Aan de Gemeenteraad van Peel en Maas

Postbus 7088

5980 AB PANNINGEN

Panningen, 27 maart 2023

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Ringovenpark ong. te Panningen

(IDN-nr: NL.IMRO.1894.BPL0295-ON01)

Geachte leden van de Gemeenteraad van Peel en Maas,

[redacted] wij bij deze een zienswijze indienen op het hiervoor in de aanhef genoemde ontwerp wijziging bestemmingsplan.

Tijdlijn:

Onderstaand een korte opsomming van de tijdlijn tot heden.

Sept-oktober 2020: start verkoop [redacted]

Maart 2021: eerste koopcontracten getekend

September 2021: verkoop gebouw Rabobank aan PPO projectontwikkeling te Schaijk

1 december 2021: sluiting Rabobank

10 mei 2022: presentatie door PPO van de bouwplannen aan omwonenden

Juli 2022: eerste bewoners vestigen zich in [redacted]

5 augustus 2022 mail verontruste [redacted] naar gemeente na planpresentatie PPO dd 10 mei 2022

2 februari 2023 gesprek PPO en [redacted]

1 maart 2023 indienen pro forma zienswijze bij gemeente

Uit bovenstaande tijdlijn blijkt:

- [redacted] zijn ruim voor mededeling van verkoop Rabobank gebouw.
- [redacted] zijn niet betrokken in beginstadium van de transformatie
- Na onze brief van 5 augustus 2022 komt er een reactie voor een gesprek. In tussenliggende fase geen enkel contact met gemeente en PPO.

- In een gesprek op 2 februari 2023 tussen bewoners en PPO komt naar voren dat alles al is besproken, uitgewerkt en vastgelegd in diverse gesprekken tussen gemeente en projectontwikkelaar.
- Indienen van een zienswijze is nog de enige mogelijkheid voor bewoners van Appelvink

Geachte raadsleden,

Uit diverse gepubliceerde artikelen en reportages bij omroep PenM medio september 2022 blijkt dat alle plannen in een vergevorderde voorbereidende fase zijn maar met bewoners [redacted] is nog niets besproken.

Een van de eerste zaken bij nieuwbouw c.q. aanpassing bestemmingsplannen is overleg met buurtbewoners. Dit is wel gebeurd met bewoners van oa de Ringovenstraat maar toekomstige bewoners van Appelvink zijn niet benaderd. Wij hebben hierdoor onze zienswijze in een eerdere fase niet kunnen toelichten.

Middels deze brief doen wij dit nu alsnog.

Bouwhoogte:

Uit tekeningen en mededelingen van de projectontwikkelaar blijkt dat de wijziging van het bestemmingsplan van kantoorfunctie naar wonen beoogd om een complex van 19 appartementen te bouwen achter het voormalige Rabobankgebouw met een hoogte van 16m. In het huidige bestemmingsplan dienst/kantoorruimte wordt gesproken van 9m.

De beoogde bouwhoogte is voor ons daardoor een forse inbreuk op uitzicht, lichtinval en privacy.

Wij vragen u om de hoogte van het gebouw nogmaals te overwegen en terug te brengen naar 3 etages ipv de beoogde 4.

Privacy:

De voorgenomen nieuwbouw heeft 19 appartementen, gesitueerd 5m van de openbare weg en 32m van ons complex. Conform richtlijnen, opgesteld door ter zake deskundigen, is dit blijkbaar mogelijk maar moreel niet verantwoord. Ook de situering van de balkons (met een uitbouw [redacted]) is dusdanig dat privacy straks niet meer gewaarborgd is. De uitbouw van de balkons kunnen o.i. beter richting JF Kennedylaan worden gesitueerd, mooi gericht op het zuidwesten.

Geluid:

In het huidige plan (transitie Rabobank gebouw en nieuwe appartementengebouw) zouden er 58 woonunits/woningen ontstaan. Dit brengt in het rustige RingovenPARK veel meer geluid met zich mee dan wenselijk. Ook hier wordt uitgegaan van normen, maar de praktijk zal heel anders uitpakken vrezen wij. Door intensivering van de kavel, t.o.v. voorheen dienstverlening, zal door 24/7 gebruik de geluidshinder toenemen.

Ook de plaatsing van warmtepompen op het dak van de 2 gebouwen zal zorgen voor meer geluid. Plaatsen van sedum dakbedekking (groene aanplant) zou een optie kunnen zijn.

Parkeren:

Achter het beoogde nieuwe appartementencomplex worden ruim 60 parkeerplaatsen gerealiseerd conform normering. Zijn deze nodig ?? Waar parkeren bezoekers ?

Kan gekeken worden om parkeerplaatsen elders te realiseren en het beoogde gebouw naar achteren te verplaatsen ? Het parkeerterrein, in eigendom van de gemeente, aan de JF Kennedylaan zou een uitgangspunt kunnen zijn. Hierdoor neemt de verkeersintensiteit op het Ringovenpark ook af.

Verkeerssituatie:

De huidige verkeerssituatie op het Ringovenpark is matig tot slecht. De weg is te smal, teveel bochten en erg onoverzichtelijk. Vooral toename van personenvervoer, bezorgdiensten , ambulances etc. geeft momenteel al veel problemen. Het trottoir is nu al vaak de enige uitwijkmogelijkheid.

Hoe wordt de situatie als er nog 58 woningen/woonunits bijkomen met hun bijbehorend verkeer ? De situatie wordt dan onhoudbaar en ingrijpen zal dan nodig zijn met aanpassingen en bv een 30km zone.

De beoogde uitrit van de parkeerplaats, naast het nieuw te realiseren gebouw, is zeker een heroverweging waard en kan beter achter het Rabogebouw gepland worden.

Daarnaast is de aansluiting op de JF Kennedylaan verre van ideaal. Wachttijden van minuten zijn meer regel dan uitzondering. De verkeersluwe Ringovenstraat (eenrichtingverkeer) wordt nu al vaak als sluiproute genomen om het kruispunt bij de Gamma te mijden. In een gesprek met [redacted] stedenbouwkundige van uw gemeente, is deze situatie al bespreken en er werd aangegeven dat een toekomstige rotonde intern wordt bekeken. Dit zouden wij toejuichen.

Geachte gemeenteraadsleden,

Uit bovenstaande blijkt dat wij als bewoners/eigenaren [redacted] erg teleurgesteld zijn met de voorgenomen plannen op de nu nog aanwezige parkeerplaats achter het voormalige Rabobankgebouw. De hoge bereidheid tot ondertekening van deze zienswijze geeft dit aan. We dachten allemaal in een mooi rustig gebied in het Ringovenpark te komen wonen met veel groen. Betere en snellere communicatie had deels een bijdrage kunnen leveren om plannen aan te passen. Het is aan u om nogmaals afwegingen te maken hoe de toekomst van het Ringovenpark er uit komt te zien. Wij wensen u hierbij veel wijsheid en inzicht toe. Niet alles moet o.i via normen en regels. Burgers/bewoners tegenmoetkomen in hun (niet onredelijke) wensen is soms ook belangrijk.

Met vriendelijk groet,

Mede namens alle ondertekenende bewoners en eigenaren [redacted] conform bijlage

[redacted]

Bijlage: lijst ondertekende bewoners/eigenare[redacted]