

Ruimtelijke onderbouwing

Aanvraag omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn van maximaal 5 jaar voor 20 huur appartementen aan de Loenhofstraat 9A t/m 11N Panningen .

Inhoudsopgave

- 1. | Inleiding
- 2. | Tijdelijke woningbouw als oplossing voor woningtekort
- 3. | Beleidskader
- 4. | Randvoorwaarden
- 5. | Omgevingsdialoog

1. | Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 12 november 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor de plaatsing van een gebouw met 20 appartementen aan de Loenhofstraat te Panningen. Aan deze vergunning is een voorschrift verbonden inhoudende een instandhoudingstermijn van het bouwwerk van 10 jaar. Deze termijn eindigt op 12 november 2023. Aangezien de appartementen in een dringende behoefte voorzien, is het gewenst om deze langer te handhaven en wel voor een periode van maximaal 5 jaar tot 12 november 2028.

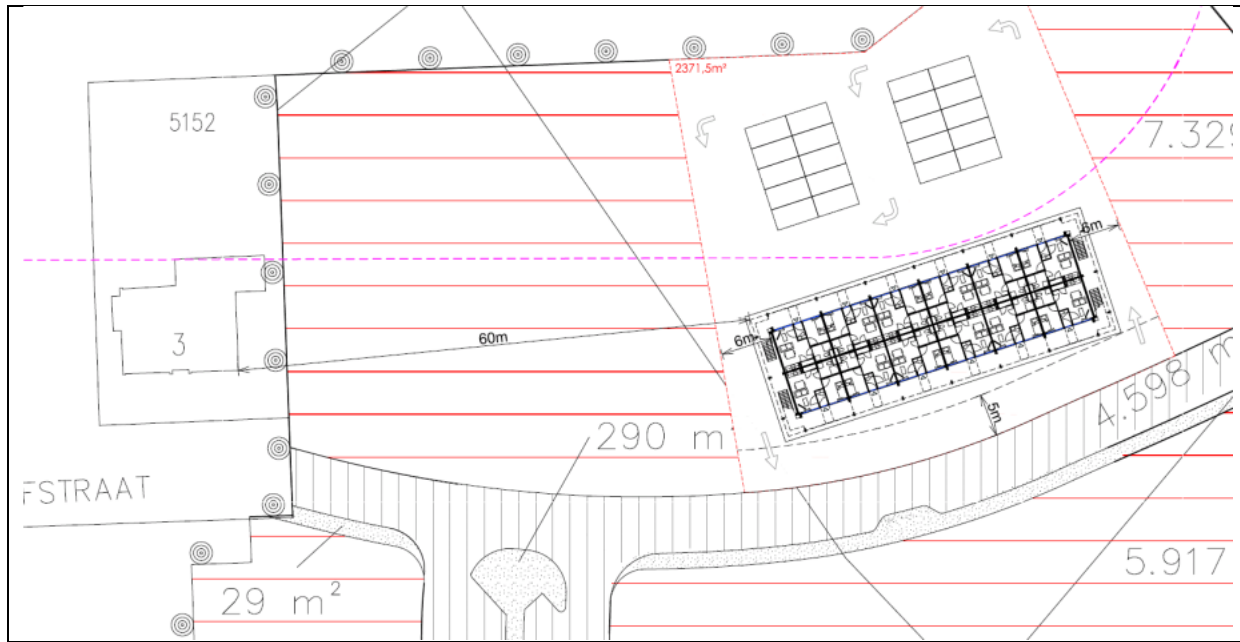
In september 2021 is er al een interne verkenning gemaakt om te kijken naar de opties die er zijn voor deze locatie. Uit het onderzoek naar verschillende opties is gebleken dat het verlengen van de huidige vergunning met vijf jaar de meest doelmatige en wenselijke optie is. Dit omdat er gezien wordt dat de vraag naar (tijdelijke) woningen nog steeds onverminderd blijft. Onder punt 2 van deze onderbouwing wordt daar verder op ingegaan.

In 2013 is middels een uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12 1^e lid onder a 3 een omgevingsvergunning verleend. Om de instandhouding van het gebouw met nog eens 5 jaar mogelijk te maken is een nieuwe omgevingsvergunning nodig waarbij wordt afgeweken van de regels van het geldende bestemmingsplan. In eerste instantie was gekozen voor toepassing van artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (tijdelijke omgevingsvergunning). Tegen het besluit tot verlening van de tijdelijke omgevingsvergunning is door omwonenden bezwaar ingediend. De adviescommissie voor de bezwaarschriften van de gemeente Peel en Maas heeft geadviseerd om het bezwaarschrift gegrond te verklaren omdat de gebruikte juridische grondslag op basis van jurisprudentie niet is toegestaan. Het college van B & W heeft dit advies overgenomen en besloten dat medewerking kan worden verleend middels toepassing van de verlening van een omgevingsvergunning volgens de uitgebreide procedure. Om de instandhouding van het gebouw voor opnieuw voor maximaal 5 jaar te handhaven dient wederom een omgevingsvergunning te worden verleend. Verzocht wordt om een omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn voor een periode van maximaal 5 jaar ingaande op 13 november 2023.

Een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 1^e lid onder a3 dient voorzien te zijn van een ruimtelijke motivatie. Dit document dient aangemerkt te worden als de ruimtelijke motivatie.

1.2 Doel

Het planvoornemen betreft het continueren van het tijdelijke appartementencomplex en het gebruik daarvan met vijf jaar. Het betreft 20 appartementen voor woonurgenten, waarvan 16 tweekamer appartementen voor de huisvesting van maximaal 2 personen per appartement en 4 driekamer appartementen voor de huisvesting van maximaal 4 personen per appartement. Het betreft dan ook in totaal huisvesting van maximaal 48 personen. Het betreft een tijdelijk woonconcept. Aan de omgevingsvergunning wordt dan ook een instandhoudingstermijn van max. 5 jaar verbonden. Na 5 jaar dient het gebouw te worden verwijderd en het gebruik ongedaan te worden gemaakt. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het voldoende motiveren van de afwijking van de regels van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.



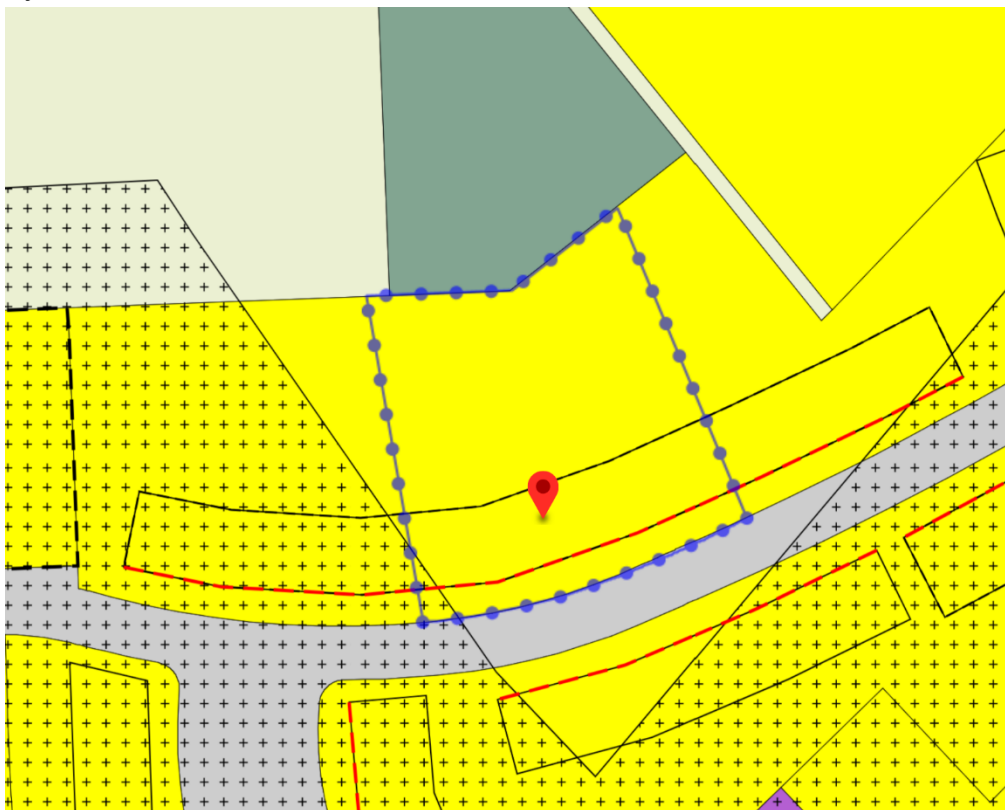
1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoostelijke deel van de kern van Panningen. De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit woonfuncties. Het plangebied is circa 2855 m² groot en bestaat uit de percelen, kadastraal bekend voormalige gemeente Helden, sectie G, nummer 6938, sectie G, nummer 6939 en sectie G nummer 6940. Plaatselijk bekend Loenhofstraat 9A t/m 11N te Panningen.



1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen “Dubbelkern Helden-Panningen” (vastgesteld op 5 februari 2013) en het parapluplan “Parkeernota Peel en Maas” (vastgesteld op 19 juni 2018). Daarnaast geldt er de omgevingsvergunning “Oprichten van 20 appartementen Loenhofstraat 5 t/m 7N Panningen” (vastgesteld op 12 november 2013) (huisnummering is nadien aangepast). Het vigerende bestemmingsplan staat de bouw van drie vrijstaande woningen met bijgebouwen rechtstreeks toe, door middel van de bouwaanduiding vrijstaand.



1.5 Beschrijving bestaande situatie

Locatie “Irenehof” ligt vrij centraal in de kern Panningen. De Loenhofstraat is gesitueerd als een ruime woonstraat met voornamelijk vrijstaande woningen. De rand van het centrum met alle voorzieningen bevindt zich hemelsbreed op zo’n 260 m afstand. Het Huis van de Gemeente ligt hemelsbreed op iets meer dan 500 m. De ontwikkeling van het bestaande complex is in 2012-2013 als pilotproject opgepakt in gezamenlijkheid met Neptunus Structures uit Kessel, dat eigenaar is van de opstallen. Neptunus blijft als partnerpartij ook nu verbonden tot einde exploitatietermijn.

De grond is nog steeds in eigendom bij Wonen Limburg Accent. Irenehof is destijds gerealiseerd op een drietal planologisch mogelijk gemaakte huiskavels. De oppervlakte van de drie percelen bedraagt samen 2.855 m².

Er ligt geen directe relatie met andere projecten in de gemeente Peel en Maas, al is de insteek van dit complex (doelgroep en functie) eigenlijk gelijk aan de Kompaswoningen in het Ringovenpark. De woningen zijn bedoeld voor mensen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning en die acuut woonruimte nodig hebben. De bewoners krijgen een tijdelijk huurcontract voor max. 2 jaar. Na, of binnen, die termijn moeten zij doorstromen naar een reguliere woning (dat kan binnen of buiten de gemeente zijn). Het product heeft zich in elk geval bewezen. Er blijft onverminderd vraag naar tijdelijke woonruimte. Vandaar ook het verzoek tot verlening van een nieuwe omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn van 5 jaar.



2. | Tijdelijke woningbouw als oplossing voor woningtekort

2.1 Onderbouwing

Nederland heeft momenteel te maken met een flink woningtekort. Om dit op te lossen moeten er meer woongelegenheden komen. Er wordt vooral de focus gelegd op betaalbare woningen. Met de corporaties die actief zijn binnen de gemeente zijn afspraken gemaakt om versneld in te zetten op het toevoegen van sociale huurwoningen. Verhoogde inzet op het toevoegen van sociale huurwoningen en flexwoningen volgt ook uit de afspraken die de gemeenten en regio met het Rijk hebben gemaakt (de zogenoemde woondeal) en op landelijke maatregelen die het Rijk verder neemt om dit segment versneld toe te laten voegen.

Maar dat kost tijd. Plannen en procedures die vandaag worden gestart leiden op zijn vroegst over vijf tot zeven jaar tot nieuwe opleveringen. Daar zijn de mensen die nu met spoed een woning nodig hebben niet mee geholpen. Dat er een grote vraag is naar tijdelijke woonruimte blijkt wel uit het feit dat vanaf de start in juni 2014 al ongeveer 140 huurcontracten zijn afgesloten voor het betreffende complex. Bovendien is er nog een wachtlijst van woningzoekenden voor deze tijdelijke woningen. Tot die tijd zien we een beproefde oplossing in tijdelijke woonconcepten. Het complex Irenehof is daar een voorbeeld van.

2.2 Met flexibele en tijdelijke woningen kunnen mensen die acuut op zoek zijn naar een woonplek worden geholpen

Het huidige woningtekort is vooral nadelig voor mensen die nog geen eigen woning hebben of die op korte termijn andere woonruimte zoeken. Denk aan starters, studenten-, en statushouders, maar bijvoorbeeld ook aan mensen die vanwege een verbroken relatie of door een onveilige thuissituatie snel ergens anders moeten wonen. Vind maar eens iets, in een markt waarin het aanbod afneemt en de prijzen, zowel in koop als in huur, hard stijgen. En mocht je al in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, dan is de wachttijd lang. Ook in Peel en Maas zien we dat de wachttijd verder oploopt. Dit woningtekort leidt op veel plekken in Nederland tot ongewenste en soms zelfs schrijnende woonsituaties. Zo groeit het aantal 'economisch daklozen'; mensen met een inkomen, maar zonder eigen huis, die slapen bij familie en vrienden of op de achterbank van hun auto. Ook wonen kinderen die eigenlijk het huis uit willen langer bij hun ouders, leven sommige gescheiden stellen noodgedwongen onder één dak en neemt de, vaak niet legale, bewoning van vakantiehuisen toe. Met tijdelijke complexen zoals Irenehof dragen we ertoe bij om mensen die acuut woonruimte zoeken te helpen zodat ze even op adem kunnen komen, om vervolgens op zoek te kunnen gaan naar een definitievere woonsituatie. De toevoeging van dit segment zorgt tevens voor een gemêleerde samenstelling van de woningvoorraad van dit woongebied.

2.3 Met tijdelijke woningen spelen we in op de toekomst

Een ander argument voor meer tijdelijke woningbouw is de onzekerheid en onbekendheid van de toekomst. We zien een trend dat de groep mensen in Nederland die afhankelijk is van een sociale huurwoning groeit. Dat heeft onder andere te maken met economische omstandigheden, maar ook door veranderend (Rijks)beleid op bijvoorbeeld het gebied van het sociaal domein. Daarnaast heeft het rijksbeleid de afgelopen jaren onvoldoende ingezet op het toevoegen van woningen in vooral dit segment. De overheersende gedachte destijds was dat 'Nederland afgebouwd was' en dat 'de markt het oppakt'. Ook was de verwachting dat het aantal huishoudens eerder zou afnemen dan we nu zien, waardoor de focus niet op woningbouw lag. Met de kennis van nu weten we dat het anders is. In onze complexe en snel veranderende wereld wordt het steeds lastiger om de toekomstige woningbehoefte goed te voorspellen. Vroeger ging het vooral om hoe hard de bevolking groeit. Maar tegenwoordig gaat het ook om de vraag naar passende (qua type/segment) woonruimte. We zien dat toekomstige huishoudens steeds kleiner worden en dat woonvoorkeuren veranderen.

Met dat besef neemt het Rijk steeds meer regie op de woningbouw. Er is een nationale Woon- en Bouwagenda vastgesteld waarmee wordt gestreefd om in 2030 in heel Nederland 980.000 woningen te hebben toegevoegd, waarvan 2/3 deel in het betaalbare segment. Deze nationale agenda wordt op dit moment landelijk uitgewerkt in afspraken met diverse partijen, zoals provincies, corporaties en gemeenten: zogenoemde woondeals. Ook Peel en Maas maakt onderdeel uit van de woondeal die de Noord-Limburgse regiogemeenten in maart 2023 hebben gesloten met het Rijk. De focus ligt daarbij op het toevoegen van woningen in het betaalbare segment en het beter op peil brengen van het segment sociale huur.

Een andere opgave op het gebied van bouwen ligt op gebiedsgericht niveau. Tijdelijke woningen kunnen hiervoor een oplossing zijn, omdat deze woningen op termijn weer worden verwijderd. Ook vanwege klimaatadaptatie

maken we andere locatie- en inrichtingskeuzes dan vroeger. Daarnaast zijn er gebieden waar nu een grote woningvraag is, maar over 15 jaar heel waarschijnlijk niet meer. Onze gemeente en regio is daar een voorbeeld van. In deze gebieden kan tijdelijke bouw een uitkomst zijn. Vanwege die onzekerheid en complexe woningmarkt overwegen we vaker tijdelijke woningbouw.

2.4 Uitdagingen en afweging

Tijdelijke woningen zijn een stukje van de oplossing in het woonvraagstuk, maar tegelijkertijd kent het realiseren van tijdelijke woningen ook heel wat uitdagingen.

- Op dit moment is de economische marktsituatie zodanig dat bouwmaterialen erg duur zijn. Dat heeft een negatief gevolg voor de financiële haalbaarheid van nieuwe tijdelijke concepten.
- De wachttijden voor het realiseren van nutsvoorzieningen zijn ontzettend lang: op dit moment zo'n 1,5 tot 2 jaar.
- Het draagvlak van de omgeving voor de komst van tijdelijke woningen die bedoeld zijn voor mensen die acuut woningruimte zoeken is vaak gering. In de bezwaarprocedure tegen de verleende tijdelijke omgevingsvergunning is dit eveneens gebleken waarbij wordt verwezen naar de ruimtelijke effecten van bijvoorbeeld huisvestingslocaties voor studenten en arbeidsmigranten. Hoewel deze effecten in de jurisprudentie zijn erkend, betekent dit niet dat deze 1 op 1 van toepassing zijn op het complex Irenehof. Bij de toewijzing van de appartementen wordt een mix van bewoners nagestreefd. Bewoners die deel uitmaken van de gemeenschap uit Peel en Maas en die recht hebben op goede huisvesting. Door deze mix van bewoners is de ruimtelijke uitstraling anders dan gevallen waar bijvoorbeeld uitsluitend studenten worden gehuisvest.
- De ervaring leert dat het voor reguliere marktpartijen financieel vaak onaantrekkelijk is om tijdelijke concepten voor spoedzoekers te realiseren. Dat heeft te maken met onder andere de instandhoudingstermijn versus technische eisen die aan een bouwwerk worden gesteld (een tijdelijk bouwwerk heeft een instandhoudingstermijn van max. 15 jaar). Deze termijn is vaak te kort om e.e.a. financieel exploitabel te maken.
- Het feit dat een alternatieve locatie ná die termijn vaak ontbreekt, wat betekent dat reguliere marktpartijen het initiatief binnen die termijn willen afschrijven. Ook dat heeft financiële gevolgen.
- Eventuele aanvullende eisen die de gemeente Peel en Maas stelt aan maximale huurprijzen. Immers: de doelgroep bestaat over het algemeen uit personen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Ook gelet op de situatie waar mensen in verkeren is een goede prijs/kwaliteitverhouding erg belangrijk.
- Ontbreken van geschikte locaties: geschikte bouwlocaties zijn vaak niet voorhanden. Gezien de doelgroep moet een tijdelijk woonconcept zoals Irenehof in, of nabij de kern liggen vanwege de nabijheid van voorzieningen. Ook ruimtelijk moet de locatie geschikt zijn en moet er voldoende ruimte zijn voor parkeren, waterberging, inrichting openbare ruimte met voldoende groen en dergelijke. De praktijk leert dat een marktpartij vaak een locatie ofwel moet verwerven ofwel moet huren en daarnaast nog fors moet investeren in openbare voorzieningen en aansluitingen. Dat heeft een negatieve impact op de financiële haalbaarheid waardoor het onaantrekkelijk is voor een marktpartij om een nieuw tijdelijk initiatief te starten.

Kortom: de praktijk leert dat een tijdelijk concept voor maximaal 10 of 15 jaar veel uitdagingen kent en voor een reguliere marktpartij niet financieel aantrekkelijk is. Ook een corporatie heeft te maken met deze uitdagingen. De (maatschappelijke) doelstelling van een corporatie maakt dat een aantal uitdagingen eerder wordt genomen.

Voor wat betreft de locaties en eventuele mogelijkheden om Irenehof te verplaatsen geldt het volgende. Ook Wonen Limburg en de gemeente Peel en Maas hebben nauwelijks (geschikte) locaties in eigendom. De locaties die in gemeentelijk eigendom zijn en waar woningbouw is voorzien worden op dit moment ontwikkeld – of zijn in beeld – voor permanente woningbouw of andere opgaven. Uit behoefte onderzoek van de gemeente Peel en Maas blijkt dat er de komende tijd nog behoefte is aan het toevoegen van permanente woningen, vooral in de sociale huur en andere betaalbare segmenten. Dat zijn de segmenten die de markt zelf lastig oppakt. Gemeentelijke bouwlocaties worden vooral ingezet om op die behoefte in te spelen. Dat betekent ook dat bouwlocaties waar permanente bouw mogelijk is, in principe niet, of zo min mogelijk, worden ingezet voor nieuwe initiatieven met tijdelijke woningen.

Dat laatste argument geldt natuurlijk ook voor locatie Loenhofstraat waar nu Irenehof staat; dat is een locatie in eigendom van Wonen Limburg waar in de eindsituatie permanente woningbouw is voorzien. Toch wordt hier nu wel gekozen voor verlenging van de instandhoudingstermijn van Irenehof. Door een instandhoudingstermijn van nog eens max. 5 jaar aan de omgevingsvergunning te verbinden hoeft het gebouw niet te worden verplaatst. Daarvoor wordt bewust gekozen in deze specifieke situatie, omdat het gebouw er al staat. Bouwplannen voor een andere invulling van deze locatie zijn in de maak: er worden verkenningen uitgevoerd. Op dit moment wordt vooral ingezet om de grotere locaties te ontwikkelen met woningbouw: daar kunnen nu 'de grootste slagen' worden gemaakt. Denk aan: Panningen Zuid (zo'n 140 woningen), uitbreiding van Kuukven in Baarlo (ongeveer 116 woningen), uitbreiding van Giel Peetershof in Egchel (ongeveer 35 woningen), herontwikkeling van de voormalige basisschool De Pas in Helden met 20 sociale huurwoningen en herontwikkeling van de

vrachtwagenparkeerplaats in Kessel met 28 woningen in de sociale huur en betaalbare koopsector. Op de voormalige VMBO-locatie in Panningen wordt het bouwplan nu afgerond met de bouw van 22 sociale huurappartementen. Allemaal locaties in (gedeeld) gemeentelijk eigendom waar ook een aandeel sociale huurwoningen en andere woningen in het betaalbare segment is voorzien. Gezien het gebrek in de gemeentelijke capaciteit (veel projecten en weinig mensen) worden ook in dat opzicht keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld: niet alles kan tegelijk worden opgepakt. Dat maakt dat een herontwikkeling van de locatie Loenhofstraat nog niet is gestart. Uiteraard is het wel de planning om binnen afzienbare termijn plannen te ontwikkelen. Wanneer deze plannen zo ver zijn, wordt het complex Irenehof verwijderd. Dat is in ieder geval na 5 jaar, of zoveel eerder als de planvorming het mogelijk maakt. Concluderend geldt dat verlenging van Irenehof op de huidige locatie met 5 jaar het meest doelmatig is in de huidige situatie.

3. | **Beleidskader**

Het initiatief is tevens beoordeeld aan de hand van de navolgende beleidskaders. Denk daarbij aan de NOVI, POVI, Omgevingsverordening, Structuurvisie, Kaderstellingen en het actuele woonbeleid van de gemeente.

3.1 **Rijksbeleid**

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie. De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Vanwege de complexe opgave op het gebied van wonen neemt het Rijk steeds meer regie op de volkshuisvesting. Daarvoor is in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda vastgesteld. Doelstelling is onder meer om 900.000 woningen toe te voegen tot en met 2030. Daarvoor zijn en worden afspraken gemaakt tussen Rijk, provincies, corporaties, regio's en gemeenten en deze doelstelling te halen. Ook zet het Rijk zich in om versneld tijdelijke woningen toe te voegen. Het verlengen van de instandhoudingstermijn van Irenehof past binnen deze trend om meer focus te leggen op passende woningen in het betaalbare segment. Het initiatief is dan ook passend binnen dit rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijk inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat de ruimte zorgvuldig gebruikt wordt.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. In de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:1724) is de grens voor woningen gelegd bij 11 woningen. Dat betekent dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het planvoornemen voorziet in het verlengen van de instandhouding van een bestaand appartementengebouw waarvoor eerder een omgevingsvergunning is verleend. Daarom gaat het in dit geval niet om een nieuwe ontwikkeling en is de Ladder voor duurzame verstedelijking ook niet van toepassing. 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 toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit planvoornemen blijft de woonfunctie behouden. Daardoor is er geen sprake van een functiewijziging en is de Ladder voor duurzame verstedelijking ook niet van toepassing is. Maar ook al zou de Ladder voor duurzame verstedelijking wel van toepassing zijn dan kan deze met succes worden doorlopen. Uit behoefte onderzoek van de gemeente Peel en Maas blijkt dat er tot 2030 nog behoefte is aan zo'n 1300 woningen. Met Irenehof wordt een stukje van die opgave binnen stedelijke gebied ingevuld, omdat de mensen die er nu wonen (en gaan wonen) onderdeel zijn van die behoefte. Ook de praktijk laat zien dat er behoefte is aan tijdelijke woningen: tot op heden worden de woningen bewoond. Op dit moment wordt er een nieuw behoefteonderzoek voor Peel en Maas uitgevoerd. Gezien de trends op het gebied van wonen, instroom door economische omstandigheden én de huidige onrustige wereldsituatie is de verwachting dat de behoefte toe zal nemen.

Verder is van belang dat het gaat om een tijdelijke invulling. Na de gestelde termijn van maximaal 5 jaar wordt het gebouw verwijderd en krijgt de locatie een andere invulling. Daarmee is zorgvuldig ruimtegebruik gegarandeerd; er wordt geen onnodig ruimtebeslag geclaimd op een locatie die daar niet voor bedoeld is. De locatie heeft immers al een woonbestemming, er mogen woningen gebouwd worden. De totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt slechts ca. ongeveer 400 m² terwijl het geldende bestemmingsplan per bouwperceel met een omvang van 800 m² maximaal 240 m² aan bebouwing toelaat. Doordat het gaat om 3 bouwpercelen die elk een oppervlakte hebben van meer dan 800 m² is ruim 720 m² aan bebouwing toegestaan. Nog afgezien van de mogelijkheid tot de bouw van vergunningsvrije bouwwerken. Al zou de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing zijn, dan is het planvoornemen daarmee in overeenstemming.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is via een interactief proces met overheden, semioverheden, belangenorganisaties en burgers opgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden. De Omgevingsvisie Limburg is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg kijkt echter breder dan enkel naar de fysieke leefomgeving. Dat wil zeggen dat de visie ook ingaat op onderwerpen als gezondheid en veiligheid, economie en sociale aspecten. Dit in onderlinge samenhang en met oog voor de internationale context waarin Limburg zich bevindt. De opzet en scope van de Omgevingsvisie (fysieke leefomgeving in brede zin) sluiten aan bij de nieuwe Omgevingswet (beoogde inwerkingtreding per 01-01-2024). Ten aanzien van het wonen wordt als grootste opgave gezien het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast zien we dat de woonvraag verandert waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. De grootste opgave doet zich voor in de sociale huur en middeldure huur. Een steeds diverser wordende doelgroep is aangewezen op deze woningtypologie. Limburg kent daarnaast een relatief oude, incurante woning- en planvoorraad. Deze woningen moeten toekomst- en levensloopbestendig én verduurzaamd worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan isoleren, het plaatsen van zonnepanelen en woningen van het gas halen. Dit leidt tot sloop- en/of herstructureringsopgaven in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied, om daarmee de woningvoorraad up-to-date en passend bij de

woonbehoefte te maken. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen. Het planvoornemen voorziet in het verlengen van de termijn van de tijdelijke appartementen voor specifieke doelgroepen. Het planvoornemen past binnen de kaders van de Provinciale Omgevingsvisie voor wat betreft het aspect bebouwd gebied, wonen en leefbaarheid.

Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. 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.

Zoals onder het rijksbeleid is aangegeven, dient tot 2030 te worden voorzien in de toevoeging van landelijk 900.000 woningen. Het Rijk gaat daartoe de samenwerking aan met provincies, gemeenten, woningcorporaties en andere ketenpartners en sluit hiermee overeenkomsten om de bouw van deze woningen ook feitelijk mogelijk te maken; de zogenaamde regiodeals. Aangezien het planvoornemen gaat om het verlengen van de vergunning van tijdelijke woningen, levert de Omgevingsvergunning geen belemmeringen op voor dit planvoornemen.

Conclusie

Het verlengen van de instandhoudingstermijn van het bestaande appartementengebouw (nieuwe omgevingsvergunning) voor een periode van 5 jaar draagt bij aan het provinciale en landelijke beleid om te voorzien in voldoende betaalbare woningen voor de specifieke doelgroepen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg is een visie waarmee 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. In 2020 is de visie herijkt voor de periode 2020-2024. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten 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;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor specifieke groepen;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Samen wil de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van deze regio. De vergroting van het aantal huurwoningen in de regio is hierbij een belangrijk speerpunt. 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. In de herijkte regionale Woonvisie wordt meer aandacht besteed aan kwaliteit dan aan kwantiteit. Ook wordt de reductieopgave losgelaten en wordt er meer nadruk gelegd op de kwaliteit van de nieuwbouw. Dat houdt echter niet in dat er ongebreideld woningen kunnen worden toegevoegd. In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen.

Beoordeling plan

De beoogde ontwikkeling voorziet in het verlengen van de termijn met 5 jaar voor de bestaande tijdelijke woningen. Het gaat dus om het behouden van bestaande woningen op dezelfde plek, waardoor de ruimtelijke uitstraling naar de omgeving in beginsel hetzelfde blijft. Het gaat om woningen die uitermate geschikt zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Wanneer dit wordt afgezet tegen de doelstellingen uit de regionale Woonvisie luidt de conclusie dat het plan bijdraagt aan het realiseren van de doelstellingen uit de regionale Woonvisie:

- (sociale) huur,
- appartementen,
- één en twee persoonshuishoudens.

Hierdoor past het onderhavige project binnen de gemeentelijke woningbouwplanning.

Nota ruimtelijke kwaliteit

Op 31 mei 2011 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (Welstandsnota gemeente Peel en Maas) vastgesteld. Het 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. Op de locatie aan de Loenhofstraat is een beeldkwaliteitsplan van toepassing. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is echter bepaald dat een aanvraag voor een vergunning niet geweigerd kan worden op welstandsgronden indien het een tijdelijk bouwwerk betreft. Daarvan is bij onderhavige aanvraag sprake.

Kaderstelling ruimte en economie

In 2017 is de kaderstelling ruimte en economie vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas. 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 de veranderende samenstelling van de bevolking en daarmee de behoefte aan een veranderende samenstelling van de woningvoorraad. Dit heeft rechtstreeks gevolgen voor de vitaliteit en de leefbaarheid van de kernen. Om vitaliteit en de leefbaarheid in 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 voorwaardenscheppende manier kwalitatief zorgt voor een passend woonaanbod voor iedereen om daarmee de leefbaarheid van onze dorpen op peil houden. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam. Met betrekking tot het juiste aantal woningen worden, 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 in 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 woonvisie. 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 aangezien is gebleken dat de behoefte aan deze woningen onverminderd groot is.

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. Het verlengen van de vergunning voor de tijdelijke woningen zorgt ervoor dat het kleinschalige woonmilieu behouden blijft in Panningen, waardoor de huidige openbare ruimte eveneens behouden blijft.

Panningen zal door het voorzieningenaanbod in toenemende mate onder andere 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. De bestaande woningen zijn gelegen in de nabijheid van het centrum en hebben hierdoor alle voorzieningen binnen

handbereik. Uit bovenstaande punten blijkt dat het behouden van de tijdelijke woningen gewenst is, vanuit zowel de behoefte als de ruimte.

Omgevingsvisie Peel en Maas

De Raad van de gemeente Peel en Maas heeft op 5 juli 2022 de Omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie zijn zes speerpunten benoemd die worden gezien als de belangrijkste opgaven. Het betreft geen nieuw beleid maar een voortzetting van de ingezette koers uit de bestaande kaderstellingen en beleidsdocumenten die zijn samengevat in één document. Een van de speerpunten betreft : “Goed wonen voor iedereen”. Voor het thema wonen is dit nader uitgewerkt in het document “Vitaal Wonen”. De instandhouding van het gebouw met 5 jaar is passend binnen de visie.

Lokale woonvisie:

In 2019 heeft de gemeenteraad – als uitwerking van de kaderstellingen ‘Ruimte en economie’ en ‘Sociaal domein en vitale gemeenschappen’ de lokale woonvisie vastgesteld (Vitaal wonen). Daarin wordt meer richting gegeven aan de doelstelling ‘juiste aantal woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek’ door midden van 4 thema’s:

- wonen duurzaam in balans
- zorgen voor elkaar
- wonen op de juiste plek
- klimaat adaptief en energieneutraal wonen

Binnen het thema ‘zorgen voor elkaar’ is één van de uitgangspunten dat met flexibele - /- tijdelijke woningen wordt ingespeeld op de vraag van vandaag: woningen voor jongeren en andere urgente doelgroepen. Verlenging van de instandhoudingstermijn van Irenehof past daarin.

3.2 Procedure

Het bestaande gebouw is gerealiseerd met een omgevingsvergunning die is voorbereid met de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12 1^e lid onder a onder 3 Wabo. De Wabo biedt geen mogelijkheid om het voorschrift in de geldende vergunning ambtshalve te verlengen zodat voor de instandhouding van het gebouw en de beoogde woonfunctie opnieuw de uitgebreide procedure moet worden doorlopen. De aanvraag heeft betrekking op een aanvraag voor een omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn van 5 jaar waarbij wordt afgeweken van de planregels van het geldende bestemmingsplan. Indien het college van burgemeester en wethouders besluit tot vergunningverlening, worden de appartementen gehandhaafd tot november 2028. De gemeenteraad van Peel en Maas heeft in de vergadering van 23 maart 2021 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist indien een project past binnen de nader in dit besluit genoemde voorwaarden waaronder het woningbouwprogramma.

4. | Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing van de ruimtelijk relevante aspecten voor het plangebied. Het gaat hierbij onder meer om milieu, geluid, bodem en externe veiligheid, flora en fauna, luchtkwaliteit.

4.2 Milieu algemeen

Aangezien het plangebied al bestemd is voor wonen en daarvoor destijds dus is getoetst op milieutechnische eisen, levert dit geen problemen op. Het perceel heeft immers al een woonbestemming waarbinnen woningen gerealiseerd kunnen worden. Hiermee is in beginsel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

4.3 Geluid

In de ruimtelijke motivering bij het oorspronkelijke onderzoek was er ook nog aandacht voor het aspect geluid van een nabij gelegen garagebedrijf. Dit bedrijf is inmiddels gesaneerd. Hierdoor komt het aspect geluid te vervallen. Geluid vanwege wegverkeerslawaai is ook uitgesloten vanwege de ligging van de locatie binnen een 30 km/h zone.

4.4 Bodem, water en externe veiligheid

Bodem

Het bestaande bodemrapport (rapportnr. 04-0268-18) kan door het behouden van de bestaande woningen opnieuw gebruikt worden. De locatie kent geen ander gebruik dan de afgelopen 10 jaar en daarmee zullen er geen veranderingen zijn opgetreden in de bodemgesteldheid. Het aspect bodem zorgt dus niet voor belemmeringen. Ook ten aanzien van de afvoer van regenwater en huishoudelijk afvalwater zal geen wijziging plaatsvinden. Korthedshalve wordt verwezen naar de ruimtelijke motivering behorende bij het oorspronkelijke besluit. Ook voor dit aspect vormt het planvoornemen geen belemmering.

Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoor-wegen, buisleidingen);
- Het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht in onder andere de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Deze is verder geoperationaliseerd en verduidelijkt door middel van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect

van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing (verantwoording groepsrisico).

Aangezien er niets veranderd wordt aan de huidige situatie en uit de beschikbare gegevens is gebleken dat er geen bepalende transport gebonden externe veiligheidsrisico's zijn. Hierdoor kan er geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

4.5 Flora en Fauna

Wat betreft de flora en fauna zijn er geen veranderingen in de feitelijke situatie. Derhalve is nader onderzoek hiernaar niet aan de orde. Tevens is een Aeries- berekening uitgevoerd om te bepalen of het gebruik van het pand tot negatieve effecten kan leiden op gevoelige natuurgebieden. Uit de bij deze onderbouwing gevoegde berekening blijkt dat dit niet het geval is.

4.6 Parkeren en verkeer

Op grond van de Nota Parkeernormen Peel en Maas dienen in beginsel 36 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte is aan de achterzijde van het complex voorzien in een ruime parkeergelegenheid voor de bewoners. Eveneens is een fietsenstalling aanwezig. Gelet op het gebruik sinds de opening van het complex is niet gebleken dat ter plaatse onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. De wegenstructuur in de omgeving is bovendien zodanig dat de mogelijke toename van de verkeersbewegingen gemakkelijk kan worden afgewikkeld.

5. | Omgevingsdialoog

Voor het aspect participatie is een omgevingsdialoog gehouden met de omwonenden van Irenehof in Panningen. In oktober 2022 zijn de direct omwonenden (directe burenen en overburen) persoonlijk (door middel van een huisbezoek) geïnformeerd over het voornemen. Indien men dat wenste is er een persoonlijk gesprek geweest. De meeste mensen hebben daarvan gebruik gemaakt. Overige mensen in de straat zijn destijds geïnformeerd via een brief. Verder is er op 15 december 2022, van 19:00-20:00u in het Huis van de Gemeente nog een nader gesprek geweest.

Hierbij waren aanwezig:

- Omwonenden Irenehof, bewoners Loenhofstraat 6-7-8-10-12-14-16-17 en Pachtersweg1.
- Vertegenwoordiging Gemeente Peel en Maas.
- Vertegenwoordiging Wonen Limburg.

5.1 Aanleiding

Op verzoek van omwonenden heeft dit (extra) gesprek plaatsgevonden.

Aanleiding is het voornemen van Wonen Limburg om verlenging aan te vragen voor vijf jaar voor het appartementengebouw Irenehof aan de Loenhofstraat, na het aflopen van de huidige vergunning.

In oktober hebben Wonen Limburg en Gemeente Peel en Maas huisbezoeken afgelegd en daar waar mensen aangaven hier behoefte aan te hebben, gesprekken gevoerd met alle omwonenden over dit voornemen, waarna een brief gestuurd is met dit voornemen.

Omwonenden hebben hierna in een gezamenlijk brief gevraagd om een nader gesprek.

5.2 Gespreksverslag 15 december 2022

- Omwonenden geven aan dat er volgens hen in de verstuurde brief onvoldoende recht is gedaan aan de inhoud van de gesprekken.
- Enkele omwonenden geven aan dat, waar ze in het huisbezoek aangeven weinig overlast te ervaren, ze nu willen aangeven dat ze met burenen gesproken hebben. Ze begrijpen dat zij wel overlast ervaren.
- Er wordt gevraagd waarom er niet naar een andere plek gekeken wordt voor de tijdelijke voorzieningen. Er worden diverse plekken genoemd. Van gemeentewege wordt aangegeven dat dit zeker onderzocht is en wordt nogmaals uitgelegd dat er landelijk een opdracht ligt in het bouwen van sociale huurwoningen. Plekken die in aanmerking komen voor permanente woningbouw wil de gemeente daarvoor niet gebruiken (bijvoorbeeld Panningen Zuid). Mede vanwege de dringende behoefte wil Wonen Limburg de instandhouding van het appartementengebouw met 5 jaar verlengen.
- Er worden vragen gesteld over de rol van Gemeente en Wonen Limburg in de aanvraag. Kan gemeente neutraal genoeg zijn in de beoordeling van de vergunning? Irenehof is een gezamenlijk project, vandaar dat gesprekken in gezamenlijkheid plaatsvinden. Wonen Limburg is de vergunning aanvrager. Regelgeving omtrent procedure wordt gevolgd. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt de aanvraag.
- Er is twijfel over de hardheid van vijf jaar verlengen, ook nu wordt er verlenging aangevraagd terwijl er 10 jaar is afgesproken. Kan er een garantie gegeven worden op die vijf jaar? Van gemeentewege wordt aangegeven dat het een tijdelijk gebouw is dat aan de technische eisen voor tijdelijke bouw voldoet. Die technische eisen zijn ingericht voor maximaal 15 jaar. Daarnaast is het de bedoeling dat de huidige locatie van Irenehof permanent wordt ingevuld met woningbouw. Ook om die reden is het niet wenselijk om nu een vergunning voor een langere termijn te verlenen.
- Omwonenden geven aan dat ze vinden laat te zijn meegenomen in het proces.
- Omwonenden maken zich zorgen om de veiligheid met name ook voor hun kinderen. Vuilnis wordt nog steeds niet goed aangeboden en ze hebben het idee dat er weinig controle is door Wonen Limburg. Ook vinden ze dat er te veel sociale- en midden- huur in de wijk is.
- Naast de bewaren tegen verlenging van de vergunning Irenehof zijn er ook vragen over wat er na die vijf jaar op de kavels gebouwd gaat worden. Dit is minstens zo belangrijk.
- Van gemeentewege wordt vervolgens nog de procedure toegelicht. Binnen 8 weken na indienen van een ontvankelijke aanvraag dient het college een besluit te nemen. Daarna kan bezwaar gemaakt worden.
- Overleg wordt afgesloten nadat geconstateerd is dat de bewoners alles hebben kunnen zeggen wat ze willen. Afsluitend concluderen we dat ondanks de verschillen van inzicht we waarderen dat het gesprek gevoerd is op een nette manier, met respect voor elkaars posities.

Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een omgevingsvergunning een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan op gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij aan de volgende drie criteria is voldaan:

- Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd.
- Er is geen noodzaak voor het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw.
- Er is geen noodzaak voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

Het besluit maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Kostenverhaal zal plaatsvinden via een anterieure overeenkomst.

Conclusie

De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot een ander inzicht. De afweging van belangen heeft ertoe geleid dat verlenging van de instandhoudingstermijn van Irenehof als het meest doelmatig in deze situatie is beoordeeld. Het grote volkshuisvestelijke belang prevaleert boven de individuele belangen van de omwonenden. Tegelijkertijd wordt erkend dat de individuele belangen niet zonder meer opzij kunnen worden geschoven. Daarom heeft de initiatiefnemer aangegeven om (nog) meer toezicht te houden en daar waar het kan actief stappen te ondernemen om overlast en ergernissen zoveel als mogelijk te beperken.