INGEKOMEN

3 1 DEC. 2024

# Zienswijze / reactie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a – Giel Peetershof Fase 2a Egchel

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Egchel, 21 december 2024

**Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,**
**Aan de raadsleden,**

Hierbij onze reactie/zienswijze op het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a – Giel Peetershof Fase 2a te Egchel, gepubliceerd 18 november 2024.

> ***Je woonomgeving in het Giel Peetershof bepaal je ook zelf, net zoals de vormgeving van je huis. Hier ben je niet overgeleverd aan plannen die achteraf net iets anders blijken te zijn, maar heb je het in eigen hand. De gebiedsvisie voor het Giel Peetershof heeft een voorproefje gegeven van de mogelijke woonsferen.***

Aldus een citaat uit de *Voorstudie woonsferen* gepresenteerd bij de start van fase 1 van het project Giel Peetershof. Met deze studie of Receptenboek woonsferen, ook wel stedenbouwkundig kookboek genoemd, zette de gemeente de toon voor de nieuwe duurzame wijk. We komen op het receptenboek en de promotie van het project Giel Peetershof nog terug.

Maar eerst over het nu gepubliceerde TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Giel Peetershof Fase 2a.

Er komen volgens de toelichting 2.2.2.1 bij het omgevingsplan 6 kavels beschikbaar voor vrijstaande koopwoningen, 35 woningen in 7 clusters van elk 5 geschakelde woningen. Van de 7 clusters zijn 4 clusters tijdelijke woningen. Wat wij begrijpen zijn de 35 woningen allemaal huurwoningen. Daarnaast is er nog ruimte ingetekend voor CPO-projecten. Ja, dit is een tijdelijke situatie voor de eerste 10 jaar. Daarna zal het project worden aangepast (eindsituatie 2.2.1.1) en komen er meer vrije kavels beschikbaar. Maar in deze zienswijze richten wij ons met name op die eerste 10 jaar. Inzichten en plannen kunnen wijzigen en er is geen garantie dat de tijdelijke situatie niet zal worden verlengd.

Over het omgevingsplan enkele algemene opmerkingen, vragen en suggesties:

- Wat ons opvalt: **duurzaam**(heid) was bij fase 1 een term die bij elke publicatie door de gemeente over het project Giel Peetershof terug kwam, zowel op de website als in andere uitingen. Duurzaam werd gepresenteerd als een belangrijk uitgangspunt en kenmerk van de nieuwe woonwijk. Voor de gemeente Peel en Maas is duurzaamheid een van de drie kernwaarden. Bij fase 2 wordt duurzaamheid veel minder nadrukkelijk benoemd en samengevat in een bijlage bij het omgevingsplan van slechts ruim 2 bladzijden. De 6 minimale duurzame eisen uit fase 1 zijn terug gebracht naar slechts 2 eisen voor fase 2. (Bijlage 13 Notitie Duurzaamheid)

- Het opnemen van een **trottoir** in het ontwerp voor fase 2 is een goed voorstel. Terecht wordt opgemerkt dat in fase 1 een trottoir in Klaassenhof en Roosenhof ontbreekt. Het opnemen van een wandelpad vanaf de Gielenhofweg door de wijk richting Klaassenhof is eveneens een aantrekkelijk onderdeel van het plan.

- In het project Giel Peetershof geldt, net als in een groot deel van de gemeente, een maximum snelheid van 30-km. Dat die maximum snelheid vaak niet wordt aangehouden zal geen nieuws zijn. Versmallingen in het wegdek, zoals die in de Gielenhofweg recent zijn aangebracht, werken niet of slechts zeer beperkt. Wellicht kunnen bij fase 2 drempels of andere snelheidsbeperkende maatregelen worden aangelegd als poging om het verkeer in het project aan de **30-km regel** te houden.

- Wellicht is het een optie om in fase 2 bij elk van 4 openbare parkeerplaatsen (parkeerkoffers) een **laadpaal** voor elektrische auto's te plaatsen en ook een parkeerplaats te reserveren voor het opladen van accu's. Het reserveren van parkeerplaatsen voor deelauto's is mogelijk ook een optie. Met deze aanpassingen geeft de gemeente invulling aan de kernwaarde duurzaam en promoot de gemeente duurzame mobiliteit.

- Het oorspronkelijke en kenmerkende uitgangspunt voor het project Giel Peetershof, *toekomstige bewoners bepalen zelf in welke woonsfeer ze willen wonen*, is bijna geheel verdwenen. Slechts voor 6 van de 45 geplande woningen in fase 2 kunnen toekomstige bewoners hun eigen woonsfeer bepalen. De oppervlakte van die zes kavels ligt, in tegenstelling tot fase 1, ook al vast. Hoe verhoudt zich het oorspronkelijke uitgangspunt van het project Giel Peetershof, **zelf de eigen woonsfeer bepalen** (type woning), met het omgevingsplan voor fase 2a?

- In het bestemmingsplan voor heel Giel Peetershof (2015) stond dat de gemeente de bouw van een beperkt aantal huurwoningen stimuleert (Toelichting 4.1.3 kopje Wonen). In fase 2 wordt aan verschillende kenmerkende uitgangspunten voor het project, *zelf bepalen van de woonsfeer en een beperkt aantal huurwoningen*, **niet voldaan.** Voor de huurwoningen, 39 van de totaal geplande 45 woningen, geldt dat de toekomstige bewoners geen invloed hebben op de woonsfeer. Deze ingrijpende afwijking van het uitgangspunt voor het project wordt verder niet toegelicht. De gemeente had in 2013 al wel voorzien dat bij een volgende fase van het project een andere invulling van uitgangspunten/sfeer zou kunnen ontstaan: *Indien zo'n situatie zich dreigt voor te doen wordt op dat moment gekeken hoe daar mee wordt omgegaan. Daarvoor worden dan spelregels ontwikkeld en uitgewerkt.* (raadsverslag Bestemmingsplan Giel Peetershof Egchel, 17 december 2013)

Op 1 februari 2024 heeft de gemeente een informatieavond georganiseerd en een schetsontwerp van fase 2 gepresenteerd. Maar welke spelregels, gezien de wijzigingen in de uitgangspunten, zijn ontwikkeld en hoe deze worden uitgewerkt en toegepast, is daarbij niet meegenomen.

Specifiek over de Notitie Duurzaamheid, bijlage 13, bij het omgevingsplan Giel Peetershof fase 2a volgen ook enkele opmerkingen en suggesties:

- De, volgens de gemeente, belangrijke **richtlijn Giel Peetershofproof** ontbreekt nog in de gepresenteerde informatie. Er is bij fase 1 niet aangegeven dat deze richtlijn met 6 geformuleerde eisen voor de bouw van een woning enkel voor fase 1 zou gelden.

- Elke woning in fase 2a moet (eis) voldoen aan ENG in plaats van aan de wettelijke (Bbl) norm BENG. Dat is een goed voorstel en in lijn met het oorspronkelijke uitgangspunt en ambitie voor Giel Peetershof, namelijk voorop lopen en ambitie tonen wat betreft duurzaam. De vraag is of alle woningen in fase 2, ook de tijdelijke woningen, voldoen aan de **ENG-eis**.

- Een tweede eis gaat over de voortuin en de achtertuin. Minimaal 50% van de voor- en de achtertuin moet groen worden. Ook dat is een goed voorstel. Misschien zou, zeker voor de achtertuin, de ambitie qua percentage **niet-harde bestrating** nog iets hoger kunnen. Onze suggestie is om de term groen toe te lichten en nog duidelijker te formuleren wat onder groen wordt verstaan. Kunstgras is ook groen maar dat zal toch niet bedoeling zijn. En groen geschilderde harde bestrating ook niet.

- Alle *vrijstaande* woningen in fase 2a moeten volgens het Omgevingsplan minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Maar dat geldt in de voorlopige situatie dus slechts voor 6 van de totaal 45 woningen. Bij fase 1 was de regel dat **elke woning**, ongeacht type, parkeerruimte op eigen kavel moest inrichten. Openbare parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor bezoek. Het lijkt ons in lijn met de uitgangspunten van het Giel Peetershof project om ook bij fase 2a vast te houden aan het uitgangspunt, **minimaal een parkeerplaats** bij elke woning, ongeacht het type. Zie ook de *Algemene Voorwaarden onroerende zaken gemeente Peel en Maas*, artikel 3.9. In een reactie van de gemeente, naar aanleiding van vragen van ons bij de bouw tijdens fase 1, gaf de gemeente aan dat het uitgangspunt voor Giel Peetershof is "*dat verkeer ondergeschikt is aan wonen. Dit is vertaald in eigen auto('s) op eigen terrein en aan de randen van de wijk, dus geen parkeervakken in de straten zelf*".

- De wensen wat betreft duurzaamheid worden terecht benoemd maar door ze deels slechts als wens (bouwmaterialen) te formuleren heeft de gemeente hier bij de bouw van woningen weinig tot geen invloed op. In woningen gebouwd conform het ENG-principe is isolatie een belangrijk onderdeel. Wellicht heeft de gemeente de ruimte om het gebruik van **biobased isolatiemateriaal** als een eis op te nemen en niet slechts als een wens.

- Voor de gemeente Peel en Maas is goede luchtkwaliteit belangrijk en de gemeente heeft zich daarom aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord (SLA). Ook steunt de gemeente het project Grenzeloos meten om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit in de regio. Houtstook, blijkt uit de voorlopige resultaten van het project Grenzeloos

meten, is een belangrijke bron van fijnstof. Fijnstof, met name PM2,5 die vrijkomt bij houtstook, is zeer schadelijk voor de leefomgeving en de gezondheid van bewoners. Overwogen kan worden of in fase 2a **houtstookvrij** de norm kan zijn en houtstookvrij als eis met betrekking tot duurzaamheid (en gezondheid) op te nemen.

- Een van de eisen uit de richtlijn Giel Peetershofproof had als kopje **sociaal.** Dat ging over uitstraling en zichtbaarheid. Het streven was een open natuurlijke inrichting van de wijk. In fase 1 is volgens ons dit streven niet goed uit de verf gekomen. Veel harde schuttingen waardoor er een gesloten beeld is ontstaan. Het is begrijpelijk dat bewoners een afscheiding bij hun woning willen aanbrengen. Wellicht kan de gemeente bij fase 2 een eis toevoegen, enkel natuurlijke en (deels) open afscheidingen zijn toegestaan.

De Voorstudie woonsferen (ook wel Receptenboek) was niet zomaar een folder, het was als bijlage 1 opgenomen in het bestemmingsplan (01-04-2015) voor het project Giel Peetershof. Een citaat uit de toelichting bij het receptenboek:

> *Deze afbeeldingen (*in het receptenboek*) benaderen zo dicht mogelijk een woonsfeer die in het Giel Peetershof zou kunnen komen.*

In deze studie worden verschillende suggesties aangereikt hoe de wijk er uit zou kunnen zien. Er volgt een opsomming van rietlanden, boomgaard, cottage, erf, vrijheid. Mooie plaatjes met wervende teksten, het kon niet op. Toekomstige kopers van een kavel werden hopelijk enthousiast gemaakt en verleidt.

Natuurlijk, het was ook een verkooppraatje. Dat zagen wij, als geïnteresseerden in het Giel Peetershof project, ook wel. Maar het gaf de richting en ambitie aan, het zette de toon (een formeel onderdeel van het bestemmingsplan) hoe de wijk, in twee fasen te bouwen, zou kunnen worden. In het nu voorliggende omgevingsplan voor fase 2 komen twee van de in het receptenboek aangereikte suggesties ook weer terug, rietlanden en landweer.

De gemeente maakte nadrukkelijk promotie voor het project en was zelf zeer ingenomen met dit speciale duurzame bouwproject. In de raadsbesluit van 17 december 2013, als toelichting bij het bestemmingsplan, stond *dat toekomstige bewoners zelf bepalen in welke woonsfeer zij hun woning willen bouwen*. Dat was een belangrijke formele toezegging aan toekomstige bewoners over hoe het project, en niet slechts een deel, er uit zou gaan zien.

Er kwam een speciale website over het project Giel Peetershof. Op die website stond een tekst met een korte toelichting bij het bestemmingsplan. Er wordt verwezen naar de regels die horen bij het bouwen van een woning, bouwhoogte, afstand tot de buren etc. Maar naast deze gewone regels uit het bestemmingsplan geldt in Giel Peetershof (citaat) *een **belangrijke voorwaarde**: Jouw woning voldoet aan de richtlijn Giel Peetershofproof*.

Wij gingen kijken, lazen de website, het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen, de voorwaarden, de richtlijn, spraken met ambtenaren en toekomstige buren. We wisten dat na fase 1 ook fase 2 zou worden gebouwd. Natuurlijk worden plannen aangepast, dat begrepen en begrijpen wij heel goed. Maar het bestemmingsplan en de toelichting bij het raadsbesluit is duidelijk, het gaat om een project waarbij de woningen in de lijn van de gepubliceerde woonsferen in 2 fasen zullen worden gebouwd. Dus de publicaties, de

teksten op de website en de duidelijke richtlijn Giel Peetershofproof gelden voor het hele duurzame project en zagen wij als een garantie hoe deze wijk vorm zou krijgen.

Het was ons helemaal duidelijk. Wij kochten een kavel en lieten een woning bouwen in het volste vertrouwen dat de hele wijk, ook fase 2, in grote lijnen zou worden zoals ons en andere toekomstige bewoners was verteld (receptenboek, bestemmingsplan, website, richtlijn, gesprekken etc).

Dat bleek een vergissing. De gemeente gaf bij fase 1 ook vergunningen af voor woningen die niet voldeden aan de suggesties uit de receptenboek, zelf de woonsfeer bepalen en zeker ook niet aan de voorwaarden/eisen van de **richtlijn Giel Peetershofproof**. Dat die richtlijn toch echt een harde minimale eis was hebben we zelf ervaren toen bij het indienen van de vergunningsaanvraag de architect was vergeten, het was namelijk wel onze intentie, om een voorziening voor de opvang en hergebruik van regenwater in te tekenen. Onze vergunningsaanvraag werd resoluut afgewezen, voldoet niet aan de richtlijn. Het kwam, voor onze woning tenminste, uiteindelijk wel goed.

Het omgevingsplan voor fase 2 **wijkt op verschillende cruciale punten af van de intenties** bij de start van het project Giel Peetershof, zoals vastgelegd in verschillende uitingen van de gemeente, het bestemmingsplan uit 2013 en zoals in het voorgaande is toegelicht. Bewoners van fase 1 hebben destijds juist ingetekend op de uitgangspunten en kenmerken van het duurzame project.

- woonsfeer van het hele project (onder andere Voorstudie woonsferen als onderdeel van het bestemmingsplan) zou bepalend zijn voor het hele project,

- type woning. Uitgangspunt voor het project was vooral vrije kavels en een beperkt aantal huurwoningen. In fase 2 zijn het juist overwegend huurwoningen en slechts een beperkt aantal vrije kavels waarvan de grootte vast ligt.

- bewoners zouden, was het uitgangspunt en kenmerk van het project, zelf grotendeels de sfeer en type woning bepalen (zelfsturing). In fase 2 van het project ligt de (woon)sfeer en type woning voor het overgrote deel juist vast.

- hoewel duurzaamheid een van de kernwaarden is van gemeente zijn er in fase 2 ten aanzien van duurzaamheid slechts 2 eisen geformuleerd. Bij fase 1 golden 6 eisen, opgenomen in de richtlijn Giel Peetershofproof. Deze richtlijn met eisen waaraan **elke** woning in het project Giel Peetershof moet voldoen was voor ons cruciaal bij de beslissing van de koop van een kavel en de bouw van onze woning.

- hoewel beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan (raadsverslag 17 december 2013) voor Giel Peetershof is er geen communicatie over en uitwerking van spelregels geweest. Deze zouden worden ontwikkeld wanneer het project, qua invulling en woonsfeer, af zou wijken van de oorspronkelijke plannen.

- volgens ons heeft de gemeente voldoende ruimte om het omgevingsplan voor fase 2 van het project Giel Peetershof aan te passen. Zodat wordt voldaan aan de duurzame uitgangspunten, zoals eerder door de gemeente zelf geformuleerd en waarop bewoners van fase 1 hun keus hebben gebaseerd, en tegelijk de wens en noodzaak voor meer woningen wordt ingevuld.