Nota zienswijzen ten opzichte van het ontwerp TAM Omgevingsplan Giel Peetershof fase 2a

1. Inleiding

Giel Peetershof is een woongebied in kern Egchel waar fase 1 is volgebouwd met woningen. Het voornemen is om de volgende fase te ontwikkelen. Met dit plan wordt fase 2a planologisch geregeld zodat invulling kan worden gegeven aan de behoefte aan woningen in de triple kern Helden-Panningen- Egchel en specifiek Egchel.

Procedure

Het ontwerp TAM- omgevingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 19 november 2024 tot en met 31 december 2024 ter inzage gelegen. Deze ter visie legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad. Gedurende de termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerp TAM-Omgevingsplan in te dienen.

De volgende zienswijzen zijn gedurende bovengenoemde periode ingediend:

1. ingekomen 31 december 2024
2. ingekomen 17 december 2024

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2 van deze nota. Voor elke reactie is aangegeven of deze gegrond is en zal leiden tot een aanvulling of wijziging van de regels, toelichting of verbeelding van het definitieve TAM Omgevingsplan Giel Peetershof fase 2a.

2. Zienswijze

Zienswijze 1:

Inleiding zienswijze
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.

Inhoudelijke reactie:
Dit is geen zienswijze tegen het plan maar een stelling en is voor kennis aangenomen.

Grond 1:
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 indiener begrijpt zijn de 35 woningen allemaal huurwoningen. Daarnaast is er nog ruimte ingetekend voor CPO-projecten. 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 richt indiener zich 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.

Inhoudelijke reactie:
Het gaat in Giel Peetershof fase 2a voor de tijdelijke periode (eerste 10 jaar) inderdaad om 6 kavels voor vrijstaande koopwoningen. Daarnaast komen er een 15-tal sociale huurwoningen die verhuurd

gaan worden door Wonen Limburg. Ook zijn er 2 gebieden aangewezen waar voor elk gebied minimaal 4 en maximaal 6 particuliere koopwoningen (CPO vlekken) komen. Dit alles wordt nog aangevuld met de tijdelijke woningen, twintig tijdelijke woningen in totaal. Na de tijdelijke periode wordt het gebied van de tijdelijke woningen opnieuw verkaveld, waarschijnlijk met kavels voor vrijstaande woningen, maar als de behoefte bij een ander segment woningen gelegen is op dat moment kan het gebied ook een andere invulling krijgen.
Dit betekent dat er in de tijdelijke situatie niet zoals in de zienswijze aangegeven 6 woningen door particulieren worden ingevuld maar 6 plus de twee gebieden voor CPO. In totaal dus minimaal 14 en maximaal 18 woningen in het plangebied.

Conclusie:
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding, regels of motivering.

Grond 2:
Wat indiener 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).

Inhoudelijke reactie:
Het is juist dat qua omvang duurzaamheid minder terug komt in fase 2a, echter in deze fase is duurzaamheid wel juridisch geborgd. Duurzaamheidsregels zijn opgenomen als regels in het plan terwijl duurzaamheidsregels in fase 1 niet juridisch geborgd waren.
Tevens is de huidige tijdgeest anders dan bij ontwikkeling van fase 1, destijds was duurzaamheid een nieuw facet in de woningbouwontwikkelingen en tegenwoordig is duurzaamheid een regulier onderdeel. Als gemeente Peel en Maas is duurzaamheid één van onze kernwaarden. Dus belangrijk, een speerpunt, is en blijft het zeker. Voor de nieuwe woningbouwers is een inspiratiedocument gemaakt om ze te inspireren, te verleiden en duurzame maatregelen aan de nieuwe woning en tuin toe te passen. Dit inspiratiedocument is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd. Dit past bij de strategie die in fase 1 is toegepast; waarbij de nieuwe woningeigenaren ook uitgedaagd werden een zo duurzaam mogelijke woning te realiseren.

Conclusie:
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding, regels of motivering.

Grond 3:
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.

Inhoudelijke reactie:
Dit is geen zienswijze maar een opmerking.

Grond 4:
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.

Inhoudelijke reactie:
Snelheidsbeperkende maatregelen zijn geen aspecten die in het TAM-Omgevingsplan opgenomen worden. Er wordt vooralsnog uitgegaan dat de inrichting van de wegen zodanig is dat er geen snelheidsbeperkende maatregelen nodig zijn.

Conclusie:
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding, regels of motivering.

Grond 5:
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.

Inhoudelijke reactie:
Laadpalen zijn geen aspecten die in het TAM-Omgevingsplan opgenomen worden. In het bestek van het openbaar gebied worden laadpalen opgenomen. De suggestie die indiener voorstelt is echter wel een goede suggestie. Bij de daadwerkelijke invulling van het plangebied, waar het aanleggen van het openbaar gebied natuurlijk een onderdeel is, zal er rekening gehouden worden met het aanleggen van voldoende laadpalen en daarbij de optie om er in verhouding meer te plaatsen om het gebruik van elektrische auto's en daarmee duurzaamheid te stimuleren. In de concept plannen voor de inrichting van het openbaar gebied zijn al 4 laadpalen opgenomen, elk met 2 oplaadpunten.

Conclusie:
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding, regels of motivering.

Grond 6:
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?

Inhoudelijke reactie:
Zoals bij grond 1 ook al is aangegeven gaat het in dit plan, afhankelijk van de invulling van de CPO gebieden, om het realiseren van woningen in particulier bezit voor een aantal tussen de 14 en 18, Zeker voor de CPO gebieden is door het aanwijzen van gebieden het heel goed mogelijk om hun eigen woonsfeer te realiseren.
De kavelgrootte bij de vrijstaande kavels zijn bewust vastgelegd omdat de ervaring bij Giel Peetershof fase 1 heeft geleerd dat voor de meeste potentiële kopers het niet als prettig, of als een voordeel, werd ervaren dat de kavelgrootte en kavelgrenzen niet vastlagen. Ook omdat het gebied niet alleen vrij uit te geven kavels bevat is er voor gekozen om de kavelgrootte in het plan al vast te leggen.

Conclusie:
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding, regels of motivering.

Grond 7:
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.

Inhoudelijke reactie:

De ontwikkeling van Giel Peetershof fase 2a is met name gestart om invulling te geven aan een woningbehoefte in de triple kern Helden-Panningen-Egchel. Dit voor het woningsegment, goedkope huur en goedkope koop. Tevens is de huidige woningmarkt situatie essentieel anders dan de woningmarkt situatie bij de ontwikkeling van Giel Peetershof fase 1. In maart 2023 is bestuurlijk de woondeal gesloten. Deze afspraken zijn in Limburg vertaald in de Limburgse woondeal 2023 (afspraken tussen onder meer het Rijk, de provincie Limburg, de Limburgse gemeenten en corporaties), met als uiteindelijke doel om versneld betaalbare woningen toe te voegen. Afgesproken is dat een nieuwbouwplan voorziet in 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan 30% in de sociale huur. Dit alles maakt dat in Giel Peetershof fase 2a een diversiteit aan woningen gerealiseerd zal worden.

Conclusie:
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding, regels of motivering.

Grond 8:
Specifiek over de Notitie Duurzaamheid, bijlage 13, bij het omgevingsplan Giel Peetershof fase 2a benoemt indiener enkele opmerkingen en suggesties: •

a. 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.

b. 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.

c. Een tweede eis gaat over de voortuin en de achtertuin. Minimaal 50% van de voor- en de achtertuin moet groen worden. Ook dat vindt indiener 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.

d. 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".

e. 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.

f. 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.

g. 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.

Inhoudelijke reactie:

Ad a. De richtlijn Giel Peetershofproof was een richtlijn en juridisch niet geborgd in de regels van het bestemmingsplan. In Giel Peetershof fase 2a zijn wel regels op het gebied van duurzaamheid juridisch geborgd in het TAM plan. Tevens is, als aanvulling, een inspiratiedocument gemaakt om potentiële woningbouwers te inspireren hun woning zo duurzaam mogelijk te maken.

Ad b, Dit is een vraag van de indiener. Het voldoen van ENG is een regel waaraan te bouwen woningen zullen worden getoetst voordat de vergunning voor het bouwen verleend kan worden. De tijdelijke woningen worden na vaststelling van dit TAM plan met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit planologisch geregeld. Deze tijdelijke woningen zijn geen onderdeel van dit plan.

Ad c. Dit is een suggestie van de indiener. In de koopovereenkomst, die we gaan sluiten bij de verkoop van de kavels, wordt opgenomen dat minimaal 50% van de voortuin en minimaal 50% van de achtertuin in natuurlijk groen moet worden aangelegd.

Ad d. Er kan niet vastgehouden worden aan de regel dat elke woning een parkeerplaats op eigen erf moet hebben omdat in fase 2a in tegenstelling tot fase 1 er een grotere diversiteit aan woningen is. Voor vrijstaande woningen geldt een norm van 2 parkeerplaatsen maar voor rijwoningen is het niet uit te voeren om een parkeerplaats op eigen erf te hebben. Vandaar dat dit ook niet als regel is opgenomen in het TAM plan. Om voldoende parkeerplaatsen in het gebied te hebben zijn er parkeerkoffers in het openbaar gebied gesitueerd.

Ad e. Dit is een suggestie van de indiener. Het toepassen van biobased materiaal is opgenomen als wens en staat genoemd in het inspiratiedocument. Het opnemen van het toepassen van biobased materiaal als eis vindt de gemeente vanuit kostenverhogend oogpunt niet wenselijk.

Ad f. Dit is een suggestie van de indiener. Hoe we als gemeente omgaan met houtstook en dat in relatie tot het Schone Lucht Akkoord wordt gemeentebreed opgepakt omdat dit aspect niet alleen voor Giel Peetershof fase 2a geldt, maar van toepassing is voor de hele gemeente.

Ad g. Dit is een suggestie van de indiener. In artikel 6.4.6 sub c van de regels is opgenomen dat de erf- en perceelsafscheidingen aan de naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte perceelszijde met groenblijvende beplanting moet worden uitgevoerd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding, regels of motivering.

Grond 9:

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 is toegelicht. Bewoners van fase 1 hebben destijds juist ingetekend op de uitgangspunten en kenmerken van het duurzame project.

a. woonsfeer van het hele project (onder andere Voorstudie woonsferen als onderdeel van het bestemmingsplan) zou bepalend zijn voor het hele project, type woning.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

Inhoudelijke reactie:
Ad a: Zie inhoudelijke reactie grond 6 en 7.

Ad b Zie inhoudelijke reactie grond 1.

Ad c Zie inhoudelijke reactie grond 6 en 7.

Ad d. Zie inhoudelijke reactie grond 8.

Ad e. De eisen voor Giel Peetershof fase 2a zijn in dit ontwerp TAM Omgevingsplan opgenomen. Door de veranderde woningmarkt zijn wij genoodzaakt (o.a. door de woondeal 2023) om een grotere diversiteit aan woningen op te nemen dan dat destijds, bij de start van de ontwikkeling van Giel Peetershof, beoogd was. Het gevolg hiervan is dat er minder particuliere bouw in fase 2a gerealiseerd wordt. Dit heeft gevolgen voor het realiseren van een bepaalde woonsfeer in fase 2a.

Ad f. Zie inhoudelijke reactie grond 8.

Conclusie:
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding, regels of motivering.

<u>Zienswijze 2:</u>

Dit schrijven is als klacht ingediend maar gezien het feit dat tijdens de ter inzage legging van Giel Peetershof is ingediend, in overleg met de indiener aangemerkt als zienswijze.

Grond:
Sociale woningen veroorzaken overlast, in de wijk is al veel overlast door arbeidsmigranten.

Inhoudelijke reactie:
In Giel Peetershof fase 2a is een diversiteit van woningen gepland. Het betreft in dit plan geen specifieke huisvesting van arbeidsmigranten. Wel betreft het een invulling met een twintigtal tijdelijke woningen. Deze woningen, net als de 15 sociale huurwoningen, zullen verhuurd gaan worden door

Wonen Limburg. Iedereen kan voor die woningen in aanmerking komen. Wonen Limburg werkt op basis van wachtlijsten en een puntensystematiek.

Conclusie:
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding, regels of motivering.