

Ontwerp structuurvisie Roggelseweg-Neerseweg

Zienswijzennota

A. Fam. Peeters p/a Sterappel 3, 5988 ES Helden

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

De raadsgriffier,



Zienswijze

1. Als gevolg van het inbrengen van zichtlijnen is er minder uitgeefbaar grondoppervlak.
2. Als gevolg van het maken van een rondweg aan de buitenkant van het plangebied is de kostenpost voor infra in verhouding hoog
3. Er zijn weinig woningen met de achtergevels op het zuiden; dit zijn de meest gewilde kavels vanwege privacy en energiezuinige redenen.
4. De bovenstaande 3 punten zijn op te lossen door het plangebied te vergroten dit zou tevens meer woonoppervlakte, meer openbaar groen en daardoor ruimere zichtlijnen, minder verdicht; kortom een hogere kwaliteit aan de inkom van Helden

Reactie gemeente

1. Het gebied is gelegen aan de bestaande rand van de kern Helden. Om het zicht vanaf Böskesveld en de Roggelseweg op het open landelijke gebied en de achterliggende rand van de Heldense Bossen te behouden zijn groene wiggen opgenomen. Hierdoor ontstaan zichtlijnen welke de relatie tussen 'stad' en 'land' versterken. Daarnaast bieden deze groene ruimten een duidelijke kwaliteit voor het nieuwe woongebied. Aan deze groene wiggen zijn tevens de ontsluitingen van het gebied gekoppeld.
2. De structuurvisie beschrijft de gewenste toekomstige afronding van de kern Helden. Hierbij wordt de realisatie beoogd van een hoogwaardige, kwalitatieve dorpsrand waarbij de woningen met de voorkant aan het landschap zijn gelegen. Ook langs de Roggelseweg zijn de woningen met de voorkant aan de weg gelegen. Ter ontsluiting van deze woningen is een ventweg opgenomen omdat ontsluiten van de afzonderlijke woningen op de Roggelseweg vanwege de verkeersveiligheid geen optie is.
3. De hoofdstructuur van het plangebied is gerelateerd aan de historische structuren binnen het gebied. Daarbij is gekozen om de nieuwe dorpsrand vorm te geven middels woningen welke met de voorgevel op het landschap zijn georiënteerd. Uiteraard ontstaan bij een dergelijke verkaveling, zoals bij nagenoeg elke verkaveling, verschillen in oriëntatie van woningen.
4. De structuurvisie beschrijft de gewenste toekomstige afronding van de kern Helden. Hierin wordt enerzijds ruimte geboden voor de actuele vraag voor inpassing van woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte (fase 1) en anderzijds biedt het ruimte voor een toekomstige, hoogwaardige afronding van de bestaande dorpsrand. Gezien de omvang van het plangebied in relatie tot de (woning)markt en de demografische ontwikkelingen is de verwachting dat de concrete invulling van deze visie gedurende de komende (tientallen) jaren zal plaatsvinden.
Het vergroten van het plangebied kan de kwaliteit binnen het plangebied vergroten, maar zal tevens, door het grotere ruimtebeslag, de openheid van het landschap (en met name de vrije ruimte tussen dorpsrand en bosrand) beperken.
Vooralsnog is er daarom geen reden om te opteren voor een groter plangebied in die richting.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

B. Werkgroep Toerisme en Ruimte, p/a Cep Smeets, Baarloseweg 19, 5988 NL Helden

Zienswijze

1. Fase 1 en 2 moeten gelijktijdig opgepakt worden omdat anders fase 1 een wormvormig aanhangsel is.
2. We hechten erg veel belang aan de openheid van het landschap rondom de kernen.
3. Inbreidingsplannen voor uitbreidingsplannen

Reactie gemeente

1. In theorie zou dit een prima voorstel zijn, echter we hebben hier te maken met een taakstelling van ruimte voor ruimte die ingevuld moet worden. Vandaar dat fase 1 ontwikkeld wordt. Voor fase 2 geldt dat we als gemeente geen eigenaar zijn van de grond. Voor dat gebied leggen we randvoorwaarden, voor de toekomst, in deze visie, vast zonder dat we zelf eigenaar zijn.
2. Wij hechten daar ook veel belang aan vandaar dat we in deze visie duidelijk aangeven dat er openheid moet blijven, middels voldoende afstand tot het bosgebied de Heldense bossen. We hebben daarentegen wel te maken met een taakstelling van ruimte voor ruimte. In dat kader is er elders meer openheid, kwaliteit, gecreëerd als gevolg van de sloop van de stallen en daarvoor leveren we hier een stukje openheid, kwaliteit, in.
3. In beginsel kunnen we hier volledig mee instemmen. Echter in dit geval hebben we te maken (zoals eerder ook al aangegeven) met een taakstelling van de provincie Limburg in het kader van ruimte voor ruimte. Ruimte voor ruimte ontwikkelingen zijn buiten de rode contour, dus buiten de kern. Tevens zijn de meeste inbreidingslocaties particulier eigendom waardoor het als gemeente moeilijk is om te stimuleren dat er ontwikkeld wordt als de eigenaar hiertoe niet genegen is.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

C. De heer Janssen, Roggelseweg 81, 5988 BN Helden

Zienswijze

1. Wet geluidhinder
 - 1.1 Wordt de bebouwde kom verlegd?
 - 1.2 Gaat men werken met geluidschermen?
 - 1.3 Worden de achtertuinen naar de weg gesitueerd?
2. Cradle to Cradle: het is niet duidelijk hoe cradle to cradle terug komt in de structuurvisie
3. Economische haalbaarheid
 - 3.1 Ligt aan de ontwikkeling een woningbehoefte onderzoek in het kader van volkshuisvesting ten grondslag?
 - 3.2 Hoe verhoudt zich dit met de huidige economische situatie, het terugvallen van vraag en krimp van de bevolking?

- 3.3 Zijn er garanties dat deze woningen en vooral de zichtlijnen die zijn gekoppeld aan de ontsluitingen worden begeleid door een stevige groenstructuur (ontwikkeling van).
Tevens zijn er projecten binnen Helden ook rvr die nog niet verkocht zijn; een half plan aan de entree van Helden is niet wat we wensen.

Reactie gemeente

1. Deze vragen hebben betrekking op verdere uitwerking van het plan in het bestemmingsplan. Akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan.
- 1.1 Ja, de bebouwde kom wordt slechts beperkt verplaatst, ca. 50 meter in zuidelijke richting. Vanuit Roggel gezien van achter Böskesveld naar voor Böskesveld. Dus niet voor het plangebied fase 1
- 1.2 Nee, er wordt een ventweg langs de Roggelseweg gerealiseerd waarvoor een maximale snelheid gaat gelden van 30 km/h. De Roggelseweg behoudt het maximale snelheidsregime van 80 km/h.
- 1.3 De structuurvisie beschrijft de gewenste toekomstige afronding van de kern Helden. Hierbij wordt de realisatie beoogd van een hoogwaardige, kwalitatieve dorpsrand waarbij de woningen met de voorkant aan het landschap zijn gelegen.
Ook langs de Roggelseweg zijn de woningen met de voorkant naar de ventweg en dus ook naar de Roggelseweg gesitueerd.
2. De structuurvisie geeft geen eisen op het gebied van cradle to cradle maar schept voorwaarden. Het is de bedoeling dat als gevolg van de structuurvisie er geen belemmeringen ontstaan voor cradle to cradle ontwikkelingen.
- 3.1 Nee, gezien het feit dat deze woningen, voor wat betreft fase 1, ruimte voor ruimte woningen zijn, die niet worden meegenomen in de woningbehoefte. De woningen worden gerealiseerd om geld te genereren voor de voorgefinancierde stallensloop.
- 3.2 Hiervoor verwijzen we naar het antwoord op 3.1.
- 3.3 Binnen fase 1 is de ontwikkeling van de woningbouw direct gekoppeld aan de ontwikkeling van de infrastructuur en het openbare groen.
Op een concrete uitwerking van (gedeeltes van) fase 2 is vooralsnog geen zicht.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

D. T.J. Schaareman, Roggelseweg 79, 5988 BN Helden

Zienswijze

1. De linksaffer graag niet voor mijn woning situeren
2. Als gevolg van de aanleg van het trottoir moet de sloot gedempt en dan moet er een oplossing gevonden worden voor de afvoer van mijn hemelwater

Reactie gemeente

1. Dit is geen onderdeel van de structuurvisie. In de voorbereiding voor het bestemmingsplan is gekeken naar de mogelijke locatie voor de linksaffer en dit is, natuurlijk in samenspraak met de provincie de meest optimale uitvoering.
2. Een oplossing voor de afvoer van het hemelwater is een uitwerking van het bestemmingsplan en hoeft in een structuurvisie niet verder worden uitgewerkt. In het bestemmingsplan moet een waterparagraaf opgenomen worden waarin wordt aangegeven hoe met het hemelwater binnen het plangebied omgegaan wordt.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

E Steeqhs Helden bv, Schepenstraat 12 5988 BS Helden

Zienswijze

1. In de structuurvisie wordt niet ingegaan op de huidige bestemming
2. Waarom mag op die locatie wel gebouwd worden aan de Roggelseweg en werd mijn verzoek geweigerd?
3. Waarom hoeft in dit plan niet gehouden te worden aan de oppervlakte eis van een ruimte voor ruimte kavel van 1000 m2?
4. Is het aantal van 38 woningen in deze tijd haalbaar?

Reactie gemeente

1. De structuurvisie is een visie waarbij niet op detail ingegaan wordt. Het bestemmingsplan is het juiste instrument waar de bestemmingen vastgelegd worden.
2. Ruimte voor ruimte is een aparte regeling waarbij het onder voorwaarden wel toegelaten is om in het buitengebied, buiten de rode contour, woningen te realiseren. Dit wel aan de hand van regels die voor de ruimte voor ruimte regeling gelden.
3. De regel is dat voor een enkele kavel een minimale oppervlakte geldt van 1000m2 en voor meer dan 5 kavels een minimale oppervlakte van gemiddeld 750 m2. In dit geval gaat het om meer dan 5 kavels en de aanleg van openbaar gebied en daarvoor geldt de regel van gemiddeld een minimale oppervlakte van 750 m2. Daar wordt aan voldaan.
4. Dit aantal is nodig om de voorgefinancierde stallensloop terug te verdienen. Het plan zal gefaseerd op de markt gezet worden waarbij de verwachting is dat het haalbaar is.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

E. De heer G. Peeters, Keup 3, 5987 NB Egchel

Zienswijze

1. Bebouwing in verouderde staat dat is verkeerde woordkeus.
2. Waarom is gekozen voor deze locatie.
3. Het realiseren van fase 1 belemmert het uitzicht.
4. Vrees voor klachten als gevolg van het feit dat de heer Peeters paarden houdt.

Reactie gemeente

1. Is aangepast in de tekst.
2. Er hebben veel locaties de revue gepasseerd in de voormalige gemeente Helden echter deze locatie werd door de provincie als geschikt aangemerkt. Tevens waren er geen

belemmeringen als gevolg van omliggende bedrijven, wegen of iets dergelijks.
Daarnaast, natuurlijk niet onbelangrijk, werd de grond ons te koop aangeboden.

3. Het plangebied is gelegen op ruime afstand tot de woning Keup 3. De afstand tussen de woning Keup 3 en de geplande woningbouw aan de zuidzijde van fase 1 bedraagt ruim 200 meter. Indien u echter van mening bent dat u schade lijdt door deze ontwikkeling, kan een verzoek tot het vergoeden tot planschade worden ingediend nadat het bestemmingsplan of onherroepelijk is geworden.
4. De geplande woningen komen inderdaad dichterbij, echter de afstand is zodanig dat, ervan uitgaande dat u zich aan de regels houdt, er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake van overlast kan zijn.

Conclusie: deze zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van de tekst op pagina 3 van de structuurvisie

G. Jan Arts en Mien Wilms, Beekstraat 12, 5981 AS Panningen

Zienswijze

1. Onze bedrijfsactiviteiten mogen niet in gevaar gebracht worden of belemmerd a.g.v. de structuurvisie voor minimaal 15 jaar.
2. Wij willen alle vrijheid behouden voor wat betreft ons perceel.

Reactie gemeente

1. In deze structuurvisie legt de gemeente het gewenste toekomst beeld neer. Dit betekent dat als er ontwikkelingen, zoals bestemmingsplanwijzigingen gaan plaatsvinden de gemeente het wenselijk vindt om van dit betreffend gebied een woongebied te maken. Zoals aangegeven gaat het om een toekomstbeeld. Een structuurvisie wijzigt niet de bestemming van een perceel en beperkt dus ook niet het huidige gebruik.
2. Deze structuurvisie zegt niks over de verkoop van de grond of het aanbieden daarvan aan de gemeente het zegt alleen iets over wat de gemeente voor ogen heeft wat er in de toekomst wenselijk is voor het gebied. Door de gemeente is er geen Wet voorkeursrecht gemeente opgelegd. Daaruit is tevens af te leiden dat de gemeente geen haast heeft met de ontwikkeling en ook dat ze niet voornemens is het gebied van fase 2 zelf te ontwikkelen.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

H. De heer P. Opstals, Driessen 5

Zienswijze

1. Kavel G 5828 (gedeeltelijk G2504) aan de Neerseweg meenemen in de structuurvisie zodat daar in de toekomst woningbouw op mogelijk is.

Reactie gemeente

1. Kavel wordt meegenomen.
Noot: Voor de duidelijkheid betekent het opnemen in een structuurvisie als woongebied niet dat er op betreffend perceel een directe bouwtitel zit. Voor een directe bouwtitel is

een bestemmingsplanwijziging nodig. Aangezien het hele gebied buiten de rode contour van kern Helden is gelegen zal er altijd sprake zijn van een verevening. Hetzij een bijdrage voor ruimte voor ruimte hetzij in de toekomst een bijdrage voor het kwaliteitskader. Dit staat nader verwoord in paragraaf 4.6: financieel.

Conclusie: deze zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van het plangebied van de structuurvisie

I. De heer L.J.M. Bouten, Schepenstraat 13, 5988 BS Helden

Zienswijze

1. De achterzijde van het perceel Schepenstraat 13 dat grenst aan de weg Böskesveld mee nemen in de structuurvisie zodat er in de toekomst de mogelijkheid ontstaat voor woningbouw; op die manier kan er een lint ontstaan aan zowel de Schepenstraat als de Böskesveld.

Reactie gemeente

1. Kavel wordt meegenomen.
zie noot bij reactie gemeente zienswijze H

Conclusie: deze zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van het plangebied van de structuurvisie

J. De heer C.A. Peeters en mevrouw P.H.W. Peeters-Schers, Roggelseweg 83, 5988 BN Helden

Zienswijze

1. Onduidelijkheid omtrent de ruimtelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen.
2. Het gebrek aan samenhang van de verschillende gebiedsdelen binnen het structuurvisie-gebied.
3. Het ontbreken van motivering van splitsing in 2 fasen.
4. De wijze waarop de eerste fase is gesitueerd.

Reactie gemeente

1. De structuurvisie beschrijft de gewenste toekomstige afronding van de kern Helden. Hierin wordt enerzijds ruimte geboden voor de actuele vraag voor inpassing van woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte (fase 1) en anderzijds biedt het ruimte voor een toekomstige, hoogwaardige afronding van de bestaande dorpsrand (fase 2). De gemeente vindt echter dat het in zijn totaliteit gezien moet worden en fase 1 en 2 bij elkaar horen voor de totale afronding aan de zuidoost-kant van de kern van Helden. Het totale eindbeeld wordt in deze structuurvisie vastgelegd.

Het gebied is gelegen aan de bestaande rand van de kern Helden. De hoofdstructuur van het plangebied is gerelateerd aan de historische structuurlijnen binnen het gebied (structuurlijnen evenwijdig aan de Roggelseweg en de Bosrand, met zicht op de kerktoeren van Helden). Daarbij is gekozen om de nieuwe dorpsrand vorm te geven middels woningen welke met de voorgevel op het landschap zijn georiënteerd.

Om het zicht vanaf Böskesveld en de Roggelseweg op het open landelijke gebied en de

achterliggende rand van de Heldense Bossen te behouden zijn groene wiggen opgenomen. Hierdoor ontstaan zichtlijnen welke de relatie tussen 'stad' en 'land' versterken. Daarnaast bieden deze groene ruimten een duidelijke kwaliteit voor het nieuwe woongebied. Aan deze groene wiggen zijn tevens de ontsluitingen van het gebied gekoppeld.

Volkshuisvestelijk: het segment van ruime kavels voor particulieren zit nagenoeg niet in de huidige gemeentelijke plannen. Tevens kan er buiten de contour alleen worden gebouwd als er een bijdrage, dus een kwaliteitsimpuls wordt geleverd elders in het buitengebied. Tevens is dit segment, de grote kavels wenselijk voor het aantrekken van mensen voor greenport, de floriade e.d..

2. Getracht is om in deze structuurvisie het plangebied aan de Roggelseweg te betrekken bij de kern en toch maximaal gebruik te maken van de kwaliteit van het achterliggend gebied door het maken van groene scheggen.
3. De motivering voor de splitsing in 2 fasen is gelegen in het feit dat Ruimte voor Ruimte hun taakstelling zo snel mogelijk willen realiseren omdat de stallensloop al begin 2000 is voorgefinancierd. De gemeente vindt echter dat het in zijn totaliteit gezien moet worden en fase 1 en 2 bij elkaar horen voor de totale afronding aan de zuidoost-kant van de kern van Helden. Het totale eindbeeld wordt in deze structuurvisie vastgelegd.

Zoals op de gewijzigde tekening van de structuurvisie te zien is het woongebied aangepast voor de situatie Roggelseweg 83. zie noot bij reactie gemeente zienswijze H.

Conclusie: deze zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van het plangebied van de structuurvisie

