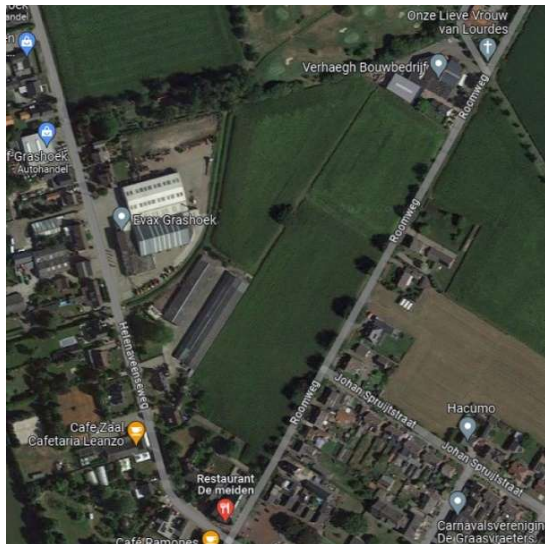


Buurtparticipatie ontwikkeling Roomweg – Helenaveenseweg en uitbreiding bouwbedrijf Verhaegh te Grashoek

De ontwikkeling aan de Roomweg en de Helenaveenseweg in Grashoek is gestart met een brede verkenning van de woonwensen binnen het dorp. Naast de uitbreiding van de woonlocatie is de uitbreiding van bouwbedrijf Verhaegh aan de Roomweg 83 ook onderdeel van de participatie.



Afb. 01. Projectlocatie

Nadat gemeente positief was over het initiatiefplan zijn de omwonenden geïnformeerd op maandag 16 september 2024. Welke adressen voor de informatieavond uitgenodigd waren is te zien op de afbeelding hiernaast. De direct aanwonenden van de Roomweg en de bewoners van de woningen aan de Helenaveenseweg waren uitgenodigd.

Tijdens de presentatie aan de omwonenden kwamen er twee aandachtspunten naar voren over de woningbouwlocatie. De uitbreiding van bouwbedrijf Verhaegh is ook behandeld maar daar hadden de omwonenden en de inwoners van Grashoek geen opmerkingen over. De twee opmerkingen over de woningbouwlocatie waren:

1. Er werden zorgen geuit over de geplande rijwoningen achter de bestaande woning aan de Helenaveenseweg 4.



2. Gevraagd werd of de afstand tussen de bestaande woningen aan de Roomweg en de nieuwe bebouwing aan de overzijde vergroot kon worden.

Om tegemoet te komen aan de wensen van de direct aanwonenden zijn de rijwoningen in het aangepaste plan vervangen door levensloopbestendige woningen. Dus van twee verdiepingen met een kap naar een verdieping met een kap en een volledig woonprogramma op de begane grond, daardoor beperk je het gebruik van de eerste verdieping. Tijdens een 1-op-1 gesprek met de direct aanwonenden heeft initiatiefnemer wel aangegeven dat een verbod op dakkapellen aan de achterzijde van de woningen niet haalbaar is.

Tweede aandachtspunt. Initiatiefnemer heeft de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen vergroot met 2m1. Dus de nieuwe woning zijn 2m verder naar achteren op het perceel geplaatst. Deze afstand is dus vergroot, waardoor meer ruimte en privacy ontstaat.



Tijdens de twee informatieavond op 30 oktober 2024 voor alle geïnteresseerden uit Grashoek heeft initiatiefnemer dezelfde presentatie gehouden als aan de omwonenden. Op deze informatieavond kwamen maar liefst 275 geïnteresseerde inwoners uit Grashoek. Wij hebben het voornemen voor de transformatie van het huidige weiland naar een nieuwe woonbuurt met 46 woningen toegelicht. De opkomst liet zien dat de behoefte aan nieuwe woningen in Grashoek groot is en dat omwonenden én potentiële bewoners graag betrokken zijn bij het proces.



Op deze avond zijn 140 enquêtes meegenomen door aanwezigen, waarvan er uiteindelijk 72 volledig zijn ingevuld en ingeleverd. In deze enquête hebben geïnteresseerden hun voorkeuren aangegeven voor onder meer woningtypen, prijsklassen, kavelgroottes, de mogelijkheid tot zelfbouw en de wens voor vrijstaande woningen, tweekappers of rijwoningen. De reacties waren niet alleen omvangrijk, maar ook bijzonder waardevol. De uitkomsten vormden rechtstreeks de basis voor het eerste stedenbouwkundig plan dat door Kragten opgesteld is.

Bureau Kragten heeft naar aanleiding van deze enquête en de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Peel en Maas én die van de direct omwonenden een eerste opzet gemaakt. Opmerkelijk én belangrijk om te benoemen is dat de woonwensen uit de enquête vrijwel exact aansluiten bij het woningbouwprogramma van de gemeente Peel en Maas. Daarmee sluit de ontwikkeling zowel aan op de lokale behoefte als op de gemeentelijke beleidsdoelen.



In de woonvisie van de gemeente Peel en Maas was voor Grashoek oorspronkelijk ruimte opgenomen voor de realisatie van maximaal 16 nieuwe woningen. Uit de enquête die onder de inwoners is uitgezet en waarvan 75 exemplaren volledig zijn ingevuld, bleek echter dat de daadwerkelijke woonvraag in Grashoek aanzienlijk groter is dan deze eerdere inschatting. De resultaten lieten een duidelijke en breed gedragen behoefte aan nieuwe woningen zien. Op basis hiervan heeft de gemeente Peel en Maas aangegeven bereid te zijn om mee te werken aan een verruiming van het woningbouwprogramma tot ca. 45 woningen binnen dit plan. Daarmee sluit het programma beter aan op de actuele woonbehoefte in het dorp en verruimt de gemeente Peel en Maas de woonbehoefte t.o.v. de gemeentelijke woonvisie.

Na het opstellen van het stedenbouwkundig plan hebben wij dit in een volgende bijeenkomst specifiek gepresenteerd aan de direct omwonenden. Tussen de eerste en tweede presentatie zat helaas wel een periode van ca 1 jaar maar op 8 oktober 2025 is een tweede avond georganiseerd om het geactualiseerde plan opnieuw met de aanwonenden te delen. Aanwezigen konden invulformulieren meenemen om hun opmerkingen structureel terug te koppelen. De onderwerpen waarover zij hun feedback konden geven waren:

1. Vormgeving
2. Bouwmassa
3. Ontsluiting
4. Parkeren
5. Groen, ecologie en wateropgave
6. Privacy
7. Omgevingsplanprocedure
8. Planning



Daarnaast was er ruimte voor algemene opmerkingen en konden omwonenden aangeven hoe tevreden zij met het plan waren.

Aansluitend is een inloopavond voor geïnteresseerde georganiseerd, de aanwezigen worden beschouwd als potentiële geïnteresseerden voor toekomstige verkoop. De 75 geïnteresseerden zijn door de notaris gerangschikt in een lotingslijst. Met deze groep gaan wij in een vervolgtraject tijdens individuele gesprekken verder in op hun woonwensen, zodat hun input kan worden meegenomen in de verdere optimalisatie van de woningen.

Met deze aanpak — van enquête tot planvorming, van dialoog met toekomstige bewoners tot afstemming met de directe omgeving — wordt gezorgd voor een zorgvuldig, transparant en breed gedragen ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt in Grashoek.