering geloosd worden.

5.3 Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Limburg heeft evenwel aangegeven dat bij plannen met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het plangebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het plan leidt niet tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak van meer dan 2000 m². Specifiek wateradvies door het waterschap is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Kostenverhaal is geregeld in een tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer af te sluiten overeenkomst, waarin het planschadeverhaal wordt opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Bijlagen

Bijlage 1 Archeologie quick scan

Bijlage 2 Archeologie bureauonderzoek

Bijlage 3 Programma van Eisen

Bijlage 4 Proefsleuvenonderzoek

Bijlage 5 Evaluatierapport proefsleuven

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Berekening geluidwering gevels

Bijlage 8 Ontwerpbesluit- hogere grenswaarden Wgh

**Bijlage 9 Verkennend en actualiserend bodemonderzoek
(asbest)**

Bijlage 10 Saneringsplan

Bijlage 11 Saneringsbesluit

Bijlage 12 Evaluatie saneringsbesluit Kerkstraat 65

Bijlage 13 Evaluatie saneringsbesluit Kerkstraat 67

Bijlage 14 Bodemgeschiktheidsverklaring

Bijlage 15 Ecologisch onderzoek