

## Verslag omgevingsdialoog ontwikkeling J.F. Kennedylaan 95, Panningen d.d. 10 mei 2022

**Locatie:** Restaurant De Houbereij, Kerkstraat 68, Panningen  
**Tijd:** 19.30 tot 20.45 uur  
**Aanwezig:** Peters Projectontwikkeling de heer Harold Bouwmans  
Peters Projectontwikkeling mevrouw Barbara van Druten  
Peters Projectontwikkeling de heer Igor Rohmes  
LA Architecten Ingenieurs de heer Hans van den Tillaart  
LA Architecten Ingenieurs de heer Jasper van den Bogaard  
Beerens Advies de heer Frenkel Beerens  
± 24 omwonenden  
**Verslag:** mevrouw Els Snijders

---

### 1. WELKOM DOOR FRENKEL BEERENS

De heer Frenkel Beerens, begeleider van deze avond, opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom.

### 2. DOEL VAN DE AVOND

Het doel van de avond is de omwonenden te informeren over het plan en te horen wat men ervan vindt. Er is gelegenheid om vragen te stellen. Van deze avond wordt een verslag gemaakt wat gedeeld wordt met de aanwezigen en met de gemeente. Er is gelegenheid om op het verslag te reageren voor eventuele aanpassingen. Deze omgevingsdialoog is onderdeel van het planproces.

### 3. TOELICHTING OP PLAN ONTWIKKELING J.F. KENNEDYLAAN 95 DOOR DE ARCHITECT JASPER VAN DEN BOGAARD

De presentatie wordt als bijlage met het verslag meegestuurd.

Er worden sheets getoond van de huidige situatie, Ringovenpark, Ringovenstraat en inpassing van het ontwerp in de omgeving. Het worden twee autonome gebouwen. De nieuwe massa met knik volgt de bestaande wegstructuur. Er is gekeken naar de aanwezige lijnen in het landschap. De nieuwbouw was oorspronkelijk gepland op 5 woonlagen, maar is teruggebracht naar 4 woonlagen. De woonvertrekken kijken uit op het Ringovenpark.

In het te transformeren gebouw zijn 39 studioappartementen gepland voor de doelgroep starters en senioren. Het zijn sociale huurappartementen met een oppervlakte van circa 40-55 m<sup>2</sup>. De appartementen zijn ook geschikt voor bijzondere doelgroepen zoals zorgvragers (begeleid vanuit een professionele partij) en statushouders. In de nieuwbouw zijn 19 driekamer appartementen gepland voor de doelgroep senioren en zijn middensegment huur of koop met een oppervlakte circa 65 m<sup>2</sup>

Bij de transformatie wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met behoud van kenmerken en waardevolle elementen. De oranje gevelbeplating, referent naar de Rabobank, wordt vervangen door een houten gevelbekleding en de groene gevels vormen een verbinding tussen de transformatie en de nieuwbouw.

#### 4. **BEZONNING + INKIJK**

Er wordt een sheet getoond van de zonnestudie en de inkijs (zie de presentatie die als bijlage wordt meegezonden met dit verslag).

#### 5. **GROENINVULLING + PARKEREN**

De auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht geparkeerd (1 x 15 parkeerplekken en 1 x 67 parkeerplekken). De fietsenstalling biedt ruimte aan 120 fietsen.

#### 6. **PROGRAMMA**

Voor het programma zie punt 3 en de presentatie die als bijlage wordt meegezonden met dit verslag.

#### 7. **PLANNING**

Transformatie:

- Procedure omgevingsvergunning: Q2 – Q3 2022
- Start Transformatie Q4 – 2022
- Oplevering Transformatie Q4 – 2023

Nieuwbouw:

- Procedure bestemmingsplan: Q3 2022 – Q2 2023
- Procedure omgevingsvergunning: Q3 – 2023
- Start bouw: Q3/Q4 – 2023
- Oplevering: Q4 – 2024/Q1-2025

#### 8. **DIALOOG EN VRAGEN**

VRAGEN/OPMERKINGEN (VRAGEN CURSIEF VETGEDRUKT):

***Ik vind het nogal hoog. Ik woon er naast en er is al veel hoogbouw. Het lijkt wel een klein Manhattan in Panningen.***

Antwoord: Het oorspronkelijk plan was 5 lagen en dat is teruggegaan naar 4 lagen. De buitenruimtes staan ver van de woning van spreker af.

***Ik maak me toch zorgen over privacy. Kunt u iets uitleggen over de zienswijze procedure?***

Antwoord: Voor het transformeren van een bestaand gebouw gaat dat met de zogenaamde 'kruimelregeling'. Dat betekent dat er meteen een vergunning wordt afgegeven waartegen men bezwaar kan aantekenen (geen zienswijze). Voor de nieuwbouw komt er een ontwerp bestemmingsplan wat 6 weken ter inzage ligt en waarop men zienswijzen kan indienen. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan men beroep aantekenen bij de Raad van State.

***Krijgt men bij die kruimelregeling bericht van de gemeente?***

Antwoord: De gemeente publiceert dat digitaal en in een lokale huis-aan-huis krant als Panningen die heeft. De gemeente publiceert ook als de vergunning is afgegeven. PPO zal per e-mail richting de aanwezigen communiceren als de aanvraag bij de gemeente Panningen ligt.

***Het plan is zo te zien al helemaal klaar.***

Antwoord: De computer kan levensechte beelden maken. Het plan is een model en heeft nog technische uitwerking.

***Als jullie zoveel parkeerplaatsen kunnen realiseren worden die dan niet aan de kleine kant?***

Antwoord: De maatvoering van de parkeerplaatsen voldoet aan de NEN-normering. De rijbaan op het parkeerterrein wordt 6 meter.

***Is het mogelijk om een ontsluiting te maken voor auto's aan de achterzijde van de Rabobank (waar nu het fietsenhok staat)? Veel huizen hebben daar baat bij om een achterom te kunnen maken.***

Antwoord: De J.F. Kennedylaan is een drukke weg en de gemeente zal daar niet graag een extra ontsluiting maken.

***Die weg/ontsluiting is er ooit geweest, maar is verlegd. Dat was vóór de Rabobank. Waarom de weg verlegd is, weet ik niet.***

Antwoord: De opmerking/vraag wordt meegenomen richting de gemeente. PPO is hiervan niet op de hoogte

***Er zijn zelfs mensen bereid om een stuk grond daarvoor beschikbaar te stellen.***

Antwoord: Aan de achterzijde hebben we een aantal voorzieningen opgenomen zoals de fietsenstalling.

***Die fietsenstalling staat voor een gedeelte op mijn grond.***

Antwoord: Er wordt nader gekeken naar de kadastrale inmeting.

Tussen het gebouw en de perceelsgrens, waar ook de fietsenstalling staat, is een subentree. Daar komen de tuintjes te liggen van de appartementen op de begane grond. Het bestaande perceel is het te smal om daar een fatsoenlijke in-/uitrit te maken. Dat mensen bereid zijn om grond in te ruilen voor een achteringang of een pad wordt voorgelegd aan de gemeente, maar verkeerskundig is het niet logisch om daar een extra ontsluitingsweg te maken.

***Het hoeft niet perse vanuit de J.F. Kennedylaan. Het kan ook vanuit de parkeerplaatsen.***

Antwoord: Dan is er te weinig ruimte om de parkeerplaatsen te kunnen maken.

***Wij hebben ook nog grond.***

Antwoord: Wat wilt u bereiken?

***Dat we een eigen achterom krijgen. Dat is ons belang.***

Antwoord: De wens wordt meegenomen richting de gemeente.

***Er zijn daar best nog wat huizen die nu geen eigen achterom hebben, maar wel graag zouden willen. Dit is een mogelijkheid om dat via PPO te kunnen creëren.***

Antwoord: Het is lastig om ontsluiting te creëren via andermans terrein. Er dienen dan zakelijke rechten gevestigd te worden. Het parkeerterrein is in beginsel privéterrein. Als anderen toegang krijgen tot een privé parkeerterrein dient ook gekeken te worden naar aansprakelijkheden en verantwoordelijkheden. Voor de toekomstig eigenaar/eigenaren vormen dit soort constructies risico's en beperkingen.

***Ik wil best 10 meter afstaan.***

Antwoord: Ontsluiting moet via een openbaar terrein en niet via andermans terrein.

***Het is een win/win-situatie. Dan kan ik mijn auto in de garage zetten en heeft de gemeente minder parkeeroverlast op de weg. Verder kunnen wij als bewoners dan ook nog toezicht houden.***

Antwoord: De opmerking wordt meegenomen.

***Waar komt de inrit van de parkeerplaats?***

Antwoord: Op de sheet wordt aangewezen waar de inrit komt – dat is voor de nieuwbouw. Hier wordt aangesloten op de bestaande situatie en inrit van de naastgelegen bebouwing.

***Wat komt er aan de zijgevel van de nieuwbouw?***

Antwoord: Op de sheet wordt aangewezen dat aan de zijgevel van de nieuwbouw ramen van de slaapvertrekken van de appartementen komen. De woonvertrekken zijn gericht op de voorzijde (het Ringovenpark).

***Hebben de appartementen balkons?***

Antwoord: Op de sheet wordt aangewezen waar de balkons zijn, aan de zijde van het Ringovenpark – ongeveer 6 m<sup>2</sup>.

***Waarom ligt de nieuwbouw zo dicht op de weg?***

Antwoord: Het komt ongeveer 5 meter uit de weg en daar tussenin zit het voetpad. Bij de presentatie die met het verslag wordt meegezonden worden de exacte maten toegevoegd.

***Blijven het fietspad en het voetpad, het fietspad en het voetpad?***

Antwoord: Dat is juist. Er wordt aangehaakt op de bestaande afwikkeling die er nu is.

***Er zijn veel hangjongeren bij het fietsenhok.***

Antwoord: De fietsenstalling wordt afgesloten.

***Wordt het paadje voor fietsers vanaf het Ringovenpark naar de Ringovenstraat afgezet met een paaltje zodat er geen auto's doorkunnen? En wordt het voetpad een officieel voetpad?***

Antwoord: De vragen worden meegenomen richting de gemeente. Verder staat er al een paaltje aan de kant van de Ringovestraat zodat er geen auto's in kunnen. Opgemerkt wordt dat de officiële verkeersborden nog niet geplaatst zijn. PPO zal dit aan de gemeente doorgeven. moeten worden geplaatst zodat duidelijk wordt dat het een voet-/fietspad betreft... (opmerking vanuit bewoner)

***Zijn de appartementen/studio's huur of koop?***

Antwoord: Transformatie: De gemeente heeft aangegeven dat ze het bestaande pand van de Rabobank bij verkoop van het pand en bij omzetting naar wonen, ingeruild wil hebben met sociale huurappartementen (senioren, jongeren, bijzondere doelgroepen). Daarover moeten nog nadere afspraken gemaakt worden omdat die mensen een vorm van hulp/ondersteuning nodig hebben en dan is het van belang dat de gemeente faciliteert dat er vanuit een

professionele partij zorg en aandacht is voor die mensen. Het is maatwerk en moet nog verder uitgewerkt worden met de gemeente. Nieuwbouw: Dat worden in de basis appartementen voor de midden huur (boven € 765,-- tot € 1.050,-- per maand). Het kan zijn dat er ook middel dure koop komt, maar ook dat moet nog afgestemd worden met de gemeente. De doelgroep is divers: starters en senioren.

***Hebben beide gebouwen een eigen dakterras?***

Antwoord: De nieuwbouwapartementen hebben allemaal een eigen balkon aan de zijde van het Ringovenpark en geen centrale ruimte. Het bestaande gebouw heeft een daktuin. Hier zal ook een afscheiding geplaatst worden. De hoogte daarvan moet voldoende privacy bieden voor de omliggende woningen.

***In de presentatie werd veel gezegd over de privacy aan de achterkant, maar weinig over de afstand naar het nieuwe gebouw. Voldoet dat ook aan de normen, want aan de andere kant wonen ook mensen. Wij kijken straks bij de mensen naar binnen en andersom ook. Dat was niet de bedoeling toen wij daar kochten. Ik heb nog een foto van de kijkdag toen wij wilden kopen. Dat was een mooi uitzicht, maar dat gaat nu veranderen.***

Antwoord: De afstand tot de nieuwbouw is ca. 35 meter. Er zijn in Nederland geen minimale afstandsnormen, anders dan het burendrecht. We waren in de veronderstelling dat het vraagstuk privacy met name aan de andere zijde een aandachtspunt was. Dat maakt dat we daar in de presentatie wat uitvoeriger bij stil hebben gestaan. Terechte opmerking dat we in de presentatie weinig aandacht hebben gehad voor de privacy aan deze zijde. De opmerking wordt meegenomen.

***Gaan alle bomen weg voor de parkeerplaats?***

Antwoord: De bomen worden verplaatst als dat kan of er worden nieuwe bomen geplant.

***Wellicht is het een idee – alvorens in procedure te gaan – om de nieuwbouw op te schuiven.***

Antwoord: De opmerking wordt meegenomen. De inrit is de huidige inrit die er nu ligt, maar wordt verbreed aan de kant van de nieuwbouw.

***Kan de nieuwbouw in een lijn komen met de Rabobank zodat je aan de voorkant parkeerplaatsen kan maken?***

Antwoord: Parkeren aan de voorzijde is verkeerskundig een onprettige en onveilige situatie omdat het een doorgaande weg is met daarnaast in-/uitgang parkeren en voetgangers en fietsers. De verwachting is dat de gemeente daar niet aan mee zal werken. Bovendien hebben we op deze manier het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht weten te realiseren.

***Komt er een slagboom bij de parkeerplaats? Het huidige parkeerterrein is verschrikkelijk.***

Antwoord: Daar komt in de basis nog geen slagboom. Het is privéterrein en wordt aangekondigd als privéterrein. Als er mensen gaan wonen wordt de situatie vaak anders en als er misbruik van gemaakt gaat worden wordt de parkeerplaats afgesloten. Het is eenvoudig dicht te zetten.

***Gezien de parkeergelegenheden die er omheen komen wordt gevraagd wat de te verwachten drukte is op de toegangsweg. Een extra toegangsweg voorkomt misschien een hoge verkeersdrukte.***

Antwoord: De gemeente berekent op basis van een profiel wat de capaciteit van een weg is, en als er bouwplan komt kijkt de gemeente of de weg het verkeer nog aankan of niet. De opmerking wordt meegenomen. De parkeerdruk bij de Rabobank was hoog. De verwachting is dat de verkeersintensiteit afneemt. Het kan wel zijn dat er verschuiving plaatsvindt in tijdstippen, want in het weekend was de Rabobank niet open.

***Als er mensen komen wonen wordt het verkeer drukker.***

Antwoord: In het kader van het bestemmingsplan moet de gemeente ook in kaart brengen hoe het zit met de verkeersstructuur/-afwikkeling. In het bestemmingsplan komt daar een toelichting op.

***Wij wonen aan de achterzijde van de Rabobank. De ramen die er komen, worden dat transparante ramen of afgeschermdde ramen, want de mensen die er wonen kunnen rechtstreeks in de tuinen kijken van de huizen die er al staan.***

Antwoord: Het worden transparante ramen. De ramen zijn naar beneden uitgezaagd, aan de breedte van de ramen is niets gedaan.

***Ik maak me zorgen om de privacy in mijn tuin.***

***Wat gebeurt er met de vijver van de Rabobank?***

Antwoord: De vijver gaat weg.

***Ik ben er op tegen dat het transparante ramen zijn.***

***Is er iets bekend over de omheining bij de parkeerplaats?***

Antwoord: Daar is op dit moment een groene haag ingetekend, maar dat moet nog nader uitgewerkt worden.

***Wij zouden ook graag een achterom willen (niet perse voor een auto). Dat is wel onze eerste wens.***

Antwoord: De opmerking wordt meegenomen.

## **9. VERVOLGPROCES**

1. Van deze informatiebijeenkomst wordt een verslag gemaakt.
2. De presentatie en het verslag worden gedeeld. Er is gelegenheid om opmerkingen te maken op het verslag dat hoofdzakelijk ingaat op de gestelde vragen en gegeven antwoorden.
3. De aanwezigen krijgen een korte enquête toegestuurd met het verzoek om die in te vullen – wat is goed en wat kan beter.

## **10. AFSLUITING**

De heer Frenkel Beerens dankt iedereen voor zijn/haar inbreng. Eventuele vragen kan men e-mailen aan: [panningen@ppo.nl](mailto:panningen@ppo.nl). De e-mailadressen zijn bekend en iedereen wordt op de hoogte gehouden.

\*\*\*\*\*