

Structuurvisie Roggelseweg – Neerseweg

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld door de raad van de
gemeente Peel en Maas bij besluit
van 26-10-2010

De raadsgriffier,



Plangroep Heggen B.V.
Born, 20 juli 2010

Structuurvisie Roggelseweg – Neerseweg

Gemeente Peel en Maas

Plangroep Heggen B.V.
Born, 20 juli 2010

Status: Vastgesteld d.d. 26 oktober 2010
Kenmerk: 09.053.R002.JvS
Auteur(s): ing. J. van Schie

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Beleidsontwikkelingen	5
2.1. <i>Ruimtelijk beleidskader</i>	5
2.2. <i>Gemeentelijk beleid</i>	9
3. Het plangebied	11
3.1. <i>Ligging</i>	11
3.2. <i>Omgeving</i>	11
3.3. <i>Historie</i>	13
4. Visie Roggelseweg – Neerseweg	15
4.1. <i>Uitgangspunten</i>	15
4.2. <i>Ruimtelijke inpassing</i>	15
4.3. <i>Duurzaamheid</i>	16
4.4. <i>Fasering</i>	16
4.5. <i>Milieu</i>	16
4.6. <i>Economische haalbaarheid</i>	16
4.7. <i>De visie</i>	19
5. WRO-procedure 'Structuurvisie Roggelseweg - Neerseweg'	21

Bijlage 1. Zienswijzennota



1. Inleiding

Aanleiding

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling is binnen de voormalige gemeente Helden gezocht naar een locatie voor de realisatie van ca. 40 vrije kavels. Omdat binnen het bestaande stedelijk gebied hiervoor geen geschikte locaties beschikbaar waren, is vervolgens gezocht naar een geschikte locatie nabij de bestaande bebouwingsconcentraties. Daarbij kwam de locatie aan de Roggelseweg naar voren als potentiële locatie. Deze locatie is met name geschikt omdat deze naast ruimte voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte kavels tevens mogelijkheden biedt voor een duidelijke kwaliteitsverbetering door herstructurering van de bestaande dorpsrand.

De locatie

Aan de zuidoost zijde van de bebouwde kern van Helden ligt ter hoogte van de Roggelseweg en de Neerseweg een open agrarisch gebied.

Momenteel heeft deze locatie een agrarische functie met verspreid staande bebouwing aan de Neerseweg en Böskesveld een enkele woning aan de Roggelseweg. Ook staan enkele kassen in het gebied welke overwegend worden gebruikt voor stalling en opslag. Diverse (agrarische) bebouwing binnen het gebied heeft zijn oorspronkelijke agrarische functie verloren. Hierdoor dreigt het gebied te verrommelen.

De ligging van deze locatie in een open landelijk gebied tegen de kern Helden en in de nabijheid van de Heldense bossen vraagt om bijzondere aandacht bij ontwikkeling. Ook de dorpsbeleving aan

de Neerseweg en Böskesveld, het aanwezige hoogteverschil (bolle akker) en de bestaande verkaveling vragen om bijzondere aandacht bij de ruimtelijke invulling.

Om sturing te kunnen geven aan de ontwikkeling van het gebied is voorliggende structuurvisie opgesteld.

Opzet

Deze notitie geeft allereerst een kort overzicht van de relevante beleidsontwikkelingen welke van toepassing zijn op het plangebied. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de kenmerken van het gebied beschreven.

In hoofdstuk 4 worden de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling beschreven.

Afsluitend wordt in hoofdstuk 5 aangegeven met behulp van welke bevoegdheden op welke wijze aan het bereiken van de gestelde beleidsdoeleinden zal worden bijgedragen.

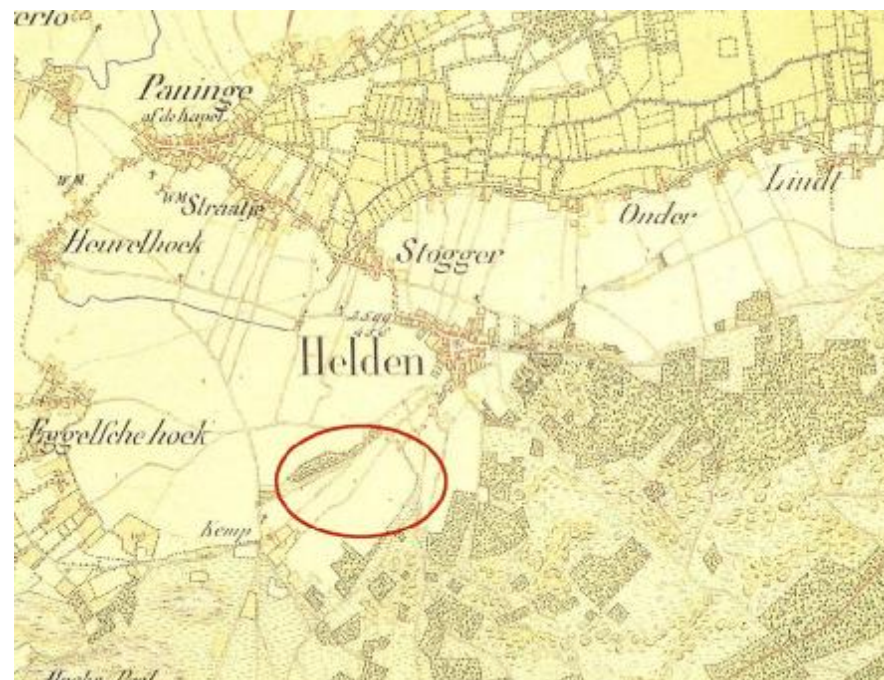
Doel

De structuurvisie geeft aan welke ontwikkelingen op deze locatie toelaatbaar en wenselijk zijn. Het voornaamste aspect hierbij is de koppeling en samenhang tussen stad en land.

De structuurvisie schetst het ruimtelijk kader voor toekomstige (woningbouw)ontwikkeling van de zuidooststrand van de kern Helden.



situatie 1988



situatie ca. 1840

2. Beleidsontwikkelingen

2.1. Ruimtelijk beleidskader

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

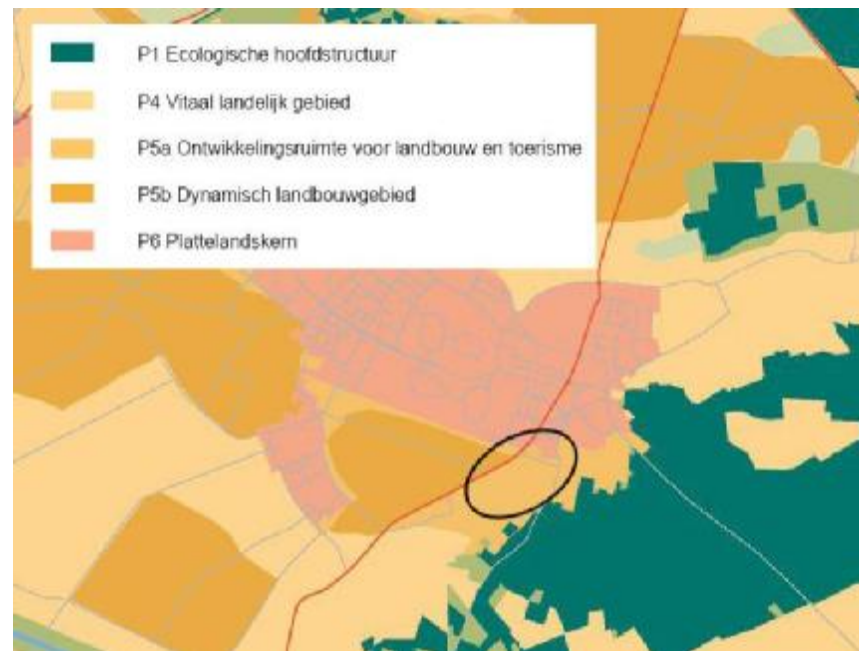
Het POL2006¹, geactualiseerd in 2008, is een integraal plan. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat het hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het plangebied is gelegen binnen het perspectief Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme (P5a). Het perspectief P5a "Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme" omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden Limburg waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn.

Conform het POL2006 is woningbouw niet rechtstreeks passend op deze gronden, maar via de systematiek van BOM+, Rood voor Groen en het contourenbeleid (toepasbaar voor rode functies als woningbouw en bedrijventerreinen) in combinatie met VORM kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten. Ook andere nieuwe economische dragers dragen bij aan behoud en versterking van de natuur- en landschapskwaliteit en het sociale klimaat.

¹ Provincie Limburg (september 2006), *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*. Maastricht.

Zoals in hoofdstuk 1 reeds aangegeven zal een deel van de beoogde woningbouwontwikkeling worden gerealiseerd in het kader van Ruimte voor Ruimte 2e tranche. De saldering van die Ruimte voor Ruimte projecten (voorfinanciering sloop bedrijfsbebouwing en intrekking milieuvergunningen in relatie tot de uitgifte van bouw kavels) vindt plaats op het niveau van de regio Noord- en Midden-Limburg. De ruimte voor ruimte regeling zorgt reeds voor een kwaliteitsverbetering waardoor de genoemde systematieken feitelijk reeds toegepast zijn.



POL-Aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (ontwerp)

De Provincie Limburg heeft momenteel de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering in voorbereiding. Deze POL-aanvulling bevat een aantal beleidsaanpassingen welke zich concentreren rond een drietal nauw samenhangende thema's: verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. De aanpassingen zijn nodig omdat de aard en omvang van de problematiek ten aanzien van de betreffende beleidsthema's is veranderd, de rol van de Provincie in deze beleidsvelden aanscherping of verduidelijking verlangt en de doorvertaling van gemaakte afspraken met het Rijk of met de regio's die dit vereisen.

Ten aanzien van het plangebied is met name het thema kwaliteitsverbetering van belang. In de POL-aanvulling wordt ingezet op een kwaliteitsslag ten aanzien van de instrumenten zoals deze ten behoeve van het thema Kwaliteitsverbetering reeds zijn ontwikkeld: de Ruimte voor Ruimte regeling, de BOM+-regeling en het VORM beleid, beogen bij te dragen aan het streven dat economische ontwikkelingen in het landelijk gebied gepaard gaan met het versterken van de omgevingskwaliteit. Deze instrumenten worden in de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering samengebracht onder één noemer, namelijk het Limburgs Kwaliteitsmenu en op onderdelen aangepast en verbreedt. Tegelijkertijd wordt dit instrumentarium in handen gelegd van de gemeenten.

De kwaliteitsregel Limburgs Kwaliteitsmenu regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het

stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Het principe achter het Kwaliteitsmenu, compensatie van verlies aan omgevingskwaliteit, is niet nieuw. De bestaande instrumenten Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM), Bouwkavel op Maat plus (BOM+-regeling) gaan uit van hetzelfde principe. Deze bestaande instrumenten worden vervangen door de modules binnen het Kwaliteitsmenu.

Aangezien een wezenlijk gedeelte van voorliggend plan een ontwikkeling in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling is, is het derhalve passend binnen de uitgangspunten van de POL-aanvulling.

Structuurplan buitengebied regio Peel en Maas

Conform het structuurplan buitengebied regio Peel en Maas² (december 2008) behoort het plangebied tot het gebiedstype “oude, verdichte bouwlanden”. Deze gronden liggen voornamelijk rond de oudere kernen zoals Meijel, Helden, Panningen en Kessel. De verkaveling in deze gebieden is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. In contrast hiermee staat de verdichting rond de linten. Door de grote verscheidenheid aan functies en de situering nabij de kernen is de druk op deze gebieden groot. De gebieden worden gekenmerkt door een afwisselend beeld, als gevolg van de aanwezige lintbebouwing, bomenlanen, erfbeplantingen en groene elementen. Daarnaast blijkt uit de bij het structuurplan behorende beleidskaart dat het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als een waardevolle open bolle akker, en geldt als overgangszone bos.

Oude, verdichte bouwlanden

De volgende beleidsuitspraken zijn relevant voor wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten van het gebiedstype “Oude, verdichte bouwlanden”:

Doel ruimtelijk-landschappelijk:

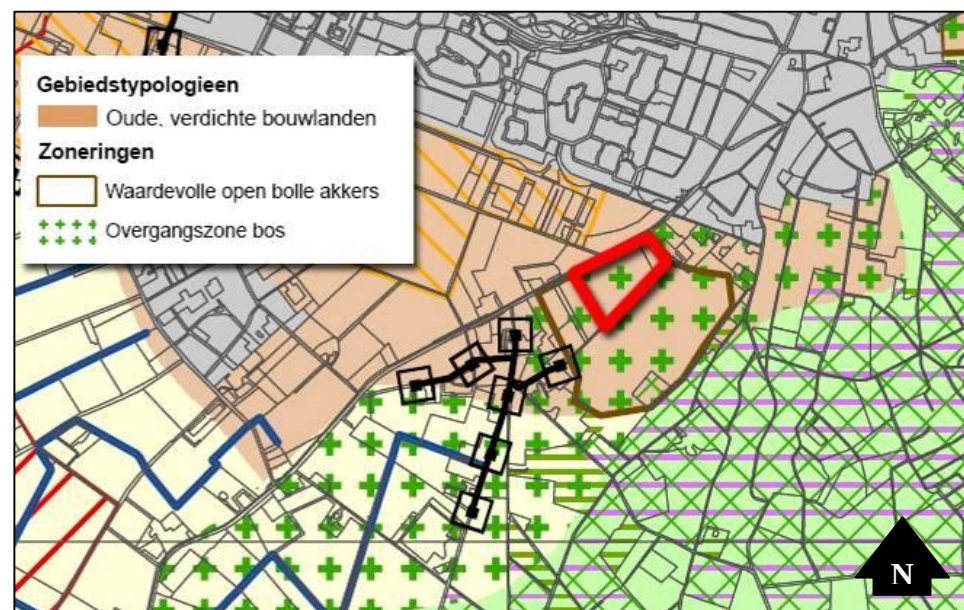
- § versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open akkers met verdichte randen (clusters en linten van bebouwing) en doorzichten;
- § behoud van cultuurhistorische waardevolle, open, bolle akkers en behoud van voldoende brede doorzichten vanuit de verdichte clusters en linten naar deze relatief open akkers;
- § behoud van de relatief open (bolle) akkers vanwege de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden;

² BRO-Croonen (december 2008), *Structuurplan buitengebied Regio Peel en Maas*.

- § realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door weg- en erfbeplantingen in de clusters en linten;
- § realisatie van een landschappelijk raamwerk t.b.v. een zorgvuldige inpassing van nieuwe economische activiteiten.

Ontwikkeling ruimtelijk- functioneel:

- § ruime toelating van verschillende economische functies;
- § verdere menging van de functies wonen (ruimte voor ruimte), werken (nieuwe economische dragers, recreatie en toerisme) en (verbrede) landbouw met name in de linten;
- § binnen de landbouw een ruime toelating van teeltondersteunende voorzieningen m.u.v. de open, bolle akkers.



De middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling is passend binnen de hierboven benoemde ruimtelijk-landschappelijke en ruimtelijk functionele uitgangspunten: in het betreffende gebiedstype wordt ingezet op een menging van functies, waarbij onder andere realisatie van nieuwe (ruimte voor ruimte) woningen specifiek wordt benoemd. Woningbouw is conform dit uitgangspunt derhalve passend binnen dit gebiedstype.

Waardevolle open bolle akkers

In het structuurplan wordt aangegeven dat een aantal open, bolle akkers in het buitengebied een hoge te beschermen cultuurhistorische en landschappelijke waarde heeft. Bolle akkers zijn akkers welke door het eeuwenlang opbrengen van plaggenmest langzaam maar zeker zijn opgehoogd en een bolle ligging hebben gekregen. In het verleden zijn veel open, bolle akkers verdwenen vanwege stads- en dorpsuitbreiding. In het deelgebied oude, verdichte bouwlanden staan deze akkers onder druk vanwege de dynamiek in dit deelgebied. De meest waardevolle open, bolle akkers zijn geselecteerd op basis van de cultuurhistorische waardekaart, het landschapskader, de bodemkaart en de luchtfoto. Het beleid van de gemeente is voor deze zone in principe gericht op het behoud van de nog resterende open, bolle akkers.

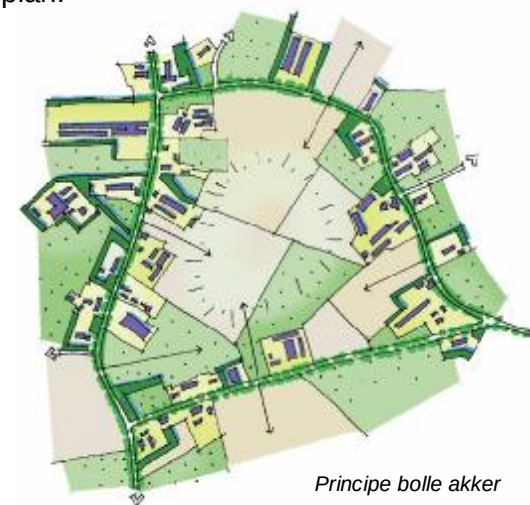
Het plangebied is gelegen aan rand van de in het structuurplan als waardevolle open bolle akker aangeduide zone. Het huidige maaiveldverloop wordt gerespecteerd en onderstreept door de gekozen stedenbouwkundige opzet. De bestaande hoogteverschillen worden hierbij behouden en geaccentueerd.

Overgangszone bos

Het beleid is binnen deze zone gericht op het behouden van de landschappelijke openheid in de overgangszone tussen het bos en de (agrarische) ontginningsassen. Speciale aandacht is hierbij vereist voor het behoud van open doorzichten op / naar het bos. Daarnaast worden nog enkele aandachtspunten geformuleerd, zoals het behoud van de relatief open overgangszone tussen het bosgebied en de (agrarische) ontginningsassen, realisatie van een robuust half open landschappelijk raamwerk, realisatie van rafelige bosranden en realisatie van een landschappelijk raamwerk voor verschillende vormen van recreatie.

De in deze visie aangegeven woningbouwontwikkeling wordt aan de rand van de betreffende zone gesitueerd, op ruime afstand van de Heldense Bossen. Middels groene wiggen worden brede zichtlijnen vanuit de kern op het landschap behouden.

Binnen de ruimtelijke opzet van de structuurvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het structuurplan.



Principe bolle akker

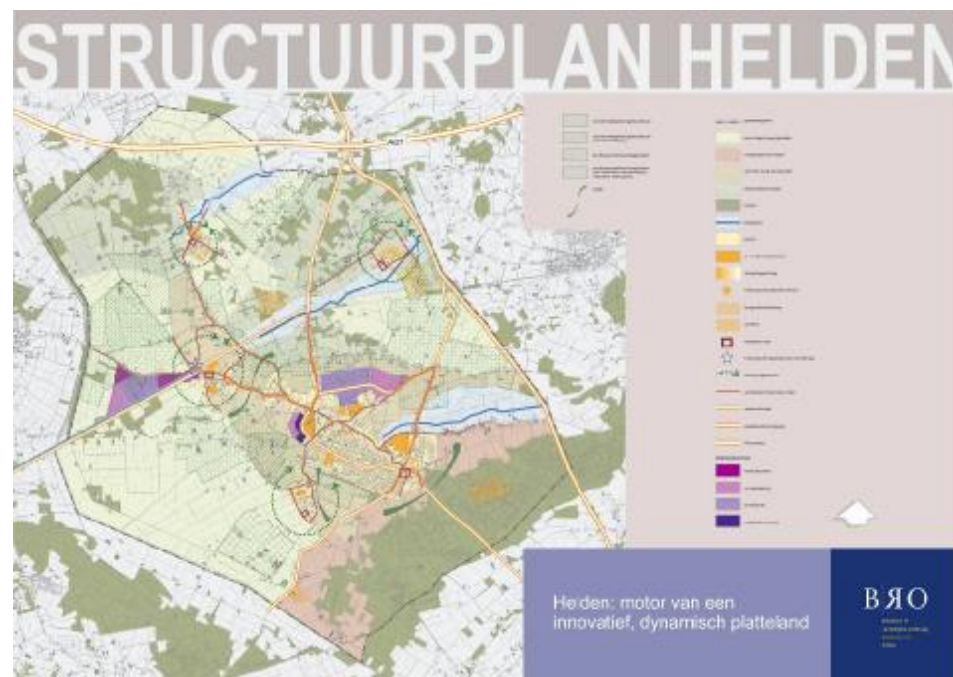
2.2. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Helden

Het structuurplan van de voormalige gemeente Helden³ (door de raad op 10 oktober 2005 als concept vastgesteld) geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied. Een richting die zowel recht doet aan de (gebieds)specifieke kwaliteiten van natuur, landschap, waterstructuur en cultuurhistorie binnen de voormalige gemeente Helden, als aan de wensen van de lokale samenleving om er te kunnen wonen, werken en recreëren.

In dit structuurplan zijn verschillende in- en uitbreidingslocaties aangegeven in de kern Helden. De locatie Roggelseweg – Neerseweg maakt geen onderdeel uit van deze locaties.

Het plangebied is aangeduid als 'overgangszone bossen'. Hierbij dient te worden gestuurd op het behouden van de waardevolle overgangszone tussen het bos en agrarisch gebied door het sturen op functies en het stimuleren van extensief graslandbeheer.



³ BRO (november 2005), *Structuurplan Helden "motor van het innovatief dynamisch platteland"*.



3. Het plangebied

3.1. Ligging

Helden vormt samen met Panningen de dubbelkern Helden-Panningen. De kern met ca. 14.500 inwoners maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas.

Het plangebied is gelegen aan de zuid-oostgrens van de kern Helden tussen de Roggelseweg, de Neerseweg, Böskesveld en het opengebied richting buurtschap Keup. Momenteel staat op de locatie enkele agrarische bedrijfsbebouwing en enkele woonbebouwing en kassen.

Kenmerkend voor de kern Helden-Panningen vormt de strakke begrenzing van de dorpsrand ten westen van de Roggelseweg. Ter hoogte van het plangebied kent de kern een rafelige begrenzing van de dorpsrand.

3.2. Omgeving

Infrastructuur

De locatie grenst aan de Roggelseweg, een belangrijke invalsweg van Helden. Deze weg maakt onderdeel uit van de verbinding van Helden richting Roggel en Neer.

De functies van de Roggelseweg is die van gebiedsontsluitingsweg.

De Roggelseweg kent ter plaatse van het plangebied een snelheidsregime van 80 km/uur.

Bebouwingstypologie

In de nabijheid van de locatie treft men de volgende bebouwingstypologieën aan:

- Aan de rand van Helden aan de Neerseweg en Böskesveld vrijstaande woningen op ruime kavels.

- Aan de Roggelseweg buiten de bebouwde kom staan voornamelijk agrarische bedrijven. Op de erven staat bebouwing uit de 19^e en 20^e eeuw.
- In het buitengebied staan boerderijen met bijbehorende erven en opstallen.

Het merendeel van de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. De bebouwing is divers georiënteerd met veel groen. Hierdoor is weinig structuur terug te vinden. De bebouwing kent een gevarieerde oriëntatie en wordt gekenmerkt door verschuiving van de rooilijnen. De algehele sfeer en levendigheid laten hier te wensen over.

De bebouwing buiten het plangebied is nauw verbonden met de karakteristiek van de streek en heeft een grote fysieke waarde. De panden in het plangebied hebben geen monumentale of anderszins waardevolle status.

Natuur

De directe omgeving rondom de locatie wordt gekenmerkt door agrarisch gebruik. Verder ten oosten van de locatie zijn de Heldense Bossen gelegen, welke onderdeel uitmaken van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Het bos ligt op geruime afstand van het plangebied en heeft een grote kwalitatieve waarde voor het omliggend gebied.

Tussen de Heldense bossen en het plangebied in ligt agrarisch grondgebied met voornamelijk lage beplanting. Dit geeft het gebied een kenmerkende openheid en vormt een van de belangrijkste kwaliteiten.



Landschap en cultuurhistorie

De locatie is gelegen tussen het dorp, de Heldense bossen en de Roggelseweg. Aan de noordelijke rand van het gebied zorgt afwisseling van bebouwing en agrarische percelen voor een half open landschap en een geleidelijke, enigszins rommelige overgang van de bestaande bebouwing naar het landschap. Het overige deel van de locatie wordt gekenmerkt door een open landschap. De Neerseweg geeft toegang tot en zicht op het buitengebied. Vanaf de Roggelseweg is de openheid van het landschap goed te beleven. Ook de aanwezigheid van de bolle akker is hier herkenbaar.

De groene rand van het Heldense bos ligt prominent in het zicht en vindt zijn balans met de stedelijke rand van de bebouwde kom van Helden.

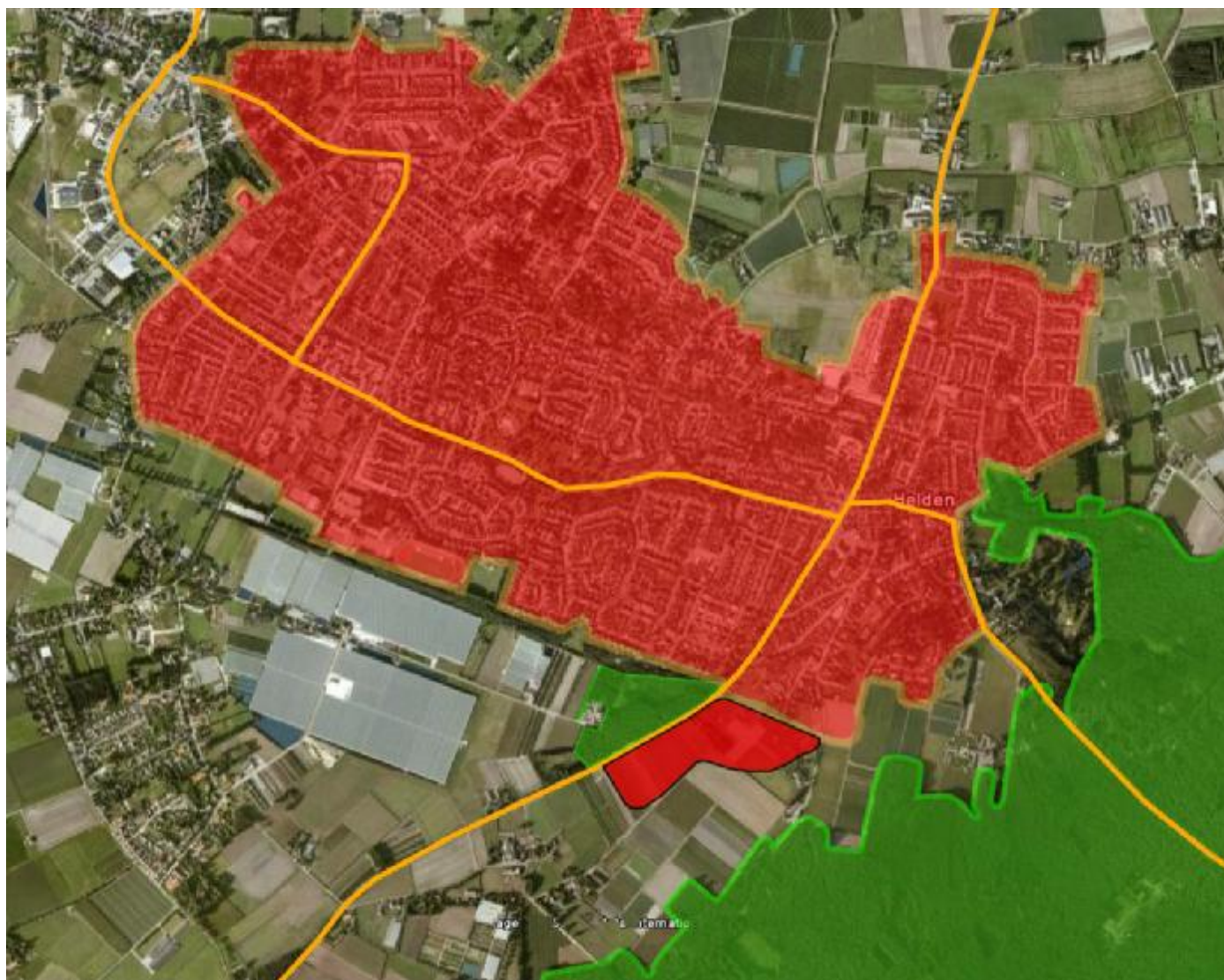
Archeologie

Het dorp Helden ligt in een archeologisch interessante omgeving. De locatie ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Bij realisatie van het woongebied dient om deze reden in een vroegtijdig stadium aandacht te worden besteed aan archeologie.

3.3. Historie:

Het is niet precies bekend hoe oud de kern is, maar de oudste bekende schriftelijke bronnen dateren uit de 12^e eeuw. De omgeving van Helden is al veel eerder bewoond geweest, getuige de bodemvondsten uit de prehistorische, brons- en ijzertijd. Bovendien duiden de namen Panningen en Beringe op de Frankische tijd (omstreek 900).

Zoals op de historische kaart is te zien is de afgelopen eeuw met name de kern Helden verder gegroeid tot aan de noordelijke grens van de locatie. De overige opzet van het gebied is nauwelijks gewijzigd. Zowel de aanwezige noord-zuid gerichte ontsluitingslijnen als de begrenzing van het Heldense Bos is nagenoeg ongewijzigd gebleven.



4. Structuurvisie Roggelseweg - Neerseweg

4.1. Uitgangspunten:

De structuurvisie heeft tot doel om een beeld te schetsen van de gewenste ontwikkelingsrichting van de locatie in de toekomst. De visie vormt het kader voor toekomstige ontwikkelingen. Eventuele knelpunten en onwenselijke ontwikkelingen worden hiermee zoveel mogelijk opgeheven en gewenste kansen worden benut. Het streven is om deze locatie te ontwikkelen op een manier die passend is tussen stad en land.

Voor het opstellen van de visie zijn een aantal uitgangspunten leidend geweest om te komen tot een goede aansluiting op de ruimtelijke context van de locatie:

- Gezien de ligging aan de zuidrand van Helden moet een toekomstige invulling zorg dragen voor een zorgvuldige, kwalitatieve afronding van de bebouwde komgrens.
- Met de invulling dient een nieuwe, fraaie entree van de kern Helden langs de Roggelseweg te worden gerealiseerd.
- De landschappelijke waarden/kwaliteiten moeten worden behouden, dit geldt met name voor de aanwezige “bolle akker”.
- De aanwezige hoogte verschillen zullen zoveel mogelijk behouden en versterkt dienen te worden om de gebiedskarakteristiek te benadrukken.
- De openheid van het landelijk gebied dient gewaarborgd te worden door zichtlijnen te creëren vanuit de Roggelseweg en het plangebied richting landschap en de Heldense bossen.

- Een zorgvuldige inpassing van toekomstige ontwikkelingen is noodzakelijk om de bestaande kwaliteit, de uitstraling en het karakter van het gebied te versterken. Hierbij gaat het om aspecten als de stedenbouwkundige structuur, de architectuur, de oriëntatie van bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de onderlinge relaties van deze aspecten.

4.2. Ruimtelijke inpassing

De Roggelseweg en de Neerseweg zijn twee straten in Helden met elk een geheel verschillende functie en beleving. Zij vormen door hun ligging de randen van het plangebied.

De Roggelseweg kent een bovenlokale ontsluitingsfunctie. De Neerseweg heeft overwegend een woonfunctie en dient als schakel tussen de dorpsrand en de achterliggende woonwijk. Beide wegen vormen de belangrijkste functionele verbindingen met de bestaande kern Helden.

In de visie voor de ontwikkeling van het gebied wordt een nieuwe dorpsrand gecreëerd. Met de invulling van deze nieuwe dorpsrand en de daarbij aanwezige zichtlijnen wordt de overgang en het bewust zijn van de balans tussen agrarisch komdorp en open gebied versterkt.

4.3. Duurzaamheid

De gemeente Peel en Maas ziet duurzaamheid als een speerpunt in projectontwikkeling. Cradle to Cradle (C2C) verdient speciale aandacht. In deze visie is getracht randvoorwaarden te scheppen om optimaal invulling te kunnen geven aan dit aspect. Zo biedt de gekozen verkavelingstructuur goede mogelijkheden voor een optimale zonoriëntatie van de bebouwing.

4.4. Fasering

De structuurvisie schetst het gewenste eindebeeld voor de zuid-oostelijke rand van de kern Helden. De ontwikkeling van dit gebied zal uiteraard gefaseerd plaatsvinden. Hierbij vormt de ontwikkeling van het deelgebied aan de Roggelseweg (locatie ruimte voor Ruimte kavels) de eerste fase. De verdere fasering is sterk afhankelijk van de beschikbaarheid van de verschillende gronden en behoefte en aanbod op de woningmarkt.

4.5. Milieu

Bij de verdere planuitwerking van de gebieden uit de structuurvisie dienen de diverse milieukundige onderzoeken te worden uitgevoerd. Daarbij dienen aspecten als bodem, geluid, waterhuishouding, flora en fauna, externe veiligheid, luchtkwaliteit en milieu-invloed bedrijvigheid nader te worden onderzocht.

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï kan reeds geconcludeerd worden dat het plangebied is gelegen binnen de zone van een tweetal op grond van de Wet geluidhinder

gezoneerde wegen: de Roggelseweg (80 km/uur) en de Neerseweg (60 km/uur). In het kader van deze wet worden derhalve ten aanzien van deze wegen eisen gesteld aan de hoogte van de optredende gevelbelasting op de woningen in het plangebied. Bij de verdere planuitwerking dient hier rekening mee te worden gehouden.

4.6. Financieel

Met de komst van de nieuwe Wro hebben de gemeenten duidelijke en betere publiekrechtelijke instrumenten voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie gekregen.

Een mogelijkheid tot kostenverhaal is de bijdrage bovenwijkse voorzieningen (art. 6.2.5. B.r.o), voorzieningen die van nut zijn voor meerdere exploitatiegebieden. Hiertoe zal een nota bovenwijkse voorzieningen opgesteld dienen te worden. In geval van een posterieure overeenkomst, dan wel exploitatieplan dient de bijdrage bovenwijkse voorziening op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit bepaald te worden.

Een andere mogelijkheid tot kostenverhaal is de bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling (art. 6.24 lid 1 sub a Wro), voor deze vorm van kostenverhaal is opname, ontwikkeling en onderbouwing in een structuurvisie vereist. Kostenverhaal dient te geschieden middels een anterieure overeenkomst.

Binnen het structuurvisiegebied zijn de opbrengstenlocaties van belang. Als opbrengstenlocatie gelden de woningbouwlocaties. Deze opbrengstenlocaties zullen een bijdrage leveren aan de

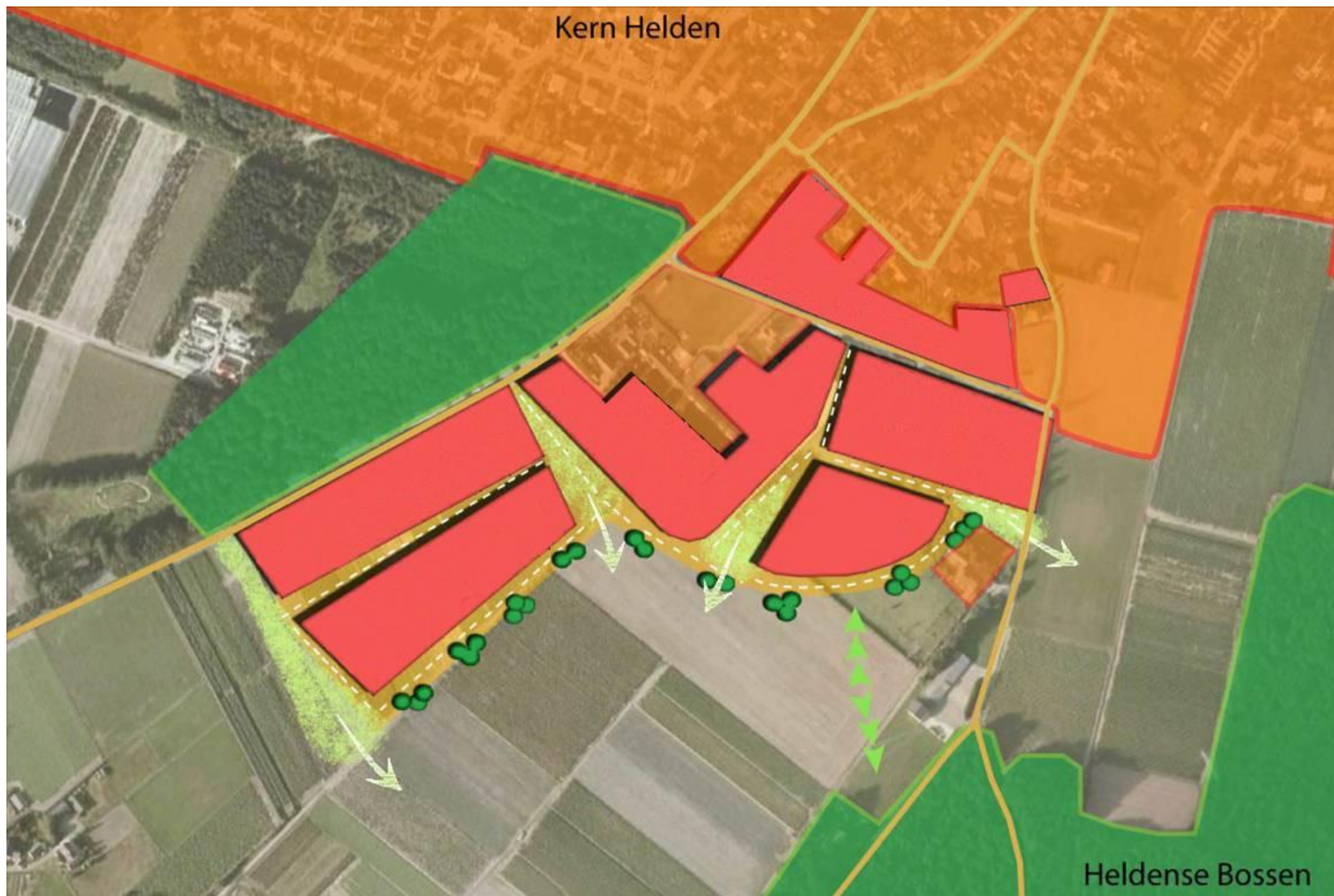
bovenwijkse voorzieningen en de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van het Kwaliteitsmenu.

Voor het gebied betreffende deze structuurvisie zullen de volgende openbare bovenwijkse voorzieningen mogelijk gerealiseerd gaan worden:

- Opwaardering van de weg Böskesveld en een gedeelte van de Neerseweg
- Aanleg van speelvoorzieningen en groen
- Aanleg van rioleringstelsel voor de inzameling afvalwater en regenwater

Voor deze bovenwijkse voorzieningen zal, volgens de nog op te stellen nota bovenwijkse voorzieningen, een bijdrage in rekening worden gebracht, bij voorkeur middels anterieure overeenkomsten. Het plangebied aan de Roggelseweg, de eerste fase, wordt geheel voor risico en rekening van Ruimte voor Ruimte Limburg CV ontwikkeld in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

De verdere ontwikkelingen van het plangebied zullen moeten worden uitgevoerd conform het Limburgs Kwaliteitsmenu. In het buitengebied worden op deze manier bepaalde ontwikkelingen mogelijk gemaakt, door het optredende verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren. De hieruit voortvloeiende kosten zullen als bijdragen ruimtelijke ontwikkeling doorberekend worden aan de ontwikkelaars van het plangebied en zullen door middel van anterieure overeenkomsten bij de initiatiefnemer worden gelegd. Te zijner tijd zal voor deze bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in het kader van het Kwaliteitsmenu een bijdrage vastgesteld worden in de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie Buitengebied.



4.7. De Visie

De uitbreiding vormt een duidelijke beëindiging van de bestaande kern van Helden. De uitbreiding is gesitueerd op geruime afstand van de bosrand. Hierdoor blijft de aanwezige openheid tussen stad en bosrand gewaarborgd.

De kernrandzone is gevormd door ontsluitingswegen welke worden begeleid door een brede groenstructuur. De woningen langs deze rand hebben een duidelijke oriëntatie op het landschap. Deze randweg en de belendende bebouwing vormen de overgang van stad naar land. Door een weg gekoppeld met een groenzone aan de rand van het gebied te leggen ontstaat een groene, eenduidige en transparante overgang waardoor diverse functies verweven kunnen worden en de barrièrevorming van de nieuwbouw en het open landschap kan worden beslecht.

Vanuit het open landschap is de rand van Helden goed herkenbaar en vormt een eenheid. Hierdoor ontstaat een prettige scheiding van stad en land.

Door de aanwezige zichtlijnen op het landelijk gebied vanaf zowel de Roggelseweg als de Neerseweg wordt de relatie tussen de bestaande kern, de uitbreiding en het landelijke gebied versterkt. Deze zichtlijnen zijn gekoppeld aan de ontsluitingen en worden begeleid door een stevige groenstructuur welke zich verbreed richting het landschap. Hierdoor ontstaan zogenaamde vensters op het open landschap. Door de ruime maatvoering van deze vensters op het landschap blijft het aanwezige hoogteverschil van de bolle akkers hier waarneembaar.

Met de realisatie van nieuwe woonbebouwing langs de Roggelseweg ontstaat een nieuwe, hoogwaardige entree van de

kern Helden. Om dit te bereiken kent de woonbebouwing langs de Roggelseweg een duidelijke oriëntatie op deze weg.

Aan de noordwestzijde van het plangebied wordt het plangebied ontsloten op de Roggelseweg. Deze ontsluiting vormt de centrale ontsluiting voor het gehele plangebied en sluit aan op de Neerseweg. Aan de zuidzijde kan eventueel een tweede ontsluiting worden gerealiseerd voor langzaamverkeer. Vanuit de Neerseweg wordt het plangebied op twee plaatsen ontsloten.

Evenwijdig aan de Roggelseweg is bebouwing voorzien langs een tweetal nieuwe ontsluitingen: een woonstraat centraal in het gebied en de weg aan de rand van het open landschap. De woningen aan de Roggelseweg worden ontsloten op een (nieuwe) ventweg.

Aan weerszijde van de Neerseweg is bebouwing voorzien ter aanvulling van de reeds aanwezige woonbebouwing. Evenwijdig aan de weg is een nieuwe woonstraat opgenomen in het plangebied. Aan de rand van het plangebied is een randweg voorzien.

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt aangesloten op de aanwezige landschapskwaliteiten en de ruimtelijke structuur van de bolle akkers. Bij de bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de dorpse karakteristiek van de lintbebouwing langs de Roggelseweg en Neerseweg. Op deze manier sluit de ontwikkeling goed aan op de infrastructuur van de bestaande kwaliteiten van de kern Helden en het landschappelijke karakter.

5. Wro-procedure 'Structuurvisie Roggelseweg - Neerseweg'

Inspraak ontwerp structuurvisie Roggelseweg - Neerseweg

De structuurvisie heeft slechts een indicatieve betekenis. Ingevolge de Wro is op de voorbereiding en vaststelling van een gemeentelijke structuurvisie geen enkel verplichtend procedurevoorschrift betrekking. Echter de structuurvisie kan wel ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening verplicht aan inspraak onderworpen zijn.

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Peel en Maas wordt bij inspraak de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb toegepast.

Op grond van artikel 2 lid 1 van de gemeentelijke inspraakverordening kan een bestuursorgaan besluiten dat inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Het is dus geen verplichting om inspraak te verlenen bij een structuurvisie.

Ter voorbereiding voor het opstellen van de 'Structuurvisie Roggelseweg- Neerseweg' heeft het college van de gemeente Peel en Maas besloten om inspraak te verlenen en het ontwerp overeenkomstig afdeling 3.4 Awb ter inzage te leggen.

Ter voorbereiding van de 'Structuurvisie Roggelseweg - Neerseweg' heeft het college van de gemeente Peel en Maas het ontwerp overeenkomstig afdeling 3.4 Awb ter inzage gelegd. De ontwerp structuurvisie en de bijbehorende stukken hebben van 18 maart 2010 tot en met 28 april 2010, gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen.

Op 22 maart 2010 is de Ontwerp Structuurvisie toegelicht tijdens een algemene informatie avond.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder zijn zienswijzen mondeling of schriftelijk naar voren kunnen brengen. Naar aanleiding van de ter inzage legging heeft de gemeente Peel en Maas een tiental zienswijzen ontvangen.

De ontvangen zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de structuurvisie op enkele onderdelen aan te passen. De aanpassingen hebben voornamelijk betrekking op beperkte wijzigingen van de planbegrenzing. Daarnaast is de situering van een van de groene wiggen aan de Roggelseweg gewijzigd. De ontvangen zienswijzen zijn opgenomen in de zienswijzennota die is toegevoegd in bijlage 1.

Vaststellen structuurvisie

Na behandeling van de zienswijzen dient de gemeenteraad de structuurvisie Roggelseweg - Neerseweg vast te stellen. Het besluit tot vaststelling van de structuurvisie door de gemeenteraad dient samen met de structuurvisie voor een ieder op het gemeentehuis ter inzage te worden gelegd. Tegen het besluit tot vaststelling van de structuurvisie staat geen beroep open.