

Nota zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning oprichten van 20
appartementen aan de Loenhofstraat 5 tot en met 7N te Panningen

November 2013

1. Inleiding

De ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van 20 appartementen aan de Loenhofstraat 5 tot en met 7N te Panningen heeft vanaf 22 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen en in de Staatscourant. Tevens was het de ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van ter inzage ligging fysiek in te zien op het gemeentehuis.

Als gevolg van mondelinge bedenkingen van het Lionshuis is het plan zodanig aangepast dat het 50 meter in de oostelijke richting wordt opgeschoven. De impact van het appartementencomplex blijft daarbij hetzelfde. Belanghebbenden worden hier dan ook niet onevenredig door benadeeld.

1.1 Zienswijze

Gedurende de termijn van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning in te dienen. Schriftelijke zienswijzen zijn ingediend door:

- Vereniging Samen op Jezelf, vertegenwoordigd door P. Janssen, Nijverheidsstraat 2 te Panningen, ontvangen d.d. 29 september 2013;
- R. Hunnekens, Irenestraat 30 te Panningen, ontvangen d.d. 30 september 2013.

De vooroverleginstanties hebben geen zienswijzen ingediend.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een inhoudelijke samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

2. Zienswijzen

2.1 Vereniging Samen op Jezelf, vertegenwoordigd door P. Janssen, Nijverheidsstraat 2 te Panningen

Samenvatting

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener vertegenwoordigt de bewoners van Irenestraat 32 a tot en met d te Panningen en heeft moeite met de ontwikkelingen binnen het plan Irenehof. De voornoemde bewoners zijn mensen met een verstandelijke beperking. Zij zijn kwetsbaar en hebben dagelijks professionele ondersteuning bij het zelfstandig wonen. De kwetsbaarheid is het grootst als de begeleiding niet aanwezig is; dagelijks tussen 21.00u en 7.00u. De bewoners hebben een training gehad om na 21.00u niemand binnen te laten die ze niet kennen. Indiener vraagt zich af of dit in de praktijk ook gebeurt. In de directe buurt staan nog 2 huizen met bewoners met dezelfde beperkingen. Voor hen geldt dezelfde argumenten. Het feit dat er naar verwachting veel (tijdelijke) bewoners met de nodige verschillende afkomst en achtergronden komen wonen in het plan, en het gegeven dat de bewoners een verstandelijke beperking hebben en vaak te goeder trouw zijn baart indiener zorgen. Indiener is dan ook ongerust over de sociale veiligheid van het plan.
- b. Indiener merkt op dat de verkeerssituatie met één ontsluitingsroute via de Irenestraat geen goede optie is. Hetzelfde plan in de buurt van de Beekstraat, met ontsluiting vanuit de Beekstraat zou een ander verhaal zijn. Indiener is ongerust over de verkeersveiligheid van het plan.

Inhoudelijke reactie

Ad a. De zienswijze wordt niet overgenomen. Het plan voorziet in een appartementencomplex voor woonurgente groepen. Dit zijn jongeren die zelfstandig willen gaan wonen, personen die vanwege omstandigheden op korte termijn behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte, urgentiegevallen, personen die hun woning verkocht hebben, nog bezig zijn met de bouw van een nieuwe woning en tijdelijke vervangende woonruimte nodig hebben, personen die door financiële omstandigheden gedwongen worden hun woning te verkopen en arbeidskrachten die anderszinszins een urgentiebehoefte hebben aan woongelegenheid. Daarbij zal er door Wonen Limburg worden gewaarborgd dat er een redelijke mix van deze doelgroepen plaatsvindt. De bewoners van deze appartementen zijn inwoners van de gemeente Peel en Maas en moeten zijn ingeschreven in het GBA. Met de huisvesting van deze groepen zal de sociale veiligheid niet in het geding zijn. In het kader van het bestemmingsplan is sociale veiligheid geen toetsingskader. Wonen Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het appartementencomplex. Er zal één centraal aanspreekpunt komen waartoe mensen zich kunnen wenden wanneer er zich klachten of problemen voordoen.

Ad b. De zienswijze wordt niet overgenomen. De ontsluiting zal plaatsvinden via de Irenestraat/Loenhofstraat. Onderhavig planvoornemen heeft per saldo een verhoging van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie tot gevolg ten opzichte van de vigerende vergunde situatie. Als gevolg van de bouw van 20 appartementen zal er een toename zijn met 200 voertuigbewegingen per dag ten opzichte van de feitelijke situatie. Op dit moment bedraagt het geschatte aantal motorvoertuigbewegingen op de Irenestraat een aantal van 600. Dit blijft ruim onder het aantal vervoersbewegingen die deze weg aankan. De Irenestraat is dan ook voldoende ingericht om deze verkeersbewegingen te kunnen dragen.

2.2 R. Hunnekens, Irenestraat 30 te Panningen

Samenvatting

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener vraagt zich af of er voldoende vraag is naar het type woning in dit plan.
- b. Indiener vraagt zich af of er daadwerkelijk een mix van doelgroepen in het appartementencomplex komt.
- c. Indiener vraagt zich af of er doorstroming plaatsvindt naar reguliere woningen, bijvoorbeeld in plan Stox. Zonder woonruimte is doorstroming bij voorbaat onmogelijk.
- d. Indiener merkt op dat het doel onvoldoende concreet is om goed te kunnen monitoren. Indiener maakt zich zorgen dat het hele complex binnen de kortste keren vol zit met arbeidsmigranten en bijbehorende problemen.
 1. Indiener vraagt zich af wat voldoende bewoning betekent: 80% bewoond binnen een half jaar.
 2. Indiener vraagt zich af hoe de mix van doelgroepen eruit moet gaan zien
 3. Indiener vraagt zich af of er alleen doorstroming plaatsvindt voor tijdelijke arbeidskrachten of ook voor andere doelgroepen
 4. Indiener vraagt zich af hoe snel en hoeveel doorstroming er plaats moet vinden om succesvol te kunnen zijn.
- e. Indiener merkt op dat de ontsluiting van het plan via de Loenhofstraat – Irenestraat gevaarlijk is. De Irenestraat wordt grotendeels gebruikt voor parkeren. Doorgaand verkeer in beide richtingen zal tot gevaarlijke situaties leiden, vooral voor fietsers.

Inhoudelijke reactie

Ad a. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Op dit moment bestaat een dergelijk type woning nog niet. Het betreft dan ook een pilot project voor de periode van maximaal 10 jaar. In deze 10 jaar zal ervaring worden opgedaan met een dergelijke woonvorm. De regionale en de gemeentelijke woonvisie biedt ruimte voor een dergelijke woonvorm. De woningstichting heeft de zogenoemde urgentieregeling afgeschaft. Regelmatig bereiken de gemeente vragen van urgent woningzoekenden.

Ad b. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. In de door de raad vastgestelde hoofduitgangspunten beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten en de door het college vastgestelde beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten is opgenomen dat een mid-stay accommodatie voor meer dan 40 mensen uitsluitend is toegestaan wanneer er een mix van woonurgente doelgroepen is. Dit is ter beoordeling van het college. Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat er een redelijke mix van doelgroepen dient plaats te vinden. Derhalve kan de gemeente hierop toezien.

Ad c. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De appartementen zijn dermate klein van omvang dat deze functioneren als een tussenstap. Door Wonen Limburg zullen er tijdelijke huurcontracten worden afgesloten met huurders. De tijdelijkheid is afgestemd op de termijn die de huurder naar verwachting nodig heeft om een normale woning te huren/kopen. Op deze manier zal de doorstroom worden gewaarborgd. Wonen Limburg is bezig om te bekijken of ze een gedeelte van plangebied Stox toch gaan realiseren en op welke manier dan en dan gaat het om het gedeelte tussen garage Ghielen aan de Beekstraat en de Loenhofstraat. Dit zou ook de doorstroom kunnen garanderen. Bestemmingsplantechnisch is het immers mogelijk om rechtstreeks huurwoningen te bouwen. Hiervoor is inmiddels een onherroepelijke omgevingsvergunning activiteit bouw afgegeven.

Ad d. De zienswijze wordt niet overgenomen. Wonen Limburg heeft een registratiesysteem waarin geregistreerd wordt wie er verblijft en voor welke tijdsduur. Daarvoor worden tevens huurcontracten afgesloten. Het is niet mogelijk dat het complex geheel wordt bezet door arbeidskrachten. Aan de

vergunning wordt immers de voorwaarde gekoppeld dat er een redelijke mix van doelgroepen moet zijn. De pilot is een succes wanneer huurders binnen de huurperiode een reguliere woning hebben gevonden.

Ad e. De zienswijze wordt niet overgenomen. De ontsluiting zal plaatsvinden via de Irenestraat/Loenhofstraat. Onderhavig planvoornemen heeft per saldo een verhoging van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie tot gevolg ten opzichte van de vigerende vergunde situatie. Als gevolg van de bouw van 20 appartementen zal er een toename zijn met 200 voertuigbewegingen per dag ten opzichte van de feitelijke situatie. Op dit moment bedraagt het geschatte aantal motorvoertuigbewegingen op de Irenestraat een aantal van 600. Dit blijft ruim onder het aantal vervoersbewegingen die deze weg aankan. De Irenestraat is dan ook voldoende ingericht om deze verkeersbewegingen te kunnen dragen. Wanneer er activiteiten in de buurt zijn dan kan er gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen die bij Irenehof worden gerealiseerd en langs de weg die wordt verlengd naar de Irenehof.