

Beslisdocument college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2024/3037467
Documentnummer: 1894/2024/3037469
Besluitnummer:

Onderwerp:

Ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan Giel Peetershof fase 2a

Openbaarheid

Het collegevoorstel is openbaar.

Advies:

Te besluiten om:

1. Het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan Giel Peetershof fase 2a, IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22a-ON01 in procedure te brengen;
2. De dubbelstemming "waarde archeologie - landweer" van het gebied Giel Peetershof te halen en het opgegraven plangebied archeologisch vrij te geven (Selectiebesluit)
3. Het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan Giel Peetershof fase 2a ter inzage te leggen.

Besluit van het college Peel en Maas:

- ☐ volgens advies
- ☐ aangehouden
- ☐ anders, namelijk:

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum:

K.H. Werps-Aerts

Zaaknummer: 1894/2024/3037467
Documentnummer: 1894/2024/3037469
Besluitnummer:

Adviesnota

Onderwerp

Ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan Giel Peetershof fase 2a

Advies

1. Het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan Giel Peetershof fase 2a, IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22a-ON01 in procedure te brengen;
2. De dubbelstemming "waarde archeologie - landweer" van het gebied Giel Peetershof te halen en het opgegraven plangebied archeologisch vrij te geven (Selectiebesluit)
3. Het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan Giel Peetershof fase 2a ter inzage te leggen.

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 Peel en Maas 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 het zuidelijk deel in fase 2. 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, inmiddels 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 gemeente Peel en Maas is nu voornemens om over te gaan tot realisatie van fase 2. De voorliggende motivering is opgesteld ten behoeve van Giel Peetershof fase 2a en maakt onderdeel uit van de wijziging van het Omgevingsplan Peel en Maas met als doel de realisatie van 34 van de resterende 70 woningen van het Giel Peetershof.

Vanwege een nu nog aanwezige varkenshouderij is het op dit moment nog niet mogelijk om het hele resterende plangebied 2, alle 70 nog resterende woningen van het Giel Peetershof te realiseren. De resterende woningen zullen in een volgende fase worden gerealiseerd.



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.

In de planontwikkeling zijn er 2 situaties

- **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 over 10 jaar nadat de tijdelijke woningen weer weg zijn.

Tijdelijke situatie



Toekomstige situatie



Invulling plangebied met woningen

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, waarvan 2 kavels mogen worden omgezet naar 2¹ kapwoningen
 - 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
In plaats van 2 maal 10 tijdelijke woningen worden vrije kavels gesitueerd dan wel kavels voor woningen waar op dat moment behoefte aan is. De exacte verkaveling, wordt te zijner tijd ingevuld.

Er is nu rekening gehouden met 34 woningen en een OPA voor het uitbreiden van het aantal CPO woningen. (een omgevingsplanactiviteit die voldoet aan de regels van het Omgevingsplan maar waarvoor wel een vergunning nodig is)

CPO, Collectief particulier opdrachtgeverschap

In het plangebied zijn een tweetal vlakken vrijgehouden, de lichtgele vlakken in de situatietekening waar geen verkaveling is ingetekend, voor CPO initiatieven. In Egchel is een groep woningzoekenden bezig om een CPO op te richten en die zijn in afwachting van de mogelijkheden in Giel Peetershof.

Duurzaamheid

Giel Peetershof is een duurzame wijk. Er wordt een inspiratiedocument opgesteld. 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.

Duurzaamheidswensen

Daarnaast zijn er duurzaamheidswensen opgenomen. Dit zijn duurzaamheidsmaatregelen waarvan het wenselijk is om ze uit te voeren, maar ze worden niet verplicht gesteld. De insteek is om net als bij het inspiratiedocument er voor te zorgen dat toekomstige woningeigenaren uitgedaagd worden om de woning zo duurzaam mogelijk te bouwen.

a. Biobased

In de huidige tijd zijn er diverse biobased materialen toepasbaar bij het bouwen van een woning.

Een woning waar een x-percentage biobased materialen in zijn verwerkt heeft een positief effect op de luchtkwaliteit in de woning en daardoor op de gezondheid. Daarnaast draagt het toepassen van biobased materialen bij aan de opslag van CO₂.

Voorbeelden van biobased materialen zijn:

- houtskeletbouw
- isolatiemateriaal van vezelgewassen

b. Herkomst bouw materiaal

Bij het beoordelen of een woning duurzaam is moet niet alleen gekeken worden naar het materiaal dat toegepast wordt maar ook naar de herkomst van het bouw materiaal. Je kunt een product toepassen dat zeer duurzaam is maar als het vervolgens vervoerd moet worden van de andere kant van de wereld dat is dat niet wat wenselijk is voor Giel Peetershof.

Archeologie. 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 en kan het onderzochte gebied vrijgegeven worden. De dubbelbestemming "waarde archeologie-Landweer" kan van het gebied Giel Peetershof worden gehaald.

Beoogd effect

Door middel van het woningbouwprogramma in Giel Peetershof 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 *Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan van rechtswege.*

De locatie Giel Peetershof ligt in het omgevingsplan van rechtswege, waar het 'Bestemmingsplan Giel Peetershof Egchel' integraal deel van uitmaakt, en heeft op basis daarvan de functie 'Agrarisch'. Conform het vigerende omgevingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Een buitenplanse procedure is derhalve noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.
- 1.2 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een TAM-IMRO procedure.*

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.
- 2.1 *Door de uitgevoerde opgravingen is de archeologische situatie Giel Peetershof volledig onderzocht.*

De opgravingen die in het gebied Giel Peetershof zijn uitgevoerd in november/ december 2023 hebben inzicht gegeven in de archeologische situatie. Het definitieve rapport van het uitgevoerde veldonderzoek waarin de archeologische bevindingen worden uitgewerkt is nog niet gereed. Het veldonderzoek geeft antwoord op de nog uitstaande archeologische vragen. Het plangebied, Giel Peetershof, wordt door het uitgevoerde veldonderzoek vrijgegeven voor woningbouw. Het feit dat het rapport nog niet gereed is hiervoor niet relevant. Dit is ook bevestigd door onze archeologisch adviseur. Er is geen verder onderzoek nodig en geen belemmering voor toekomstige woningbouw. De dubbelbestemming "Waarde – archeologie Landweer" kan daarom ook vervallen.
- 3.1 *Overeenstemming bij overlegpartners tijdens vooroverleg.*

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Onderhavig plan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie en het Waterschap. De provincie heeft in haar vooroverleg reactie aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende ontwerp TAM-IMRO Giel Peetershof fase 2a plan.
- 3.2 *Ter inzage legging is een wettelijke verplichting.*

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) en legt

het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

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

Juridische afwegingen

In de motivering onderdeel van de stukken behorend bij deze planologische procedure worden alle afwegingscriteria beoordeeld en gemotiveerd hoe er in dit plan mee wordt omgegaan.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- De omgevingsdialoog heeft feitelijk reeds in 2015 voor de vaststelling van het bestemmingsplan “Giel Peetershof” plaatsgevonden. Om de omwonenden ook bij de realisatie van fase 2 van het Giel Peetershof te betrekken zijn er twee bijkomsten geweest voor de omgeving. In paragraaf 7.2 van de motivering is dit opgenomen..
 - o Avond voor direct omwonenden. Tijdens deze avond is het schetsplan toegelicht en kon iedereen vragen stellen en mening geven.
 - o Een grote bijeenkomst georganiseerd door dorpsoverleg Egchel (Wonen-leven-welzijnsmarkt) waar alle ontwikkelingen in Egchel de mogelijkheid kregen om zich te presenteren en waar iedereen die geïnteresseerd was welkom was.
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan en bekendmaking via het gemeenteblad.
- De planologische procedure zal op geëigende wijze doorlopen worden. We zullen het starten van de planologische procedure actief communiceren via onze digitale kanalen.

Uitvoering

Na besluit van uw college wordt het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd en kan door eenieder zienswijzen worden ingediend. De eventuele zienswijzen worden vervolgens afgewogen en voorzien van een beantwoording, waarna een definitief TAM-IMRO omgevingsplan wordt opgesteld. Dit plan wordt uiteindelijk ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Tegelijkertijd wordt het bestek voor het bouw/woonrijp maken van het plangebied verder uitgewerkt en zodra er zicht is op definitieve planvorming opdracht worden gegeven voor de aanleg van het civieltechnisch benodigd werk.

Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst

Starten met de planologische procedure van Giel Peetershof fase 2a door het ontwerp TAM plan ter inzage te leggen.