

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 18 maart 2025
Voorstel: 2025-016

Zaaknummer: 1894/2024/3037467
Documentnummer: 1894/2025/3109399
Datum collegebesluit: 28 januari 2025

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan Giel Peetershof fase 2a

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de integrale versie van de nota zienswijzen en de zienswijzen.

Voorstel

Te besluiten om :

1. De bijgevoegde nota zienswijzen vast te stellen.
2. Het TAM-IMRO omgevingsplan Giel Peetershof fase 2a, IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22a-VG01 ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In december 2008 is als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Egchel (bestaande uit het LOG Egchelse Heide en het Woongebied Egchel) door de gemeenteraad van de gemeente Helden besloten om ca. 7 ha. grond, gelegen tussen de Roggelseweg, Gielenhofweg, Linskensweg en Jacobusstraat, te reserveren voor de realisatie van woningen. De grond is bedoeld voor de realisatie van een woongebied met maximaal 120 woningen. Het plan is opgedeeld in 2 fasen: circa 50 woningen in het noordelijk deel in fase 1 en circa 70 woningen in fase 2, het zuidelijk deel.

Op 1 april 2015 is het bestemmingsplan 'Giel Peetershof Egchel' vastgesteld. Op basis hiervan heeft het noordelijke deel (fase 1) direct de functie 'Woongebied' toegewezen gekregen. De eerste 50 woningen van fase 1 zijn na de vaststelling van het plan, gerealiseerd. Het zuidelijke deel (fase 2) heeft op basis van dit bestemmingsplan de functie 'Wro-zone - Wijzigingsgebied'. Het realiseren van woningen op het zuidelijke deel is hierdoor niet rechtstreeks mogelijk.

De voorliggende motivering is opgesteld ten behoeve van Giel Peetershof fase 2a en maakt onderdeel uit van de wijzing van het Omgevingsplan Peel en Maas met als doel de realisatie van 34 van de resterende 70 woningen van het Giel Peetershof mogelijk te maken.

Vanwege de aanwezigheid van een intensieve veehouderij/varkenshouderij is het op dit moment niet mogelijk om de overige woningen in het plangebied Giel Peetershof fase 2 te realiseren. De resterende woningen zullen in een volgende fase worden gerealiseerd.

Omdat we nog steeds een behoeftevraag zien voor tijdelijke woonconcepten zoals de compaswoningen in het Ringovenpark maken we in Giel Peetershof tijdelijk ruimte voor het verplaatsen van deze woningen vanuit het Ringovenpark en het extra bijplaatsen van nieuwe tijdelijke woningen. In het plan houden we ook al rekening met de situatie die er op termijn ontstaat. Als de tijdelijke woningen uit Giel Peetershof weg gaan, ontstaat er ruimte voor andere woningen. In het Omgevingsplan staat dat er vrijstaande woningen komen. Hoe die ruimte daadwerkelijk ingevuld wordt ligt mede aan de woningbehoefte op dat moment, dit kunnen dus ook bijvoorbeeld twee-onder-een-kap woningen worden.



Situatie: roodomcirkeld fase 2 van Giel Peetershof, gelegen tussen Gielenhofweg, Roggelseweg en Jacobusstraat, met aan de noordkant de bebouwing van fase 1

Bron foto:
Slagboom en Peeters Luchtfotografie B.V.

Samengevat zijn er in de planontwikkeling 2 situaties opgenomen

- **Tijdelijke situatie:** dit is de situatie van de eerste 10 jaar waarbij de 10 tijdelijke woningen, die nu in het Ringovenpark staan, en daar plaats moeten maken voor permanente woningen, in Giel Peetershof een nieuwe locatie krijgen. Dit wordt aangevuld met nog 10 extra tijdelijke woningen.
- **Toekomstige situatie:** dit is de uiteindelijke verkavelingssituatie nadat de tijdelijke woningen weer weg zijn.

Tijdelijke situatie



Toekomstige situatie



CPO, Collectief particulier opdrachtgeverschap

In Egchel is een groep woningzoekenden bezig om een CPO op te richten en die zijn in afwachting van de mogelijkheden in Giel Peetershof. In het plangebied zijn een tweetal vlakken vrijgehouden voor CPO initiatieven. Dit zijn de lichtgele vlakken in de situatietekening. Voor deze vlakken is geen verkaveling ingetekend. De verkaveling van deze CPO vlakken wordt in samenspraak met de CPO initiatieven gedaan.

Beoogd effect

Door middel van het woningbouwprogramma in Giel Peeterhof fase 2a dragen we bij aan de opgave waar we voor staan: Goed wonen in Peel en Maas, zoals verwoord is in de Omgevingsvisie Peel en Maas. We brengen vraag naar en aanbod van woningen meer met elkaar in balans ten behoeve van vitale gemeenschappen. Oftewel: de juiste woning op de juiste plek van de juiste kwaliteit.

Argumenten

1.1 *Er zijn twee zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbesluit is in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) gepubliceerd. Het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken hebben 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb) gelegen. Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kon iedereen zienswijzen inbrengen.

Gedurende de inzage termijn zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerp TAM-IMRO plan. In de bijlage is de zienswijzennota opgenomen. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen verwoord en weerlegd. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

- 2.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een TAM-IMRO procedure.*
Het planvoornemen past niet binnen het omgevingsplan van rechtswege, waar het bestemmingplan Giel Peetershof Egchel integraal onderdeel van uit maakt. De gronden hebben hierin de bestemming 'Agrarisch'. Omdat per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden, moet sinds deze datum het omgevingsplan gewijzigd worden en kennen we de term 'bestemmingsplan' niet meer. Op dit moment verwerken wij plannen door middel van de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM). In het kort betekent dit dat we plannen via de 'oude' systematiek verwerken en publiceren. Wel dient er aan de nieuwe regelgeving voldaan te worden. De wijziging van het omgevingsplan wordt via deze TAM zichtbaar in zowel het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) als op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (zoals voorheen het geval was bij een bestemmingsplan- wijziging) en is juridisch bindend. De wijzigingen van het Omgevingsplan die door middel van het TAM Omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, moeten voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende Omgevingsplan Peel en Maas.
- 2.2 *Gebied Giel Peetershof is volledig archeologisch onderzocht en gedocumenteerd en daarmee vrijgegeven voor geplande woningbouw.*
In november 2023 hebben er opgravingen plaatsgevonden. Deze opgravingen hebben plaatsgevonden als vervolg op eerder gedane onderzoeken en het proefsleuvenonderzoek voor het Giel Peetershof fase 1. Hier is nog geen eindrapport van beschikbaar. Omdat deze opgravingen hebben plaatsgevonden en daarmee de archeologische vragen zijn beantwoord is er geen belemmering meer voor de geplande woningbouw.
- 2.3 *Overeenstemming bij overlegpartners tijdens vooroverleg.*
De procedures voor vaststelling van een TAM-IMRO plan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp TAM-IMRO plan ter inzage gelegd kan worden. Onderhavig plan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie en het Waterschap Limburg. De provincie heeft in haar vooroverleg reactie aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende ontwerp TAM-IMRO Giel Peetershof fase 2a plan.
- 2.4 *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) conform artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet.*
In het kader van de ontwikkeling van het gebied is de toedeling van verschillende functies (zoals wonen, werken, recreatie, en groen) zorgvuldig afgestemd om een evenwichtige en duurzame ontwikkeling te realiseren. Hierbij is gelet op de ruimtelijke kwaliteit, het gebruik van de ruimte en de sociale en economische samenhang tussen de functies. De voorgestelde toedeling is in lijn met de doelstellingen van de Omgevingswet en draagt bij aan een functionele, leefbare en toekomstbestendige omgeving.
- 2.5 *Het plan past binnen de kaderstellingen Ruimte en Economie*
De gemeente Peel en Maas heeft de ambitie om niet alleen het juiste aantal en type woningen toe te voegen, maar ook om dit toekomstbestendig, duurzaam, klimaat adaptief en met oog voor identiteit en biodiversiteit te doen. Het realiseren van dit woningbouwplan sluit aan bij deze doelstellingen.

2.6

Giel Peetershof fase 2a bevordert de woningbouw

Met het vaststellen van het plan wordt woningbouw in het gebied Giel Peetershof mogelijk gemaakt.

In het plangebied komen de volgende type woningen:

- Aantal woningen, in de tijdelijke situatie
 - 20 tijdelijke woningen, 10 uit het Ringovenpark plus nog 10 extra
 - 15 sociale huur
 - 6 vrije kavels
 - 2 gebieden voor CPO elk met minimaal 4 woningen. Voor beide CPO gebieden is het mogelijk om met een binnenplanse procedure het aantal te wijzigen naar 6 woningen per CPO gebied.
- Aantal woningen in de toekomstige situatie

Op de locatie van de 2 maal 10 tijdelijke woningen worden vrije kavels gesitueerd danwel kavels voor het woningtype waar behoefte aan is. De exacte verkaveling, wordt te zijner tijd ingevuld.

In het huidige plan is uitgegaan van 34 woningen en kan met behulp van een OPA het aantal uitgebreid worden voor invulling van de CPO gebieden. (OPA is een omgevingsplanactiviteit die voldoet aan de regels van het Omgevingsplan maar waarvoor wel een vergunning nodig is)

2.7

Duurzaamheid krijgt een positie in plan Giel Peetershof

Giel Peetershof is vanuit onze visie voor dit gebied een duurzame wijk. Sinds vaststelling van het plan voor Giel Peetershof fase 1 is duurzaamheid steeds meer verankerd in onze kaders en processen.

Er is een inspiratiedocument opgesteld, bijgevoegd als bijlage bij de nota zienswijzen. In dat document staan voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen die toe te passen zijn bij nieuwbouwwoningen. Op die manier worden toekomstige woningeigenaren uitgedaagd hun woning zo duurzaam mogelijk te maken. In het plan worden naast de algemene voor iedere nieuwbouwwoning geldende regels de volgende eisen, als regels in het TAM-IMRO plan opgenomen:

Duurzaamheidseisen:

- De woning moet voldoen ENG in plaats van BENG.
De woning moet energieneutraal worden uitgevoerd. Landelijk geldt op dit moment de zogenaamde BENG norm, bijna energie neutraal. In de praktijk is het voldoen aan de ENG norm goed realiseerbaar. Mogelijk levert het een kleine verhoging van de bouwkosten op. Maar zoals de meeste extra kosten voor duurzaamheidsvoorzieningen leveren die extra kosten een winst op termijn op of een verbetering van het klimaat in de woning.
- Minimaal 50% van de voortuin en minimaal 50% van de achtertuin moet groen worden aangelegd. Er moet minimaal 50% als groen aangelegd worden omdat dat naast de hemelwaterinfiltratie ook nog een bijdrage tegen hittestress en aan biodiversiteit oplevert. Om geen discussie te krijgen over wanneer is iets verhard, klinkers wel, stenen/grint niet enz. wordt de eis zodanig gesteld dat er minimaal 50% groen moet zijn in plaats van maximaal 50% verhard.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Voor Giel Peetershof fase 2 is een grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld. Het opstarten van de planologische procedure heeft geen financiële consequenties.

Juridische afwegingen

Dit voorstel heeft nagenoeg geen juridische risico's. De hiervoor geldende procedure is doorlopen. Het verslag van de zienswijzen is bijgevoegd. Na vaststelling van het plan heeft iedereen de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen dit plan.

Communicatie

In het voortraject is de omgeving op verschillende manieren betrokken. Het schetsplan is een aantal keer tijdens een bijeenkomst van het dorpsoverleg met de inwoners van Egchel besproken. Daarnaast hebben we op een infomarkt gestaan. Voor de direct aanwonenden is er een informatieavond georganiseerd. Via de projectpagina op de gemeentelijke website kon iedereen het project volgen.

In het kader van de wettelijke procedure heeft het ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan ter inzage gelegen, dit is op reguliere wijze bekendgemaakt, via het gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- Motivering
- Bijlagen bij de motivering:
 - Bijlage 1: Situatietekening
 - Bijlage 2: Situatietekening tijdelijk ontwerp
 - Bijlage 3: Normaalprofielen wegen
 - Bijlage 4: Dwarsprofielen wegen
 - Bijlage 5: Verkennend milieukundig bodemonderzoek
 - Bijlage 6: Milieukundig vooronderzoek Jacobusstraat (ong.)
 - Bijlage 7: Historisch onderzoek Giel Peetershof
 - Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek, inclusief asbest
 - Bijlage 9: Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting
 - Bijlage 10: Geur- en stikstofonderzoek
 - Bijlage 11: Resultaat digitale watertoets
 - Bijlage 12: Ontwerpnotitie
 - Bijlage 13: Notitie duurzaamheid
 - Bijlage 14: Onderzoek naar de waterdoorlatendheid van de (ondiepe) ondergrond
 - Bijlage 15: Ontwerp riool
 - Bijlage 16: Rapportage quick scan flora en fauna
 - Bijlage 17: Mitigatieplan Giel Peetershof fase 1
 - Bijlage 18: Selectiebesluit en kort verslag opgravingen
 - Bijlage 19: Notitie spuitzones Giel Peetershof
 - Bijlage 20: Brief omwonenden
 - Bijlage 21: Notitie bijeenkomst Wonen-leef-welzijnsmarkt Egchel
 - Bijlage 22: Zienswijzennota (geanonimiseerd), inclusief Inspiratiedocument
- Regels
 - Bijlage 1 bij de regels: Verbeelding

- Bijlage 2 bij de regels: Beroep of bedrijf aan huis
- Zienswijzen 1 en 2 (geanonimiseerd)

Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

- Zienswijzennota (integrale versie)
- Zienswijzen 1 en 2 (integrale versie)