



Structuurvisie | kernen en bedrijventerreinen

Titel: Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen, gemeente Peel & Maas

Status: Vastgesteld door raad op 31-03-2015

Datum: 13-04-2015

Projectnummer: 2.1894.006

Projectgroep gemeente Peel en Maas: Ingrid van Enckevort (projectleider), Cas Denissen

Projectgroep LOS Stadomland: Roelof Goodijk, Foke de Jong

LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch
Veemarktkade 8
5222 AE 's Hertogenbosch

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl



Gemeente Peel en Maas

Postbus 7088
5980 AB Panningen
Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen

Tel: 077 - 306 66 66
info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5	Hoofdstuk 4 Gebiedsgerichte uitwerking	54
1.1. Aanleiding	5	4.1. Baarlo	54
1.2. Het doel en de opbouw van de structuurvisie	6	4.2. Beringe	66
1.3. Regie en loslaten in de structuurvisie	7	4.3. Egchel	78
1.4. De rol van de structuurvisie	7	4.4. Grashoek	88
1.5. Status en plek van de structuurvisie in het gemeentelijk ruimtelijk beleid	9	4.5. Helden	98
1.6. Doorlopen proces	9	4.6. Kessel	108
		4.7. Kessel-Eik	118
Hoofdstuk 2 De strategische visie	13	4.8. Koningslust	128
2.1. Wie willen we zijn?	13	4.9. Maasbree	138
2.2. Hoe willen we ons regionaal profileren?	17	4.10. Meijel	148
2.3. De ruimtelijke hoofdkeuzes van Peel en Maas	21	4.11. Panningen	158
		Hoofdstuk 5 Uitvoeringsparagraaf	173
Hoofdstuk 3 Thematische uitwerking	29	5.1. Rolverdeling en samenwerking	173
3.1. Woningbouw	29	5.2. Financiële instrumenten	173
3.2. Cultuurhistorie	34	5.3. Verevening in de structuurvisie	174
3.3. Groenstructuur	37	5.4. Projectenlijst per kern themagewijs	176
3.4. Water	37		
3.5. Voorzieningen	38		
3.6. Bereikbaarheid	39		
3.7. Werken	43		
3.8. Detailhandel	49		
3.9. Toerisme en recreatie	51		
3.10. Horeca	53		





Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor u ligt onze structuurvisie kernen en bedrijventerreinen. In een structuurvisie leggen wij als gemeente de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vast. Toch spreken we liever van “uw” structuurvisie, omdat we hem samen met een brede betrokkenheid uit de dorpen hebben opgesteld en we straks de uitvoering ook weer in nauwe samenwerking met de dorpen, ondernemers, woningbouwverenigingen en maatschappelijke partijen willen doen.

Deze structuurvisie is de eerste voor de kernen en bedrijventerreinen na de gemeentelijke herindeling in 2010. Na deze herindeling hebben we onze identiteit en ambities weer eens goed tegen het licht gehouden en een nieuwe gezamenlijke ambitie neergezet. Het gedachtengoed van de gemeente is door middel van verschillende documenten uiteengezet en steeds verder uitgewerkt. We hebben de structuurvisie aangegrepen om ons gedachtengoed, inclusief de kernwaarden in onze gemeente, (ruimtelijk) verder uit te werken.

Het proces van deze structuurvisie is in 2012 gestart in opdracht van het toenmalige bestuur. In 2014 is een nieuw bestuur geïnstalleerd met een nieuw coalitieprogramma: “Een nieuwe lente en een nieuw geluid, Coalitieakkoord Gemeente Peel en Maas 2014-2018”. Deze structuurvisie past in de lijn van dit programma. Zo wordt bij het onderdeel Wonen aangegeven dat inbreiding en herstructurering vóór uitbreiding gaan. Bij

het thema Werken komt de noodzaak van revitalisering en herstructurering van verouderde bedrijventerreinen aan bod. Het doorlopen proces en het doel van deze visie komen overeen met het coalitieonderwerp gemeenschapsontwikkeling: ruimte bieden aan de gemeenschappen.

Inhoudelijke en geografische afbakening van de structuurvisie

Naast de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen beschikt de gemeente nog over enkele andere structuurvisies:

- Structuurvisie buitengebied;
- Structuurvisie centrum Panningen;
- Structuurvisie Laerbroek (Baarlo);
- Structuurvisie gebiedsontwikkeling Egchel;
- Structuurvisie Keup;
- Structuurvisie Klavertje 4.

De structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van Klavertje 4. In principe is de bebouwde kom daarbij de grens. Deze is op de structuurvisiekaartjes in hoofdstuk 4 ingetekend. Tegelijkertijd hanteren we geen harde grens. We doen ook uitspraken over de zone direct om de kern heen (de kernrandzone), aangezien er soms een sterk verband ligt tussen deze beide gebieden. In die zin vullen beide structuurvisies elkaar aan. Op plaatsen waar



gebieden in de kernrand zijn aangewezen als woningbouwlocatie of herontwikkelingslocatie voor wonen of bedrijven, gaat dat boven de eerdere aanduidingen in de structuurvisie buitengebied. Waar de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen op een andere manier strijdig zou zijn met de structuurvisie buitengebied, heeft de structuurvisie buitengebied het primaat.

Binnen de kern Panningen blijft de structuurvisie Centrum Panningen (SVCP) van kracht. In de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen zijn de hoofdlijnen uit deze SVCP overgenomen en vult deze op enkele plaatsen aan. De SVCP heeft het primaat boven de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen. Hetzelfde geldt voor de structuurvisie Keup in de kern Helden.

De structuurvisie gaat over toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast hebben alle kernen en bedrijventerreinen een bestemmingsplan dat aangeeft wat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn. Bij nieuwe (gebieds)ontwikkelingen wordt indien nodig het bestemmingsplan gewijzigd.

1.2. Het doel en de opbouw van de structuurvisie

De gemeente ziet zichzelf als een ondernemende en ontwikkelende gemeente¹. De inhoud en vorm van de structuurvisie worden sterk beïnvloed door de vraag wie we willen zijn. Daarbij gaat het om de vraag hoe we tegen onszelf aankijken (onze identiteit), tegen onze plek in de regio (regionale profilering) en tegen de samenleving in het algemeen (omgaan met elkaar). Dit komt natuurlijk niet allemaal in deze structuurvisie terug. In deze structuurvisie geven we een ruimtelijke

vertaling van deze identiteit en regionale profilering. We hebben uit onze identiteitsdiscussie en de regionale profilering een viertal ruimtelijke hoofdkeuzes geformuleerd, die als rode draad door deze structuurvisie lopen. Dit deel van de structuurvisie vindt u terug in hoofdstuk 2.

De vier ruimtelijke hoofdkeuzes zijn in hoofdstuk 3 uit elkaar getrokken naar de verschillende beleidsvelden of sectoren. Dit hoofdstuk is bedoeld voor mensen die precies willen weten wat het gemeentelijk beleid gaat worden. Ambtenaren uit verschillende sectoren gebruiken dit hoofdstuk om aan te toetsen en hun beleid op af te stemmen. Het hoofdstuk van de beleidsuitspraken dus.

In hoofdstuk 4 laten we het effect van de vier hoofdkeuzes per kern zien. Waar een integrale gebiedsgerichte aanpak nodig is hebben we ze benoemd als gebiedsontwikkeling. Dit is dus een hoofdstuk voor mensen die van een bepaalde kern willen weten wat de belangrijkste veranderingen / projecten zijn.

Het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen staat in algemene zin beschreven in paragraaf 3.6. De mogelijke ontwikkelingen op de afzonderlijke bedrijventerreinen staan per kern in hoofdstuk 4 beschreven.

In hoofdstuk 5 tenslotte, geven we aan hoe we de structuurvisie willen uitvoeren. Wie heeft welke rol en welke financiële instrumenten kunnen we inzetten? Daarnaast is aangegeven welke projecten/plannen al lopen, welke in voorbereiding zijn en welke nog opgepakt kunnen worden.

1. Perspectievennota 2008.

1.3. Regie en loslaten in de structuurvisie

De wijze waarop we als gemeente tegen de samenleving aankijken en andersom heeft invloed op de vorm van regie die een gemeente voert en de mate waarin het beleid wordt losgelaten. We zien dat de rol van de gemeente in de samenleving aan het veranderen is. In die nieuwe rol willen we zoveel mogelijk ruimte geven en samenwerken op basis van gelijkwaardigheid. En dat willen we in deze structuurvisie ook tot uitdrukking brengen. Onze kernwaarde ‘zelfsturing’ komt niet ineens naar boven, maar past in het denkproces waar we al enkele jaren mee bezig zijn. En zelfsturing wordt met de demografische veranderingen, de drie transities in het sociaal maatschappelijke domein en de doorgaande bezuinigingen van Rijkswege (die vragen om verdergaande verantwoordelijkheidsdeling) steeds belangrijker. In 2013 zijn we gestart met een programma ‘de wissels om’, waarin we onze veranderende rol in de samenleving onderzoeken en beschrijven.

Leefbaarheid van dorpen en wijken wordt voor een groot deel bepaald door de mensen die er wonen. Zelfsturing houdt in dat bewoners zelf verantwoordelijkheid kunnen nemen voor de kwaliteit van hun eigen leven en leefomgeving. We geloven dat de invloed van bewoners op hun eigen woon- en leefomgeving heel ver kan gaan en dat deze betrokkenheid ook leidt tot een grotere sociale vitaliteit van onze gemeenschappen. Toch zijn er gemeentelijke ambities en belangen die een zekere sturing vragen. Ambities waar de gemeente zich als het ware eigenaar van voelt, die vanuit een rechtszekerheidsgevoel geborgd moeten worden, of die een dorpsoverstijgende afweging vragen.

Hierin zal de gemeente kaderstellend moeten zijn. Per hoofdpoging hebben we een afweging gemaakt, waarin we kaderstellend moeten zijn en waar verdere invulling door zelfsturing plaatsvindt.

1.4. De rol van de structuurvisie

Officieel is het opstellen van een structuurvisie een verplichting vanuit de ‘nieuwe’ Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De structuurvisie is in principe ‘vormvrij’. Dat betekent dat de wetgever geen voorwaarden heeft gesteld aan de inhoud en opbouw van een structuurvisie. Dat mag de gemeente zelf invullen al naar gelang de behoefte. En die rol is wat ons betreft veelzijdig.

- Met voorliggend document wil de gemeente een concretisering en een ruimtelijke vertaling geven aan onze kernwaarden. De kernwaarden zijn dus heel sturend op onze ruimtelijke keuzes, maar het werkt ook andersom. Met de invulling van de ruimtelijke hoofdpogaven geven we verder invulling aan de kernwaarden. Het vormgeven van de kernwaarden is dus een ‘work in progress’, we moeten er samen ervaring mee opdoen;
- Een structuurvisie zorgt vanuit de integraliteit ook voor overzicht. De structuurvisie is het instrument bij uitstek om dwarsverbanden te leggen tussen de sectoren;
- De structuurvisie draagt bij aan het vormgeven van onze regionale ambities, werkt ze uit en concretiseert ze voor wat betreft het ruimtelijke domein. We laten zien hoe we aansluiten bij de regionale kracht en hoe we ons onderscheiden.





Collage van beelden van verschillende plekken in gemeente Peel en Maas

Zo kan de gemeente de structuurvisie strategisch inzetten in overleg met bovengemeentelijke partners.

Het vraagt enige aandacht om zelfsturing terug te laten komen in de structuurvisie. Wat regel je wel als gemeente en wat niet? Om dit te kunnen afwegen, is het goed om te beseffen dat de structuurvisie in de basis een dubbele functie heeft:

- Rechtszekerheid: vastleggen van de belangrijkste kwaliteiten en waarden en verantwoordelijkheid nemen als gemeente voor eigen taken;
- Ruimte geven: stimuleren en inspireren van burgers en maatschappelijk middenveld om zelf vorm te geven aan de samenleving.

Bij het eerste gaat het dus om het noodzakelijke kader voor ruimtelijke ontwikkeling, bij het tweede om de ruimte binnen dat kader. Zo geeft de structuurvisie dus duidelijkheid over dorpsverstijgende- en gemeentelijke belangen en heeft het een stimulerende en inspirerende rol voor wat betreft de ruimte daarbinnen.

Is alles in de structuurvisie terecht gekomen?

Nee, niet alles wat in het proces is benoemd is in de structuurvisie terecht gekomen. In deze structuurvisie hebben we alleen vastgelegd wat we vanuit 'rechtszekerheid' vast hebben willen leggen of wat we 'de samenleving' als inspiratie hebben willen voorleggen. Daarbinnen is ruimte voor verdere uitwerking, ook door de kernen zelf. Alles wat niet vastligt is dus niet verloren, maar we hopen juist dat die zaken nu door de kernen worden opgepakt en stimuleren de uitvoering ervan binnen de kaders in deze structuurvisie.

1.5. Status en plek van de structuurvisie in het gemeentelijk ruimtelijk beleid

Voor burgers niet bindend... In tegenstelling tot een bestemmingsplan kent een structuurvisie geen bestemmingen toe aan gronden en bepaalt het geen rechtstreekse bouwmogelijkheden. Voor de inwoners heeft de structuurvisie dan ook geen direct juridisch bindende werking.

...maar wel van bestuurlijk belang en leidend voor het bestemmingsplan! De structuurvisie kent in principe wel een bindende werking voor het gemeentebestuur. Ze wordt verder verankerd in de bestemmingsplannen. De structuurvisie bevat een uitvoeringsprogramma. Hierin laat de gemeente zien hoe het voorgenomen beleid gerealiseerd zal worden. In de structuurvisie is een groot aantal ruimtelijke projecten opgenomen, waarvoor investeringen noodzakelijk zijn. Ook is er een groot aantal lopende en potentiële bouwmogelijkheden. Voor ruimtelijke projecten wil de gemeente de verhaalmogelijkheden voor investeringen vastleggen in de uitvoeringsparagraaf (hoofdstuk 5).

1.6. Doorlopen proces

Bij de totstandkoming van de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen zijn veel partijen betrokken geweest. De gemeente heeft daarbij maatwerk per dorp geleverd op basis van de mogelijkheden en wensen, die er in het dorp aanwezig waren. Er zijn voor de verschillende dorpskernen drie typen bijeenkomsten georganiseerd:

- Kernbijeenkomst. Het doel van deze bijeenkomst





Impressie van bijeenkomsten in het kader van de structuurvisie

was om met bewoners van gedachten te wisselen over de opgaven en ambities per dorpskern. Deze bijeenkomst heeft in 10 van de 11 kernen plaatsgevonden. In Meijel werden in het kader van het toekomstbeeld 'Denk je aan Meijel' door het dorp al diverse bijeenkomsten georganiseerd. De gemeente is hierbij aangesloten;

- Verdiepingsbijeenkomst. Doel van deze bijeenkomsten was om een aantal belangrijke thema's te verdiepen. We hebben daarbij de kennis en inzet van de kernen willen aanboren. Deze bijeenkomsten vonden plaats in dorpen waar voldoende mensen zich hadden aangemeld. Dit was in 7 van de 11 dorpen het geval;
- Terugkoppelingsbijeenkomst. Doel van deze bijeenkomsten was om de kaders en de beleidsruimte aan de dorpen te presenteren en van gedachten te wisselen over het vervolg / de uitvoering. Deze bijeenkomsten hebben in 7 kernen plaatsgevonden.

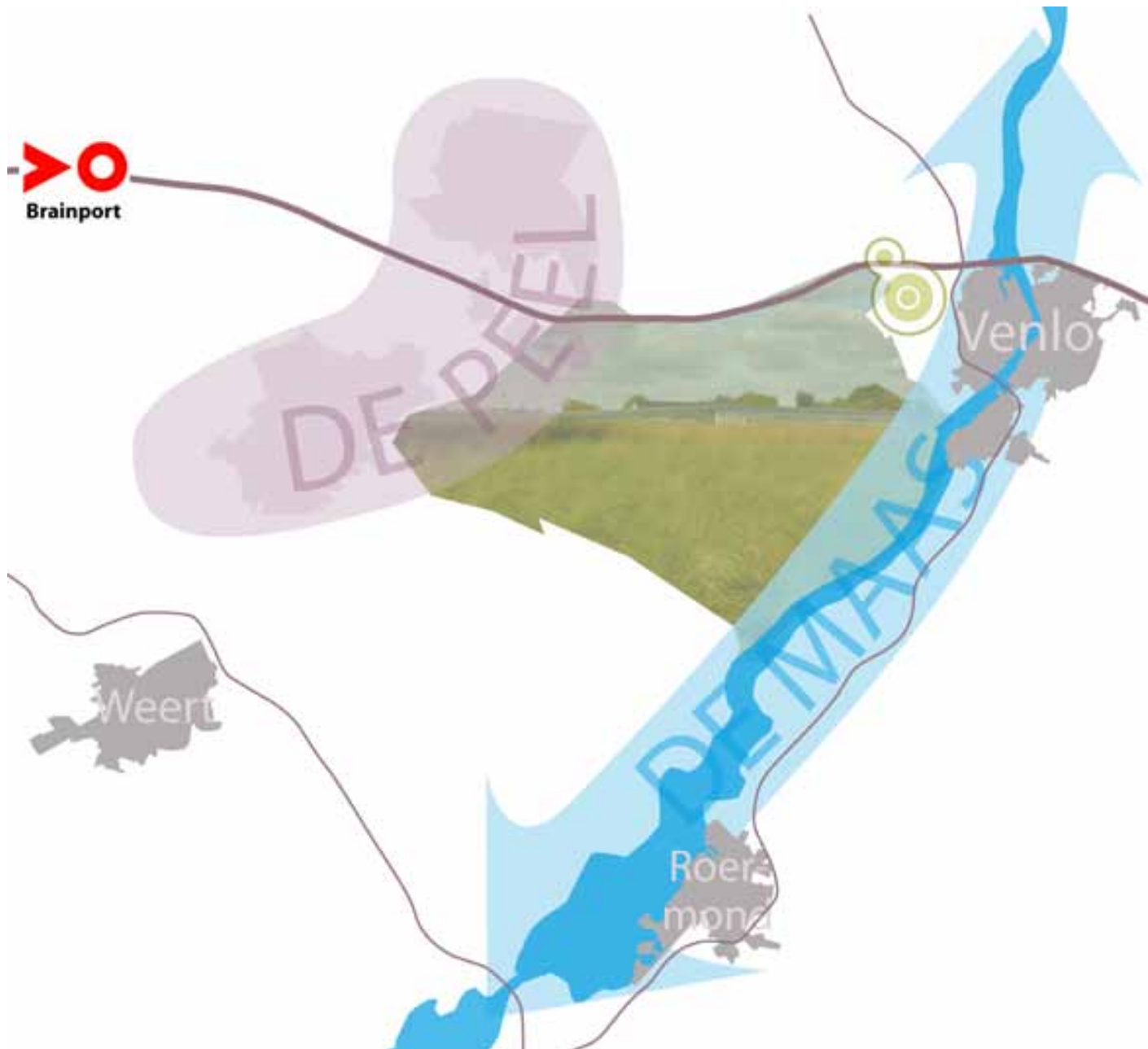
Met enkele partijen heeft separaat overleg plaatsgevonden. Dit betreft de woningbouwverenigingen en het toeristisch recreatief platform.

De bedrijventerreinen hebben in het proces deels een eigen plek ingenomen. In eerste instantie is een brede bijeenkomst georganiseerd met ondernemers, raadsleden, collegeleden en ambtenaren van de gemeente d.m.v. een busexcursie langs de bedrijventerreinen. Vervolgens heeft per bedrijventerrein een overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de betreffende bedrijventerreinen. Tot slot zijn bij alle kernbijeenkomsten ook de bedrijventerreinen en de relatie met de kern aan bod gekomen.

Gedurende het traject is een projectgroep actief geweest, waarin sectorspecialisten van de gemeente zaten. Zodoende heeft continue afstemming plaatsgevonden met het sectoraal beleid van de gemeente en lopende projecten.

Er zijn verslagen gemaakt van de bijeenkomsten, waarin alle informatie is opgenomen. Deze verslagen zijn ter beschikking gesteld aan de aanwezigen van de bijeenkomsten. Van deze opgehaalde informatie zijn alleen de hoofdlijnen in deze structuurvisie opgenomen.





Peel en Maas in regionaal perspectief (uit: "Kaderstelling Ruimtelijke Ontwikkeling" 2012)

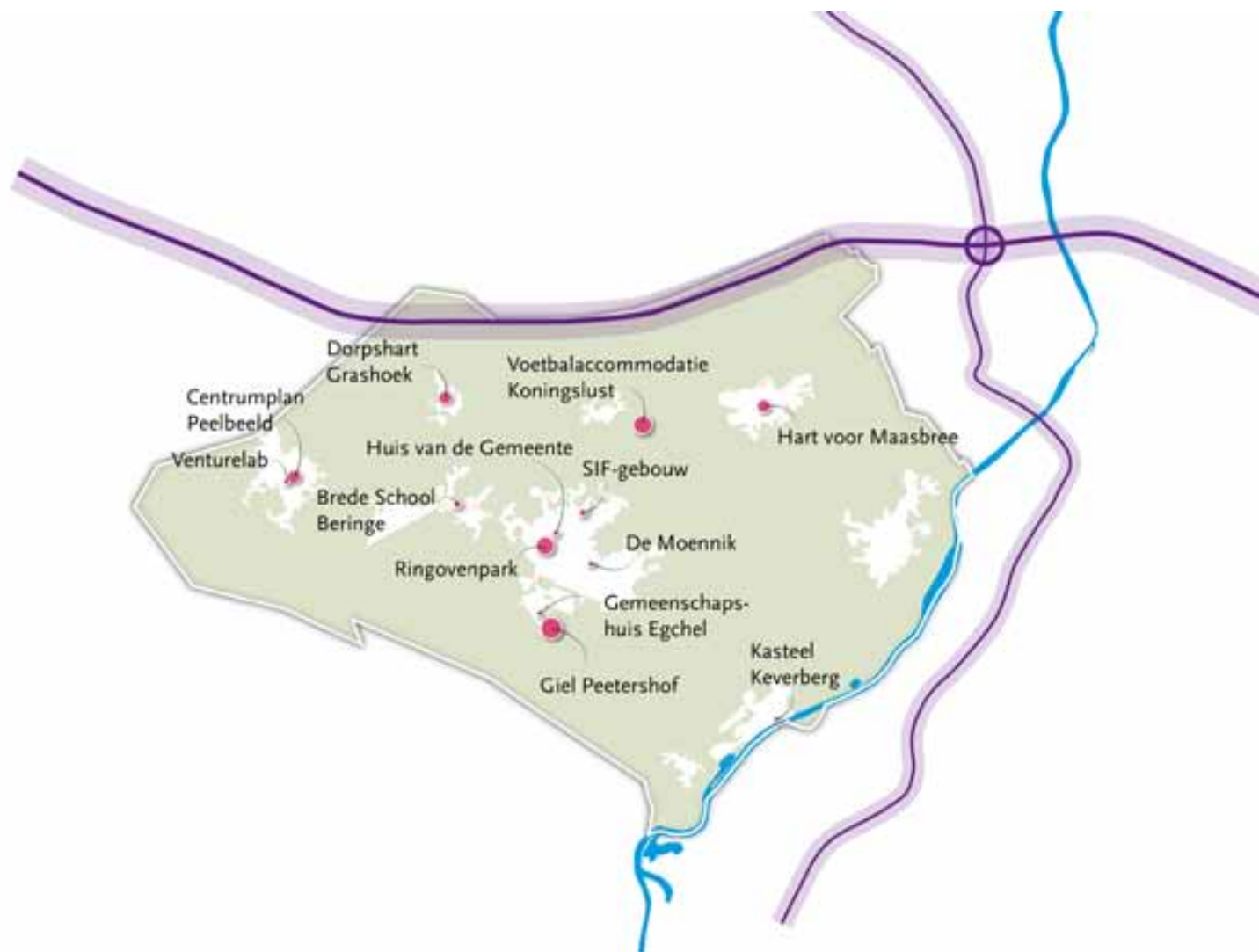
Hoofdstuk 2 De strategische visie

Onze identiteit (wie we willen zijn) en onze regionale profilering bepalen onze koers voor de komende jaren. In dit hoofdstuk gaan we eerst kort in op deze twee vragen. Uit deze twee vragen hebben we een viertal ruimtelijke hoofdkeuzes geformuleerd voor onze kernen en bedrijventerreinen. Deze vier hoofdkeuzes vormen de 'kop' op ons ruimtelijke beleid. We besluiten dit hoofdstuk met een aantal trends en ontwikkelingen, waar we rekening mee moeten houden de komende jaren. Dat leidt tot een aantal opgaven, die in navolgende hoofdstukken terug komen. De hoofdkeuzes en opgaven uit dit hoofdstuk worden in hoofdstuk 3 thematisch en in hoofdstuk 4 gebiedsgericht uitgewerkt.

2.1. Wie willen we zijn?

Peel en Maas is een dynamische en ambitieuze gemeente. En we liggen in een dynamisch gebied. We willen een aantrekkelijke gemeente zijn, waar wonen en werken dichtbij elkaar liggen. Met vitale en gevarieerde dorpen, die een sterke relatie hebben met hun omliggende platteland. Waar we door innovatie en samenwerking bijzondere dingen bereiken. Dit beeld wordt neergezet middels onze kernwaarden: duurzaamheid, diversiteit en zelfsturing. Op zelfsturing zijn we al ingegaan in hoofdstuk 1 ('regie en loslaten'), omdat het iets zegt over de vorm van de structuurvisie. Hierna beschrijven we de twee inhoudelijke kernwaarden.





Een greep uit proeftuinlocaties in Peel en Maas

Een duurzame gemeente

Duurzaamheid is, naast diversiteit en zelfsturing, richtinggevend aan alle ontwikkelingen in onze gemeente. Burgers, ondernemers, maatschappelijke organisaties en de overheid geven samen vorm en inhoud aan deze lokale ontwikkelingen. Komende decennia krijgen we meer en meer te maken met afnemende bevolkingsaantallen, ontgroening en vergrijzing en veranderingen in het financiële stelsel. Het is om die redenen een grote uitdaging voor de gemeenschappen in de elf dorpskernen en de gemeente Peel en Maas om de kwaliteit van leven die met elkaar is opgebouwd overeind te houden. Om samen met elkaar te zorgen dat onze samenleving toekomstbestendig blijft.

De gemeente Peel en Maas wil bijdragen aan een duurzame toekomstbestendige gemeenschap en de gemeenteraad heeft hiervoor uitgangspunten vastgesteld met een startdocument duurzaamheid. In dit document worden kaders benoemd die helpen om duurzaamheid vorm te geven. People (mens) – Planet (omgeving) – Profit (economie) gelden hierbij als de belangrijkste bouwstenen. Wat betekent een beslissing voor de mens, de omgeving en de economie in de directe omgeving? Wat betekent een beslissing voor Peel en Maas, de regio en daarbuiten? Wat betekent een beslissing voor het heden en voor de toekomst? Het stellen van deze vragen is belangrijk, omdat dit ons terug brengt tot de essentie en kan helpen te verduurzamen.

In de gemeenschappen van Peel en Maas blinken een aantal duurzame projecten uit. Deze zijn weergegeven op de kaart hiernaast. De grootte van de stip heeft te maken met de omvang van het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Noemenswaardig zijn de projecten waaraan de gemeenschappen enorm veel inspanning leveren: Hart voor Maasbree,

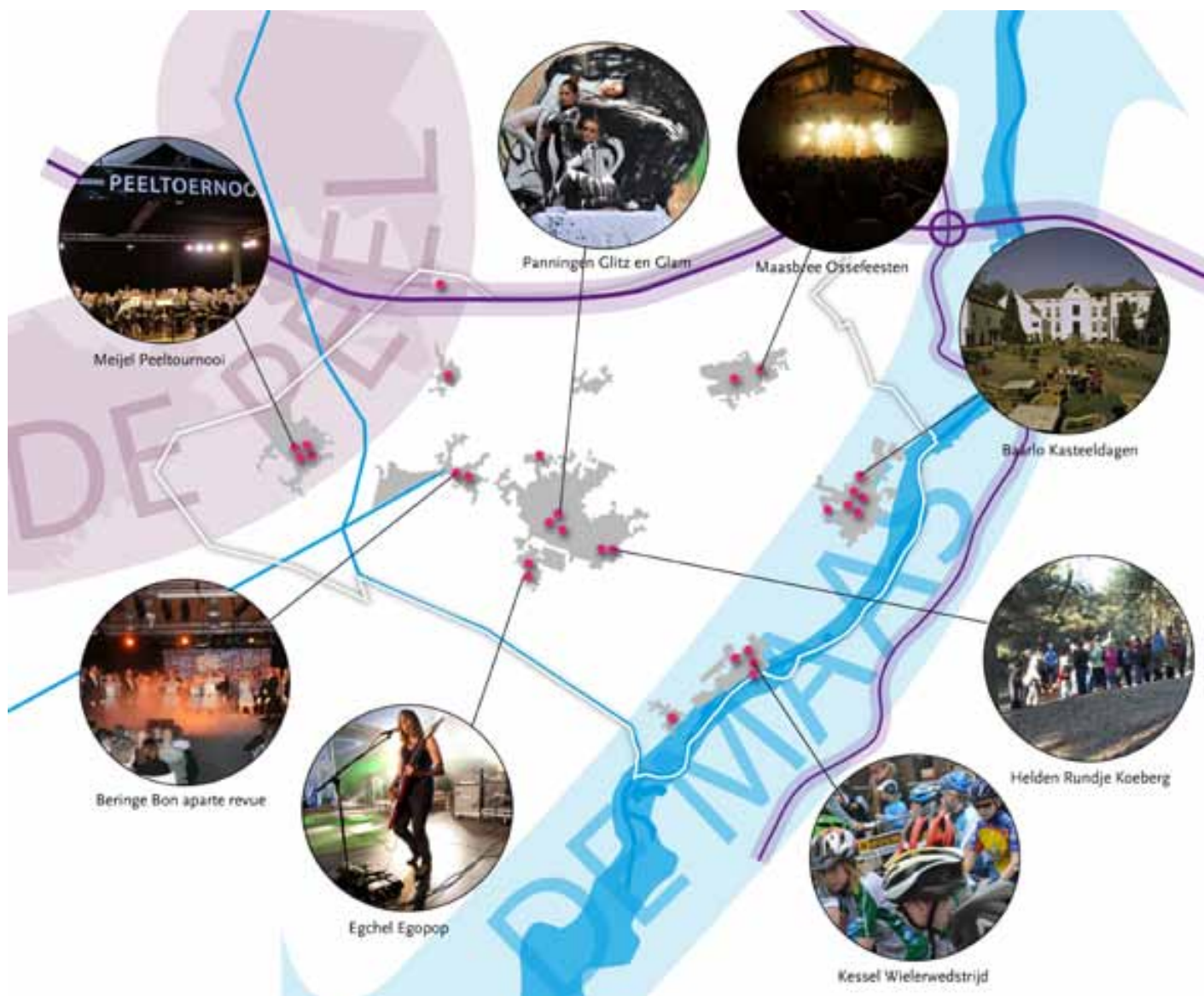
Voetbalaccommodatie Koningslust, het SIF gebouw op Industrierrein Panningen, de Brede School in Beringe, Herbouw Kasteel de Keverberg en de dorpskernontwikkelingen in Grashoek en Meijel. Door het brede maatschappelijke element en de passie van de inwoners voor deze projecten zijn dit voorbeelden voor andere projecten in Peel en Maas. Ze helpen ons bij het bouwen aan duurzame toekomstbestendige gemeenschappen.

De gemeente stimuleert en faciliteert duurzame ontwikkeling door bijvoorbeeld belemmerende regelgeving weg te nemen en door het leveren van procesondersteuning of denkkraft. Een andere belangrijke rol van de gemeente is het verbinden van projecten, ervaringen en de kennis uit de gemeenschappen.



People, planet, profit





Een greep uit evenementen in Peel en Maas. Culturele activiteiten zijn een uitdrukking van de diversiteit van onze kernen

Dit wordt steeds belangrijker en deze rol moet verder uitgebouwd worden. De doorontwikkeling van de gemeenschappen in de dorpen en ook GLOEI zullen hier een belangrijke rol bij spelen. Mensen maken hierbij het verschil.

Deze structuurvisie biedt ruimte aan kansen die zich morgen voor kunnen doen door grotendeels te kiezen voor kwaliteitscriteria en niet voor kwantiteitscriteria. Ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk bijdragen aan de versterking van de diversiteit en tegelijkertijd een toegevoegde waarde hebben voor bestaande kwaliteiten.

Een diverse gemeente

We willen een diverse gemeente zijn. Er moet wat te kiezen zijn en we zijn ervan overtuigd dat de herkenbaarheid van de dorpen de binding kan vergroten. De binding van bewoners aan de eigen leefomgeving is dan ook een belangrijke missie voor de gemeente². Diversiteit uit zich in culturele activiteiten (zie evenementenkaart), maar betekent ook ruimte maken voor variatie in de ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ruimte vullen we op twee niveaus in:

- Bijdragen aan de diversiteit van de regio;
- Bijdragen aan de herkenbaarheid van de dorpen onderling.

Door de eigen kwaliteiten van wonen te benadrukken en verder in te vullen, draagt de gemeente bij aan de regionale aantrekkingskracht voor nieuwe inwoners, zoals dat samen is afgesproken in de regionale woon-

visie. We willen dat de dorpen voortborduren op de historische opbouw en stedenbouwkundige kwaliteiten van de dorpen en aanhaken op de specifieke landschappelijke kenmerken om het dorp. Het ontwikkelen van de Maasdorpen, de Zanddorpen en ons Peeldorp Meijel moet dus verschillend zijn.

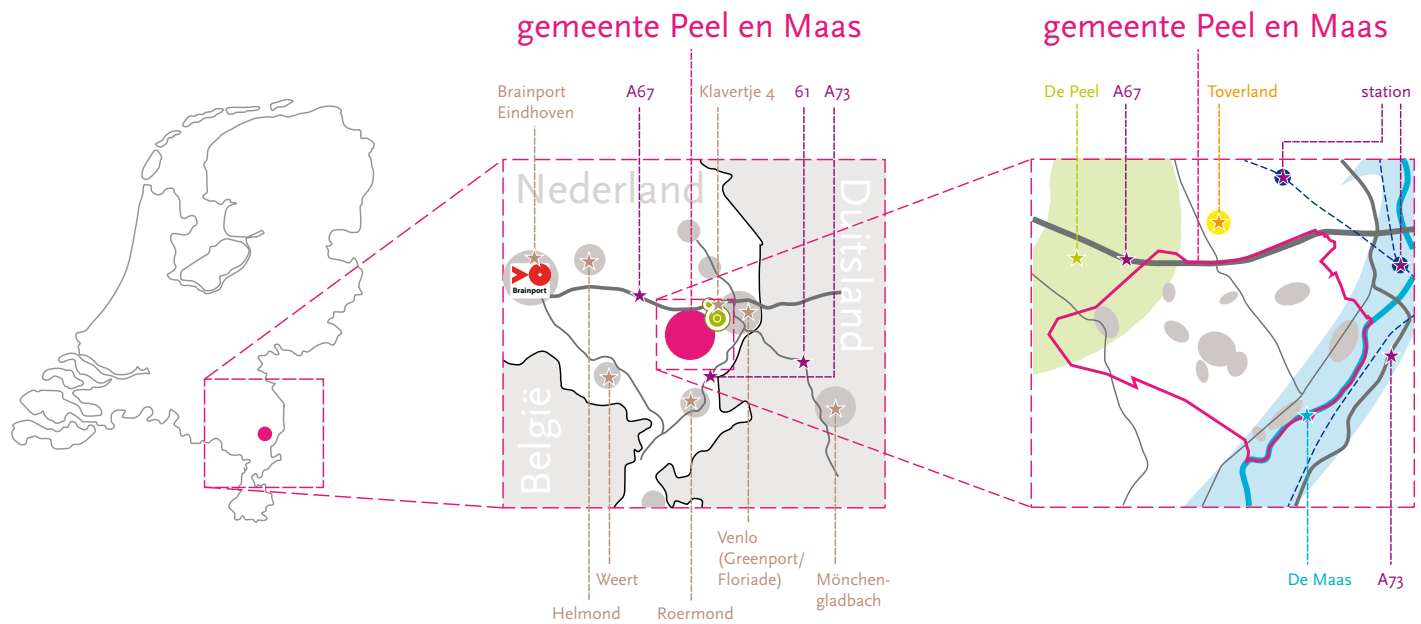
Maar diversiteit speelt op allerlei vlakken. Beeldbepalende gebouwen spelen daarbij een belangrijke rol. Ook in de rol van de kernen ten aanzien van het voorzieningenniveau of werkgelegenheid maken we verschil. We sluiten dicht aan bij de wensen van bewoners en beoordelen telkens of bijgedragen wordt aan de diversiteit van onze vestigingsmilieus.

2.2. Hoe willen we ons regionaal profileren?

De belangrijkste kracht van de regio, de groene werkgelegenheid en de agrofoodsector, de focus op duurzaamheid en goed wonen voor een redelijke prijs, passen ons goed. We willen aansluiten bij deze kracht, maar ook een eigen plek innemen en zo iets aan de regio toevoegen. De aantrekkelijkheid van de regio is gebaat bij diversiteit en bij herkenbaarheid. We willen beiden aanzetten en daar kan deze structuurvisie meer helderheid over geven.

Op pagina 19 laten we hoofdkeuzes uit regionale beleidsstukken zien, die van invloed zijn op onze gemeentelijke hoofdkeuzes.





Peel en Maas in de regio

Hoofdkeuzes uit regionale beleidsstukken

Landschap. De Regio Venlo verbindt verschillende landschappen, maar kent de Maas als bindende factor. De landschappelijke ligging van de gemeente is ook bij uitstek gemeente-overschrijdend. De gemeente verbindt als het ware de kwaliteiten van het Maasdal met die van de Grote Peel in het westen. Het tussenliggende buitengebied kent een kleinschalige schakering van cultuurlandschappen, die in een band parallel aan het Maasdal lopen.

Wonen. De regio zet in op 'een goed woon- en leefklimaat' met de slogan 'quality of life'. De regionale woonvisie geeft aan dat het hier gaat om goed leven en wonen en waar voor een redelijke prijs in verhouding veel woon- en leefgenot te koop en te huur is. Deze kernkwaliteit wil de regio beter uitnuttten, ook richting nieuwe bewoners. De regionale woonvisie wijst op het belang van onderscheidende woonmilieus en zet het centrumstedelijke woonmilieu tegenover het dorps, groen en landelijk wonen. Het belang van de regio is voor de gemeente evident. Uit onderzoek blijkt dat de regio bijvoorbeeld van groot belang is voor de binding van bewoners. Bevolkingsontwikkeling hangt in sterke mate af van de ontwikkelingsmogelijkheden en carrièreperspectieven van bewoners. Dit geldt voor zowel woon- als voor werkcarrières. Een regio met diverse carrièremogelijkheden en goede verbindingen vormen een aantrekkelijker vestigingsmilieu.

Economie / werkgelegenheid. Ten aanzien van werkgelegenheid staan technologische vernieuwing, innovatie en duurzaamheid voor de regio centraal. De Floriade vormde daarbinnen een belangrijke ontwikkeling en uithangbord voor de regio, maar de ontwikkeling gaat verder met de ontwikkeling van greenport Venlo en Klavertje 4. Logistiek, agrofood, de maakindustrie en toerisme en recreatie zijn de belangrijkste sectoren.

Toerisme en recreatie. In de regio Noord-Limburg zijn de Peelgebieden, de Maasduinen en dagattracties als Toverland, Drakenrijk en de kasteeltuinen Arcen belangrijke trekpleisters. Daarnaast kent de regio verspreid over het hele gebied allerlei verblijfsrecreatieve faciliteiten. De startnotitie Noord Limburg spreekt van een ambitie om meer toeristen/recreanten naar de regio te trekken, die er langer blijven en meer besteden. Gezien de eigenschappen van de regio liggen de kansen vooral op het terrein van watertoerisme en wandel- en fietsrecreatie in combinatie met kortere en langere termijn verblijfsaccommodaties. Met de aanwijzing als Regio van de Smaak 2013 heeft de Regio Venlo zich vanaf 2013 meer op de kaart gezet als gebied voor de voedselproductie. Doelstelling is om naast aandacht voor de kwaliteit van voedsel en gezond eten de Regio nog steviger neer te zetten als toeristisch recreatief aantrekkelijk gebied, waarbinnen de relatie tussen voedsel en recreatie een pijler vormt.

Infrastructuur. In de regionale mobiliteitsvisie Venray – Venlo staan gezamenlijke ideeën voor de hoofdinfrastructuur. Het is een integrale visie die zowel ingaat op het geleiden van de mobiliteit als op ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en economie die de bereikbaarheid beïnvloeden en de milieuaspecten van mobiliteit. De regio wenst de economische slagkracht en bereikbaarheid van het Klavertje 4 gebied verder te versterken en goederenvervoer en overslag hier mogelijk te maken. Tegelijk staat de hele regio voor de uitdaging om de bereikbaarheid van het openbaar vervoer op peil te houden. Ook liggen er regionaal kansen om het fietsgebruik te bevorderen via openbaar vervoer, o.a. met elektrische fietsen als voor- en natransport.





2.3. De ruimtelijke hoofdkeuzes van Peel en Maas

We hebben in de “Kaderstelling Ruimtelijke Ontwikkeling” (2012) vijf ruimtelijke hoofdkeuzes opgesteld, waarmee we gericht invulling geven aan onze identiteit als groene, dynamische plattelandsgemeente en onze rol binnen de regio. Met deze hoofdkeuzes hebben we:

- Een eigen kleur willen geven aan de woonkwaliteit van de regio;
- Ruimte willen geven aan de couleur locale van de dorpen om zo bij te dragen aan de leefbaarheid van de kernen en de sociale verbondenheid van de bewoners;
- Bij willen dragen aan een sterke toekomstbestendige economie. Wij zijn ervan overtuigd dat wonen

en werken in balans moeten zijn;

- Willen zorgen voor een goede bereikbaarheid als randvoorwaarde voor een goed woon- en leefklimaat en de dynamiek in onze gemeente;
- Ruimte willen geven aan een innovatief en diverser platteland.³

We hebben de ruimtelijke hoofdkeuzes consequent getoetst aan onze kernwaarden(‘wie we willen zijn’). In onderstaand figuur staat dit verbeeld.

Hoofdkeuze 1: kleinschalige en diverse woonmilieus

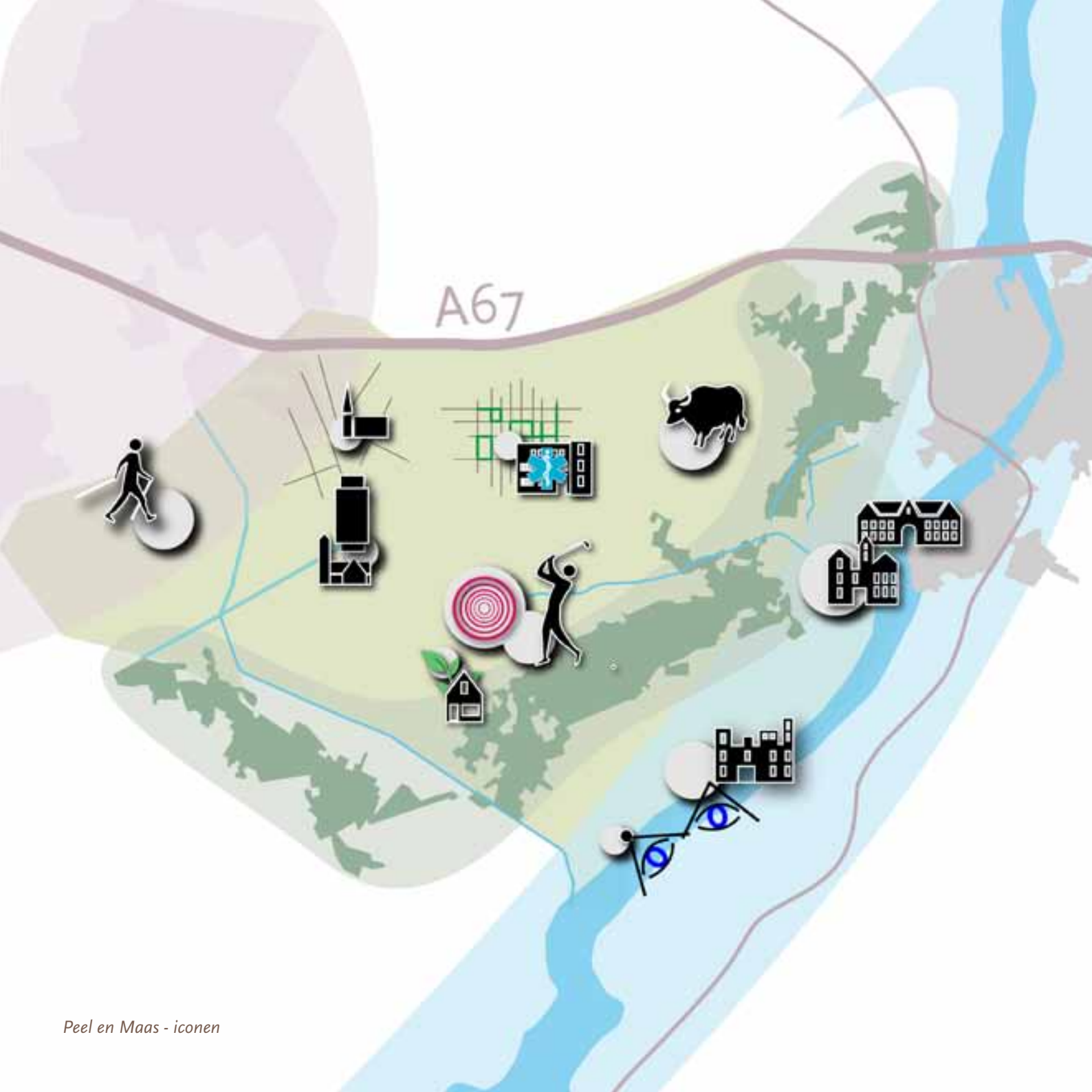
Om bewoners te binden aan de gemeente en een eigen kwaliteit toe te voegen aan de regio wordt ingezet op een onderscheidende woonkwaliteit. De woonkwaliteit wordt enerzijds bepaald door de specifieke kwaliteiten, die het wonen in een dorp met zich meebrengen. De gemeente wil het woningbouwpro-



De verbindende thema's en de vijf hoofdopgaven ("Kaderstelling Ruimtelijke Ontwikkeling" 2012)

3. De laatste hoofdkeuze is uitgewerkt in de structuurvisie buitengebied. De andere vier punten komen aan bod in deze structuurvisie en lichten wij nu achtereenvolgens toe.





gramma benutten om die dorpse woonkwaliteiten te benadrukken. Ingezet wordt op kleinschaligheid, een gevarieerde korrel van bebouwing en bebouwingspatronen, ruimte voor groen en openbare ruimtes en een organische opbouw van de kernen. Daarmee gaan we ook in op de diversiteit, waar de woningmarkt in onze regio behoefte aan heeft (regionale woonvisie). Binnen de dorpse woonkwaliteit in het algemeen wordt gezocht naar de specifieke couleur locale van de dorpen en de wijken zelf. Veel woongebieden in de gemeente kennen een sterke eigenheid en bewoners bouwen daar zelf aan mee. Figuurlijk door een sterke betrokkenheid en soms ook letterlijk door b.v. gebruik te maken van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Als onderdeel van de zelfsturing wordt zoveel als mogelijk ruimte gegeven voor de eigen invulling van woongebieden in de dorpen.

In de gebiedsgerichte uitwerking (hoofdstuk 4) laten we per kern een aantal specifieke kwaliteiten per dorp zien, die benut kunnen worden bij de woonopgave.

Duurzaam, divers & zelfsturend: De organische ontwikkeling, aansluiting op het landschap en duurzame bouwprincipes dragen bij aan een duurzaam en divers woonmilieu. Daarnaast bieden we via CPO en (mantel) zorgwoningen volop ruimte aan eigen initiatieven.

Hoofdkeuze 2: herkenbare dorpen met “eigen” voorzieningen

De herkenbaarheid en het eigen karakter van de dorpen wordt bepaald door een veelheid van aspecten. In algemene zin vinden we dat de specifieke kwaliteiten per dorp (zie kaart met iconen) gekoesterd moeten worden en een inspiratiebron moeten vormen bij nieuwe ontwikkelingen. Met herkenbare dorpen willen we onze inwoners, maar ook nieuwe inwoners

of retourmigranten, binden. De herkenbaarheid van dorpen en wijken wordt vanuit ruimtelijk oogpunt bepaald door de (zichtbare) hoofdstructuren en historische kenmerken en de voorzieningen (dit zijn plekken waar ontmoetingen plaatsvinden).

De gemeente wil de hoofdlijn van herkenbare ruimtelijke structuren en beeldbepalende gebouwen en elementen vastleggen en ontwikkelen. Via een kwaliteitsdebat in de kernen wordt deze afweging gemaakt. Voorzieningen nemen een bijzondere plaats in, omdat zij bepalen waar ontmoetingen plaatsvinden en voor wie het dorp een geschikte woonomgeving is. We streven naar levendige, multifunctionele voorzieningen met een hoge kwaliteit die zo dicht mogelijk tegen de belevingswereld van bewoners aan ligt. Een gezonde financiële situatie is daarbij een randvoorwaarde. De gemeente bewaakt vanuit ruimtelijk en financieel oogpunt de toekomstwaarde van voorzieningen en plekken, waar bewoners via zelfsturing de invulling en het functioneren van voorzieningen bepalen. De instandhouding van voorzieningen is dus afhankelijk van bewoners, die er al dan niet gebruik van maken, de creativiteit van gebruikers en de inzet van vrijwilligers.

Culturele diversiteit draagt bij aan de ontwikkeling van krachtige leefgemeenschappen (Perspectievennota 2008). Zowel fysieke uitingen (kunstwerken) als activiteiten en evenementen kunnen bijdragen aan de identiteit en herkenbaarheid van dorpen en wijken⁴. De gemeente zet daarom in op een stimulerend cultuurbeleid om initiatieven te ondersteunen.

Duurzaam, divers & zelfsturend: we zijn ervan overtuigd dat de eigen inbreng van bewoners bijdraagt aan de sociale duurzaamheid en diversiteit van de dorpen.



⁴ Een beeld van deze culturele diversiteit is weergegeven in de figuur op pagina 16.

Hoofdkeuze 3: goede bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid is essentieel voor een aantrekkelijk woonmilieu en wordt een steeds belangrijker en strategischer factor voor nieuwe ontwikkelingen. En dit geldt voor meerdere vervoersmodaliteiten. Ambities op het vlak van infrastructuur zijn veelzijdig door de verschillende motieven en modaliteiten en kunnen ook tegenstrijdig zijn. De gemeente wil aansluiten bij ambities in de regio om de bereikbaarheid te verbeteren, infrastructuur inzetten om de recreatieve aantrekkelijkheid te vergroten en tegelijk de overlast van het toenemende verkeer verminderen. Een goede bereikbaarheid zonder overlast dus.

In de regionale mobiliteitsvisie Venray – Venlo staan gezamenlijke ideeën voor de hoofdinfrastructuur. De gemeente ondersteunt de ambities om de economische slagkracht en bereikbaarheid van het Klavertje 4 gebied verder te versterken en goederenvervoer en overslag hier mogelijk te maken. Tegelijk staat de hele regio voor de uitdaging om de bereikbaarheid van het openbaar vervoer te verbeteren.

Duurzaam, divers & zelfsturend: met deze visie op bereikbaarheid bedienen we bewoners die gebruik maken van verschillende verkeerssoorten. De aandacht voor OV oplossingen en goede fietsbereikbaarheid draagt bij aan het verduurzamen van het verkeer.

Hoofdkeuze 4: innovatie en gebondenheid

Werkgelegenheid is onlosmakelijk verbonden met de woonkwaliteit van een dynamische gemeente als

die van Peel en Maas. Hierin wil de gemeente enerzijds de nek uitsteken en vernieuwende activiteiten stimuleren. Anderzijds wil de gemeente bedrijvigheid heel sterk binden aan de eigen bewoners. Deze kernkwaliteit werd al in de Perspectievennota (2008) beschreven: “Peel en Maas is een bepalende economische speler, profiterend van de kleinschalige en gevarieerde structuur als plattelandsgemeente”. We zullen ruimte geven aan (de ontwikkeling van) onze gevarieerde bedrijvigheid, maar we zullen ook moeten zorgen voor een aantrekkelijke uitstraling om de toekomstige concurrentiekracht van de bedrijventerreinen op pijl te houden. Daarom zijn sturing vanuit de gemeente en gerichte (kwaliteits-) investeringen wel nodig. Zo maken we onderscheid tussen lokale en regionale bedrijven, waarop we met de grootte van bedrijfsoppervlaktes variëren. Voor nieuwe grootschalige en landelijk opererende bedrijvigheid nemen we deel in de ontwikkeling van ‘Klavertje 4’ langs de A67. Voor bestaande bedrijven, die investeren in de kwaliteit van hun omgeving of in bedrijven die op het vlak van duurzaamheid ‘iets bijzonders’ willen doen gaan we uit van maatwerk. We zetten niet actief in op het sluiten van kringlopen, maar willen via initiatieven uit de samenleving steeds verder verduurzamen.

Duurzaam, divers & zelfsturend: we bieden specifieke kansen aan duurzame bedrijvigheid en zetten ons in voor verbreding van initiatieven naar brede gebiedsontwikkelingen. We stimuleren het organiseren van samenwerking op het vlak van duurzaamheid en hebben met Klavertje 4 in de regio een duurzame bedrijfslocatie van formaat.

INTERMEZZO: Waar moeten we rekening mee houden?

De structuurvisie kan niet los worden gezien van allerlei trends en ontwikkelingen in de maatschappij. We hebben er enkele onder elkaar gezet, die van invloed zijn op de keuzes in de structuurvisie.

Trends en ontwikkelingen op hoofdlijnen

Demografische ontwikkeling

De gemeente Peel en Maas heeft ruim 43.000 inwoners. Panningen is de grootste kern met bijna 7500 inwoners. Daarnaast heeft de gemeente 4 kernen met elk ruim 6.000 inwoners. Dat zijn Baarlo, Maasbree, Helden en Meijel. De kleinste kern is Kessel-Eik met ruim 800 inwoners. De afgelopen 10 jaar is de bevolking nog maar licht gegroeid door een afnemend geboortecijfer en een negatief migratiesaldo. In de afgelopen 5 jaar was de groei 1,3%. De bevolking van Peel en Maas zal op korte termijn stabiliseren en daarna krimpen. Daarnaast is sprake van een daling van het aantal jongeren en een forse toename van het aantal ouderen (dubbele vergrijzing). Het leerlingaantal op de basisscholen daalt de komende jaren fors.

Veranderingen in de zorg

De vermaatschappelijking van de zorg (extramuralisering, vanuit instellingen naar de wijk) zal zich de komende jaren gaan doorzetten. Dit betekent dat ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Omdat het aantal ouderen door de vergrijzing sterk groeit is het percentage mensen dat zelfstandig woont, maar wel hulp nodig heeft, dus heel sterk toegenomen. Dat geeft opgaven op het vlak van voldoende geschikte woningen, voorzieningen en sociale netwerken.

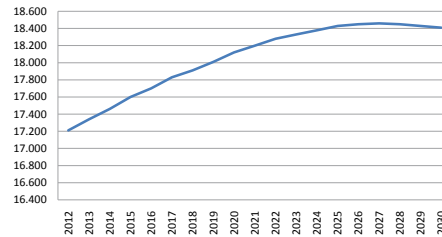
Woningbehoefte vanuit de Woonvisie

De behoefte aan woningen neemt door de lagere woningbezetting nog niet af, maar deze verandert wel. De groei zit vooral in kleine huishoudens, terwijl het aantal en aandeel gezinnen gaat afnemen. De vergrijzing zorgt ervoor dat er verschuivingen in de kwalitatieve woningbehoefte ontstaan.

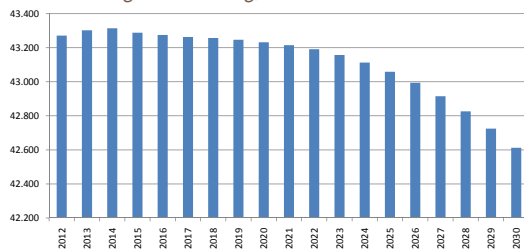
Door gezinsverdunding zal de woningbehoefte de komende 10 jaar nog wel toenemen. 55-plushuishoudens blijven in aantal en aandeel groeien ten koste van 55-minners. Is nu 10% een 75-plushoudens, in 2030 is het aandeel 20%. Dit zorgt voor toename in specifieke woon- en leefbehoeften. De verdergaande vergrijzing vertaalt zich ook in toenemende behoefte aan woningen geschikt voor ouderen: grondgebonden nultredenwoningen en in iets mindere mate appartementen.



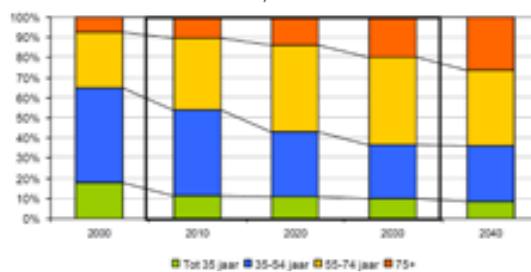
Ontwikkeling aantal huishoudens, Gemeente Peel en Maas



Bevolkingsontwikkeling, Gemeente Peel en Maas



Huishoudens naar leeftijd, Gemeente Peel en Maas



Bron: CBS, E'vil, Prognoseff, 2011

Veranderende bevolking



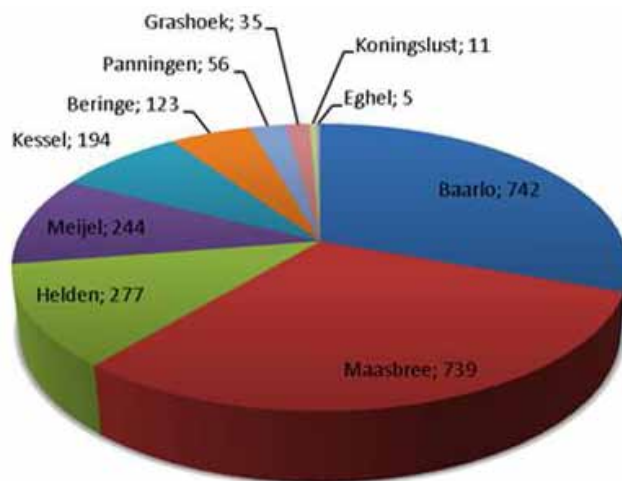
Grafiek met bevolkingsontwikkeling gemeente Peel & Maas

Maatschappelijk vastgoed

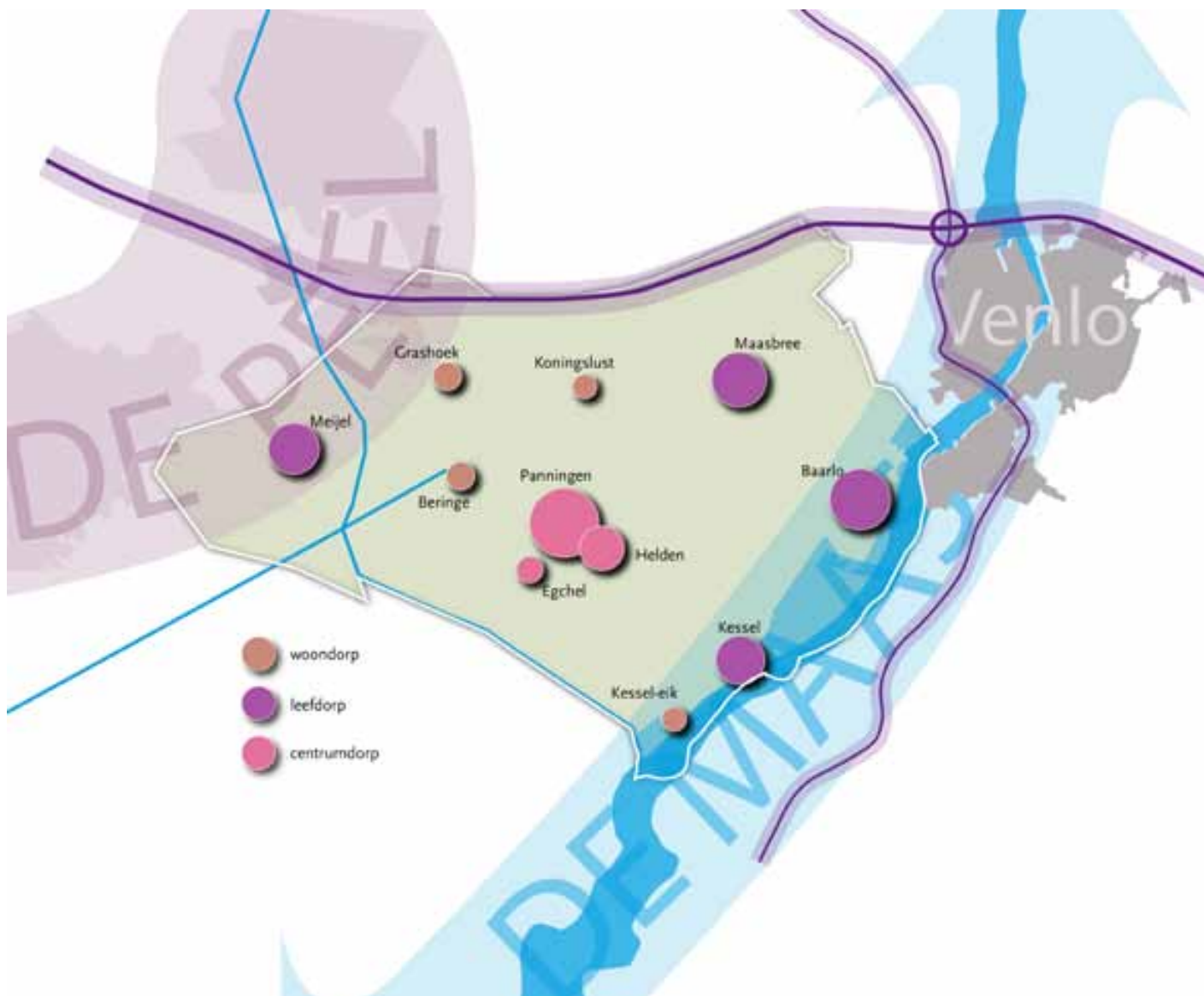
Maatschappelijk vastgoed heeft de laatste jaren als beleidsthema veel aan belang gewonnen. Het gebruik van maatschappelijke gebouwen is aan verandering onderhevig, mede door veranderende behoeftes vanuit de samenleving. Het kerkgebruik neemt af en naar verwachting komen er de komende jaren (delen van) kerkgebouwen leeg komen staan. Er zijn minder scholen nodig, waardoor schoolgebouwen (deels) leeg komen. Welzijnsvoorzieningen worden gebundeld waardoor welzijnsgebouwen over blijven. Een deel van het maatschappelijk vastgoed is gebouwd in de jaren '60 en '70 en is intussen verouderd. De verwachting is dat er de komende jaren een verdere herschikking van maatschappelijke functies zal plaatsvinden.

Bouwen voor (tijdelijke) arbeidskrachten

Onder (tijdelijke) arbeidskrachten is een trend zichtbaar in de richting van een meer permanente vestiging. Uit onderzoek blijkt dat ruim 30% van de (tijdelijke) arbeidskrachten uit Midden en Oost Europa (MOE landen) langer dan 5 jaar in Nederland verblijft en bijna de helft (50%) verblijft hier intussen met het hele gezin. De behoefte aan permanente huisvesting van (tijdelijke) arbeidskrachten zal daarmee waarschijnlijk groter worden. Bouwen voor nieuwkomers (incl MOE-landers) wordt meegenomen in woningbouwprogramma. In Peel en Maas wonen op dit moment naar schatting ruim 2400 tijdelijke arbeidskrachten.



Grafiek met een schatting van het aantal tijdelijke arbeidskrachten per kern



Onderscheid tussen kernen op basis van de opvangfunctie voor woningbouw (woonvisie plus 2010)

Hoofdstuk 3 Thematische uitwerking

In dit hoofdstuk worden de hoofdkeuzes uit hoofdstuk 2 thematisch uitgewerkt. Elke paragraaf begint met de gemeentelijke beleidskeuzes, welke daaronder worden toegelicht en uitgewerkt. Waar mogelijk en nodig worden relaties met andere thema's gelegd.

3.1. Woningbouw

Beleidsuitgangspunten:

- Woningbouw vindt primair plaats in de kernen;
- Elke kern mag minimaal bouwen voor de eigen behoefte. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk, zeker bij initiatieven uit de kernen zelf. In leef- en centrumdorpen is (beperkte) extra groei mogelijk;
- Stimuleren van levensloopbestendig en duurzaam bouwen;
- Belangrijkste doelgroepen zijn starters en ouderen;
- Stimuleren van kwalitatief goede huisvesting voor (tijdelijke) arbeidskrachten en woonurgenten.⁵

De woningmarkt moet goed gebalanceerd zijn. Sturing op aantallen is nodig om geen overschotten en marktverstoringen te krijgen. Tegelijk heeft de woningmarkt

behoefte aan initiatieven om de 'markt' los te krijgen. In de structuurvisie zoekt de gemeente deze balans.

Woningbehoefte

De bevolking in de regio is aan het dalen en volgens de prognoses zal zich dat de komende 20 jaar doorzetten. Daarnaast zal de bevolking vergrijzen en neemt het aantal jongeren verder af. Bij de invulling van het woningbouwprogramma wordt, conform de woonvisie plus, ingezet op woningen voor doelgroepen:

- Starters en (terugkerende) jongeren en jonge gezinnen: betaalbare woningen;
- Senioren: levensloopbestendige woningen met vormen van zorg en welzijn.

Opgave is om dit gebiedsgericht uit te werken.

Tot 2020 ligt er in Peel en Maas nog een behoorlijke woningbouwopgave om de autonome huishoudensgroei op te vangen. In de periode 2020-2030 vakt de vraag af en vanaf 2030 is er sprake van een afname. De woningbouwbehoefte (zie tabel blz 30) volgt deze trend. De komende acht jaar is er jaarlijks behoefte aan 100 woningen, zonder rekening te houden met een extra ambitie op het vlak van Ruimte voor Ruimte,



5. Woonvisie Plus (2010).

Woningbehoefte (exclusief vervanging) lange termijn (beleidsarm)

	Huidig aantal woningen	2013-2020	2021-2030	2031-2040	2041-2050
Peel en Maas	17.789	797	370	-510	-917

Bron: *Etil Progneff 2013*

Woningbehoefte en woningaanbod per kern (incl. ambitie)

	Huidig woningbestand	Woningen Te koop	Extra woningbehoefte 2013-2020
Baarlo	2703	100	208
Beringe	820	26	32
Egchel	419	21	70
Grashoek	633	15	32
Helden	2466	98	101
Kessel en eik	1794	73	92
Koningslust	447	19	24
Maasbree	2594	83	140
Meijel	2481	100	189
Panningen	3432	93	201
Peel en Maas	17.789	628	1.089

Bron: *Woningbouwprogrammering Peel en Maas 2013*

huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten en vermaatschappelijking van de zorg (scheiden wonen en zorg).

De huidige plancapaciteit is hoger dan de vraag en kwalitatief blijken de planologisch geregelde plannen niet altijd aan te sluiten op de vraag. Dit vraagt om prioritering en bijstelling in plannen. Door het voorlopig schrappen van een aantal gemeentelijke plannen waarover geen bindende afspraken zijn gemaakt is het aantal plannen teruggebracht van 2700 naar afgerond 2100 woningen. Afgezet tegen de behoefte (1167) is dat nog steeds een overcapaciteit van ruim 900 woningen. Het aantal van 1167 woningen is de beleidsarme behoefte. In dit aantal is dus nog geen rekening gehouden met de ambitie van de gemeente Peel en Maas zoals opgenomen in de woonvisie (tijdelijke arbeidskrachten en ruimte voor ruimte). Gezien de huidige marktsituatie is het echter de vraag of het reëel is om nog uit te gaan van een extra ambitie. Uit de werkelijk gerealiseerde aantallen woningen blijkt dat deze de afgelopen jaren nagenoeg gelijk is aan de natuurlijke behoefte.

Zoals veel andere gemeenten in Limburg heeft de gemeente Peel en Maas ook te maken met een te grote woningbouwcapaciteit in verhouding tot de behoefte aan woningen op basis van de geprognosticeerde huishoudenontwikkeling. Dit onderwerp krijgt onder andere nadrukkelijk aandacht in de op dit moment in voorbereiding zijnde structuurvisie wonen voor Noord-Limburg. Concreet houdt dit in dat de gemeente vanuit deze structuurvisie naar verwachting een opgave zal krijgen om de plancapaciteit daar waar dit speelt naar beneden bij te stellen. Dit laatste komt ook naar voor in het door de Provincie Limburg geactualiseerd Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Er zal dan ook rekening mee gehouden moeten wor-

den dat in de komende tijd (op korte en middellange termijn) vanuit de gemeente maatregelen (moeten) worden genomen om een goede en juiste verhouding te krijgen en te hebben tussen woningbouwbehoefte en –capaciteit. Het is daarbij niet te vermijden dat de gemeente van haar publiekrechtelijke bevoegdheid gebruik zal moeten maken om vigerende plancapaciteit in te trekken. Van deze bevoegdheid zal pas gebruik worden gemaakt, nadat de eigenaar nog een nader te bepalen termijn is gesteld waarbinnen hij alsnog de gelegenheid heeft de woningbouwbestemming te realiseren. Ook alle overige voor de gemeente openstaande mogelijkheden tot planreductie zullen worden overwogen. Vooralsnog wordt daarbij niets uitgesloten.

De woonvisie maakt een onderscheid tussen kernen op basis van de opvangfunctie voor woningbouw, om daarmee in het woningbouwprogramma te kunnen sturen op het aantal te bouwen woningen. De structuurvisie heeft deze indeling overgenomen.

- a. Woondorpen: Koningslust, Beringe, Kessel-Eik en Grashoek;
- b. Leefdorpen: Maasbree, Baarlo, Meijel en Kessel;
- c. Centrumdorpen: Panningen in combinatie met Helden en Egchel.

Van kwantiteit naar kwaliteit

Voor de invulling van het woningbouwprogramma kiest de gemeente voor een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit⁶. Veel aandacht gaat uit naar wonen voor ouderen en (andere) zorgbehoevenden. Panningen vormt als grote kern een 'centrumdorp', waar woonzorgcombinaties gerealiseerd worden. Daarnaast richt het woon-zorg beleid zich nu meer dan voorheen op kleinschaligheid en 'het zolang mogelijk in de eigen omgeving blijven wonen en leven'.





Collage kunst en cultuur in Peel & Maas

Dat betekent dat niet meer wordt ingezet op grootschalige intramurale voorzieningen. Hiervoor maken we afspraken met partners in het veld⁷. We stimuleren levensloopbestendige en duurzame verbouwingen en we faciliteren de mogelijkheden om zo lang mogelijk zelfstandig te (blijven) wonen, o.a. door:

- gericht ruimtelijk beleid voor wonen nabij voorzieningen, waar nodig met accent op ouderen;
- onderzoek naar mogelijkheden voor kleinschalige combinaties van wonen en zorg;
- voorlichting naar oudere bewoners in de vorm van een huis van de Toekomst (zichtwoning met technologische mogelijkheden) en het project Bewust Wonen (aanpassingen stimuleren in huidige woningen om te wonen zonder zorgen);
- Het maken van eenvoudige regels in bestemmingsplannen voor mantelzorgwoningen⁸.

We hebben in ons beleid meer mogelijkheden gecreëerd om de diversiteit in woningen te vergroten. Zo maken we in de onlangs geactualiseerde kernbestemmingsplannen mantelzorgwoningen mogelijk bij bestaande woningen en zijn de bijbouwmogelijkheden vergroot om woningen levensloopbestendig te kunnen maken. Ook zijn er binnen de kern mogelijkheden gecreëerd voor woningsplitsing⁹.

Meer aandacht voor inbreiding en herstructurering.

Op allerlei plekken in de gemeente zijn herstructureringen en inbreidingen mogelijk. We leggen hier in ons beleid meer accent op.

Herstructurering

We zien voornamelijk geen noodzaak voor grootschalige herstructurering, omdat de woningvoorraad grotendeels nog van voldoende niveau is en er geen sprake is van leegstand. Bovendien hebben de woningbouwverenigingen hiervoor de komende periode geen middelen beschikbaar. Wel zijn investeringen nodig in duurzaamheidsmaatregelen (o.a. zonnecollectoren). In enkele kernen zijn kleine herstructureringslocaties aangewezen, zoals Piushof in Panningen en Carolusstraat in Helden. Bij meer verdichte wijken en buurten zetten we in op beperkte verdunning t.b.v. parkeren, water en groen. Voorbeelden daarvan zijn wijken in Maasbree, Baarlo en Panningen.

Inbreiding

We verwachten dat er de komende jaren de nodige inbreidingslocaties beschikbaar komen. Dit zal in elk geval spelen op locaties van vrijkomende schoolgebouwen, kerken, solitaire bedrijfslocaties e.d. Deze locaties worden met voorrang ingezet voor woningbouw voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, woonurgenten en starters, tenzij ander hergebruik mogelijk is. Kleinschalige inbreiding (1 woning) kan plaatsvinden op basis van de beleidsregel bouwen binnen rode contouren 2013.

Huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten

Bovenop de woningbouw voor 'eigen behoefte' is een woningbouwopgave mogelijk als gevolg van de komst van tijdelijke of nieuwe arbeidskrachten. In de kernen



7. Deze afspraken zijn vastgelegd in de uitvoeringsafspraken van de beleidsnota Leven in het Dorp WWZ 2008-2012 (Samen innovatief grenzen verleggen) en zijn daarna geactualiseerd in de beleidsnota Uitvoeringsafspraken Leven in het Dorp WWZ 2010-2012.

8. Beleidsnota informele zorg (2013).

9. Beleidsregel woningsplitsing binnen de rode contour 2013.

gaan we uit van de huisvesting van (tijdelijke) arbeidskrachten in:

- a. reguliere woningen;
- b. nieuwbouw van midstay accommodaties in aangevozen woongebieden en herstructureringslocaties;
- c. shortstay en midstay in bestaande complexen met als maximale huisvesting de capaciteit waarvoor het gebouw ooit is ontworpen;
- d. midstay in tijdelijke woonconcepten gedurende een termijn van maximaal 10 jaar¹⁰.

De huisvestingsmogelijkheden onder a en b zijn onder voorwaarden toegestaan. Deze zijn nader uitgewerkt in beleidsregels. Bij de huisvesting onder b t/m d wordt tevens ingezet op een combinatie met andere woonurgente groepen.

Hoe krijgen we beweging van de woningmarkt?

Op dit moment zit de woningmarkt nog steeds flink op slot. In een creatieve sessie met woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars en andere belanghebbers is er nagedacht over mogelijkheden om de woningmarkt vlot te trekken. Hieruit zijn als kansrijk naar voren gekomen: proefwonen, gezamenlijke woonmarkt en het inrichten van een steunpunt wonen. De gemeente wil deze mogelijkheden de komende periode met betrokken partijen verder uitwerken.

Starters worden gestimuleerd met startersleningen, verkoop van huurwoningen, collectief particulier opdrachtgeverschap en korting op de grondprijs van 10% bij een kavel < 150 m².

Woningbouwverenigingen

In Peel en Maas zijn drie woningbouwverenigingen actief:

- Wonen Limburg: ruim 2700 huurwoningen in Helden, Panningen, Egchel, Maasbree, Baarlo, Beringe, Grashoek, Koningslust en Meijel;
- Woningstichting Kessel: 480 huurwoningen in Kessel, Kessel-Eik en Baarlo;
- Antares: 416 huurwoningen in Meijel.

De huurwoningen bevinden zich grotendeels in het goedkope en betaalbare huursegment. Het zijn overwegend eengezinswoningen en voor circa eenderde levensloopbestendig (benedenwoning, zorgwoningen, ouderenwoning of appartement met lift). De woningbouwverenigingen zijn terughoudend met de bouw van nieuwe huurwoningen in verband met de beoogde krimp. Ze leggen accent op individuele zorg en het langer zelfstandig wonen. Elk jaar wordt een klein deel van hun woningbouwbestand verkocht, met name aan starters op de woningmarkt.

3.2. Cultuurhistorie

Beleidsuitgangspunten:

- Cultuurhistorische waarden zullen zoveel mogelijk zichtbaar gemaakt worden en als aanleiding worden genomen bij gebiedsontwikkeling;
- Beschermen van de aanwezige archeologische waarden.

10. Beleidsregel huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas 2014.

Kunst en cultuur zijn belangrijk voor de sociale cohesie van Peel en Maas. Kunst en cultuur bestaan uit allerlei onderdelen variërend van allerlei kunstuitingen, cultureel of historisch erfgoed, bibliotheekwerk, musea en culturele activiteiten en evenementen, zowel in het beleven als het beoefenen ervan. Ze hebben waarden in zichzelf en daarnaast werken ze als cement van de samenleving en dragen ze bij aan een goed vestigingsklimaat.

Historisch besef, herkenbaarheid en eigenheid zorgen voor een eigen identiteit van de afzonderlijke kernen en worden aangewakkerd door het laten zien van cultuurhistorische bezienswaardigheden. We zijn ervan overtuigd dat kunst en cultuur zo bijdragen aan een gemeente waar mensen graag wonen, bedrijven zich graag vestigen en toeristen graag komen. Het zorgt voor persoonlijke ontwikkeling en ontspanning, verbindt mensen en de culturele sector vormt een bron van werkgelegenheid en bestedingen. Creativiteit en een bloeiende culturele sector laat het eigene bloeien en vernieuwen en kan in onze ogen bovendien bijdragen aan de integratie van nieuwkomers.

De culturele infrastructuur is op de schaal van Peel en Maas aanzienlijk met onder andere het streekmuseum 't Land van Peel en Maas, cultureel centrum Dok6 en de bibliotheekvoorzieningen in de meeste kernen. De gemeente Peel en Maas heeft geen cultuurbeleid, maar cultureel erfgoedbeleid is in voorbereiding. Naar verwachting zal in het najaar van 2014 de wettelijk verplichte erfgoedverordening Peel en Maas 2014 worden vastgesteld door de raad. Deze verordening regelt drie hoofdpunten op het gebied van behoud van cultuurhistorische objecten:

- de mogelijkheid tot aanwijzing van zaken tot gemeentelijke monument, met inbegrip van archeologische monumenten;

- het vergunningenstelsel voor gemeentelijke monumenten;
- de verwijzing naar het vergunningenstelsel voor beschermde rijksmonumenten in de Monumentenwet 1988.

In het najaar 2014/voorjaar 2015 zal er in aansluiting op de erfgoedverordening een eerste versie van een integraal erfgoedbeleid worden opgezet. Een erfgoedbeleid, waarbij naast de wettelijke taken in ruime zin ook wordt gekeken naar de meerwaarde die de ontwikkeling van erfgoed kan hebben voor de gemeente. Hiermee willen we laten zien dat cultuurhistorische kwaliteiten en historische karakteristieken van de bebouwing van groot belang zijn voor de kwaliteit van de woonomgeving en recreatie en toerisme. Met het oog hierop dient het erfgoedbeleid te worden geïntegreerd in het ruimtelijk beleid van de gemeente. Uitgangspunten hiervoor zijn:

1. Cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk zichtbaar maken, zodat er bij gebiedsontwikkeling rekening mee kan worden gehouden. We willen dit doen door na een inventarisatie een cultuurhistorische waardenkaart te maken.
2. Een bredere bescherming van cultuurhistorisch erfgoed door het geven van een formele status in de bestemmingsplannen. Het erfgoedbeleid richt zich niet alleen op de gebouwde omgeving, maar ook op het behoud van karakteristieke elementen in het landschap en historische structuren. In deze structuurvisie kernen en bedrijventerreinen hebben we een aantal waardevolle elementen en structuren in de kernen en kernranden al beschreven.
3. Het opstellen van richtlijnen voor behoud en bescherming van de kwaliteit van monumenten. Het bestemmingsplan voor de kern Meijel wordt in 2015 geactualiseerd en dan wordt archeologie op





- dezelfde wijze meegenomen als de andere kernen.
4. Het ontwikkelen van aanvullend beleid voor behoud van beeldbepalende of historische gebouwen cq objecten. Voorbeelden hiervan zijn kruisen en kapellen, de kerkgebouwen, oude schoolgebouwen en industrieel erfgoed zoals de Obelisk in Beringe en het Sif-gebouw in Panningen;
 5. Het behouden van historische linten in de kernen.

Archeologie

Op basis van de Monumentenwet is de gemeente verplicht om archeologie op te nemen in haar bestemmingsplannen. In het beleidsplan Archeologie Gemeente Peel en Maas, inclusief waarden- en beleidskaart, is vastgelegd hoe de gemeente Peel en Maas met deze verplichting wil omgaan. Het beleidsplan is vastgesteld in de Raadsvergadering van 28 juni 2011. Deze beleidsuitgangspunten zijn juridisch vertaald in de bestemmingsplannen voor de Kernen, met uitzondering van de kern Meijel. Dit bestemmingsplan wordt geactualiseerd in 2015.

3.3. Groenstructuur

Beleidsuitgangspunten:

- Versterken van de kwaliteit en herkenbaarheid van de groenstructuren in de kernen;
- Verbeteren van de relatie tussen de kernen en het buitengebied;
- Vormgeven en inrichten van beekzones als natuurlijke dragers van de kernen.

Er is geen vastgesteld gemeentelijk groenstructuurplan of groenvisie op het gebied van groen, landschap, bos en water.

Groen is één van de bijzondere kwaliteiten van Peel en Maas. Dit geldt voor het gevarieerde platteland met al haar natuurwaarden, waarin de kwaliteiten van de Maas en de Peel voorkomen en met elkaar verbonden worden. En dit geldt zeker ook voor de kernen waar groen een belangrijke kwaliteit van de woonomgeving vormt en structuur en identiteit aan de dorpen geeft. Om dit verder te kunnen behouden en versterken moet er een integraal groenstructuurplan (voor zowel kernen als buitengebied) worden opgesteld.

3.4. Water

Beleidsuitgangspunten:

- Opvangen van hemelwater op basis van onderstaande volgorde:
 - Vasthouden in het gebied;
 - Vervolgens zoveel mogelijk infiltreren in het gebied;
 - Indien dit niet kan vertraagd afvoeren;
- Creëren van ruimte voor de opvang en verwerking van hemelwater bij herontwikkeling, o.a. bij de verdunning van woonbuurten;
- Waar mogelijk ruimte creëren voor de opvang van hemelwater bij beken, o.a. door het terugdringen van duikers.

In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2012-2016) zijn deze uitgangspunten voor de opvang van hemelwater opgenomen.

Als gevolg van klimaatverandering en een toename van het verhard oppervlak is er meer ruimte nodig voor de opvang en verwerking van hemelwater. Om dit te bereiken is de afgelopen jaren bij diverse woon-



buurten en bedrijfsterreinen het hemelwater afgekoppeld van de riolering. Dit zal de komende jaren in toenemende mate gaan gebeuren. Daarbij wordt de opvang van hemelwater op verharding van de openbare ruimte (wegen, pleinen, trottoirs), op de oprit-ten van woningen en bedrijven én op de woon- en bedrijfsbebouwing afgekoppeld van de riolering. Ook de afkoppeling van afvalwater is in de nabije toekomst denkbaar, waarbij dit in het gebied zelf wordt gezuiverd middels een decentrale zuivering. In de nog te realiseren duurzame woonwijk Giel Peetershof in Egchel is dit één van de uitgangspunten. Daarbij is het ook denkbaar om dit uit te breiden naar de hele kern Egchel. Middels een decentrale zuivering kan het afvalwater dan lokaal worden gezuiverd.

3.5. Voorzieningen

Beleidsuitgangspunten:

- Zorgen voor voldoende basisvoorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur en sport. De basis onder deze voorzieningen is de betrokkenheid en draagvlak onder bewoners;
- Bevorderen van multifunctioneel gebruik van (verenigings)accommodaties door o.a. ruimere bestemmingsplanmogelijkheden (het verruimen van de bestemming bij accommodaties is maatwerk).

De gemeente heeft een uitgebreid (maatschappelijk) voorzieningenaanbod. De inzet van de afgelopen jaren is geweest om op een aantal vlakken te komen

tot concentratie (zoals zorg en welzijn en de bibliotheek) en tot multifunctionaliteit van voorzieningen, o.a. door de oprichting van een drietal brede scholen (Maasbree, Beringe en Ringovenpark in Panningen). Dit levert de komende jaren een toename op van vrijkomend maatschappelijk vastgoed, waarvan de vraag is welke toekomstige functie het dient te krijgen.

Voor zorginstellingen en ouderenhuisvesting ligt de vraag vanuit de Wmo om tot decentralisatie en extramuralisering te komen. Het beleid is om in te zetten op het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen door ouderen (met evt. zorg op afroep). De gemeente intensiveert de reeds ingeslagen weg om individuele voorzieningen om te zetten in een collectief aanbod¹¹.

De komende jaren zal de gemeente fors moeten bezuinigen op verenigingsaccommodaties. Het beheer en de exploitatie wil de gemeente overdragen aan de verenigingen, om de verantwoordelijkheid van accommodaties meer bij de gebruikers neer te leggen. Op termijn kan dit ook leiden tot meer samenwerking of samengaan van verenigingen. Maar hierin zal zelfsturing een belangrijke rol vervullen. Waar nodig zal de gemeente bestemmingen van accommodaties ruimer maken, om verdienconstructies mogelijk te maken. Het verruimen van de bestemming bij accommodaties is maatwerk.

11. Zie kadernota programma 2.2.

3.6. Bereikbaarheid

Beleidsuitgangspunten:

- Peel en Maas zet zich samen met de regio in voor het behouden van de goede bereikbaarheid en zal deze waar mogelijk nog verder verbeteren. Aandacht gaat daarbij uit naar de veiligheid bij gemengde verkeersstromen;
- Peel en Maas zet zich samen met de regio in voor een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Speciale aandacht hebben we voor innovatieve en duurzame oplossingen;
- Peel en Maas zet zich in voor een sterker onderscheid in wegen, waardoor een eenduidige afwikkeling van verkeer ontstaat in combinatie met verkeersluwere gebieden.

Verbinden

De gemeente kent met name aan de noord- en noordoostzijde een goede bereikbaarheid voor autoverkeer door een aansluiting op de A67 en, via de Napoleonsbaan, op de A73. In zuidelijke en westelijke richting is deze ontsluiting minder sterk, maar met N wegen nog altijd goed. Op structuurniveau springt het ontbreken van een rechtstreekse verbinding tussen grofweg Maasbree en Beringe in het oog. Een ontbrekende schakel in het provinciaal net is tracé So6 bij Koningslust (route Weert-Venlo). Door het RMO (Regionaal Mobiliteitsoverleg) worden nut, noodzaak en haalbaarheid van deze verbinding op korte termijn onderzocht. De argumentatie voor de realisatie van deze schakel zijn dan ook van bovenlokale aard. Het is

onderdeel van het primair hoofdwegenet, het maakt bij stremming van de A67 een meer adequate omleiding mogelijk. Nadeel van de route is de doorsnijding van het natuurgebied Vlakbroek.

Een potentiële rondweg Kessel-Helden-Panningen-Egchel-Beringe (verbinding tussen N273 en N275) wordt definitief geschrapt. Deze weg zou overwegend een lokale ontsluitingsfunctie hebben en vooral leiden tot ontlasting van enkele lokale wegen in en naar Panningen. Veel verkeer op deze routes is bestemmingsverkeer en een rondweg zou dan een zeer beperkt nut hebben, zeker in relatie tot de hoge kosten van zo'n nieuwe weg. De Kennedylaan in Panningen is in 2013 en 2014 heringericht en kan de huidige en toekomstige verkeersstromen naar verwachting goed aan.

Een extra ontsluiting op de A67 ter hoogte van Rozendaal in Maasbree is vanuit Rijkswaterstaat niet wenselijk (teveel afslagen) en verkeerskundig onnodig.

Innovatief openbaar vervoer

De gemeente heeft openbaar vervoer verbindingen per bus op Venlo, Weert en Horst-Sevenum. In alle gevallen vergt dit de nodige reistijd, wat voor specifieke doelgroepen (forensen, ouderen en studenten en scholieren) als nadeel wordt gezien. In de regionale mobiliteitsvisie wordt dit probleem ook beschreven. Openbaar vervoer is belangrijk voor het binden van bepaalde doelgroepen, zoals jongeren, studenten en





ouderen, maar met de toenemende werkgelegenheid ook voor forensen. Snelle verbindingen naar het station zijn dan ook essentieel. Met het Klavertje 4 gebied binnen de gemeentegrenzen wil de gemeente beter aansluiten op het regionaal openbaar vervoersnetwerk. We denken daarbij ook aan de inzet van technologische oplossingen, zoals elektrische fietsen voor het voor- en natransport. In het kader van zelfsturing liggen er mogelijk kansen voor doelgroepenvervoer door vrijwilligers.

Goede routes en goed mengen

Voor fietsers is er een vrij goed routenetwerk, met name richting de grotere kernen. Tussen een aantal kernen ontbreken echter schakels in het fietsroutesysteem, waardoor een menging van diverse verkeersstromen (autoverkeer, landbouwverkeer en fietsverkeer) voorkomt. De gemeente kiest voor voorspelbaar weggedrag en stemt de inrichting van wegen daar op af. De inrichting van wegen is daarop afgestemd. Daar waar verkeersstromen gemengd voorkomen, wordt zoveel mogelijk ingezet op ontmengen of afremmen (veilig mengen) van verkeer. Speerpunten vormen wegen waar landbouwverkeer veelvuldig gemengd voorkomt met fietsverkeer. De ambitie van de gemeente is om in elk geval zoveel mogelijk het landbouwverkeer van de erfontsluitingswegen te weren. Ook zetten we in op het verbeteren van recreatieve routestructuren, die tegelijk een utilitaire functie kunnen hebben. Waar mogelijk zal de gemeente zich inzetten voor het gericht sturen van automobilititeit en het (mede daardoor) creëren van autoluwe gebieden.

Zo zal worden onderzocht of het mogelijk is De Meeren tussen Baarlo en Helden af te sluiten voor autoverkeer.

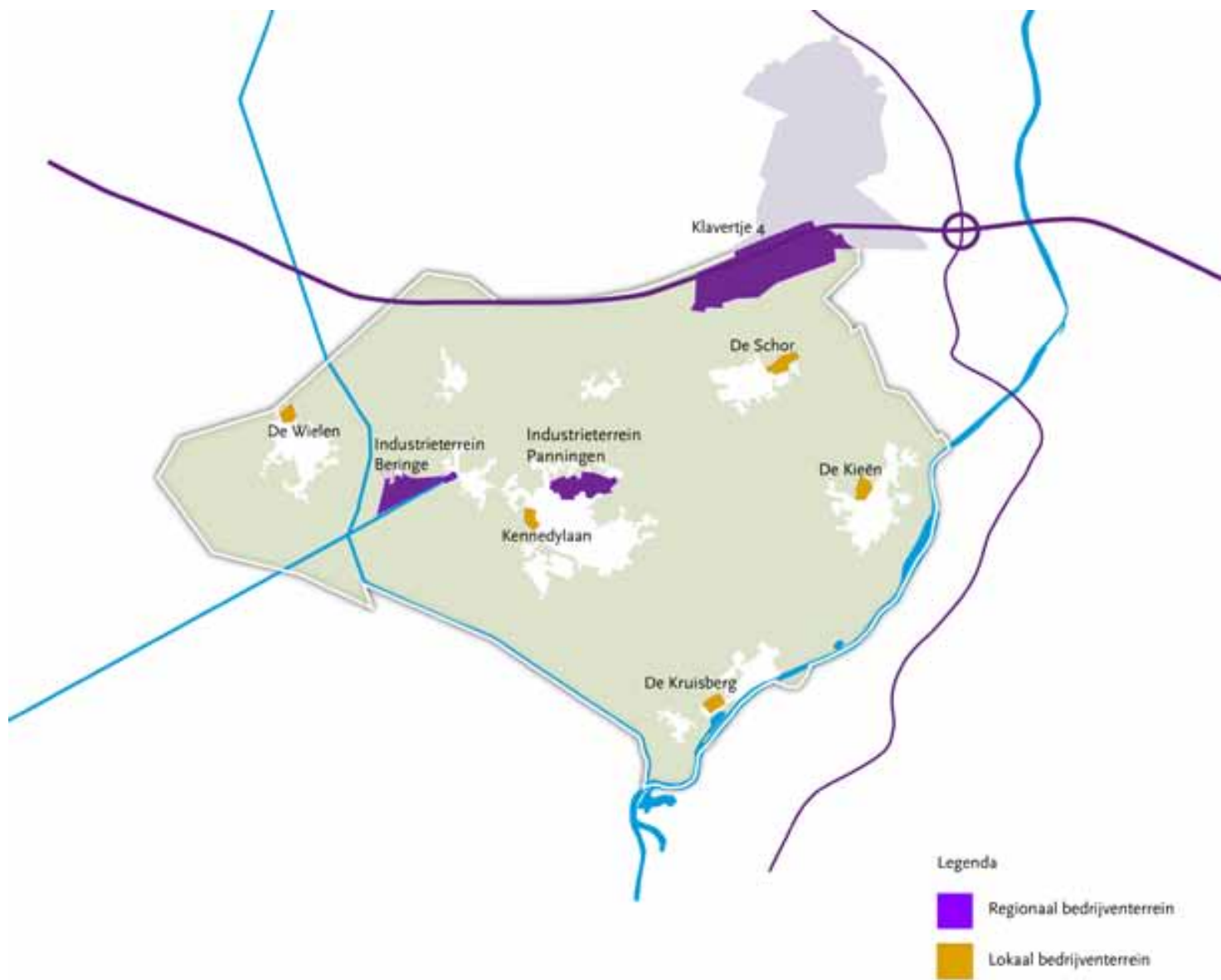
Vlotte en eenduidige afwikkeling van verkeer op hoofdroutes

De gemeente kiest voor voorzieningen en werkgelegenheid dichtbij de inwoners om de binding zo sterk mogelijk te houden. Hoewel dit enerzijds mobiliteit voorkomt, trekt het anderzijds ook vervoer aan (werken en toe- en aanlevering). De gemeente kiest voor een duidelijke hiërarchie, die een vlotte doorstroming en afwikkeling op de hoofdwegen bevordert. Daar waar de structuur niet eenduidig is wordt ingezet op structuurverbetering. Speerpunten vormen logistieke knooppunten met veel dynamiek, zoals routes naar dorpscentra, bedrijventerreinen en LOG gebieden.

Vrachtwagenparkeren op bedrijventerreinen

Op de bedrijventerreinen in met name Beringe en Maasbree is sprake van een toename van overnachtende chauffeurs en/of het parkeren van vrachtauto's. De overnachtende chauffeurs zijn over het algemeen afkomstig uit Oost-Europa. Zij laten de betalende parkeerterreinen langs de A67 links liggen en wijken met hun vrachtauto uit naar het omliggende gebied. De overige geparkeerde vrachtauto's op de genoemde bedrijventerreinen zijn hoofdzakelijk van chauffeurs die binnen de gemeente wonen en de vrachtauto van hun werkgever (buiten de regio) mee naar huis moeten nemen. Deze geparkeerde vrachtauto's leiden regelmatig tot verkeersonveilige situaties op de bedrijventerreinen en overlast van zwerfvuil. In overleg met de bedrijventerreinen zal hiervoor een oplossing gezocht gaan worden.





Terrein	Aantal bedrijven Ca.	Omvang Bruto ha	Uitgeefbaar Netto ha	Typering	Kenmerkend
IT Beringe	80	74	2,2	Regionaal	Logistiek, industrieel, gemengd
IT Panningen	50	69	4,7	Regionaal	Productie
De Schor Maasbree	50	26	1,8	Lokaal	Gemengd, transport
JF Kennedylaan Panningen	40	17	2,8	Lokaal pdv	Hoogwaardig, dienstverlening
De Kieën Baarlo	30	17	0	Lokaal	Gemengd
De Wielen Meijel	35	17	1,7	Lokaal	Gemengd
Kruisberg Kessel	17	13	0	Lokaal	Gemengd
Klavertje 4		37	4,2	Regionaal	Agribusiness, (Agro)logistiek en glastuinbouw
Totaal		233	17,4		



3.7. Werken

Op bijgaande kaart en tabel zijn alle bedrijventerreinen van Peel en Maas opgenomen. Klavertje 4 (met Business Park Siberië en Traffic Port Venlo) valt buiten deze structuurvisie omdat hiervoor een aparte intergemeentelijke structuurvisie is opgesteld.

Beleidsuitgangspunten:

- Bedrijvigheid vindt plaats op de bedrijventerreinen, met uitzondering van categorie 1 en 2 bedrijven aan huis en bestaande bedrijfsvestigingen buiten de bedrijventerreinen;
- Klavertje vier is een intergemeentelijk regionaal bedrijventerrein. De bestaande en toe te voegen bedrijvigheid focust zich op agribusiness, glastuinbouw, (agro)logistiek en hieraan

gerelateerde bedrijvigheid en opleidings- en onderzoeksinstellingen;

- De regionale bedrijventerreinen (Panningen en Beringe) zijn gericht op grotere en 'zwaardere' bedrijven (vanaf milieucategorie 3). De maximale bedrijfskavel voor nieuwe bedrijven is 10.000 m². Bij (uitbreiding van) bestaande bedrijven is een grote kavelgrootte mogelijk als maatwerkoplossing;
- De overige vijf bedrijventerreinen (Maasbree, Kennedylaan Panningen, Baarlo, Meijel en Kessel) zijn lokale bedrijventerreinen en zijn met name gericht op lokale bedrijvigheid. Een exacte definitie van lokale bedrijvigheid is lastig te geven, maar wel is sprake van 1 of meerdere van onderstaande kenmerken:
 - bedrijven die voor een groot deel steunen op lokale werkgelegenheid;



- bedrijven die van oudsher voorkomen in het dorp en er sterke banden mee hebben;
 - bedrijven die sterk verweven zijn in de lokale bedrijfsnetwerken waarmee het een afhankelijkheidsrelatie heeft (dienstverlenend, toeleverende of afnemende bedrijven);
 - lokale gebondenheid kan ook het gevolg zijn van specifieke lokale omstandigheden, bijvoorbeeld omdat met een bestaand bedrijf een duurzaam concept kan worden gerealiseerd (b.v. warmte uitwisseling tussen een bedrijf en een agrarisch bedrijf).
- Randvoorwaarde voor uitbreiding, verplaatsing of vestiging is dat de bedrijven een maximale bedrijfskavel van 5.000 m² nodig hebben en dat ze mee investeren in de kwaliteit van de omgeving. Het gaat om categorie 1 en 2 bedrijven en in een aantal gevallen om categorie 3 bedrijven, mits specifiek aangeduid in het bestemmingsplan;
- Op lokale bedrijventerreinen is consumentgerichte bedrijvigheid toegestaan zoals medische functies voor zover ze staan vermeld in de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan bedrijventerreinen en onder de voorwaarden dat ze geen belemmering vormen voor andere bedrijven en parkeren op eigen terrein regelen. Onder consumentgerichte bedrijvigheid wordt geen detailhandel verstaan;
 - Herstructurering en revitalisering van verouderde bedrijventerreinen gaat voor de uitbreiding ervan. Concreet voor Peel en Maas zetten we voor industrieterrein Beringe in op transformatie en herstructurering van de kop naar nieuwe functies zoals wonen, recreatie en lichtere bedrijvigheid. Op de rest van dit bedrijventerrein is aandacht nodig voor verbetering van de openbare ruimte en de overgangen naar de bedrijfskavels.

Herstructurering is tevens nodig voor het oudste gedeelte van industrieterrein Panningen. Tot slot staat bedrijventerrein de Kieën op de rol voor revitalisering¹²;

- Uitbreiding van bedrijventerreinen is incidenteel mogelijk als het gaat om de uitbreiding van bestaande bedrijven, onder de voorwaarde van een kwaliteitsbijdrage en als uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein niet mogelijk is. Hierbij hanteren we de ‘Ladder van Duurzame Verstedelijking’ en het dynamisch voorraadbeheer uit het POL 2014, waarvoor de regels nog nader uitgewerkt worden in een of meerdere regiovisies op het gebied van o.a. detailhandel en werklocaties. Er zijn in een eerder stadium al met de provincie afspraken gemaakt over de uitbreiding van twee bestaande bedrijven in Peel en Maas, te weten DHL op industrieterrein Beringe en Neptunus op bedrijventerrein Kessel. Deze laatste is enkele jaren geleden al planologisch geregeld. Verdere uitwerking van de uitbreiding van industrieterrein Beringe vindt plaats in samenspraak met (o.a.) de provincie en DCGV. Er is ruimte voor maatwerk voor bedrijven of netwerken van bedrijven die op het vlak van de vernieuwingsthema’s en duurzaamheid of door middel van samenwerkingsverbanden nieuwe bedrijvigheid willen realiseren of uitbouwen;
- Voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in de kern sluiten we aan op de uitgangspunten voor het buitengebied zoals vastgelegd in de ‘Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied 2012’ als onderdeel van de structuurvisie buitengebied 2013. Om te voorkomen dat deze gebouwen verloederen en verpauperen, worden er voor



12. Kaderstelling, programma 4.2.

deze locaties ruimere hergebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden geboden. Het VAB beleid is alleen van toepassing voor die locaties met een agrarische bouwkaavel/bestemming, waar ook een bedrijfswoning aanwezig is. Voor VAB's in de kern gelden dezelfde mogelijkheden voor hergebruik als VAB's in de bebouwingslinten en kernrandzone (zone in de nabijheid van kernen) van het buitengebied. Dit betekent dat onder bepaalde voorwaarden het mogelijk is om zowel bestaande gebouwen voor een nieuwe functie te gebruiken als een nieuw gebouw op te richten. Nieuwe functies kunnen bedrijven zijn, zoals opslag en caravanstalling. Het intrekken van een milieuvergunning kan een vorm van kwaliteitsverbetering zijn. Om te bepalen welke bedrijven er in een VAB gevestigd mogen worden, is een lijst van referentiebedrijven opgesteld (zie Structuurvisie buitengebied). Uitgangspunt is maximaal categorie 1 en 2 bedrijven;

- Op de bedrijventerreinen zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

De gemeente Peel en Maas kent zoals gezegd een gevarieerde economie. In de kaderstelling (programma 4.1), waar wordt ingegaan op de vernieuwingsthema's, bevestigt de gemeente dat hierin een kracht van de gemeente ligt: "we maken van de diversiteit van de plattelandseconomie onze kwaliteit. Hierbij worden agro, (kennisintensieve) maakindustrie en logistiek, handel, dienstverlening en toerisme als de belangrijkste pijlers onder de economie gezien. De inzet is om de totale kennis in deze sectoren te verbinden." De meeste werkgelegenheid kent de gemeente mo-

menteel in de agrarische sector, de bouw / industrie en de handel¹³. Het grootste aantal nieuwvestigers de afgelopen 10 jaar zat eveneens in deze sectoren, aangevuld met dienstverlening, en de groot- en detailhandel. De dienstverlening groeit wel, maar is op dit moment nog wel klein in omvang.

De meeste bedrijven zijn gehuisvest op één van de zeven bedrijventerreinen in Peel en Maas. Op de meeste terreinen zijn nog gemeentelijke kavels beschikbaar. Daarnaast zijn er in o.a. Beringe en Baarlo nog enkele particuliere kavels te koop. De bedrijven zorgen samen voor een forse werkgelegenheid.

Kwalitatief gezien is er verspreid over de gemeente sprake van een ruime diversiteit aan bedrijventerreinen, waardoor bedrijven die verbonden zijn aan hun kern of de gemeente gemakkelijk een geschikte vestigingslocatie kunnen vinden. De bedrijventerreinen kennen veelal een mix van grote en kleine bedrijven en een mix van lokale en stuwende bedrijven. Op vrijwel alle bedrijventerreinen zijn ook (bedrijfs)woningen te vinden en op de lokale bedrijventerreinen ook dienstverlenende bedrijvigheid zoals medische functies en bepaalde vormen van detailhandel.

Bedrijventerreinontwikkeling met kwaliteit

Gemengde bedrijventerreinen hebben als voordeel dat ze flexibel kunnen inspelen op heel lokale behoeftes en behoeftes voor startende ondernemers. Ze hebben ook een keerzijde. De beeldkwaliteit is wisselend en er is vaak geen sprake van een eenduidig profiel en uitstraling. Dat is voor de regionale concurrentiepositie vaak juist een nadeel en een beperkende factor voor nieuwvestiging van bedrijven. Door groei van bedrij-

13. zie kaderstelling, programma 4.2.

ven op lokale bedrijventerreinen zorgt ervoor dat de ruimte voor startende ondernemers beperkter wordt en kan ook bedrijven 'wegdrukken'. Daarom voeren we een gericht beleid ten aanzien van bedrijventerreinen om de kwaliteit van bedrijventerreinen te verbeteren en de concurrentiekracht sterk te houden¹⁴:

- We sluiten aan bij de regionale dynamiek door midden in de ontwikkeling van Klavertje 4 te stappen. Klavertje 4 mag in onze ogen de regio op de kaart zetten en innovatie binnen de gemeente verder aanzwengelen. Hier kunnen zich bedrijven vestigen met een oppervlakte van de bouwkvael groter dan 1 hectare;
- Enkele van onze bedrijventerreinen richten we specifiek op regionale bedrijvigheid om groeiende bedrijven ruimte te bieden en stellen daarom een ondergrens van 1 hectare voor vestiging van bedrijven;
- We zorgen voor een stapsgewijze kwaliteitsverbetering van lokale bedrijventerreinen. De kleinschalige verwevenheid van onze economie met andere functies vraagt om een hoge kwaliteit van de inrichting van bedrijfslocaties. Uitgangspunten voor verdere ontwikkeling zijn: versterking van de hoofdstructuur van terreinen, goede uitstraling van gebouwen en openbare ruimte en een goede inpassing en overgangen van de particuliere terreinen naar de openbare ruimte. Tegelijk zullen bestaande bedrijven bij uitbreiding een kwaliteitsbijdrage leveren welke lokaal geïnvesteerd moet worden. Deze kwaliteitsbijdrage is gebaseerd op het kwaliteitskader buitengebied (als gemeentelijke uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu). Daarnaast geldt bij uitbreidingen het gemeente-

lijke beleid met betrekking tot het fonds infrastructurale werken en het herstructureringsfonds.

De gemeente wil verpaupering van leegstaande gebouwen tegengaan. Daarom stimuleren we herontwikkeling. Uitbreiding van bedrijventerreinen is daarom alleen mogelijk als herontwikkeling niet mogelijk is. Tegelijk is er in ons beleid ruimte voor maatwerk. Maatwerk gaat in ons beeld samen met investeringen in de kwaliteit van de directe omgeving. Of het nu gaat om uitbreiding van bedrijven op bestaande bedrijventerreinen of nieuw ruimtebeslag als gevolg van de uitbreiding van bestaande bedrijven.

Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen hanteert de provincie in het concept POL 2014 de strategie van dynamisch voorraadbeheer. Dat houdt in dat nieuwe terreinen alleen mogen worden aangelegd als er elders in de regio voorraad wordt onttrokken. Door meer schaarste te creëren wordt de omslag van kwantiteit naar kwaliteit gemaakt. Binnen de regio wordt de bedrijventerreinontwikkeling tussen gemeenten afgestemd. Dit vindt plaats door het opstellen van een regionale visie of programma, die via bestuursovereenkomsten wordt bekrachtigd. Ook de grootte van bedrijven die zich lokaal mogen vestigen of waarvoor in regionaal verband een locatie wordt gezocht zal regionaal worden afgestemd.

'Nieuwe' economische activiteiten

Naast bedrijvigheid op bedrijventerreinen kennen we in toenemende mate ook een andere economie. Zo nemen het aantal ZZP'ers en dienstverlenende bedrijven een belangrijke plek in bij de nieuwvestigers. Er is

14. Hoofdkeuzes voor bedrijventerreinen zijn gebaseerd op het Coalitieprogramma 2010-2014, Uitgangspuntennotitie herziening bestemmingsplannen bedrijventerreinen 2012 en het Revitaliseringsplan bedrijventerreinen Panningen en Beringe 2003. Deze zijn deels geactualiseerd en nader uitgewerkt.





dan ook een toenemende behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten. Dat vraagt om flexibel beleid. We willen via ontwikkelingsplanologie zorgen voor voldoende, vitale, goed bereikbare en duurzame werklocaties. De gemeente wil clustering van bedrijven bevorderen, maar ook ruimte geven aan bedrijvigheid aan huis, kleinschalige bedrijvigheid en nieuwe initiatieven voor startende ondernemers¹⁵.

Innovatie

Belangrijk speerpunt voor de gemeente vormt innovatie. De gemeente maakt deel uit van de Greenportontwikkeling door deelname in de Floriade en Klavertje 4. De gemeente wil de invloed van innovatie breed faciliteren en kiest daarom voor een gespreide ontwikkeling. Hierin kunnen accenten worden gelegd, waar dit versterkend kan werken, zoals het Venture Lab in het voormalige gemeentehuis in Meijel en het SIF gebouw in Panningen. Hiermee willen we kleinschalige innovatieve initiatieven wil helpen bevorderen.

3.8. Detailhandel

Beleidsuitgangspunten:

- Clusteren van detailhandel, horeca en dienstverlening in de dorpscentra;
- Medewerking aan nieuwe detailhandelsontwikkeling binnen centra vindt alleen plaats indien sprake is van structuurversterkend;
- Uitbreiding van lokale detailhandelsbedrijven is bespreekbaar waarbij geldt dat buiten het centrum alleen beperkte uitbreiding mogelijk is;

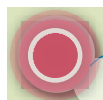
- In kernen zonder winkelcentrum vindt maatwerk plaats;
- Geen actieve sanering van bestaande detailhandel buiten de dorpscentra. Grotere bestaande detailhandellocaties buiten de centra krijgen de aanduiding herontwikkellocatie (gekoppeld aan herstructureringsfonds). Als eigenaren tot herontwikkeling willen overgaan werkt de gemeente hier actief aan mee en wordt de detailhandelsbestemming verwijderd. Welke nieuwe functies hier mogelijk zijn is maatwerk;
- Geen detailhandel of horeca op de bedrijventerreinen met uitzondering van:
 - Auto's, boten, caravans;
 - detailhandel in brand- of explosiegevaarlijke goederen;
 - en alleen voor bedrijvenpark Kennedylaan: grootschalige detailhandel in thema's wonen, tuin en doe-het-zelf;
 - Productiegebonden detailhandel in ondergeschikte vorm mits ter plaatse vervaardigd en maximaal 50m²;
 - Bestaande detailhandel of horeca die positief is bestemd in Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Peel en Maas 2013;
 - Ondergeschikte horeca in fitnesscentra of maatschappelijke bestemming;
- Geen detailhandel in woonwijken toegestaan, tenzij ondergeschikt bij beroep of bedrijf aan huis.

Deze uitgangspunten zijn grotendeels ontleend aan de retailnota Peel en Maas 2010 en de uitgangspuntennotitie herziening bestemmingsplannen bedrijventerreinen Peel en Maas 2012.



¹⁵. Kaderstelling, programma 4.2.

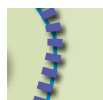
LEGENDA



Centrum voor winkelen en leisure



Versterken routestructuur



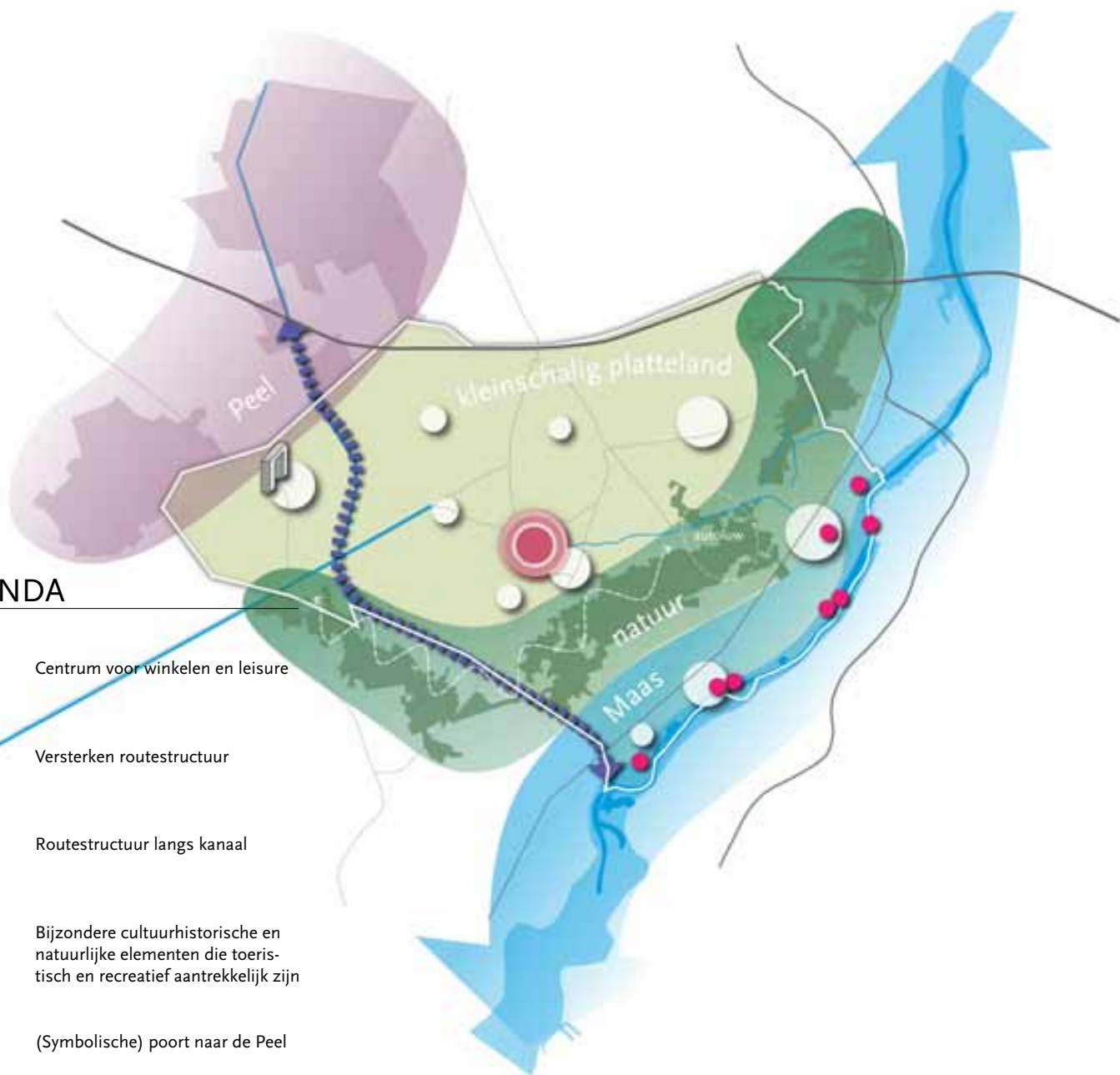
Routestructuur langs kanaal



Bijzondere cultuurhistorische en natuurlijke elementen die toeristisch en recreatief aantrekkelijk zijn



(Symbolische) poort naar de Peel



Kaart met de deelgebieden om herkenbare accenten in het toeristisch recreatief profiel weer te geven

Op basis van het Provinciaal Omgevingsplan 2014 wordt er een regionale detailhandelsvisie opgesteld waarin regionaal afspraken worden gemaakt over de programmering van nieuwe detailhandel.

Accenten per kern/winkelcentrum:

- Behouden en versterken van het regionaal koopcentrum Panningen op basis van de uitgangspunten van de **Actualisatie structuurvisie Centrum Panningen 2014**: beperkte uitbreiding in diverse ontwikkellocaties, uitbreiden voetgangersgebied, verleggen parkeerroute en groene entree met parkeren aan de Wilhelminastraat;
- Behouden van de koopfunctie van Meijel met het accent op de Dorpsstraat en het Raadhuisplein. Door de realisatie van diverse herontwikkelingslocaties (Aldi, Hermes Hent, pand Jaspers, voormalig gemeentehuis) is het mogelijk om nieuwe winkels en horeca aan te trekken om de leegstand in te vullen. Op basis van het vastgestelde **Voorlopig Ontwerp Peelbeeld Meijel 2013** wordt het Peelbeeld uitgedragen waarbij de herinrichting van de openbare ruimte van de Dorpsstraat en het Raadhuisplein, de aanpak van de gevelbeelden en gerichte marketing belangrijke onderdelen zijn. Het Raadhuisplein wordt een horecaplein;
- Maasbree en Baarlo blijven functioneren als boodschappencentrum met compleet dagelijks aanbod;
- Helden: behouden functie als boodschappencentrum door invullen leegstand met andere functies, verbeteren zichtbaarheid en versterken verbinding met recreatieve functies aan oostkant;
- Kessel blijft functioneren als boodschappencentrum met een redelijk verspreid winkelaanbod.

Versterking mogelijk in winkelaanbod in toeristisch recreatieve branche en horeca na heropening Kasteel;

- In de overige kernen is een positieve benadering van kleinschalige detailhandels-, horeca- en dienstverleningsinitiatieven in verband met het bijdragen aan leefbaarheid.

3.9. Toerisme en recreatie

Beleidsuitgangspunten:

- De gemeente bevordert nieuwe initiatieven, die het groene en gastvrije imago van de gemeente helpen versterken (plattelandstoerisme of initiatieven die gebruik maken van cultuurhistorische waarden)¹⁶;
- Panningen vormt het centrum voor winkelen en leisure en biedt met de gebiedsontwikkeling Helden-Oost ruimte voor een bundeling van buitenrecreatie.

Op ruimtelijk vlak bestaat er geen herkenbare identiteit van toerisme in de gemeente. Grote trekkers ontbreken en het aanbod van verblijfsaccommodaties is eenzijdig. Ook zijn er relatief weinig natweer / all-weather voorzieningen. De gemeente kent op het vlak van natuur, landschap en cultuurhistorie wel de nodige aanleidingen om de toeristisch recreatieve sector te versterken.

Speerpunt in ons toeristisch recreatief beleid is het positioneren van de regio als een aantrekkelijke groene toeristisch-recreatieve bestemming. Het wandel- en



¹⁶. Ambitie sluit aan bij en is deels ontleend aan de ambities uit het Startdocument Noord Limburg: 'focus aanbrengen en krachten bundelen'.



fietsknooppuntensysteem is daarvoor essentieel en zullen we waar nodig nog verder verbeteren. Speciale aandacht gaat uit naar de verbindingen tussen de kernen met hun buitengebied en de verschillende deelgebieden in onze gemeente onderling. We bieden ruimte aan dag- en verblijfsrecreatieve functies, die bij ons groene karakter passen. We stimuleren functies, die direct iets doen met de kwaliteiten in hun omgeving, zodat de functies bijdragen aan de herkenbaarheid van onze dorpen. Ook bijzondere concepten, zoals het museaal concept, willen we ondersteunen. Tegelijk doen we mee met regionale actieplannen, zoals die ontstaat rondom 'regio van de smaak'. De verdere ontwikkeling van de sector in onze gemeente wordt uitgewerkt via een vlekkenkaart toerisme en recreatie.

De gemeente wenst aan te sluiten bij de regionale ambitie om het aantal overnachtingen in de regio te vergroten via het motto 'gastvrijheidsacademie Noord Limburg'. Hieruit volgen per kern enkele accenten en actiepunten:

- Peelbeeld neerzetten en promoten in Meijel door o.a. herinrichting openbare ruimte centrum en accenten bij entrees;
- In Baarlo aandacht voor toegankelijkheid en zichtbaarheid kastelen. Routes naar de Maas en vormgeven plekken aan de Maas zoals bij de Stuw. Kunst verder benutten bijvoorbeeld met de kunst van Tajiri;
- In Kessel ruimte voor routes en activiteiten langs

de Maas in combinatie met herbouw Kasteel Keverberg;

- In Kessel-Eik bevorderen van projecten, die zorgen voor een betere benutting van plekken aan de Maas, zoals de kapellen en recreatief medegebruik van de Maasplassen. Verbinding naar Maas verbeteren;
- In het centrum van Panningen, het versterken van de recreatieve winkelfunctie en culturele voorzieningen;
- Helden: versterken van de relaties tussen de diverse toeristisch-recreatieve voorzieningen aan de oostkant van Helden en het realiseren van een betere (veiliger) verbinding met het centrum van Helden.

3.10. Horeca

Beleidsuitgangspunten:

- In principe horeca in dorpscentra van de kernen, in combinatie met winkels en dienstverlening;
- Buiten de dorpscentra is nieuwe horeca maatwerk mits vestiging in bestaand vastgoed, ruimtelijk inpasbaar en verenigbaar met omliggende functies;
- Op bedrijventerreinen is geen solitaire horeca toegestaan, ook niet in mobiele (tijdelijke) vorm. Ondergeschikte horeca is in beperkte vorm toegestaan op bedrijventerreinen (bijv. koffiehoeke bij fitnesscentrum).



Hoofdstuk 4 Gebiedsgerichte uitwerking



4.1. Baarlo

In het **leefbaarheidsonderzoek 2009** en de dorpsvisie **Wij houden Baarlo Leefbaar 2011** geeft de gemeenschap aan waar zij naar toe wil op het sociale domein. Daarbij is onderscheid gemaakt in:

- Domein ontmoeten en gezondheidszorg in gebied Rond de Engelbewaarder;
- Domein cultuur, kunst en horeca: Markt e.o.;
- Domein onderwijs, kindbegeleiding en sport bij Hertog v. Gelrestraat – Huissen.

Onder regie van het dorpsoverleg wordt dit plan nu geëvalueerd waarbij - waar mogelijk en nodig - de reeds geformuleerde domeinen verder worden onderbouwd. Het aantal domeinen wordt - indien nodig - uitgebreid, waarbij gedacht kan worden aan: werken; wonen; onderwijs en infrastructuur/bereikbaarheid/ (verkeers)veiligheid om te komen tot een **dorpsontwikkelingsplan 2016-2020**. In het domein “ontmoeten en gezondheidszorg in het gebied Rond de Engelbewaarder” wordt de realisatie van de Engelbewaarder in het 1e kwartaal van 2015 afgerond. In het domein “de Markt en omgeving” wil Baarlo de centrumfunctie versterken door horeca, kunst en cultuur bij elkaar te brengen, inclusief de leegkomende bibliotheek, teneinde het dorpshart voor bewoners en toeristen te verlevendigen.



Waar hebben we mee te maken?

	2012	2020	2025	opmerkingen
Aantal inwoners	6595	6645	6700	stijgt nog licht
Aantal leerlingen basisonderwijs	604	551	528	18% daling
Aantal ouderen > 75 jr	395	570	775	bijna een verdubbeling
Aantal woningen	2540	2720	2860	28 per jaar
Werkgelegenheid	200-300			alleen bedrijventerrein
Aantal tijdelijke arbeidskrachten	740			inschatting



Groot uit Baarlo.

School en Raadhuis.





1897



1967



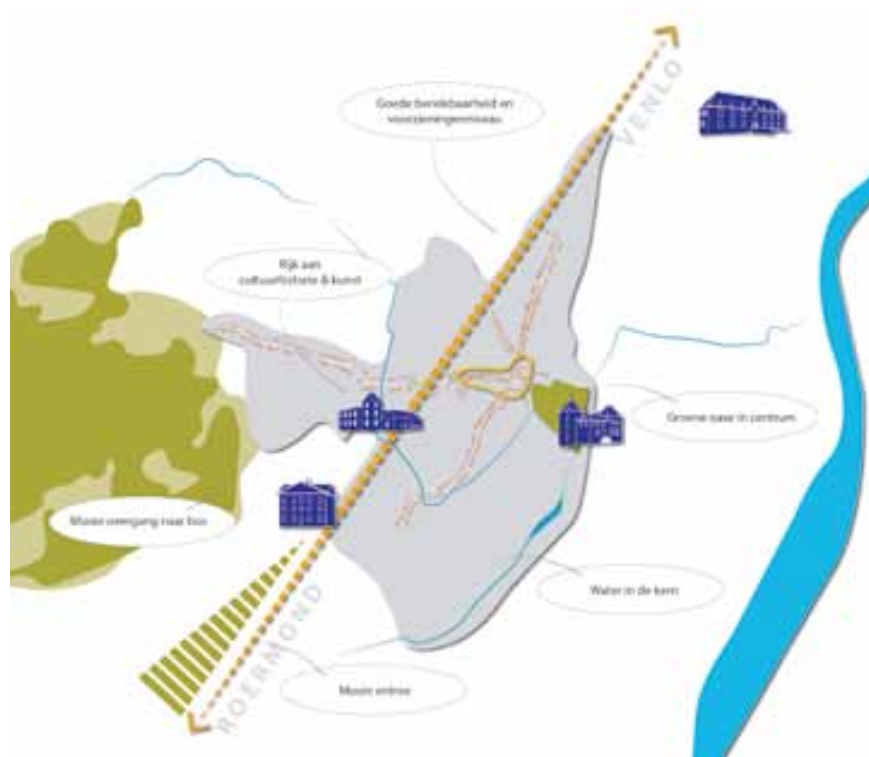
1988



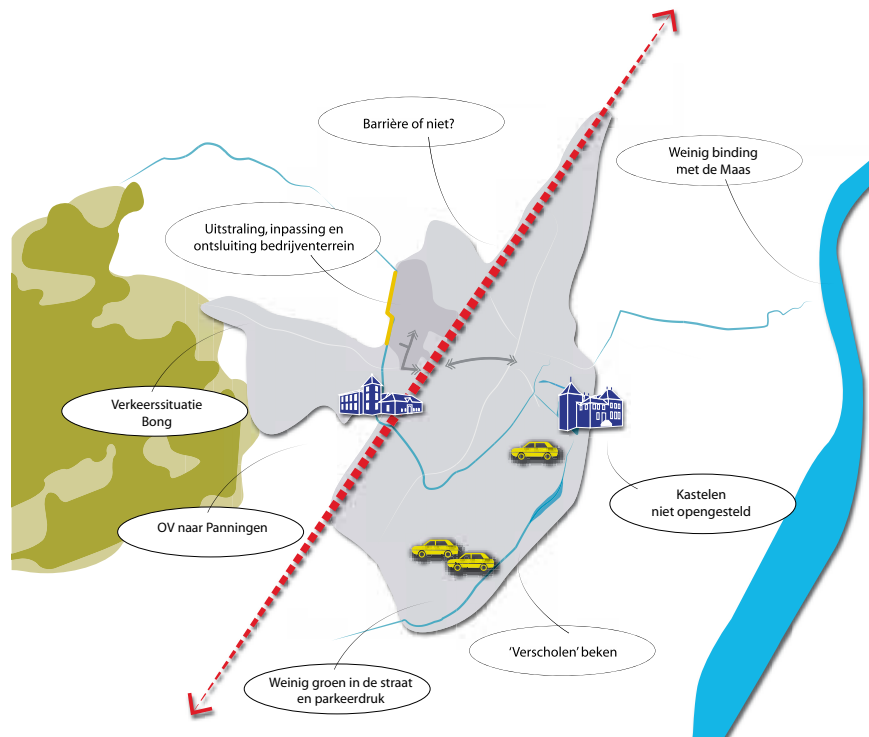
2012



Baarlo is ontstaan op de rand van het Maasdal op een dekzandrug en bestond van oorsprong uit een lintbebouwing (Heuvel, Veldweg) en enkele buurtschappen, zoals Bong en Soeterbeek. Baarlo ontwikkelde zich verder langs een aantal kruisende wegen. Op de historische kaarten van Baarlo uit de 19e eeuw is de Napoleonsbaan duidelijk te zien. Baarlo heeft zich in de loop der jaren met name aan de oostzijde (richting Maas) van deze lijn ontwikkeld. Tot 1970 ontwikkelde Baarlo zich langs de linten en werden nieuwe straten ontwikkeld. Op de kaart van 1988 is sprake van meer planmatig gebouwde nieuwbouwwijken, waaronder Baarlo Zuidoost, gelegen tussen de beken. Baarlo is al heel lang een kasteeldorp. Kasteel d'Erp bestond al rond 1200, hoewel het in later tijd wel herbouwd is.



Kwaliteiten



Knelpunten

Baarlo is een aantrekkelijke woonkern door de ligging nabij Venlo, de goede ontsluiting via de Napoleonsbaan en de aanwezigheid van diverse woningtypes. Het dorp onderscheidt zich van de andere kernen in Peel en Maas door de vier kastelen, veel kunst in de openbare ruimte van o.a. Tajiri en de ligging nabij de Maas met een veerverbinding naar kloosterdorp Steijl. Daarnaast heeft Baarlo een centrum met een fraaie historische uitstraling. Qua voorzieningen heeft Baarlo veel te bieden met bedrijventerrein De Kieën als vestigingslocatie voor lokale bedrijven, diverse winkelveorzieningen die passen bij de maat en schaal van Baarlo en een breed scala aan maatschappelijke voorzieningen voor jeugd, sport, onderwijs en zorg.

Op het vlak van infrastructuur zijn er wel knelpunten. De Napoleonsbaan zorgt voor een ruimtelijke scheiding in het dorp en de ontsluiting van De Kieën leidt tot overbelasting van de Bong. In het dorp is het voorzieningenaanbod enigszins versnipperd. De ruimtelijke kwaliteit kan op een aantal plaatsen worden verbeterd. Zo is de uitstraling van bedrijventerrein de Kieën en de entree matig en is recreatieterrein De Berckt van een trekker veranderd in een minder aantrekkelijke locatie. De relatie met de Maas komt niet overal even sterk naar voren.

Bovenstaande sterke en minder sterke kanten zijn volop herkenbaar in de woordwolke. Op de eerste kernbijeenkomst in Baarlo begin 2013, is de aanwezigen gevraagd hun eerste associaties met hun dorp weer te geven. De woordwolke is hiervan het resultaat.

Waar willen we naartoe?

Ontspannen woonmilieu

Voor Baarlo is de inzet om kleinschalige groene woon-

projecten passend in en ter versterking van het landschap (Kuukven II en III) te realiseren. Door de ligging van Baarlo tegen bosgebied de Kesselse Bergen ligt hier een kans op een bijzonder woonmilieu. Het plan Rond de Engelbewaarder (Maasstraat/Pastoor Geenenstraat) versterkt met diverse woningtypes het dorpshart van Baarlo. In de laatste fase komen nog een aantal huurwoningen voor diverse doelgroepen. Voor de dichtbebouwde en relatief stenige wijken aan de zuidoostzijde van Baarlo wordt ingezet op kleinschalige ingrepen, die zorgen voor meer ruimte voor groen en parkeren.

Baarlo is aangemerkt als leefdorp, zodat hier bovenop de eigen behoefte, ook een kleine hoeveelheid extra woningen gebouwd mag worden voor de eventueel extra aanwas binnen de gemeente.

Baarlo ligt gunstig t.o.v. Venlo en werkgelegenheid in de regio. Daarom kan naast de eigen behoefte sprake zijn van een overloop. Gezien de demografische ontwikkelingen verdient woningaanbod voor starters en senioren aandacht. Voor ouderen zijn diverse ideeën passend en inspirerend, zoals experimenten voor woonhofjes met collectieve tuinen, groepswonen door ouderen, maar ook een gevarieerd aanbod van kleinschalig grondgebonden en (beperkt) appartementen zijn geschikt. De braakliggende locatie aan de Napoleonsbaan aan de achterkant van het zorgcentrum kan hiervoor ingezet worden. Daarnaast kan er in Baarlo voedingsbodem zijn voor bijzondere woonvormen, zoals meegroeiwoningen. Tenslotte moet er ruimte blijven voor kleinschalige inbreidingen en herstructureringen.

In het buitengebied van Baarlo, op de grens met Blerick, ligt het plan Laarbroeck. De provincie heeft





kassen opgekocht en wil naast natuurontwikkeling een luxe woonenclave ontwikkelen met 85 woningen op kavels van meer dan 2000 m². Hiervan zijn er 65 op het grondgebied van Peel en Maas gelegen. Het plan mag niet concurreren met het bestaande woningbouwprogramma in Baarlo. Het plan ligt nu stil in afwachting van besluitvorming hoogwaterbeveiliging van het Rijk in het kader van het deltaprogramma rivieren.

Herkenbare dorpen

Baarlo is het dorp dat de Maas verbindt met het boslandschap van de zandgronden. We willen deze overgangen herkenbaar maken door landschapsherstel rond de beken, zichtlijnen bij de kastelen en het aanzetten van bomenlanen. Met een verdere uitbreiding in westelijke richting wordt de uitstraling langs de Napoleonsbaan ook steeds belangrijker. Met een aanpassing van het gebied Napoleonsbaan wordt de uitstraling van het dorp verbeterd en ontstaat meer eenheid tussen oost en west. De overkluizing van de Bosbeek ter hoogte van het Kasteelpark dient zowel vanuit wateropvang als vanuit beleving open gelegd te worden.

De historische structuur van Baarlo wordt bepaald door de oude lintstructuur, de ligging van de kastelen en de Maas. Voor de Baarlose identiteit is het van belang om de oude historische linten herkenbaar te houden. Bij toekomstige ontwikkelingen zullen we dan ook sturen op het behouden van de diversiteit van bebouwing.

Verspreide verenigings- en ontmoetingsplekken horen bij Baarlo en geven verschillende deelgebieden hun trekkracht. Tegelijk kan met enige bundeling van

functies een herkenbaarder dorpshart ontstaan. Waar mogelijk faciliteert de gemeente de bundeling van functies.

Belangrijk voor de identiteit van Baarlo zijn, naast de genoemde beekzones, een sterk en gezellig dorpshart, behoud van het kerkgebouw en het beter herkenbaar (en toegankelijk) maken van de kastelen in en rondom Baarlo.

Het koppelen en herbestemmen van vrijkomende gebouwen is van belang om voorzieningen op peil te houden en functies zoals brandweerkazerne, een volwaardige 1e lijngezondheidszorg inclusief onderdelen uit de 2e lijn en consultatiebureau in de kern Baarlo te behouden.

Betere bereikbaarheid

Voor Baarlo is de ambitie om de verkeersdruk op de Bong te verlagen, meer gebruik te maken van de Napoleonsbaan als centrale ontsluitingsroute en de barrièrewerking te verminderen. Kern van de oplossing is om het aantal aansluitingen op de Napoleonsbaan te vergroten. Onderzocht wordt een ontsluiting van Kuukven op de Napoleonsbaan en wellicht ook een ontsluiting vanuit het bedrijventerrein. Het beeld moet zijn dat de Napoleonsbaan een route door het dorp is. Daarnaast is de inzet om Baarlo voor recreanten en fietsverkeer beter te ontsluiten. Onderzocht zal worden of De Meeren voor autoverkeer kan worden afgesloten.

Verbonden werkgelegenheid

We blijven in Baarlo ruimte bieden aan de huidige verscheidenheid en de verdere verbreding van de werkgelegenheid. De werkgelegenheidsontwikkeling in





Baarlo is met enkele sterke lokale spelers, meerdere kleinschalige bedrijven en een dorps pallet aan dienstverlening en recreatiebedrijven heel kenmerkend voor de situatie in Peel en Maas. Bedrijventerrein De Kieën blijft een lokaal terrein (zie ook paragraaf 3.6.). Het bedrijventerrein blijft gericht op deze verscheidenheid, waarbij meer dan nu aandacht moet zijn voor de inrichting en beeldkwaliteit van het terrein. Er wordt ingezet op revitalisering van delen van het bedrijventerrein rondom de Kieënweg. De gemeente zal hier bij nieuwe initiatieven op sturen. In het dorp en directe omgeving bieden we ruimte voor kleinschalige bedrijfsmatige initiatieven. Zo zijn aan de Tangweg en Middelste Horst kleinschalige herstructureringen denkbaar die leiden tot nieuwe (woon- en) werklocaties. De gemeente ondersteunt meer inzet op cultuur en recreatieve mogelijkheden.

Gebiedsontwikkeling

Centrum (Grotestraat, Markt en Maasstraat)

Het centrum van Baarlo functioneert in grote lijnen goed. Het dorpshart vraagt niet om grote ingrepen. Met kleine aanpassingen is het mogelijk om het verblijfsklimaat verder uit te bouwen. De gemeente is hierin faciliterend. Een mogelijke verbetering kan zijn om meer 'ruimte' te creëren in het centrumgebied van Baarlo door een deel van het parkeren op enige (loop)afstand met het centrum te realiseren¹⁷. Dit kan goed zijn voor recreatieve doeleinden (startpunt recreatie bevordert 'rust' in het dorp, maar ook de recreatieve aantrekkelijkheid (parkeerplaats Bolleberg). Een tweede lijn is de bundeling van functies in en nabij het centrum (waaronder eerstelijnszorg, ontmoeting, informatie, loket en ouderenvoorzieningen

17. In de dorpsbijeenkomsten zijn hiertoe meerdere potentiële locaties genoemd, zoals locaties Sjiwa, basisschool de Bolleberg en de Maasstraat.

rondom de Engelbewaarder). Daarbij verdient de verbinding tussen de multifunctionele accommodatie De Engelbewaarder en het centrum aandacht.

Kuukven III

Kuukven III is een woningbouwontwikkeling voor de lange termijn. Door de ligging van het gebied tegen het bos en twee kastelen heeft het gebied een bijzondere potentie. We willen hier op termijn een bijzonder woonmilieu creëren, uitgaande van een mix aan functies; een organische ontwikkeling met landschap, wonen en recreatie. Door een stevige landschapsontwikkeling, kleinschalig agrarisch gebruik en de aanleg van recreatieve routes kan dit gebied de kasteelomgevingen en het bosgebied aan elkaar hechten.

Gebiedsontwikkeling Napoleonsbaan

Om invulling te geven aan de ambitie om de Napoleonsbaan als onderdeel van het dorp te zien, zijn meerdere samenhangende ontwikkelingen nodig:

- Meer eenheid en een aantrekkelijke uitstraling in Baarlo door een passende inrichting van de Napoleonsbaan. Dit kan door de sterke 'laanuitstraling' ten noorden van Baarlo in de kern door te trekken. Met name tussen de Grotestraat / Bong en de Veldstraat vraagt dit aandacht. Hierbij is ook de verbetering van de beeldkwaliteit van de aanliggende bebouwing een aandachtspunt;
- Versterking van de aanhechting van Baarlo op de Napoleonbaan door een tweetal nieuwe aansluitingen te maken: vanuit Kuukven en vanuit bedrijventerrein De Kieën. Ook de Bong wordt ontlast door deze extra ontsluitingsmogelijkheden;
- Versterken (fiets) oversteekmogelijkheden;

- Stimuleren van herontwikkeling van de huidige bedrijfsmatige functies aan de westzijde van de Napoleonsbaan, aansluitend op de organische ontwikkeling van het gebied Kuukven III.

Maasdal

Als opvolger van het Plan Schering en Inslag is plan 'Maasdal Baarlo' ontwikkeld, waarbij we Baarlo stevig aan de Maas willen binden. Dat doen we door alle ontwikkelingen in de oostelijke rand van Baarlo in samenhang te bekijken. We zetten in op:

- Landschapsinrichting aan de zuidzijde van Baarlo om een goede aansluiting van het dorp op de Maas te maken;
- Behouden van mooie doorzichten, zoals vanaf kasteel d'Erp richting de Maas;
- Ruimte maken voor een icoon of verblijfsfunctie langs de Maas, bij voorbeeld bij de Sluis. Deze is zeer geschikt om als kleinschalige toeristische attractie verder te ontwikkelen¹⁸.



¹⁸. Nieuwe wandelpaden ter verbetering van de toegankelijkheid van het gebied.



Structuurvisiekaart kern Baarlo

Legenda

Kleinschalige woonmilieus



Woningbouw in ontwikkeling

1. Rond de Engelbewaarder
2. Kuukven fase II
3. Hummerenweg



Woningbouw in voorbereiding

4. Napoleonsbaan-centrum
5. Kuukven fase III



Herontwikkelingslocatie

6. Tangweg
7. Napoleonsbaan Noord 38



Vergroenen woonmilieu

Goede bereikbaarheid



Onderzoek naar nieuwe ontsluiting



Versterken verbinding langzaamverkeer



Weg afsluiten voor gemotoriseerd verkeer

Innovatie en gebondenheid



Revitalisering bedrijventerrein

Herkenbare dorpen



Versterking dorpshart



Verbeteren uitstraling kasteel



Behoud historisch lint



Behoud kerkgebouw



Versterken beleving beek



Verbeteren beeldkwaliteit



Geleidelijke overgang naar buitengebied creëren

Ondergrond



Dorpskern



Lokaal bedrijventerrein



Sportvelden / buurtgroen / park



Water



Weg



Plangrens



Uitgestrekt
Mooie kern
5x Beringe
Goed wonen
Lastige verkeerssituatie
Kassenbouw (bedreiging voor beringe)
Natuur
Kermis
Wieksjlaag
Jammer van de rotonde bij de stoep en brug bij industrieterrein
Verenigingsleven
Hecht
Waalstraat
Leefbaar
Obelisk (afbreken/lelijk)
Rustig dorp met veel verkeer
Van Bastenbatenburg
Recreatie
Achteruitgang winkel aantal
Agrarisch
Saamhorigheidsgevoel
Herinrichting industrieterrein
BEVO
Pro-actief(dorp)
Passie voor het dorp
Groene bus Ghielen
DHL
Woondorp ++
Gezelligheid
Verscheidenheid
Noordervaart

4.2. Beringe

Uit de **leefbaarheidsrapportage 2010** geeft de gemeenschap aan waar zij naar toe wil op met name het sociale domein. Daarbij zijn ook een aantal ruimtelijke punten naar voren gekomen:

- Groei naar een kern van 3000 bewoners. Aantrekkelijk maken van Beringe voor potentiële nieuwe bewoners en behouden bestaande bewoners. Doelgroepen: vrije kavels, betaalbare woningen voor jongeren en buitenlandse werknemers;
- Realiseren van een brede school met meerdere functies zoals kinderopvang;
- Voorzieningen behouden en indien mogelijk versterken;
- Vervoersprobleem ouderen in relatie tot beschikbaarheid openbaar vervoer;
- Uitstraling entree en invalswegen Beringe en aanzicht industrieterrein verbeteren;
- Verkeersproblematiek, met name Kanaalstraat.

Waar hebben we mee te maken?

	2012	2020	2025	opmerkingen
Aantal inwoners	2115	2080	2050	lichte daling
Aantal woningen	790	822	842	4 woningen per jaar
Aantal leerlingen basisonderwijs	201	167	167	20 % daling
Aantal ouderen > 75 jr	115	170	205	stijging
Werkgelegenheid				
Aantal tijdelijke arbeidskrachten	123			inschatting





BOHNE, Moorderveld



HELDEN-PANNINGEN.

Molendin 24 Windmolen

Koninklijke Bibliotheek, Amsterdam, Afd. 2. 10. 100





1895



1967



1988

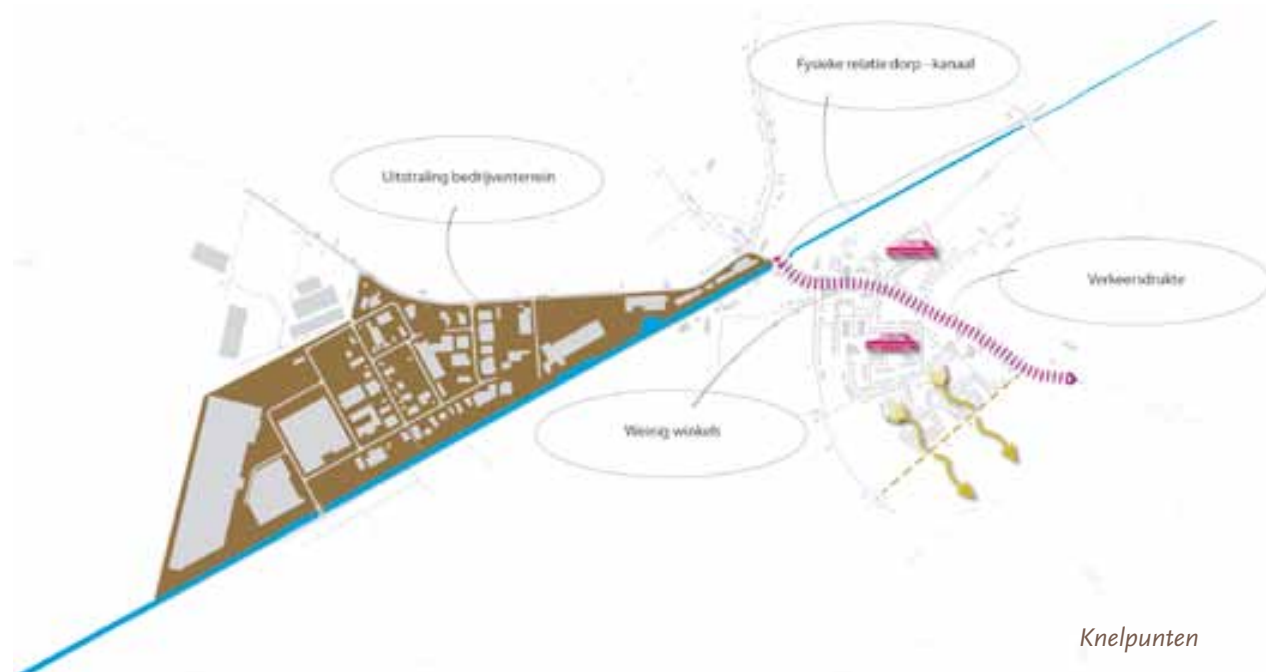
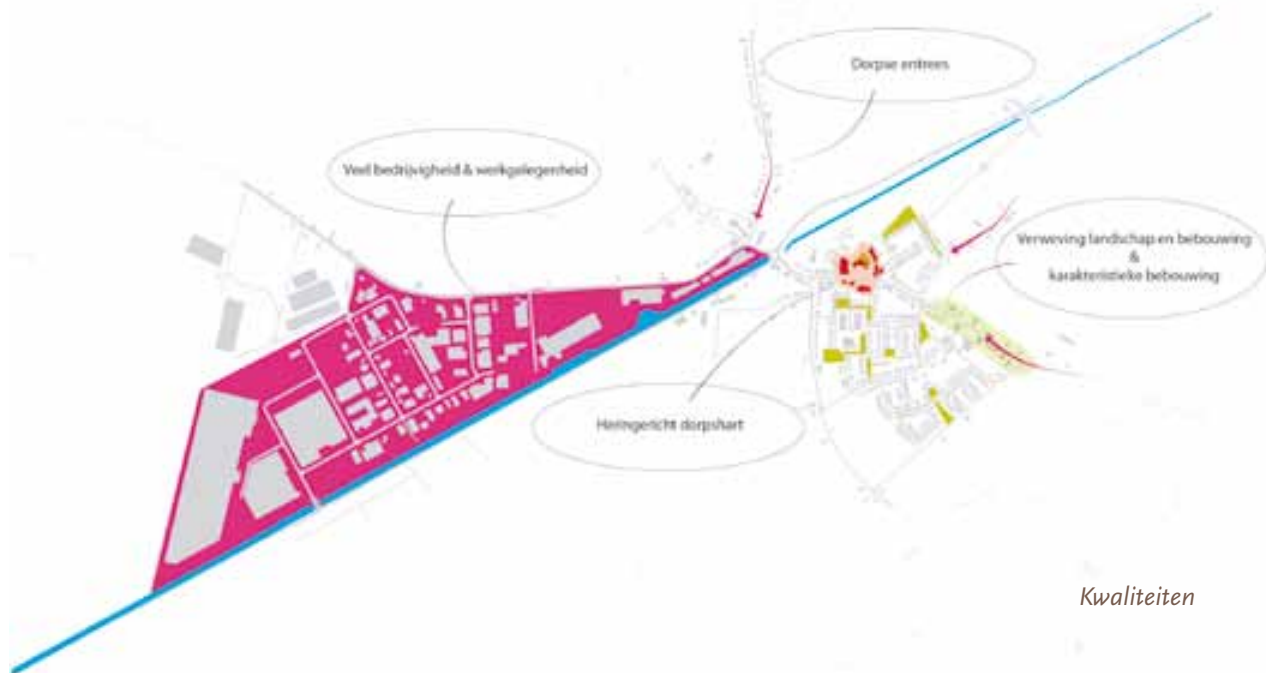


2012



69

Hoewel in de omgeving van Beringe altijd wel enkele boerderijen hebben gestaan, heeft de ontwikkeling na de aanleg van de Noordervaart door Napoleon pas enige omvang gekregen. Tot 1967 is sprake van bebouwing langs de linten Hoogstraat, Meijlsegweg en Kanaalstraat. Vanaf +/- 1988 is sprake van meer planmatig gebouwde nieuwbouwwijken, waaruit het huidige Beringe gegroeid is. Vanaf de jaren '80 is ook het industrieterrein tot ontwikkeling gekomen.



Beringe is een goed ontsloten en aantrekkelijke woonkern met een diverse woningvoorraad. De ligging aan de provinciale weg zorgt voor een goede bereikbaarheid. Kenmerkend voor Beringe is de ligging aan het kanaal, de Noordervaart, en de beeldbepalende Obelisk op de kop van het bedrijventerrein. Beringe heeft zelf nog de nodige voorzieningen en kan door de korte afstand tot Panningen ook heel gemakkelijk gebruik maken van de voorzieningen en winkels in Panningen-centrum. Een ander kenmerk is het actieve verenigingsleven. Beringe wordt omringd door een groen buitengebied met o.a. Boswachterij De Kievit dat ook een natuureducatiefunctie vervult. Tot slot heeft Beringe een groot regionaal bedrijventerrein met een mix van grote en kleine bedrijven in allerlei bedrijfsp categorieën met de nadruk op de logistieke sector.

De provinciale weg zorgt voor een ruimtelijke scheiding in het dorp en ook de Kanaalstraat door het dorp is een drukke weg die regelmatig als verkeersonveilig wordt ervaren. Ook de rotonde wordt regelmatig als verkeersonveilig ervaren. De kop van het bedrijventerrein met verouderde bebouwing, met name de Obelisk, is veel bewoners een doorn in het oog. Ook het bedrijventerrein zelf is rommelig, met een aantal braakliggende (veelal particulier) terreinen, veel buitenopslag, een sobere openbare ruimte en een matige presentatie van veel bedrijven en percelen.

Bovenstaande sterke en minder sterke kanten zijn volop herkenbaar in de woordwol. Op de eerste kernbijeenkomst in Beringe begin 2013, is de aanwezigen gevraagd hun eerste associaties met hun dorp weer te geven. De woordwol is hiervan het resultaat.

Waar willen we naartoe?

Ontspannen woonmilieus

De gewenste groei naar 3000 inwoners wordt door Beringe inmiddels niet meer realistisch geacht. Dit onderschrijven wij. Met nieuwe woningbouw wordt in Beringe bijgedragen aan het versterken van het dorpshart of de aanhechting aan het kanaal. Beringe heeft geen behoefte aan grootschalige uitbreidingen, het is belangrijk dat er gedoseerd en constant wordt gebouwd. Beringe is aangemerkt als woondorp, waar in principe gebouwd kan worden voor de eigen behoefte. De diverse ruime wijpjes in Beringe voorzien niet in alle huidige woonbehoeften. Vooral voor jongeren/starters zal in de toekomst meer ruimte moeten komen. In navolging van het CPO- initiatief (collectief particulier opdrachtgeverschap) van 11 starters in 2009 loopt er nu weer een startersproject waarbij nu ook het vizier is gericht op duurzaam bouwen. In de toekomst zal bij kleine in- en uitbreidingen nadrukkelijk blijven worden uitgezocht of er potentiële CPO groepen te formeren zijn. Voor senioren wordt gedacht aan kleinschalige woonvormen zoals hofjes. Bij de bouw of verbouw van woningen is het belangrijk dat ze levensloopbestendig en/of nul-treden worden. Bij Beringe passen geen grote woningen op (grote) kavels, maar betaalbare woningen. Net als in de andere kernen dienen de migrantenwerkers goed gefaciliteerd te worden in het integratieproces en hebben woningen nodig in de wijk.

Herkenbare dorpen

De herkenbaarheid van Beringe wordt bepaald door het dorpshart, waar men steeds meer voorzieningen weet te bundelen en de ligging aan het kanaal en de opvallende “Obelisk” als de belangrijke beeldrager.





Dit laatste is vaak voor buitenstaanders het beeld van Beringe.

Voor de herkenbaarheid van Beringe is de ligging aan het kanaal cruciaal. In het verleden was dit de aanleiding voor de vestiging van diverse bedrijven in Beringe. Topprioriteit heeft de herontwikkeling van Obelisk en omgeving. Het moet in de toekomst positief bijdragen aan de herkenbaarheid en eigenheid van Beringe. Het woondorp Beringe heeft maar een beperkte binding met het bedrijventerrein. Een herinvulling van de kop van het bedrijventerrein moet daar verandering in brengen door veel meer een ruimtelijke en functionele relatie met het dorp te leggen.

Beringe is een hele hechte gemeenschap. Dat komt tot uitdrukking in het dorpshartplan dat nu in voorbereiding is en grotendeels door de gemeenschap zelf is geïnitieerd. De belangrijkste voorzieningen zoals het dorpshuis, kerk en de school worden weer aan het dorpsplein gekoppeld en beeldbepalende gebouwen in het centrum (oude schoolgebouw, pastorie en de kerk) blijven als gebouw behouden en krijgen een (gedeeltelijke) herinvulling. Daardoor wordt de belangrijke maatschappelijke basis voor het hele dorp gecontinueerd. Vooral de kleinschalige zorg activiteiten zullen gefaciliteerd gaan worden, bijvoorbeeld in combinatie met wonen en werken. In de kanaalzone zijn de tennisvereniging, voetbalvereniging en jeugdwerk gezamenlijk bezig een plan te maken voor een multifunctionele buitensportaccommodatie.

Betere bereikbaarheid

De mogelijkheid om de verkeersdruk op de Kanaalstraat te verlagen is deels afhankelijk van maatregelen op gemeentelijk niveau. In paragraaf 3.5. staat b.v. het onderzoek ten aanzien van een eventu-

ele doortrekking van de S-06 beschreven. Mogelijk ontlast dit ook deels de hoge verkeersdruk aan de Kanaalstraat. Voor de korte termijn zullen maatregelen ervoor moeten zorgen dat vooral het doorgaande (vrachtwagen) verkeer een alternatieve route neemt. Diverse maatregelen zijn mogelijk om het doorgaand verkeer uit de Kanaalstraat te weren en snelheid te remmen. Dan kan gedacht worden aan een rotonde of drempel aan het begin van de Kanaalstraat (oostkant), of het beklinken van de Kanaalstraat tot aan firma Ghielen, of het maken van een curve in de weg tussen de Eelserstraat en de Kampweg.

Verbonden werkgelegenheid

Het grote bedrijventerrein aan de westkant van Beringe heeft maar een beperkte binding met de rest van het dorp. Natuurlijk werken er hier wel een aantal mensen vanuit Beringe en daarmee heeft het bedrijventerrein een grote waarde voor zowel het dorp als de hele gemeente. Met de inzet om de kop van het bedrijventerrein alsmede de de zuidzijde van de Noordervaart te herstructureren ontstaat de kans om het gebied meer op het dorp te betrekken. De Obelisk en omgeving zou getransformeerd kunnen worden met functioneel de nadruk op kleinschalige bedrijvigheid (starters), recreatie en cultuur.

Gebiedsontwikkeling

Centrum en brede school

Een projectgroep en werkgroep van het dorpsoverleg Beringe zijn al enkele jaren aan de slag met een centrumplan met als deelproject om het voormalige schoolgebouw weer een schoolfunctie te geven in combinatie met (kind)voorzieningen in de pastorie, de kerk en de Wieksjlaag. Als eerste dorp in Peel en Maas wordt daarbij ook gekeken naar een (gedeeltelijke) herinvulling van het kerkgebouw. Voor de ont-



wikkeling en het beheer van het centrumproject met bijbehorende accommodaties en voorzieningen is door het dorp de Coöperatie Steingood opgericht. De openbare ruimte en verkeersafwikkeling tussen deze gebouwen wordt ook onderzocht, met name om de verkeersveiligheid van kwetsbare groepen te borgen. Ook duurzaamheidsplatform Gloei is betrokken om te kijken naar mogelijke energieconcepten van de genoemde bebouwing.

Kop van Beringe

De herontwikkeling van de kop van het bedrijventerrein, de Obelisk en de zuidzijde van de Noordervaart vormt een integraal project, waar veel partijen bij betrokken moeten zijn. Het gaat om de herontwikkeling van het voorste deel van het industriegebied vanaf de rotonde, aan beiden zijden van het kanaal. Onderzocht moet worden in hoeverre bestaande bebouwing behouden kan blijven met een nieuwe functie. De Obelisk is een beeldbepalend gebouw voor Beringe en vanuit cultuurhistorisch oogpunt een behoudenswaardig gebouw. Indien dit niet mogelijk blijkt, moet dit de gewenste ontwikkelingen niet in de weg staan. Hier kan een gemengd woon-werk milieu ontstaan, een overgangsgebied tussen het woondorp en de grootschalige bedrijven, waardoor er een beter woon-en leefklimaat in het dorp Beringe ontstaat. Bij herinvulling wordt gedacht aan wonen, een bedrijfsverzamelgebouw, recreatieve functies, horeca, woonwerkwoningen en parkeren. De ligging aan het kanaal vormt een belangrijk aanknopingspunt voor de herontwikkeling. Duurzaamheid zal ook nadrukkelijk een rol in de planvorming moeten spelen. Bij herstructurering van het gebied blijft de doorgaande

weg (Noorderbaan / Noordervaart) het gebied doorsnijden. De ontsluiting van het gebied dient in samenhang met de herontwikkeling te worden bekeken.

Beringe-Noord

Vanaf de jaren '60 heeft de woningbouw voornamelijk aan de zuidkant van de Kanaalstraat plaatsgevonden. Aan de noordzijde zijn mogelijkheden tot verdere nieuwbouw aansluitend op het project Achter de kerk. Hieraan kan ook een stukje herstructurering worden gekoppeld, bijvoorbeeld de Beukerveldstraat, waar kleine bejaardenwoningen met de rug naar het buitengebied liggen. Door de centrale ligging dichtbij voorzieningen is dit gebied bij uitstek geschikt voor seniorenwoningen. Momenteel heeft het kanaal de vervoersfunctie verloren en heeft Beringe weinig binding meer met het kanaal. Dit nieuwe buurtje heeft als belangrijkste kwaliteit de parkzone rondom het kanaal. Daarmee wordt het kanaal een representatieve voorkant in plaats van een achterkant.

Uitbreiding en revitalisering bedrijventerrein

Aan de westkant van het industrieterrein is het logistieke bedrijf DHL gevestigd. Dit bedrijf vormt een belangrijk onderdeel van het logistieke werklandschap in de regio Venlo. DHL heeft behoefte aan uitbreiding om de schaalgrootte te optimaliseren. Elders op het bedrijventerrein Beringe is er geen ruimte om deze uitbreiding te realiseren. Om die reden is een uitbreiding ten westen van het huidige industrieterrein, grenzend aan de huidige locatie van DHL voorzien van 9 ha, voorzien. Deze uitbreiding bedraagt 9 hectare en gaat gepaard met een gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijf Van der Linden Poultry, dat op dit

moment aan de noordwest zijde van het industrieterrein is gevestigd, naar elders binnen de gemeente. Gelet op de geurcontour rondom dit bedrijf is verplaatsing ervan een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Een deel van deze her te structureren locatie wordt bij het huidige industrieterrein getrokken, dit betreft ca 7 ha. Het andere deel van deze locatie behoudt de agrarische bestemming of wordt als natuur/groen bestemd, hetgeen eveneens een kwaliteitsverbetering ter plaatse is. Daarnaast wordt een kwaliteitsverbetering toegepast door versterking van de POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen), bijvoorbeeld een verdere ontwikkeling van de POG zone langs de Helenavaart en het kanaal van Deurne. Net als de andere bedrijven op het bedrijventerrein dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden. De ontsluiting van de nieuwe bedrijfsterreingedeeltes vindt in principe plaats via de huidige infrastructuur. Indien nodig vinden hierop aanpassingen plaats.

Voor de uitbreiding van het industrieterrein wordt nog een separaat bestemmingplan opgesteld waarin de ontwikkeling planologisch wordt geregeld. Dan worden ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd op het gebied van o.a. bodem, ontsluiting en archeologie.

Voor het middendeel van het bedrijventerrein wordt ingezet op revitalisering waarbij met name gekeken wordt naar de aanpak/herinrichting van de openbare ruimte, het tegengaan van het illegale (vrachtwagen)parkeren in de bermen en verbetering van de beeldkwaliteit. In het kader van het Keurmerk Veilig Ondernemen wordt hiervoor door ondernemers en het dorpsoverleg Beringe al jaren aandacht voor gevraagd.

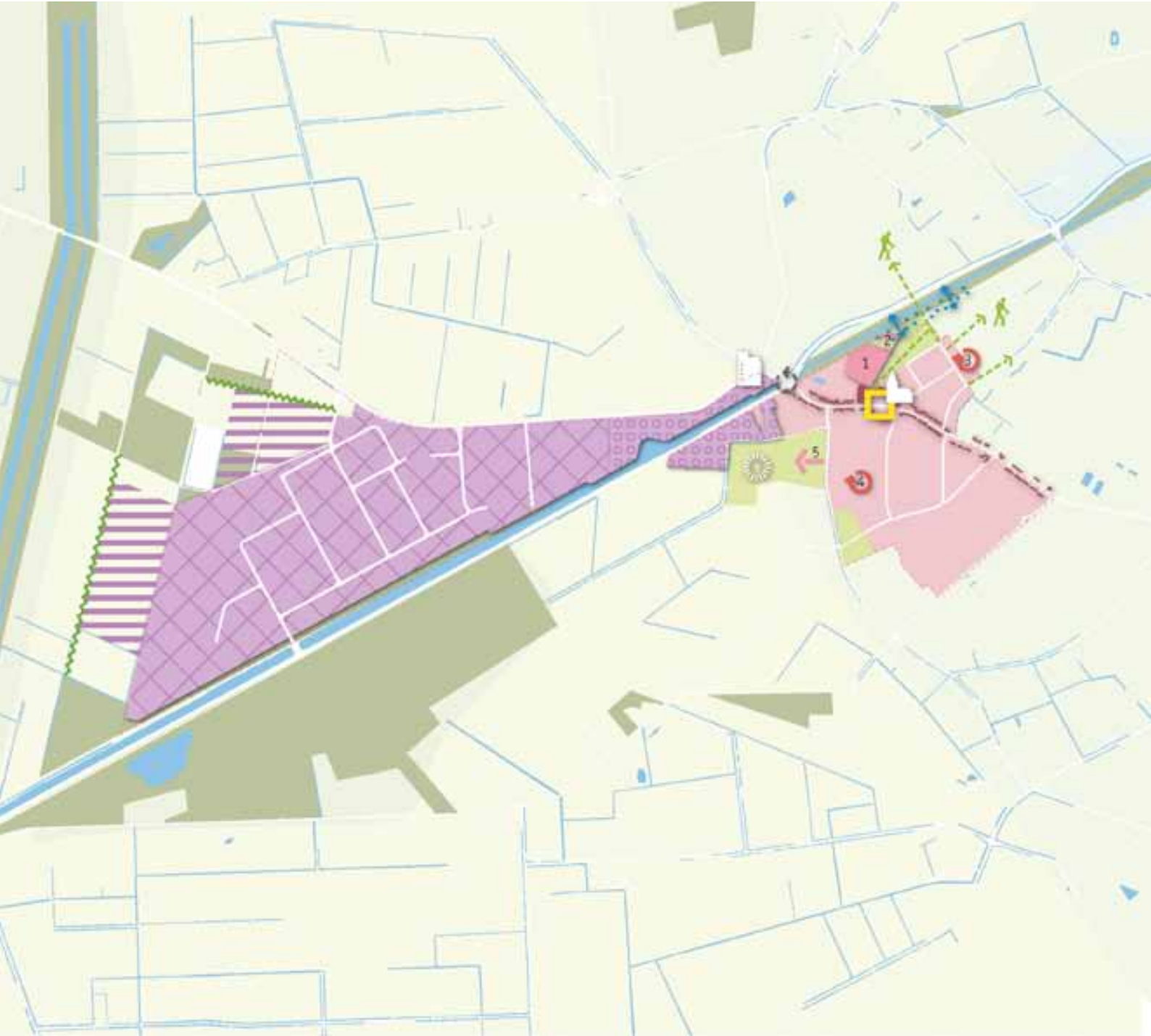
Groen & recreatie

In de visie wordt het gebied aan beide kanten van het kanaal tussen de rotonde en Kaumeshoek ingericht als een park. Naast de aanleg van een struinpad, ligt er een mogelijkheid om pad aan te leggen, die het dorpshart verbindt met het kapelletje in de Kievit. Hiermee wordt de Hoogstraat meer verbonden met de kern.

Locatie huidige basisschool e.o.

Nadat de basisschool weer terug is aan de Kanaalstraat, kan op de locatie van de vorige basisschool beperkte woningbouw komen of een andere herinvulling met veel ruimte voor groen en eventueel parkeren. Hergebruik van het gebouw is daarbij ook een mogelijkheid voor bijvoorbeeld casco-starterswoningen. Ook kan de circulatie in de wijk verbeterd worden door een weg te realiseren tussen Kardinaal van Rossumstraat en Waalsestraat.





Structuurvisiekaart kern Beringe

Legenda

Kleinschalige woonmilieus

-  Woningbouw in ontwikkeling
1. Achter de Kerk
-  Woningbouw in voorbereiding
2. Kanaalzone
-  Herontwikkelingslocatie
3. Beukerveldstraat
4. Schoollocatie
-  Woningbouw zoekgebied
5. Sportvelden

Goede bereikbaarheid

-  Onderzoek naar nieuwe ontsluiting
-  Versterken verbinding langzaamverkeer

Innovatie en gebondenheid

-  Revitalisering bedrijventerrein
-  Transformatie bedrijventerrein
-  Uitbreiding bedrijventerrein
-  Inpassing bedrijventerrein

Herkenbare dorpen

-  Versterking dorpshart
-  Behoud historisch lint
-  Behoud kerkgebouw
-  Behoud Obelisk
-  Versterken beleving kanaal
-  Realisatie brede sportlocatie

Ondergrond

-  Dorpskern
-  Regionaal bedrijventerrein
-  Sportvelden / buurtgroen / park
-  Water
-  Weg
-  PLangrens



A word cloud visualization of concepts related to 'Rustig dorp' and 'Rustig wonen'. The words are arranged in a circular pattern, with 'Rustig dorp' and 'Rustig wonen' being the largest and most prominent. Other words include 'Ruimte', 'Leefklimaat', 'Natuur', 'Ondernemend', 'Betrokken', 'Zelfstandig', 'Veel nieuwe huizen', 'Bereikbaarheid', 'Saamhorigheid', 'Actief verenigingsleven', 'Landelijk', 'Ligging', 'Klein dorp', 'Compactheid', 'Iedereen is gelijk', 'Vroeger varkens', 'Agrarisch', 'Dichtbij (grote) Panningen/voorzieningen', 'Sterke ontwikkeling', 'Veel mogelijk', 'Dynamische kern', 'Hechte gemeenschap', 'Gemoedelijk', 'Buiten en toch aansluiting', 'Samen en voor elkaar', 'Eenvoud', 'LOG komt niet op gang, maar één ondernemer', and '’n Gaat (op zijn Nederlands: ’n gat, heel klein dorp)'. The words are in various colors (green, pink, blue, black, grey) and sizes, creating a dynamic and visually appealing composition.

Rustig dorp

Rustig wonen

Ruimte

Leefklimaat

Natuur

Ondernemend

Betrokken

Zelfstandig

Veel nieuwe huizen

Bereikbaarheid

Saamhorigheid

Actief verenigingsleven

Landelijk

Ligging

Klein dorp

Compactheid

Iedereen is gelijk

Vroeger varkens

Agrarisch

Dichtbij (grote) Panningen/voorzieningen

Sterke ontwikkeling

Veel mogelijk

Dynamische kern

Hechte gemeenschap

Gemoedelijk

Buiten en toch aansluiting

Samen en voor elkaar

Eenvoud

LOG komt niet op gang, maar één ondernemer

’n Gaat (op zijn Nederlands: ’n gat, heel klein dorp)

4.3. Egchel

Het dorpsoverleg Egchel heeft in 2004 een enquête uitgezet. Deze enquête en het vervolgproces hebben geresulteerd in:

- een toename van het aantal woningen;
- nieuw woongebied Giel Peetershof;
- verbouwing gemeenschapshuis 't Erf;
- versterking verenigingsleven;
- toename aantal vrijwilligers;
- nieuwe activiteiten voor jong en oud, door en voor de gemeenschap, zoals de Hoeskamer, belevingstuin en de aettoafel.

In 2014 wordt opnieuw een dorpsenquête uitgezet over voorzieningen, leefbaarheid en actief burgerschap op basis waarvan een visie voor Egchel wordt opgesteld.



Waar hebben we mee te maken?

	2012	2020	2025	opmerkingen
Aantal inwoners	1015	1250	1395	stijging
Aantal woningen	350	420	460	8-10 woningen per jaar
Aantal leerlingen basisonderwijs	97	112	103	eerst nog flinke stijging, daarna weer bijna terug naar niveau 2011
Aantal ouderen > 75 jr	35	60	110	stijging
Aantal tijdelijke arbeidskrachten	5			inschatting





1830



1890



1955



1979



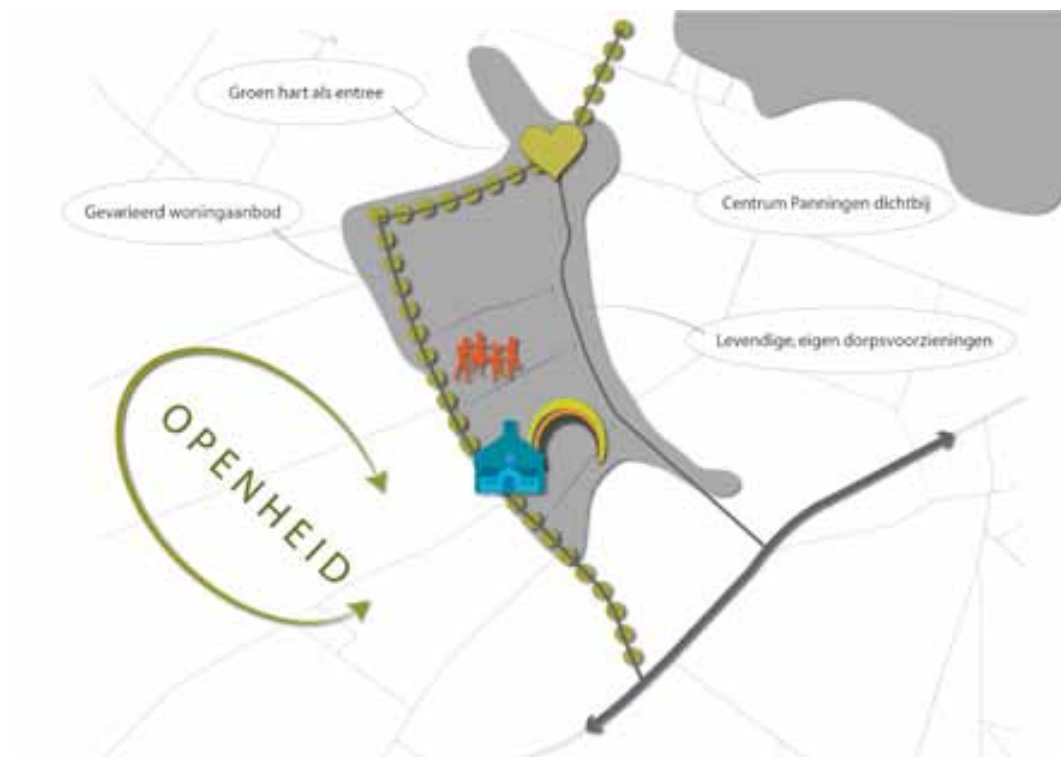
2005



81

Egchel heeft een duidelijke ladderstructuur, met aan weerszijden de Jacobusstraat en Gielenhofweg. De eerste bebouwing bestaat uit een cluster op het kruispunt van Hoekerstraat, Raadhuisstraat en Gielenhof. De volgende uitbreidingen hebben plaats gevonden aan de sporten van de ladder.

Kwaliteiten



Knelpunten



Egchel combineert het kleinschalige dorpse wonen met de toegang tot alle noodzakelijke voorzieningen in het nabijgelegen Panningen. De basisvoorzieningen (kerk, gemeenschapshuis, school en café) zijn aanwezig en levenskrachtig. Daarnaast nog enkele sportvoorzieningen en bedrijven. Het inbreidingsplan Egchel-Hook heeft voor vergroting van de woondiversiteit gezorgd en geleid tot veel nieuwe bewoners. De plannen voor de duurzame wijk Giel Peetershof bieden kansen voor verdere vergroting van de diversiteit en instandhouding van de voorzieningen.

Een aantal straten in Egchel wordt gebruikt als sluiproute vanaf de provinciale weg richting Panningen. Hierdoor ontstaan soms verkeersonveilige situaties. Tussen de basisvoorzieningen zit weinig ruimtelijke samenhang.

Bovenstaande sterke en minder sterke kanten zijn volop herkenbaar in de woordwolk. Op de eerste kernbijeenkomst in Egchel begin 2013, is de aanwezigen gevraagd hun eerste associaties met hun dorp weer te geven. De woordwolk is hiervan het resultaat.

Waar willen we naar toe?

Ontspannen woonmilieus

Naoberschap is hét belangrijke principe voor Egchel. Aan de zuidzijde van Egchel zijn de plannen voor Giel Peetershof in voorbereiding. De wijk zal zich kenmerken als een duurzame wijk met een hoge mate van vrijheid van zelfbouw (particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap) in alle vormen met een welstandsvrij regime. Het plan is opgebouwd uit buurtjes waar mensen met elkaar een mooie openbare ruimte delen. De inbreidingswijk Egchel-Hook is ook nog in ontwikkeling. Er zijn nog enkele tientallen kavels. Hier is plaats voor ouderen en/of jongerenhofjes/CPO's. Daarnaast is het belang-

rijk dat de mogelijkheden tot bijbouwen op eigen kavel ruim zijn als het gaat om vraag naar mantelzorg.

Herkenbare dorpen met eigen voorzieningen

Egchel kenmerkt zich door de historische ladderstructuur met verspreid liggende boerderijen. Deze is nog goed zichtbaar. Het structureert ook de later gebouwde (burger) woningen. Er is een prettig woonmilieu ontstaan. In Egchel ligt alles dicht bij elkaar, maar ontbreken de directe looplijnen en informele doorsteekjes. Het is belangrijk dat bijvoorbeeld het gebied van 't Erf direct wordt verbonden met de omgeving van de school. Ook de nieuwe wijk Giel Peetershof moet in het centrum verbonden worden met de rest van Egchel door een directe looplijn. De kerk en het gemeenschapshuis kunnen gekoppeld worden door de openstelling van het pad op het kerkhof. Daardoor ontstaat er een betere "doorbloeding" van het dorp. Op het vlak van voorzieningen kan op termijn de mogelijkheid worden onderzocht van een nieuwe sportaccommodatie van Egchel en Panningen samen op de locatie Rambags (Egchelseweg).

Het is belangrijk dat Egchel "los" blijft liggen ten opzichte van Panningen. Zowel op de Egchelseweg als de Raadhuisstraat moet een ervaring van doorzicht en openheid blijven bestaan.

Goede bereikbaarheid

De twee doorgaande wegen worden veel gebruikt door gemotoriseerd (vaak doorgaand) verkeer. De opgave voor Egchel is het veiliger en comfortabeler maken voor fietsers en voetgangers. Het betreft vooral inrichtingsmaatregelen zowel in Egchel als aan de zijde van Panningen. Een randweg vanaf de Roggelseweg richting Beringe zou ook tot een ontlasting van de wegen in Egchel kunnen leiden. Het nut en de noodzaak van deze randweg mede in relatie tot de hoge kosten heb-





ben tot de afweging geleid dat deze optie niet meer als reeël wordt beschouwd, zie ook paragraaf 3.5.

Naast het maken van doorsteekjes binnen het dorp zal op de Jacobusstraat en de Gielenhofweg door middel van herinrichting de veiligheid van de fietsers verbeterd worden. Er is ook een goede fietsenstalling nodig bij de bushalte aan de Roggelseweg.

Het is belangrijk dat er ommetjes van verschillende lengtes zijn te maken tussen dorp en buitengebied. Door de grote maaswijdte zijn de ommetjes nu te groot. Daarom moeten er tussenverbindingen of doorsteken komen.

Verbonden werkgelegenheid platteland en duurzaamheid

Egchel richt zich wat betreft werkgelegenheid globaal op twee thema's:

- Kleinschalige bedrijvigheid vanuit huis. Egchel heeft daarin meer mogelijkheden dan het buurdorp Panningen, omdat de woningen en de kavels over het algemeen groter zijn;
- Egchel is in voor nieuwe (duurzame) bedrijvigheid. Door de komst van Giel Peetershof is er veel informatie losgekomen over het gebruik van duurzame technieken op lokaal niveau. Het gevolg is een netwerk vol initiatieven. Veelbelovende coalities tussen Giel Peetershof, het LOG en de kassen worden gesmeed. Ook de gewone pragmatische Echelnaar ziet de economische voordelen van bijvoorbeeld duurzame energie.

Gebiedsontwikkeling

Duurzame wijk Giel Peetershof

Aan de zuidzijde van Egchel wordt, zoals gezegd, Giel Peetershof ontwikkeld. Hoofdthema is het "naoerschap"; een saamhorigheidsgevoel in elke buurt. De stedenbouwkundige hoofdopzet wordt bepaald door

een aantal bijzondere openbare ruimtes.

Deze openbare ruimtes in Giel Peetershof worden duurzaam ingericht: gebruik van duurzame materialen, veel groen en een watersysteem waarbij het afvalwater lokaal wordt gezuiverd. Er komt geen gasleiding in het woongebied.

De uitgeefbare grond wordt ontwikkeld in (collectief) particulier opdrachtgeverschap, waarbij welstandsvrij gebouwd mag worden. Toekomstige bewoners kunnen vanaf 2013 bij de gemeente een kavel kopen, waar zij zelf een duurzaam huis op kunnen gaan bouwen.

Giel Peetershof vormt de overgang van Egchel naar het buitengebied. Getracht wordt dan ook om hier een goede overgang te verzorgen, door middel van goede doorsteken en (verkeersveilige) routes.



Giel Peetershof - Egchel (uit: Gebiedsvisie Giel Peetershof)





Structuurvisiekaart kern Egchel

Legenda

Kleinschalige woonmilieus

-  Woningbouw in ontwikkeling
 1. Egchel Hook
 2. Gielenhofweg
 3. Hub
-  Woningbouw in voorbereiding
 4. Giel Peetershof fase I
-  Woningbouw zoekgebied
 5. Giel Peetershof fase II
-  Duurzame gebiedsontwikkeling

Goede bereikbaarheid

-  Nieuwe ontsluiting
-  Onderzoek naar nieuwe ontsluiting
-  Versterken verbinding langzaamverkeer

Herkenbare dorpen

-  Versterking dorpshart
-  Behoud historisch lint
-  Behoud kerkgebouw
-  Groene buffer Egchel - Panningen

Ondergrond

-  Dorpskern
-  Lokaal bedrijventerrein
-  Sportvelden / buurtgroen / park
-  Water
-  Weg
-  Plangrens



Agrarisch dorp *Dorpskarakter*
Verbondenheid *Grens Limburg – Brabant*
Plattlandsstructuur/dorp *Samen iets doen, gezelligheid*
Bosrijk, bossen *Vroeger: boeren en tuinbouw, oude lagere school, kleine winkeltjes*
Landelijk *Hechte gemeenschap* *Samen sterk* *Wandelen (met honden)* **Kerk**
Rustiek *Veel verenigingen* *Geen openbaar vervoer* *Groen hart* *Belgenhoek* *Te veel bomen in centrum, opruimen bladeren*
Eigen kracht *Centrale ligging* *Eigenwijs* *Kleinschalig* **Saamhorigheid** *Thuis (gevoel)*
Activiteiten/bedrijvigheid in de buurt van de Ankerplaats *Wisselende bebouwing*
Open karakter *Gemeenschapszin* **Verenigingsleven**
Platteland met ruimte voor ontwikkeling *Weidsheid* **Groen** *Hulp voor elkaar* *Pionier* *Zelfredzaamheid* *Surrealistisch mooi* *Dorpsgevoel*
Ruimte **Rust** *Betrokkenheid*

4.4. Grashoek

In 2008 is onder regie van het dorpsoverleg de **dorpsontwikkelingsvisie Grashoek 2008** opgesteld. Als uitgangspunt is daarbij de volgende gedachte genomen: “het leven is goed in Grashoek, laten we dat vooral zo houden”. De algemene visie is als volgt verwoord: “de inwoners van Grashoek moeten in elke levensfase een geschikte woning en woonomgeving ter beschikking hebben met de (minimaal) noodzakelijke voorzieningen. Een inwoner van Grashoek is onderdeel van de sociale structuur van het dorp, waar dorpsgenoten nog iets voor elkaar over hebben en waar men zich veilig voelt. Men is er trots op een inwoner van Grashoek te zijn”.

Thematisch zijn in de dorpsontwikkelingsvisie de volgende punten aangegeven:

- Structuur van het dorp: verbeteren relatie met buitengebied;
- Wonen: voldoende woningbouwlocaties. Als mogelijke locaties zijn aangewezen: het dorpshart, de noordoostkant en de zuidwestkant van het dorp;
- Behoud werk- en woonlint Helenaveenseweg;
- Versterken voorzieningen;
- Aanpak verkeersproblemen;
- Creëren dorpshart met centraal plein waarbij er een ruimtelijke samenhang ontstaan tussen de belangrijkste voorzieningen en bijzondere plekken;
- Visie noordrand met nieuwe woningbouw in samenhang met herinrichting van de Molenbeek en een nieuw Landgoed Kapelkeshof.

Op basis hiervan is het project ‘dorpshart’ gestart. Het dorpsoverleg heeft in 2013 en 2014 gesprekken gevoerd met inwoners, ondernemers en verenigingen om te komen tot een integrale visie over Laeve Grashoek. Dit is geordend in de thema’s verenigingen, huisvesting, voorzieningen, jongeren, jongste jeugd, school, ondernemers, veiligheid, recreatiemogelijkheden en relatie gemeente. Werkgroepen hebben deze thema’s verder uitgewerkt. De geactualiseerde dorpsvisie Laeve Grashoek is eind 2014 afgerond en door het dorpsoverleg aangeboden aan de inwoners en het college.



Waar hebben we mee te maken?

	2012	2020	2025	opmerkingen
Aantal inwoners	1730	1695	1640	daling
Aantal woningen	640	672	692	4 woningen per jaar
Aantal leerlingen basisonderwijs	139	122	117	op korte termijn flinke daling daarna stabiele situatie
Aantal ouderen > 75 jr	65	95	120	bijna verdubbeling
Aantal tijdelijke arbeidskrachten	35			inschatting



Groeten uit Greshoek



Greshoek, Past. Vullingsstraat



"Pauke"





1967



1988

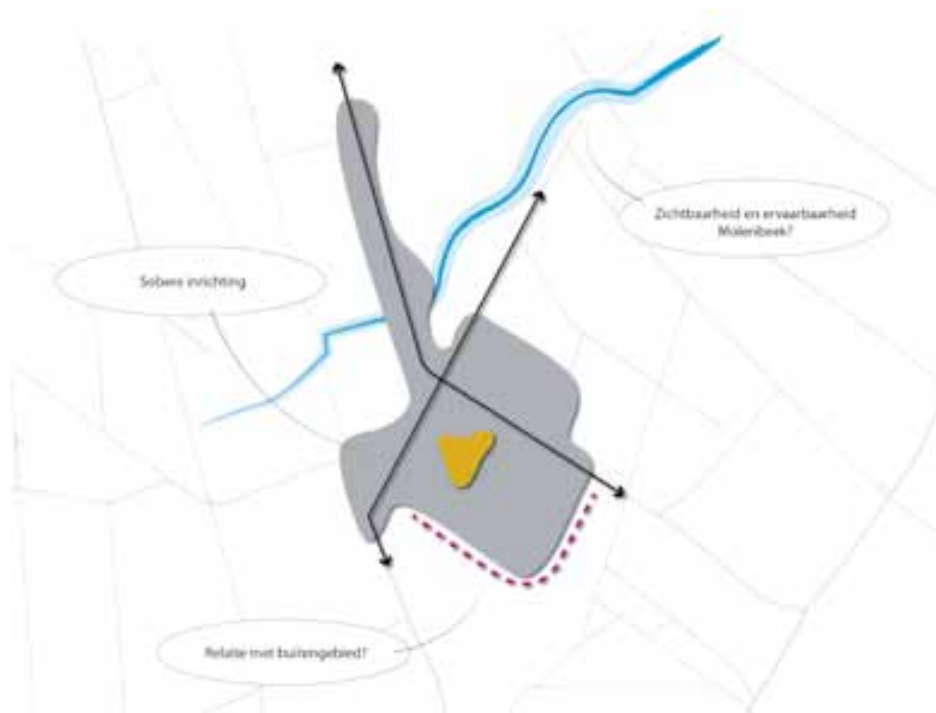


2012

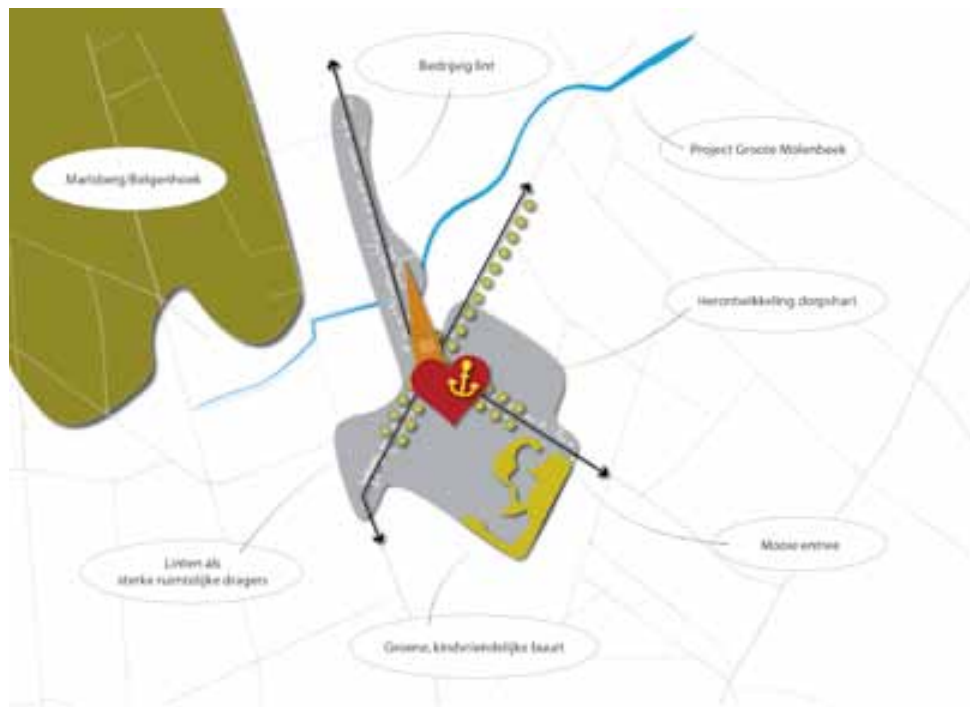


91

Grashoek is duidelijk ontstaan uit een kruisstructuur van twee wegen (Roomweg, Helenaveenseweg en Pastoor Vullingsstraat) als een jonge ontginning van het uitgestrekte heidelandschap, dat op enkele boerderijen na, tot in de 20e eeuw hier heeft bestaan. Aanvankelijk was er alleen lintbebouwing aan het kruis, later zijn er ook ontwikkelingen bij gekomen aan de oostzijde van het kruispunt.



Knelpunten



Kwaliteiten

Het ontginningsdorp Grashoek bestaat ruim honderd jaar. Het is een compacte woonkern met een fraaie laatste uitbreidingswijk Houwenberg waarbij bestaand groen zoveel mogelijk is behouden en met mooie overgangen naar het buitengebied. De Helenaveenseweg is een woon-werklint waaraan de nodige bedrijven zijn gelegen. Markante bomen markeren het belangrijkste kruispunt en tevens centrum van Grashoek. Er zijn veel verenigingen en de basisvoorzieningen functioneren goed. In en om Grashoek liggen diverse toeristisch-recreatieve voorzieningen.

Daarentegen had Grashoek tot voor kort ruimtelijk gezien geen fraai centrum of dorpshart. Het 'Dorpsplein' lag verscholen en weinig centraal. De bewegwijzering naar Grashoek toe is matig en er komt het nodige (vracht) verkeer door het dorp. De relatie met het buitengebied is soms matig en de entrees van het dorp zijn niet goed herkenbaar. De vraag is hoelang het grote kerkgebouw nog in functie blijft. De Molenbeek kent zijn oorsprong in Grashoek maar is vanuit de kern nauwelijks beleefbaar en zichtbaar. Ook de fraaie bos- en natuurgebieden rondom Grashoek genieten weinig bekendheid en verbinding met het dorp.

Bovenstaande sterke en minder sterke kanten zijn volop herkenbaar in de woordwolke. Op de eerste kernbijeenkomst in Grashoek begin 2013, is de aanwezigen gevraagd hun eerste associaties met hun dorp weer te geven. De woordwolke is hiervan het resultaat.

Waar willen we naartoe?

Ontspannen woonmilieus

Voor Grashoek is de inzet om met nieuwe woningbouw het dorpshart ruimtelijk verder te versterken. Grashoek is aangemerkt als woondorp, waar in principe gebouwd kan worden voor de eigen behoefte. Door

de kleinschalige woningbouwlocaties zal Grashoek organisch groeien, en houdt het een goede aansluiting met het buitengebied. Nadat het centrumplan af is komen woningbouwlocaties in aanmerking die bijdragen aan de verdere centrumvorming, ten westen van de Roomweg en ten noorden van de Johan Spruijtstraat. Meer kleinschalige, organische ontwikkeling van Grashoek is passend en dat biedt ook ruimte aan bijzonder woonvormen, zoals ouderenhofjes, collectief particulier opdrachtgeverschap of mogelijkheden voor woningsplitsing.

Herkenbare dorpen

Grashoek is een typisch ontginningsdorp met de gekruide lintbebouwingen Roomweg, Helenaveenseweg en Pastoor Vullingsstraat en het omliggende weidse landschap. De herkenbaarheid van Grashoek wordt dan ook bepaald door deze lintstructuur, het dorpshart, waar men steeds meer voorzieningen weet te bundelen en de relaties met het landschap. De kerk is een belangrijk icoon voor Grashoek. Het is van grote waarde voor de herkenbaarheid van het dorp. Door het verminderde gebruik is het belangrijk na te denken over een toekomstige invulling. Voor de herkenbaarheid van Grashoek moet de Grote Molenbeek weer zichtbaar gemaakt worden. Daarnaast is de Marisberg belangrijk, samen met het vliegtuigmonument.

Grashoek kent goede maatschappelijke en sportvoorzieningen, daarin zullen in de aankomende tijd weinig veranderingen optreden. Het is belangrijk dat er een glasvezelnetwerk wordt aangelegd.

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid is een belangrijk thema voor Grashoek door de relatief geïsoleerde ligging. Tegelijk kan het





Kaartbeeld stedenbouwkundige visie Hart van Grashoek

doorgaande verkeer voor overlast zorgen. De bereikbaarheid van Grashoek is gebaat bij een balans tussen de goede routes en deze overlast. Het is belangrijk dat het zware vrachtwagenverkeer dat nu door het dorp gaat, wordt omgeleid. Dit zou mogelijk kunnen via de Lorbaan en Spiesberg. Op de Marisbaan moeten maatregelen komen zodat het veiliger is voor fietsers. De toegangsweg vanuit de kern naar de Marisberg (wandelen, ommetje) moet vanzelfsprekender en veiliger worden. Daarnaast bestaat de wens om meer relatie te leggen tussen de wijk Houwenberg en het achtergelegen platteland. Dit vooral in de vorm van wandel- en fietspaden, zodat een loopje richting het buitengebied aantrekkelijker wordt.

Verbonden werkgelegenheid

Grashoek heeft van oudsher een sterke relatie met de agrarische sector en de bedrijvigheid die hieruit is ontstaan. De bedrijven aan de Helenaveenseweg kenmerken zich door de diversiteit aan wonen en bedrijvigheid. Het is van belang om deze bedrijvigheid te behouden. Deze spelen een belangrijke rol voor de leefbaarheid en de binding met Grashoek. Aansluitend op een aantal bestaande toeristische en recreatieve trekkers zal ingezet worden op toerisme.

Gebiedsontwikkeling

Centrum

Het centrumplan voor Grashoek betreft een integraal plan dat al in uitvoering is. Het betreft de realisatie van een centraal plein met daarop de kerk en de Ankerplaats. Het plein wordt half groen en half verhard uitgevoerd en legt een verbinding met de oude begraafplaats in het noorden en de huidige begraafplaats in het zuiden. Aan de rand worden enkele woningen toegevoegd. Belangrijkste opgave is daarom de doorontwikkeling van dit bestaande centrumplan, met name door de verdergaande bundeling van maatschappelijke voorzieningen en het versterken van de ruimtelijke relatie met de kern en het buitengebied. Een ontwikkeling die nog kan volgen uit het plan is de ondersteuning/uitbreiding van het aanbod dagelijkse boodschappen. Het voormalige 'dorpsplein' wordt bebouwd met woningen voor diverse doelgroepen. Het nieuwe dorpsplein krijgt diverse inrichtingselementen (speelvoorzieningen, beugelbaan) om tot een levendig centrum te komen.





Structuurvisiekaart kern Grashoek

Legenda

Kleinschalige woonmilieus

-  Woningbouw in ontwikkeling
1. Dorpshart
-  Herontwikkelingslocatie
2. Swinkels Roomweg
-  Woningbouw zoekgebied
3. Noordoostkant

Goede bereikbaarheid

-  Versterken verbinding langzaamverkeer
-  Weg afsluiten voor gemotoriseerd verkeer

Herkenbare dorpen

-  Versterking dorpshart
-  Behoud historisch lint
-  Versterken beleving beek
-  Verbeteren entree
-  Behoud monumentale bomenlaan
-  Behoud kerkgebouw

Ondergrond

-  Dorpskern
-  Sportvelden / buurtgroen / park
-  Water
-  Weg
-  Plangrens





4.5. Helden

In 2003 is onder regie van het Dörperoverleg het **Leefbaarheidsonderzoek Helden 2003** opgesteld. Daarbij is gesproken over het verenigingsleven, de overlast van de discotheken, verkeersproblemen, noodzakelijke woningbouw, de functie van de Kaupman, mogelijk leegstand en hergebruik van de kerk en de toekomstige toeristische functie.

In 2012 is een werkgroep van het Dörperoverleg gestart met een traject om te komen tot een Dorpsontwikkelingsvisie Helden 2014. Deze visie wordt eind 2014 afgerond en heeft als titel: Sjoën, betrokken dorp in beweging! Er zijn drie thema's onderzocht: Ondernemen, toerisme, recreatie en horeca, Verenigingen en vrijwilligers en Wonen en sociaal klimaat. Belangrijkste punten uit de visie:

- Centrum Helden: aantrekkelijk maken dorpskern, logische en aantrekkelijke verbinding tussen Molenstraat-Kaupman-Mariaplein-Kerkeboske-Heldense bossen, ontwikkeling Mariaplein;
- Toeristisch Helden: toerisme als motor voor leefbaarheid, wederzijdse verbinding centrum en Heldense Bossen optimaliseren, ontwikkeling Helden-Oost;
- Onderwijs en verenigingen: diversiteit aanbod onderwijs, talentontwikkeling als motor, goede kwaliteit verenigingen behouden, samenwerking verenigingen stimuleren;
- Samen sterker in zorg: ontwikkeling lokale zorg, zorg dichtbij de burger, infoloket en pilot samenwerken dorp-s en professioneel netwerk;
- Wonen, werken, recreëren: leefklimaat aantrekkelijk houden en doorontwikkelen, wonen conform behoefte, doorstroom stimuleren en lege plekken benutten voor met name ouderen;
- Kerkeboske: maximale toegankelijkheid vereniging en burger, sociaal ontmoetingspunt, verbinding met activiteiten in Helden, toeristisch startpunt.



Waar hebben we mee te maken?

	2012	2020	2025	opmerkingen
Aantal inwoners	6285	6520	6695	stijging
Aantal woningen	2300	2400	2440	8-15 woningen per jaar
Aantal leerlingen basisonderwijs	605	412	387	op korte termijn forse daling met ruim 30% daarna redelijk stabiele situatie
Aantal ouderen > 75 jr	380	580	745	stijging, bijna verdubbeling
Werkgelegenheid				
Aantal tijdelijke arbeidskrachten	277			inschatting

Post- en Telegraafkantoor





1895



1967



1988

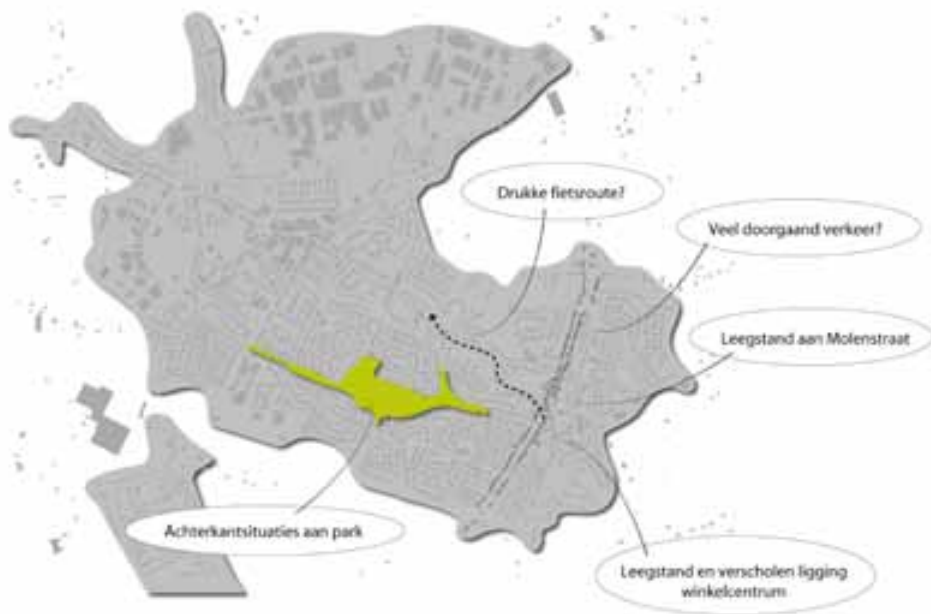


2012



101

Helden bestond oorspronkelijk uit bebouwing aan de linten en het Mariaplein en op het kruispunt van de Roggelseweg/Molenstraat en de Van Hövelstraat. Aan oostzijde van de Roggelseweg/Molenstraat vinden de eerste uitbreidingen plaats. Later groeit Helden ook aan westzijde, waardoor Helden aan Panningen vastgroeit.



Knelpunten



Kwaliteiten

Helden is in de loop der jaren vastgegroeid aan Panningen en vormt daarmee een zogenaamde dubbelkern. Daarbij zijn in het algemeen de eigen verenigingen en voorzieningen behouden. Helden staat bekend als uitgaansdorp met twee grote discotheken in het centrum en daarnaast heeft Helden meerdere campings waarvan de Heldense Bossen het grootste en bekendst is. Deze zijn belangrijk voor de werkgelegenheid, mede omdat Helden geen eigen bedrijventerrein heeft. Er zijn veel nieuwe woongebieden in Helden gebouwd of in uitvoering en daarmee een grote diversiteit in wonen. De ligging nabij de Heldense Bossen en het gebied rondom de Kwistbeek is verder een pluspunt bij het wonen in Helden. Het Kerkeböske is een goed functionerend gemeenschapshuis waarin ook het Museum Peel en Maas gevestigd is. In en nabij het Kerkeböske zijn veel sportverenigingen actief.

Hier tegenover staat dat het winkelcentrum van Helden al jaren noodlijdend is met veel leegstand. Mede door de naar binnengekeerde ligging is er sprake van een slechte zichtbaarheid en vindbaarheid. Het Mariaplein als centrum van Helden is niet echt levendig. De Molenstraat kent veel leegstand en verwaarloosde panden. De verbinding met de Heldense Bossen is matig en sociaal niet veilig. Nieuwe woningbouw bestaat vooral uit uitbreidingslocaties aan de randen. Er is een gebrek aan kleinschalige woningbouwlocaties voor ouderen nabij de kern.

Bovenstaande sterke en minder sterke kanten zijn volop herkenbaar in de woordwolke. Op de eerste kernbijeenkomst in Helden voorjaar 2013, is de aanwezigen gevraagd hun eerste associaties met hun dorp weer te geven. De woordwolke is hiervan het resultaat.

Waar willen we naar toe?

Ontspannen woonmilieus

Kenmerkend voor het woonmilieu in Helden is de ligging tegen de Heldense Bossen. Helden is als onderdeel van de dubbelkern aangemerkt als centrumdorp voor de gemeente Peel en Maas. Dat betekent dat er ruimte in het woningbouwprogramma zit om woningen te bouwen voor (een eventuele) extra opvang van nieuwe inwoners. Om het woonmilieu verder te versterken is de relatie met de kwaliteit van het bos en het buitengebied van belang om onderscheidend te zijn. Helden kent enkele inbreidingslocaties, zoals Schrames en Dörpertoore. Locaties nabij het centrum zijn, vanwege de nabijheid van voorzieningen, in trek bij senioren. Bij nieuwe ontwikkelruimte rondom het centrum zal de gemeente sturen op ruimte voor deze doelgroep. Herontwikkelingslocaties De Pas en De Fontein zijn oude schoolgebouwen die mogelijk vrijkomen en te gebruiken zijn voor vergroening van de wijken of kleinschalige woningbouw.

Langs de Molenstraat zijn initiatieven welkom om de leegstaande panden aan te pakken, zoals rond de discotheek Palladio.

Herkenbare dorpen met eigen voorzieningen

Helden is onderdeel van de dubbelkern Helden-Panningen, het oude lint (Ruijsstraat, Van Hövellstraat) tussen de beide centra is van oudsher de belangrijkste structuur en route. Deze route is de drager voor de interne structuur van en tussen Helden en Panningen. Op punten kan de ruimtelijke structuur rondom deze route worden verbeterd. Het centrum van Helden met het Mariaplein als mooie groene openbare ruimte ligt aan deze route, net als het Kerkeböske. In de visie





worden de ruimtelijke en functionele relaties tussen deze gebieden versterkt.

Voor winkelcentrum De Kaupman wordt ingezet op een minder introverte ligging. Initiatieven die de zichtbaarheid en toegankelijkheid vanaf de Roggelseweg versterken worden ondersteund. Daarbij is ook een betere relatie tussen het winkelgebied en het Mariaplein van belang.

Goede bereikbaarheid

De Molenstraat /Roggelseweg vormt de belangrijkste verkeersas door Helden en vanaf deze as is Helden op meerdere plekken verbonden met Panningen. Gezien de grote dagelijkse oostwest stroom fietsers naar Het Bouwens, de sportvoorzieningen, Panningen centrum en het medisch centrum moeten oversteekmogelijkheden over de Molenstraat worden verbeterd. In de visie wordt een sterker onderscheid gemaakt in de ontsluiting tussen Helden en Panningen in routes met accent op fietsverkeer en routes met een soepele auto ontsluiting.



In de visie krijgt de Van Hövellstraat / Ruijsstraat een veel sterker accent als fietsroute. Dit kan o.a. door in combinatie met de woningbouwontwikkeling Schrames een nieuwe (noordelijke) auto aansluiting op de Molenstraat te maken. Daarnaast blijft de Van Hornestraat / Kennedylaan uiteraard van belang voor zowel fietsers als autoverkeer (o.a. voor schoolgaande jeugd), maar daar is deze route door de fietsstroken ook geschikt voor.

Verbonden werkgelegenheid & recreatie/toerisme

Helden ligt met zijn voeten in de bossen en routes van en naar de bossen zijn prettig en vanzelfsprekend.



Het zal een steeds actievere relatie met de Heldense bossen aangaan. Dit geeft veel kansen voor commercie gecombineerd met recreatie en toerisme.

Ook liggen er kansen voor Eyckenduyn voor dagrecreatieve functies

Gebiedsontwikkeling

Helden-Oost

Helden-Oost is een integrale gebiedsontwikkeling met daarin de volgende deelprojecten:

- Verbeteren verkeersveiligheid en comfort van de route tussen de Heldense bossen en het dorp;
- Samenwerking zoeken tussen Heldense verenigingen, het dorp en de camping. Het doel is ze meer complementair maken;
- Goede verbindingen creëren voor de toerist/recreant vanuit Heldense Bossen naar het Kwistbeekdal, met als doel de biodiversiteit te verbeteren en daarmee de bossen nog aantrekkelijker te maken.

Het centrum van Helden

Het centrum van Helden kan een impuls gebruiken. Het betreft een integrale verbetering, gericht op de kwaliteit van winkelcentrum Kaupman, het leggen van betere relaties tussen de functies en een betere inrichting.

In onze visie moet het winkelcentrum De Kaupman zichtbaarder worden, zowel aan de kant van de Roggelseweg als aan de kant van het Mariaplein. De zichtbaarheid kan verbeteren door bijvoorbeeld de entree vanuit de Roggelseweg te verbreden. De Kaupman kent aan de Roggelseweg als het ware een 'achterkant-situatie', wat versterkt wordt door de parkeerplaats en

het fietsparkeren bij de bushalte. Uitgangspunt voor een herinrichting aan de zijde van de Roggelseweg is een verbetering van de beeldkwaliteit en een uitnodigende sfeer.

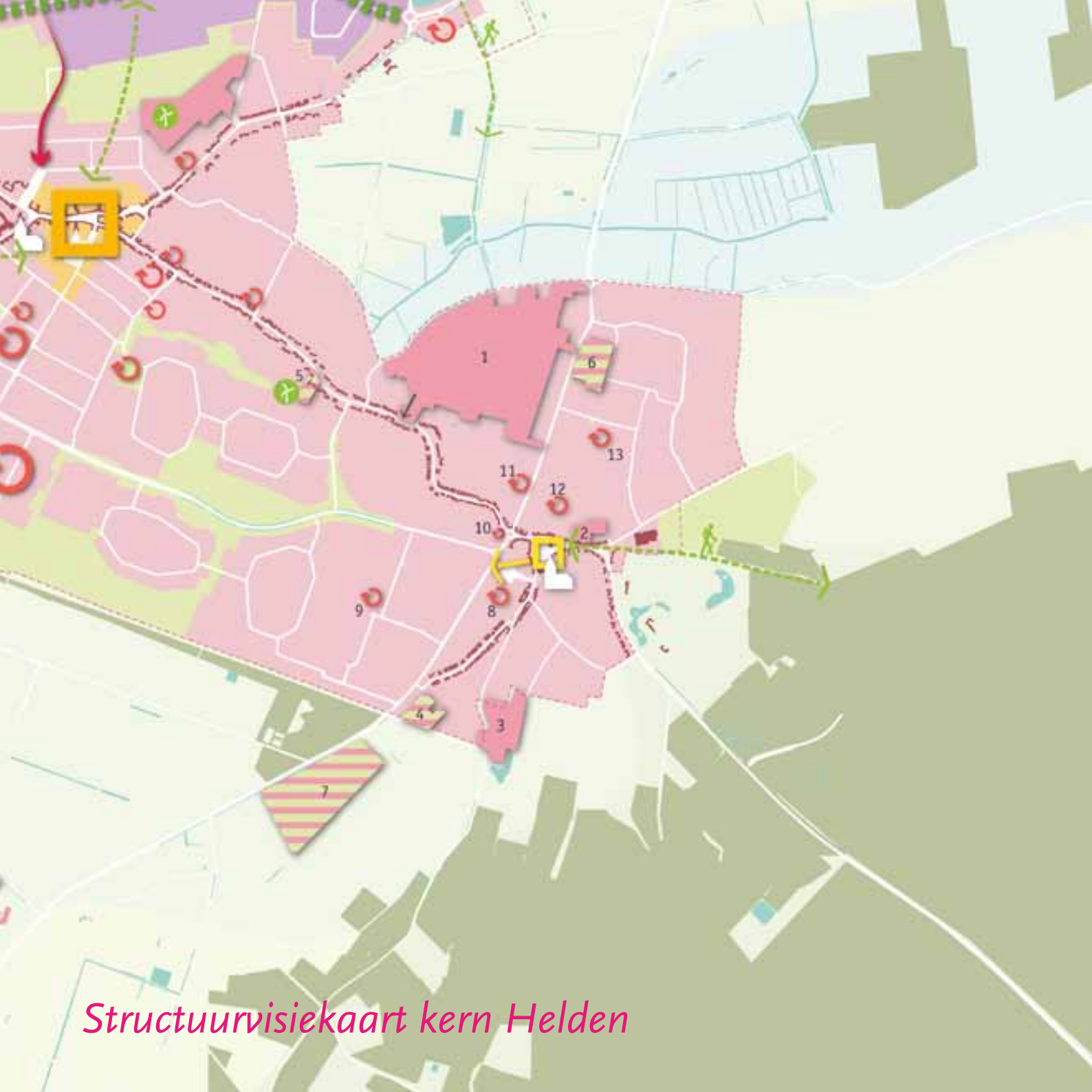
Daarnaast dient de openbare ruimte rondom De Kaupman aantrekkelijk te worden in inrichting en gebruik. Het Mariaplein is qua beeld en functionaliteit de 'kracht' van Helden. Door De Kaupman met zichtrelaties en duidelijke routes te verbinden aan het Mariaplein kan het eveneens sterker worden.

Mogelijk kan een gedeeltelijke sloop / nieuwbouw toegepast worden om deze relatie te leggen. Nu is de toegang tot De Kaupman 'verstopt' via een onderdoorgang of 'buitenom' via de entree van de parkeerplaats. Een programma om een en ander mogelijk te maken kan bestaan uit woningbouw voor de doelgroep ouderen of functies, die passen bij het centrum of het toeristisch recreatieve profiel van Helden. Daarbij kan ook een koppeling met het braakliggende terrein De Rhen aan de Nieuwstraat en/of herstructurering van woningbouw aan de Carolusstraat worden gemaakt.

Woningbouw Schrames, Dörpertore, Keup

Nieuwbouwwijk Schrames is nu bijna tien jaar in aanbouw en halverwege de plancapaciteit. Plangebied Dörpertore is nog niet tot ontwikkeling gekomen vanwege de geringe vraag naar woningen de laatste jaren. Voor uitleglocatie Keup, gelegen op een bolle akker, geldt hetzelfde. In verband met het terugbrengen van de plancapaciteit is wellicht ook voor deze locaties aanpassing en/of verdunning van het programma een optie. Ook kan woningbouw voor urgente woningzoekenden op deze locaties een mogelijkheid zijn.





Structuurvisiekaart kern Helden

Legenda

Kleinschalige woonmilieus



Woningbouw in ontwikkeling

1. Schrames
2. Hermanshof
3. 't Holtje-Zuid



Woningbouw in voorbereiding

4. Neerseweg
5. De Moennik
6. Dorperboere
7. Keup



Herontwikkelingslocatie

8. Carolusstraat
9. Schoollocatie De Pas
10. Tapijtkoning
11. Molenstraat
12. Burgemeester van Cannstraat
13. Schoollocatie De Fontein



Duurzame gebiedsontwikkeling

Herkenbare dorpen



Versterking dorpshart



Behoud historisch lint



Behoud kerkgebouw

Goede bereikbaarheid



Onderzoek naar nieuwe ontsluiting



Versterken verbinding langzaamverkeer

Ondergrond



Dorpskern



Regionaal bedrijventerrein



Lokaal bedrijventerrein



Sportvelden / buurtgroen / park



Water



Weg



Plangrens





4.6. Kessel

De voormalige gemeente Kessel heeft in 2005 de **Strategische Visie Kessel 2015** op laten stellen. Hierin zijn als belangrijkste punten opgenomen:

- Zoekgebieden voor woningbouw: aan zuidwestkant ter plaatse van de sportvelden en aan de oostkant van de Baarloseweg;
- Zoekgebied voor verplaatsing sportvelden: ten zuidwesten van huidige locatie;
- Behouden twee bijzondere historische gebieden (Markt en Veers);
- Verbeteren toegangswegen/entrees;
- Mogelijke verplaatsing molen naar locatie in de omgeving van Molenstraat/Baarloseweg;
- Zone voor centrumfuncties vanaf Markt tot aan Molenstraat.

In 2013 heeft de Stichting **herbouw Kasteel de Keverberg** van provincie en gemeente financiële steun en groen licht gekregen voor het plan voor herbouw van het kasteel. Deze herbouw is nu in uitvoering. In 2014 is het dorpsoverleg Kessel gestart met een dorpsvisietraject.



Waar hebben we mee te maken?

	2012	2020	2025	opmerkingen
Aantal inwoners	3490	3385	3335	daling
Aantal woningen	1450	1530	1580	10 per jaar
Aantal leerlingen basisonderwijs	334	316	300	geringe daling
Aantal ouderen > 75 jr	285	355	435	stijging
Werkgelegenheid				
Aantal tijdelijke arbeidskrachten	194			inschatting (Kessel en Kessel-eik)





1896



1967



1988



2012



111

Kessel is ontstaan op een hoge rand in de buitenbocht van de Maas en is al in de 10e eeuw ontstaan bij een wachttoren. Al in de 9e eeuw stond hier een oude burcht en later werd er kasteel De Keverberg gebouwd. De eerste ontwikkelingen vonden plaats dicht op de Maas, later zijn er ook ontwikkelingen aan “landzijde” bijgekomen, tot 1988 in de vorm van nieuwe straten. Vanaf die tijd werden enkele planmatige woonwijken gerealiseerd (ten westen van de Schijfweg Zuid).

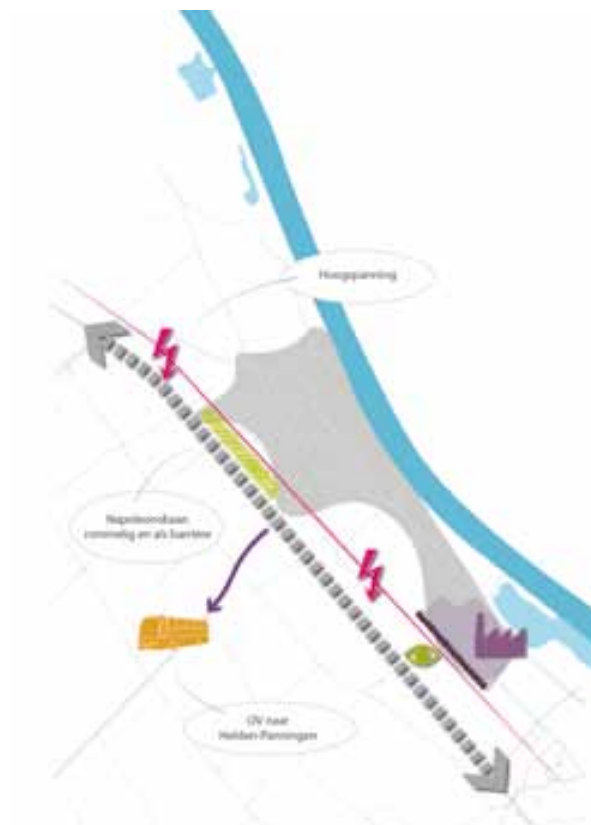
Kessel is goed ontsloten door de ligging aan de Napoleonsbaan en de nieuwe rotonde bij De Middenpeelweg heeft de bereikbaarheid nog verder versterkt. De directe ligging aan de Maas en het historische centrum met kasteel de Keverberg onderscheiden Kessel van de andere dorpen van Peel en Maas. Een breed scala aan woonwijken zorgt voor diversiteit in wonen. Enkele jaren geleden zijn er veel ouderenwoningen gebouwd, waaronder De Merwijck. Kessel

heeft naast de basisvoorzieningen nog de nodige winkels, een klein buitenzwembad en veel sportvoorzieningen. Aan de zuidkant van de kern ligt bedrijventerrein De Kruisberg. Het van oudsher gevestigde Neptunus is hiervan het boegbeeld. Daarnaast hebben lokale bedrijven op het gebied van bouw, auto's en verhuur hier een plek gevonden.

De laatste jaren zijn er geen woningen meer gebouwd in Kessel. De inbreidingslocatie Molengaerde ligt al



Kwaliteiten



Knelpunten

jaren braak en voldoet blijkbaar niet aan de behoefte. Het centrum van Kessel ontbeert een winkel- of horecaconcentratie. De horeca en winkels liggen verspreid. Het kasteelpark is beperkt ontsloten en de toegankelijkheid van de Maas is voor de minder valide mens lastig. De historische structuur in het centrum leidt tot verkeerskundige problemen, met name de menging van voetgangers, de vele fietsers en het autoverkeer. De ontsluiting van het bedrijventerrein via Kessel-Eik is niet optimaal. De openbare ruimte is hier sober en de particuliere buitenruimtes zijn matig. Bovenstaande sterke en minder sterke kanten zijn volop herkenbaar in de woordwolk. Op de eerste kernbijeenkomst in Kessel begin 2013, is de aanwezigen gevraagd hun eerste associaties met hun dorp weer te geven. De woordwolk is hiervan het resultaat.

Waar willen we naartoe?

Ontspannen woonmilieus

Kessel is aangemerkt als leefdorp, zodat hier bovenop de eigen behoefte, ook een kleine hoeveelheid extra woningen gebouwd mag worden voor de eventueel extra aanwas binnen de gemeente. Het is belangrijk dat in de toekomst een gevarieerd aanbod blijft voor alle doelgroepen. Aandacht is er voor de groep senioren, deze zal relatief het meeste groeien. Dat betekent dat een deel van de bestaande woningvoorraad levensloopbestendig gemaakt moet worden. Door de komst van het Hof van Kessel en De Merwijck liggen er nu geen nieuwe opgaves voor zorgwoningen. Het groen in het dorp verdient wel de aandacht. Het is belangrijk dat met name binnen de bestaande woonwijken groene openbare ruimtes bijkomen. Daarnaast zal er aandacht zijn voor bouwen voor starters en de huurmarkt. De wat dichte en stenige wijkjes ten noorden van de Schijfweg Zuid kunnen worden versterkt met een groene ontwikkeling in de zone tussen de Napoleonsbaan en de wijk. Burgerinitiatieven kunnen

wellicht bijdragen aan de groene sfeer in de kernrand en tegelijk de wijk 'vergroenen'. Mogelijkheden kunnen heel divers zijn, van wandelpaden tot speeltuintjes, volkstuintjes of dierenweides.

Herkenbare dorpen

Kessel is een historisch Maasdorp. Dat is goed zichtbaar in de parallelle bebouwingsstructuur aan de Maas, de historische bebouwing aan de Markt en het Veers en het hoogteverschil rond de Keverberg. Het is belangrijk dat alle inbreidingen en ontwikkelingen binnen Kessel deze structuur gaan versterken. Dat is ook de reden dat het centrum uiteengelegd als een kralensnoer langs de Maas ligt. Omdat het winkelaanbod in de afgelopen jaren flink is afgenomen, is het belangrijk dat er aandacht is voor het ondernemersklimaat. De herbouw van het kasteel zal daar een belangrijke rol in spelen. Dit geldt ook voor de horeca. Daarnaast heeft het kasteel de ambitie om ook een rol te spelen als ontmoetingsplaats voor de gemeenschap. Verbetering van de entrees naar Kessel moet de herkenbaarheid verbeteren.

Bereikbaarheid

De autobereikbaarheid van Kessel is goed. Het is belangrijk dat aan de entrees van Kessel aandacht wordt besteed. Door de aanleg van de rotonde met de MiddenPeelweg is een nieuwe entree ontstaan. Tussen de Napoleonsbaan en de kern zal een goede afronding moeten komen. Na oplevering van de herbouw van de Keverberg zal het parkeren in het centrum goed opgelost worden. Een oplossing daarvoor is een parkeervoorziening langs de Ondersteweg grenzend aan het dorp. De wandelroute langs de Maas 'Oppe Loswal' is niet goed bereikbaar/begaanbaar voor minder validen, zeker ter hoogte van de Markt is het niet mogelijk voor minder validen naar het dorp door te steken.





Er moet een onderzoek worden verricht naar de ontsluiting van bedrijventerrein de Kruisberg, zodat de Waterweideweg ontlast kan worden.

Verbonden werkgelegenheid

Het is belangrijk om ruimte te blijven bieden aan de huidige verscheidenheid aan werkgelegenheid in Kessel. Het bedrijventerrein De Kruisberg blijft een lokaal bedrijventerrein en blijft gericht op een verscheidenheid aan functies, waaronder ook ruimte voor startende ondernemers. Het bedrijventerrein krijgt nog een kleine uitbreiding aan de zuidoostkant ten behoeve van het bestaande bedrijf Neptunus. Dit is planologisch geregeld. Verder wordt er van het verkeer, van en naar het bedrijventerrein, weinig overlast ervaren.

Op het platteland zijn veel (gezins-)bedrijven gestopt, daardoor is er steeds minder ‘verbonden’ werkgelegenheid. Er moet ruimte komen voor startende ondernemers. Door herbouw van de Keverberg zal een andere kwaliteit van Kessel, namelijk het toerisme, flink kunnen doorgroeien.

Gebiedsontwikkeling

Centrum/Keverberg

De herbouw van de Keverberg geeft een flinke injectie aan allerlei ontwikkelingen in het centrum. Er blijven ook nog een aantal zaken die nog niet (voldoende) zijn opgelost:

- Parkeren gedurende piekperiodes, bijvoorbeeld bij (grote) evenementen in het Kasteel, op zondagen in toeristenseizoenen. Een plek bij de camping is hiervoor de uitwijklocatie. In relatie hiermee komt het parkeren in het centrum, met name de Markt, ter discussie. Een oplossing hiervoor is de kern van Kessel (Markt) in piekperiodes autoluw maken;

- Kessel moet aantrekkelijker en herkenbaarder worden en dit ook bekend maken bij de recreant. Het versterken van de openbare ruimte met groen en kunst en het verruimen van de winkeltijden kunnen bijdragen aan een verlenging van de verblijfsduur van bezoekers.

Maasboulevard

- Betere aanlegmogelijkheden voor de pleziervaart/ binnenvaart en activiteiten direct aan de Maas;
- Doorgangen vanuit de kern naar de Maas verbeteren;
- Route langs de Maas aantrekkelijk maken voor voetgangers en eventueel ook voor de fietser.

Entrees en plan Molengaerde

De verbetering van de verkeersveiligheid, aantrekkelijkheid en omgeving van de Baarloseweg, door middel van een vrijliggend fietspad, betere verlichting en aankleden met groen: bomen, hagen en bloemrijke akkerlanden. Daarnaast is het belangrijk om de openheid langs de Baarloseweg te behouden. Verplaatsing van de molen richting de Baarloseweg zorgt voor een betere herkenning en identiteit van het gebied. De nieuwe rotonde Middenpeelweg-Napoleonsbaan kan een visitekaartje worden voor Kessel, door middel van kunst en/of verwijzing naar het kasteel.

Het is belangrijk dat Kessel een goede afronding krijgt richting Napoleonsbaan. Hierin zitten een aantal elementen met elk hun eigen dynamiek: Het woningbouwplan Molengaerde, de entree van het dorp via de Baarskampstraat en de eventuele verplaatsing van de molen. Dat zou integraal tot een masterplan kunnen leiden waardoor de entree meer een Kesselse maat krijgt, de molen meer kan stralen en het plan Molengaerde een nieuwe impuls krijgt.





Structuurvisiekaart kern Kessel

Legenda

Kleinschalige woonmilieus

-  Woningbouw in ontwikkeling
1. Molengaerde
-  Woningbouw in voorbereiding
2. Molengaerde fase II
-  Woningbouw zoekgebied
3. Kromstraat
-  Herontwikkelingslocatie
4. Baarloseweg 1

Goede bereikbaarheid

-  Onderzoek naar nieuwe ontsluiting
-  Nieuwe parkeerlocatie

Innovatie en gebondenheid

-  Uitbreiding bedrijventerrein
-  Inpassing bedrijventerrein

Herkenbare dorpen

-  Versterking dorpshart
-  Verbeteren uitstraling kasteel
-  Behoud historisch lint
-  Geleidelijke overgang naar buitengebied creëren
-  Zoekgebied verplaatsing molen
-  Versterking waterfront
-  Verbeteren entree
-  Behoud kerkgebouw

Ondergrond

-  Dorpskern
-  Lokaal bedrijventerrein
-  Sportvelden / buurtgroen / park
-  Water
-  Weg
-  Plangrens



A word cloud of Dutch terms, likely related to a village or community. The words are arranged in a circular pattern around a central point. The words are in various colors (green, blue, pink, grey) and sizes. The largest words are 'Musschenberg' (blue), 'Rust' (pink), and 'Hechte gemeenschap' (grey). Other words include 'Saamhorigheid' (green), 'Ruimte' (grey), 'Eikelenpeel' (grey), 'Vriendelijkheid' (green), 'Kesselseikse Beemd' (pink), 'Uitstraling oude panden' (grey), 'Het is altijd met gezamenlijke verenigingen verbonden geweest met Kessel' (blue), 'Verbondenheid onder de dorpsgenoten' (pink), 'Eikelenpeel' (grey), 'Vriendelijkheid' (green), 'Kesselseikse Beemd' (pink), 'Uitstraling oude panden' (grey), 'Het is altijd met gezamenlijke verenigingen verbonden geweest met Kessel' (blue), 'Verbondenheid onder de dorpsgenoten' (pink), 'Eikelenpeel' (grey), 'Vriendelijkheid' (green), 'Kesselseikse Beemd' (pink), 'Uitstraling oude panden' (grey), 'Het is altijd met gezamenlijke verenigingen verbonden geweest met Kessel' (blue), 'Verbondenheid onder de dorpsgenoten' (pink).

Isollement Carnavalsvereniging
Zendmast foei
Eickenboom
De rust in het buitengebied
Leemsgate
Gezelligheid
Daadkrachtig
Zelfstandig
Ruimte
Rust
Kleinschalig
Naast de pot piesen
Gemakkelijk houden voor een kleine gemeenschap
Mariaplein
Dorpskern
Nieuw ommetjespad
Kaal
Hechte gemeenschap
Initiatiefrijk
Samenhang
De oude kapel
Kesselseikse Beemd
Uitstraling oude panden
Vriendelijkheid
Het is altijd met gezamenlijke verenigingen verbonden geweest met Kessel
Verbondenheid onder de dorpsgenoten
Eikelenpeel

4.7. Kessel-Eik

De voormalige gemeente Kessel heeft in 2005 de **Strategische Visie Kessel 2015** op laten stellen. Hierin zijn als belangrijkste punten voor Kessel-Eik opgenomen:

- zoekgebieden voor woningbouw aan drie zijden van het dorp;
- landschappelijke groene bufferzone tussen dorp en bedrijventerrein;
- behouden van karakteristieke bebouwing zoals kapelletjes en hoeven.

Het dorpsoverleg Kessel-Eik heeft in 2004 en 2007 onderzoek gedaan naar de leefbaarheid in Kessel-Eik. Als resultaat is beide malen een ambitedocument opgesteld. In 2014 heeft Kessel-Eik het laatste ambitedocument geactualiseerd resulterend in het Ambitedocument Kessel-Eik 2014-2018. Dit document is gebaseerd op zowel de dorpsbijeenkomst in het kader van onderhavige structuurvisie als een daarop volgende bijeenkomst waarin actiepunten zijn verzameld. In de Ambities van Kessel-Eik 2014-2018 “Een plan voor het verbeteren van de leefbaarheid door de aanpak van de knelpunten en het behoud van de potenties” zijn als aandachtspunten geformuleerd:

- Woonmilieu: bouwen in eigen beheer op bijv. 't Veldje, aanpassingen bestaande bouw, aandachtspunten toewijzigingsbeleid huurwoningen en promoten Kessel-Eik als fijn, rustig en veilig wonen;
- Verenigingen, zorg en welzijn: behoud kerkgebouw in combinatie met andere functies, verbinding met de Maas, recreatieve potenties, gemeenschapshuis;
- Woonomgeving, verkeer en buitengebied: nieuwe ontsluitingsweg Napoleonsbaan voor vrachtverkeer, hoogspanningsmasten onder de grond, diverse verkeersaanpassingen, reconstructie Maasstraat;
- Verbonden werkgelegenheid: sterk bedrijventerrein met schone bedrijvigheid, ontwikkelen maasrecreatie voor werkgelegenheid.



119

Waar hebben we mee te maken?

	2012	2020	2025	opmerkingen
Aantal inwoners	830	810	785	lichte daling
Aantal woningen	300	316	324	2 per jaar
Aantal leerlingen basisonderwijs	65	62	59	geringe daling
Aantal ouderen > 75 jr	40	60	65	50% stijging
Werkgelegenheid				
Aantal tijdelijke arbeidskrachten	194			inschatting (Kessel en Kessel-eik)





1895



1967



1988



2012



121

Ook Kessel-eik is ontstaan aan de oostzijde van de Napoleonsbaan. Aanvankelijk alleen als een paar losse boerderijen/woningen aan de Maasstraat, later heeft er een ontwikkeling aan de oostzijde van dit lint plaatsgevonden.

[illegible]

Kessel-Eik ligt tussen de Maas en de Napoleonsbaan. Het is daardoor goed ontsloten en beschikt tegelijk over een fraaie ligging, waarin natuurgebied de Musschenberg ten zuiden van het dorp een bijzonder element is met een prachtig uitzicht over de Maas. De toegankelijkheid van dit gebied is onlangs verbeterd. Kessel-Eik is de kleinste kern van Peel en Maas en heeft een compacte opbouw. Het dorp beschikt over de basisvoorzieningen kerk, school en gemeenschapshuis. Het Mariaplein in het centrum is mooi heringericht. Aan de noordkant van Kessel-Eik ligt bedrijventerrein De Kruisberg. Het van oudsher gevestigde Neptunus is hiervan het boegbeeld. Daarnaast hebben lokale bedrijven op het gebied van bouw, auto's en verhuur hier een plek gevonden. De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via de Waterweideweg, die langs Kessel-Eik ligt. Ten oosten van Kessel-Eik bevindt zich het bedrijf Kuijpers Kessel.

De laatste jaren zijn er geen woningen meer gebouwd in Kessel-Eik. De potentiële inbreidingslocatie 't Veldje van woningstichting Kessel ligt al jaren braak en komt niet van de grond, mede door de aangescherpte regels voor bouwen onder hoogspanningsmasten. Het aantal jongeren en jonge gezinnen is intussen merkbaar afgenomen. De langzaam dalende leerlingaantallen kunnen op termijn leiden tot een discussie over het bestaansrecht van de basisschool, wat een zorg is voor de bewoners. Kessel-eik kent geen eigen sportvoorzieningen. Inwoners zijn aangewezen op de voorzieningen en verenigingen van met name Kessel.

Ruimtelijk kent Kessel-Eik enkele knelpunten. Kessel-Eik is een Maasdorp maar heeft geen direct contact met de Maas. Enerzijds vormt het bedrijf Kuijpers Kessel een barrière, anderzijds loopt de directe toegang vanaf de Maasstraat dood bij de Maas en vormt het geen aantrekkelijke route. De ruimtelijke relatie

tussen de basisvoorzieningen in het dorp is niet optimaal en de zichtbaarheid van de kerk is matig. De ontsluiting van het bedrijventerrein en van Kuijpers-Kessel via de Waterweideweg is niet optimaal. De openbare ruimte van het bedrijventerrein is sober en de particuliere buitenruimtes zijn matig.

Bovenstaande sterke en minder sterke kanten zijn volop herkenbaar in de woordwolk. Op de eerste kernbijeenkomst in Kessel-Eik begin 2013, is de aanwezigen gevraagd hun eerste associaties met hun dorp weer te geven. De woordwolk is hiervan het resultaat.

Waar willen we naar toe?

Ontspannen woonmilieus

Een ontspannen woonmilieu in Kessel-Eik bestaat uit een kleinschalige mix van woningtypen, die geschikt zijn voor ouderen en jonge gezinnen. Kessel-Eik is aangemerkt als woondorp, waar in principe gebouwd kan worden voor de eigen behoefte. Nieuwbouw moet binnen de organische groei van het dorp passen, nieuwe straatjes vormen en een ruime groene inrichting krijgen. Daarom zijn enkele locaties in het dorp aan de lintbebouwing aangeduid als woningbouwlocaties (Maasstraat en Karreweg-zuid). In overleg met de eigenaren kan gezocht worden naar een passende invulling voor deze kleinschalige woningbouwlocaties. Zo kan er op eenvoudige wijze, zonder grootschalige investeringen in de openbare ruimte, ruimte voor woningbouw op maat ontstaan: een klein rijtje starterswoningen, patiowoningen of een zorghofje.

Locatie 't Veldje is door de ligging onder de hoogspanningsleiding geen gemakkelijke bouwlocatie meer, maar de locatie blijft in aangepaste vorm in beeld. Kleinschalige initiatieven kunnen hier mogelijk nog tot ontwikkeling komen. Als voorwaarde geldt hierbij dat deze qua ontsluiting moeten voortborduren op Kuijpershof. Dit kan bijv. ook door een fietsverbinding



te maken tussen Kuijpershof en de Sterrebosweg of (afbuigend naar) de Maasstraat. Bij het dorp passen bijzondere concepten als invulling van deze locatie. Een kans voor Kessel-Eik zijn bijv. doorgroeiwoningen. Dit zijn eenvoudige woningen op een iets grotere kavel, zodat bewoners op den duur kunnen uitbreiden op de eigen locatie. Ook een combinatie van particulier initiatief en ontwikkeling door de woningcorporatie past binnen de ruimtelijk kleinschalige opzet en het model van zelfsturing. In bestaande homogene huurblokken wordt op termijn (in samenwerking met de woningcorporatie) ingezet op meer variatie.

Herkenbare dorpen

De herkenbaarheid van het dorp wordt bepaald door het dorpshart en de Maas. Het dorpshart heeft een impuls gekregen met de herinrichting van het Mariaplein. Het gemeenschapshuis vormt het sociale hart van het dorp, maar ook de basisschool en het Mariaplein zijn echte ontmoetingsplekken. De kerk vormt een icoon voor Kessel-Eik. Een volgende stap is om voorzieningengebied te behouden en een sterkere relatie te leggen tussen gemeenschapshuis en kerk

enerzijds en Mariaplein en basisschool anderzijds. Behoud van de historisch linten en het kerkgebouw zijn ook van belang voor de herkenbaarheid en identiteit van Kessel-Eik.

Ook de Maas is een belangrijke icoon voor Kessel-Eik. Alle maatregelen om de relatie tussen Kessel-Eik en de Maas te verbeteren kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid en herkenbaarheid van het dorp.

Betere bereikbaarheid

Bereikbaarheid is essentieel, omdat Kessel-Eik afhankelijk is van voorzieningen in andere dorpen. De autobereikbaarheid is via de Napoleonsbaan uitstekend. De fietsbereikbaarheid eveneens. De veiligheid en verkeersdruk van de Waterweideweg en Karreweg Noord (gemengde verkeersstromen) moet verbeterd worden. Mogelijke oplossingen:

- Oversteekbaarheid Waterweideweg verbeteren;
- Overzichtelijker inrichting kruising Karreweg Zuid en Noord;
- Nieuwe ontsluitingsweg van het bedrijventerrein op de Napoleonsbaan.



Verbonden werkgelegenheid

Werkgelegenheid in Kessel-Eik is vooral regionaal georiënteerd. Het is bijzonder waardevol voor het dorp. Behoud en ontwikkeling van de huidige bedrijvigheid is hier het adagium.

Gebiedsontwikkeling

Voorzieningen en ontmoetingsgebied

Via kleine aanpassingen kan het gebied tussen de basisschool en de kerk steeds meer een eenheid worden. In de eerste plaats kan de rol, die de Maasstraat heeft als ruggengraat van het dorp in de inrichting nog iets versterkt worden. Tegelijk houden we de kans in beeld om bij een eventuele herstructurering van woningen op het Mariaplein een doorsteek te maken richting het plein voor de kerk om zo ook een informele verbinding tussen de voorzieningen te maken.

Het Mariaplein mag haar rol als 'dorpshart' uitbreiden, bijvoorbeeld door nieuwe activiteiten of gebruik. Een opgave is om toekomstig hergebruik van de kerk mogelijk maken. Het behoud van de uitstraling van de kerk staat daarbij voorop. Een mogelijke kans is dubbelgebruik, waarbij een deel van de kerk een kapel

kan blijven, samen met bij voorkeur andere sociaal maatschappelijke functies of woon-zorg-concepten. Het zicht op de kerk kan verbeterd worden door aanpak van het parkeer- en groengebied tussen kerk en Maasstraat. Verplaatsing van het speelterrein aan de noordzijde van de Waterweideweg naar een locatie centraler in het dorp leidt tot een verkeersveiliger situatie. De locatie 't Veldje (tegen de Maasstraat) biedt hiervoor wellicht mogelijkheden.

Kessel-Eik en de Maas

De ambitie is om het gebied ten zuiden van Kuijpers Kessel veel opener te maken en ruimte te maken voor functies en recreatief medegebruik. Voor het gebied tussen Kessel-Eik, de Maasstraat, de Haagweg en de Musschenberg kan een natuur - cultuur - recreatief concept een impuls zijn. Goede ideeën die hierin passen en die de ecologische en landschappelijke waarden in het gebied ondersteunen (passend binnen de eisen van het Natura 2000 gebied en Deltaprogramma Grote Rivieren), kunnen hierin passen. De ambitie is om de kapellen in dit gebied als iconen te behouden en waar mogelijk te herontwikkelen.





Structuurvisiekaart kern Kessel-eik

Legenda

Kleinschalige woonmilieus



Woningbouw in voorbereiding

1. Diverse locaties Karreweg-Zuid
2. 't Veldje
3. Diverse locaties Maasstraat

Goede bereikbaarheid



Onderzoek naar nieuwe ontsluiting

Innovatie en gebondenheid



Uitbreiding bedrijventerrein



Inpassing bedrijventerrein

Herkenbare dorpen



Versterking dorpshart



Behoud historisch lint



Behoud kerkgebouw



Verbeteren entree



Verplaatsen speelvoorziening



Geleidelijke overgang naar buitengebied creëren

Ondergrond



Dorpskern



Lokaal bedrijventerrein



Sportvelden / buurtgroen / park



Water



Weg



Plangrens



Savelberg Knus
Goed bereikbaar Relaxed Weids en ruim Vertrouwd
Klein Plattelandsdorp
Ons kent ons Rust Sociaal Hechte gemeenschap Sociale gemeenschap Braaf
Landelijk Agrarisch Dorps Natuur in hart van dorp Netjes Sprunk Bomenlaan Koningstraat Natuurlijk
Natuur Op zichzelf Gezellig Kleinschalig Kleine gemeenschap
Veel te doen Saamhorigheid Gesloten Veilig gevoel Vrij gesloten gemeenschap
Gemoedelijkheid Broek Mooie kern Klein dorp tussen Venlo-Weert Ruimte
Natuurgebied Vlakbroek Dorp vlak bij Venlo en Helden-panningen dorp met ong. 11 straten
Groen

4.8. Koningslust

Op basis van het **masterplan 2003** zijn er veel zaken in Koningslust opgepakt en uitgevoerd, zoals het centrumplan, uitbreiding van het gemeenschapshuis en 't Vlakbroek. In 2013 is een nieuwe enquête uitgevoerd en leefbaarheidsdiscussies gevoerd die hebben geleid tot een toekomstvisie voor Koningslust. De inzet van deze visie is dat het prettig wonen is voor de inwoners van het dorp, voor jong en oud. Ook moeten nieuwe inwoners en tijdelijke arbeidskrachten de mogelijkheid krijgen om in Koningslust te komen wonen. Goede woningen in verschillende woonmilieus, kwalitatief goede basisvoorzieningen zoals de school en het gemeenschapshuis, activiteiten, ruimte en groen zijn daarvoor de voorwaarden. Eind 2014 zijn er werkgroepen gevormd op het vlak van Krimp en onderwijs, communicatie en promotie, integratie nieuwkomers, veiligheid en verkeer, inrichting Koningslust, huisvesting, dorpsuin, vervoer, welzijn en zorg, ondernemersoverleg, toekomst en samenwerking verenigingen, contactgroep Daelzicht, contactgroep congregatie en thema jeugd.



Waar hebben we mee te maken?

129

	2012	2020	2025	opmerkingen
Aantal inwoners	1290	1260	1245	lichte daling
Aantal woningen	430	454	469	3 woningen per jaar
Aantal leerlingen basisonderwijs	101	67	68	forse daling, daarna stabilisatie
Aantal ouderen > 75 jr	65	90	115	stijging
Werkgelegenheid				
Aantal tijdelijke arbeidskrachten	11			inschatting

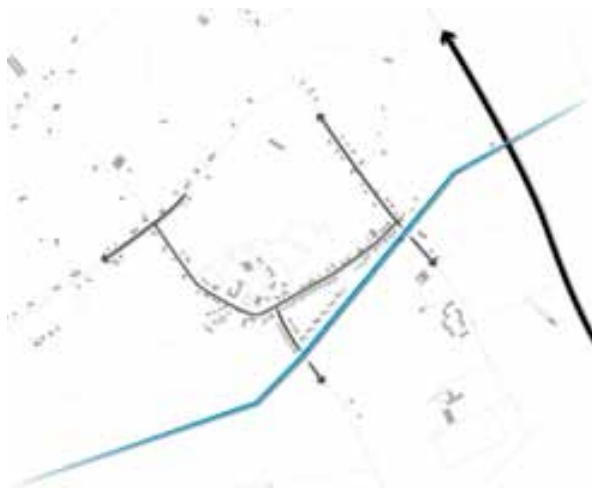




1895



1967



1988



2012

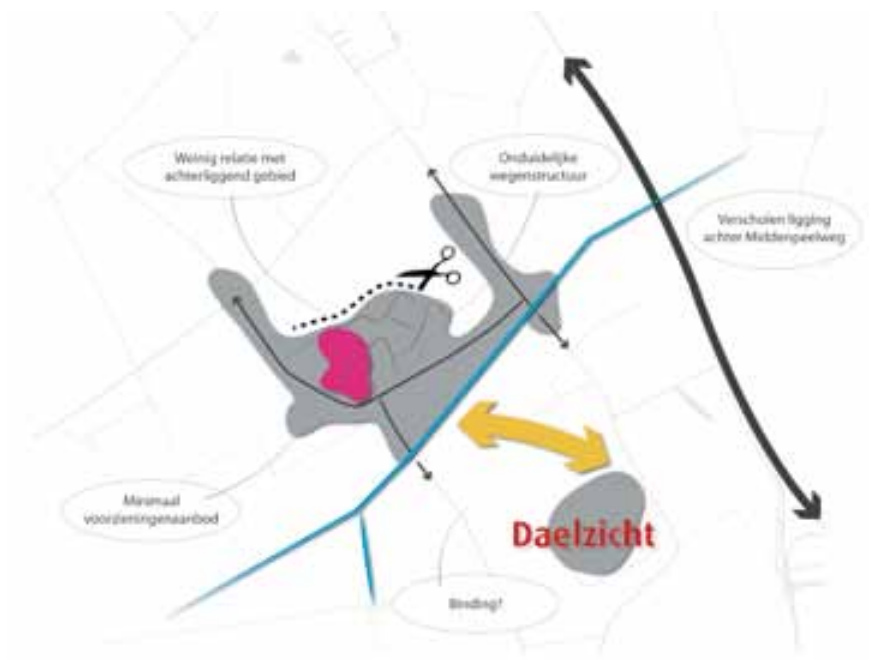


131

De naam van het dorp is afkomstig van Petrus de Koning (1754-1826), die in 1795 grote stukken heidegrond met boerderijen kocht in dit gebied. Zijn zoon, de pastoor Leonard de Koning (1798-1868), stichtte op het landgoed Koningslust de Congregatie van Broeders van de Derde Regel van de Heilige Franciscus. Ze brachten de heidegrond in cultuur en bouwden het gesticht Koningslust en een kerk. Het dorp ontwikkelde zich verder langs de linten Koningsweg en Poorteweg, maar ook meer verspreid langs de Brentjes en de Zandstraat. Rond 1967 zijn er al enkele planmatige straatjes (Everlosebeekstraat). Rond 1988 is pas sprake van de ontwikkeling van een dorpshart, waarna de eerste planmatige uitbreiding plaatsvindt in Koninglust Oost.



Kwaliteiten



Knelpunten

Koningslust ligt enigszins ‘verscholen’ in een kleinschalig landschap met Savelberg als belangrijk icoon. Door de agrarische oorsprong en de sterke ontwikkeling langs bebouwingslinten is er een ruime diversiteit aan woningen, zowel in de kern als in het buitengebied, bestaande uit oude boerderijen, lintbebouwing, een woonbuurtje, maar ook enkele statige panden, zoals het broederhuis aan de Koningstraat. Er zijn nog bouwkvavels voorhanden in zowel het centrum als in de nieuwbouwwijk Koningslust-Oost. De basisvoorzieningen kerk, school en gemeenschapshuis zijn mooi met elkaar verbonden na realisatie van het centrumplan. De kern grenst aan natuurgebied ‘t Vlakbroek dat goed toegankelijk is. De bereikbaarheid vanaf de Sevenumsdijk is verbeterd met een extra afslagvak. Savelberg en de agrarische bedrijven zorgen van oudsher voor veel werkgelegenheid. Koningslust heeft veel verenigingen en de voetbalaccommodatie is onlangs vernieuwd.

De bereikbaarheid van Koningslust vanaf de Middenpeelweg is niet optimaal. Ondanks het sterke dorpshart zijn er wel zorgen over de voorzieningen. Het aantal kinderen op de basisschool daalt volgens de prognoses zeer sterk en leidt tot steeds meer leegstaande klaslokalen. Ook het gebruik van de kerk neemt af. De servicewinkel bij het gemeenschapshuis heeft het niet gered. Tegelijk neemt op termijn de vraag naar zorgvoorzieningen toe.

Het buitengebied is vanuit de woongebieden niet altijd even goed toegankelijk. De nieuwbouwwijken van de laatste decennia zijn eenzijdig ontsloten. Er ontbreekt een ontsluiting vanaf de Koningstraat of Poorteweg. De relatie van het dorp met Savelberg is ruimtelijk niet sterk en ook in sociale zin steeds minder.

Bovenstaande sterke en minder sterke kanten zijn volop herkenbaar in de woordwolk. Op de eerste kernbijeenkomst in Koningslust begin 2013, is de aanwezigen gevraagd hun eerste associaties met hun dorp weer te geven. De woordwolk is hiervan het resultaat.

Waar willen we naar toe?

Ontspannen woonmilieus

Het meest kenmerkend aan het woonmilieu in Koningslust is de ‘wat beschutte’ en groene ligging, wat zorgt voor een gevoel van rust en ruimte. Koningslust is wonen in het groen, met Vlakbroek en de stevige lanen, wat Koningslust een landgoedachtige uitstraling geeft.

Koningslust is aangemerkt als woondorp, waar in principe gebouwd kan worden voor de eigen behoefte.

Met woningbouw kan zowel het ‘hart’ van Koningslust als de relatie met Savelberg versterkt worden (Koningstraat). Er zijn daarom meerdere locaties aangewezen voor woningen. Uitbreidingen dienen organisch en kleinschalig te zijn, geschikt voor meerdere doelgroepen. Dit geldt zowel voor het afbouwen van het buurtje Koningslust Oost (Adriaansweg / Veldleeuwrik) als voor de bebouwingslinten. Een ontwikkelrichting is het doortrekken van de Van Zailstraat richting de Koningstraat en Poorteweg en hierlangs in een wisselende rooilijn gevarieerde woningbouw te ontwikkelen. Een mogelijkheid is ook om het bestaande gebouw van de broeders aan de Koningstraat op termijn te hergebruiken voor woningen.

Belangrijk voor ouderen is dat de zorg en onderlinge hulp goed georganiseerd kan worden en dat het aanvoelt als een beschermde woonomgeving. Dat kan



door woningen voor ouderen dichtbij de Sprunk te realiseren (b.v. ten noorden van de Meester Caelerstraat), of door kleine clusters te maken (groepswonen). Een mogelijk cluster zou in de toekomst het hergebruik van het kerkgebouw kunnen zijn, mocht deze vrijkomen.

Het is belangrijk om oude boerderijpanden als onderdeel van de identiteit en kwaliteit van Koningslust te behouden. Dit biedt tegelijk de kans voor bijzondere woonvormen. De gemeente wil ruimte bieden aan ideeën voor woningsplitsing of de mogelijkheid voor kleinschalige huisvesting van ouderen/jongeren.

Herkenbare dorpen

Voor de herkenbaarheid van het dorp is het belangrijk om het 'hart' verder te ontwikkelen. Functies gericht op ontmoeting (zoals een speelveld) dienen in dit gebied opgericht te worden en ook woningbouw kan het 'hart' verder versterken.

Op het vlak van de zorg is er in de toekomst meer nodig. Bewoners moeten elkaar kunnen helpen en daartoe is het sterk als voorzieningen in het 'hart' van het dorp worden versterkt. Dagopvang in de Sprunk kan worden uitgebreid. Mogelijk kunnen in samenwerking met Savelberg spreekuren voor medische voorzieningen worden gerealiseerd.

Het groen en de cultuurhistorische waarden zijn herkenbare elementen voor Koningslust. Het groen van de omgeving moet beter voelbaar worden in het dorp zelf. Dit kan door oude landschapsstructuren herkenbaar terug te laten komen, zoals kavelgrenzen, oude paden e.d. Daarnaast dragen bomenlanen en houtsin- gels bij aan de herkenbaarheid van Koningslust.

De verspreid liggende boerderijen en erven in het kleinschalige kampenlandschap zijn kenmerkend voor Koningslust en belangrijk voor de identiteit. Daarom wordt hergebruik gestimuleerd welke iets bijdraagt aan het behoud van de panden en aan de functies voor het dorp, zoals kleinschalige recreatieve activiteiten of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Betere bereikbaarheid

In de toekomst wordt de geïsoleerde ligging van Koningslust, die ook als kwaliteit geldt, enigszins verzacht. Hiertoe krijgt Koningslust een nieuwe ontsluitingsroute richting de Midden Peelweg (N275). Een andere mogelijkheid, die kan ontstaan is de doortrekking van de S-06. Ten aanzien van de nut en noodzaak hiervan zal in de komende jaren nader onderzoek worden verricht (zie paragraaf 3.5). Bij ontwikkelingen langs de entrees stuurt de gemeente op het verbeteren van de kwaliteit en beleving. Zo kan de entree langs de Poorterweg worden verbeterd. Ook van belang is om de uitstraling en herkenbaarheid vanaf de N275 te verbeteren (doorzichten, landschapsverbetering, 'toeristisch' bord).

Naast betere entrees geldt voor sommige wegen dat ze veiliger kunnen worden ingericht. Dit geldt met name voor de Schenskenweg, die veel wordt gebruikt als verbinding naar Panningen door auto's en fietsers.

Mogelijke maatregelen zijn:

- Veiliger inrichting van de Schenskenweg, bijvoorbeeld door het optisch smaller maken van de route met duidelijke fietsstroken;
- Aanleg van een apart voetpad langs de Schenskenweg, achter knotwilgen en eventueel in combinatie met de verlegging van de Everlosebeek.

Voor de recreatieve aantrekkelijkheid en het onderscheidend vermogen van Koningslust is het een opgave om het dorp beter met haar omgeving te verknopen door de aanleg van extra wandelroutes, waaronder verbindingen van en naar de woonwijk Koningslust Oost.

Verbonden werkgelegenheid

Koningslust is van oudsher verbonden met de werkgelegenheid van Savelberg. Dat blijft een belangrijke werkgever. De band met de agrarische sector is kleiner geworden. Behoud van agrarische bedrijven in en rond het dorp is echter belangrijk in verband met werkgelegenheid. In de vele boerderijpanden liggen mogelijkheden om bedrijfsmatige functies op te richten, hetgeen direct bijdraagt aan het behoud van de kenmerkende panden.

Gebiedsontwikkeling

Versterken van het centrum

Het centrum is met de herinrichting versterkt, maar vraagt door nieuwe wensen en veranderende omstandigheden om blijvende aandacht. Zo doen zich vragen voor omtrent de herontwikkeling van gebouwen, zoals het Rabobankgebouw en op termijn wellicht ook het kerkgebouw. Dit is voor de identiteit en herkenbaarheid van Koningslust een belangrijk gebouw. Concreet ligt er mogelijk een kans om het voorzieningsgebied te versterken met een speelveld of nieuwe activiteiten. Het huidige speelveld biedt door de ligging van de woningen geen mogelijkheid tot grotere activiteiten of evenementen.

Hergebruik of optimalisatie van gebouwen moet altijd in samenhang worden bekeken tot de (nieuwe) behoeftes aan voorzieningen en de wijze waarop dit door betrokkenheid van buurtbewoners kan worden gerealiseerd.

Koningslust Oost

De woningbouwontwikkeling van Koningslust Oost is weer opgestart. Voor de leefbaarheid van het dorp is het belangrijk dat er woningbouwmogelijkheden blijven. Tegelijk is het 'ruimtelijk' nodig om een doorontwikkeling te kiezen die past bij de dorpse karakter van Koningslust. Mogelijk invullingen zijn om een nieuwe ontsluiting te realiseren tussen de Van Zailstraat en Koningstraat (of de Poorteweg) en woningen langs dit nieuwe lint te realiseren. We sturen hier op gevarieerde bouwvormen en een wisselende rooilijn. Bewonersinitiatieven kunnen hier aan bijdragen. Gevarieerde woningbouw kan via kleinschalige woningbouwprojecten, CPO-projecten (collectief particulier opdrachtgeverschap) of andere bijzondere woonvormen, zoals groepswonen worden gerealiseerd. Ook huisvesting van woonurgente groepen is denkbaar in kleinschalige vorm. De aanleg van stevige groenstructuren, zoals houtsingels zorgen voor een betere relatie met het (kleinschalige) buitengebied. In deze gebiedsontwikkeling passen ook de aanleg van wandelroutes vanuit het dorp, bij voorkeur langs oude lijnen.





Legenda

Kleinschalige woonmilieus



Woningbouw in ontwikkeling

1. Meester Caelersstraat



Woningbouw in voorbereiding

2. Koningslust-Oost



Herontwikkelingslocatie

3. Broeders Koningsstraat

4. Savelberg

Herkenbare dorpen



Versterking dorpshart



Behoud historisch lint



Behoud kerkgebouw



Verbeteren entree

Goede bereikbaarheid



Nieuwe ontsluiting



Onderzoek naar nieuwe ontsluiting



Versterken verbinding langzaamverkeer

Ondergrond



Dorpskern



Sportvelden / buurtgroen / park



Water



Weg



Plangrens



A word cloud visualization of survey responses. The words are arranged in a circular pattern, with larger words indicating higher frequency. The colors of the words correspond to the labels in the table below.

Label	Word
Kermis	Kermis
Rust/natuur	Rust/natuur
Plattelandskerk	Plattelandskerk
Veel arbeidsmigranten gehuisvest	Veel arbeidsmigranten gehuisvest
Sportcomplex	Sportcomplex
Sociale activiteiten	Sociale activiteiten
Blijft lintdorp met zijn beperingen	Blijft lintdorp met zijn beperingen
Wensbeeld invulling toekomst DCGV werknemers	Wensbeeld invulling toekomst DCGV werknemers
Divers	Divers
Mooi open buitengebied dat beschermd moet worden	Mooi open buitengebied dat beschermd moet worden
Niens	Niens
Gevarieerde bedrijvigheid	Gevarieerde bedrijvigheid
Ontsluiting richting Weert is een uitdaging	Ontsluiting richting Weert is een uitdaging
Gesloten/eigen gemeenschap/op zichzelf	Gesloten/eigen gemeenschap/op zichzelf
Geen doorgaand verkeer door het dorp	Geen doorgaand verkeer door het dorp
Minpunt openbaar vervoer	Minpunt openbaar vervoer
Gemoedelijk	Gemoedelijk
Boeiend en groeiend verenigingsleven	Boeiend en groeiend verenigingsleven
Vanuit de doorgaande wegen geen aantrekkelijke kern	Vanuit de doorgaande wegen geen aantrekkelijke kern
Slechte ruimtelijk inpassing bedrijventerein	Slechte ruimtelijk inpassing bedrijventerein
Sportieve omgeving	Sportieve omgeving
Weinig middenstand/winkels	Weinig middenstand/winkels
Wozocoplein	Wozocoplein
MAF	MAF
Ondernemend	Ondernemend
Clustering van sport accomodatie	Clustering van sport accomodatie
Ossefeest	Ossefeest
Goede bereikbaarheid	Goede bereikbaarheid
Verenigingendorp met veel vrijwilligers	Verenigingendorp met veel vrijwilligers
Boodschappendorp	Boodschappendorp
Hoog en divers voorzieningenniveau	Hoog en divers voorzieningenniveau
Gemeentehuis	Gemeentehuis
KVW	KVW

4.9. Maasbree

In 2009 is de Leefbaarheidsrapportage Maasbree, Dialoog met het dorp, door een werkgroep van het dorpsoverleg opgesteld. Fysieke aandachtspunten en kansen die hierin naar voren zijn gekomen:

- voortgang en verdere ontwikkeling voor het centrum (hart voor Maasbree);
- behoud van bestaande voorzieningen;
- zorgvoorzieningen voor ouderen;
- aanpak verkeersveiligheid van specifieke plekken/straten;
- betaalbare woningen voor starters, herbezinning op bestaande bouwplannen.

Waar hebben we mee te maken?

	2012	2020	2025	opmerkingen
Aantal inwoners	6495	6420	6295	daling
Aantal woningen	2610	2750	2820	15-20 woningen per jaar
Aantal leerlingen basisonderwijs	612	642	568	eerst nog een lichte stijging, daarna daling
Aantal ouderen > 75 jr	390	570	760	bijna verdubbeling
Werkgelegenheid	570			
Aantal tijdelijke arbeidskrachten	739			inschatting





uit Maasbree



Maasbree



1811



1924



1958



1988



2012



141

Maasbree ligt op een oud bouwlandcomplex met het vroegere Maasdal (Dubbroek) pal ten oosten van de kern. De kern van het dorp is als bebouwingslint ontstaan langs de Dorpsstraat. Op de kaart van 1811 is duidelijk te zien dat er al een parallelle wegenstructuur is ontstaan, waarlangs de lintbebouwing zich in de loop der jaren heeft uitgebreid. Op de historische kaarten van Maasbree zijn de Everlosebeek en de Provinciale weg goed te zien. Maasbree is ontwikkeld aan de (hogere) noordzijde van deze beek. Verschillende linten die samenkomen bij een vierkante vorm van wegen (een soort centrumring van Maasbree), zijn ook nu nog terug te vinden op de kaarten.

Maasbree is een compact en goed ontsloten dorp. Het centrum kent een ruim winkelaanbod met twee supermarkten. Het dorp kent ook goede sportvoorzieningen met een grote buitensportaccommodatie net buiten het dorp en sporthal d'n Adelaar in het centrum. Het centrum wordt versterkt met de uitvoering van het plan Hart voor Maasbree waarbij een nieuwe brede school en een multifunctionele accommodatie wordt gerealiseerd. Maasbree kent een gevarieerde woningvoorraad en heeft met Dörperfeld en In den Bosch nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de nabije toekomst. Op langere termijn kan plangebied Meuleveld nog ingezet worden voor woningbouw. In en om Maasbree zijn veel tijdelijke arbeidskrachten gehuisvest. Gezien de veranderende woonwensen van tijdelijke arbeidskrachten¹⁹ is het een opgave om de toekomstige huisvesting in te vullen.

Op Bedrijventerrein De Schor zijn veel lokale logistieke bedrijven gevestigd. In het laatste uitbreidingsdeel zijn nog kavels beschikbaar. Het dorp en het bedrijventerrein gaan via een aantal oude wegen en bebouwingslinten in elkaar over. De Sevenumsedijk vormt hierin met het gemengd voorkomen van bedrijven, woningen en andere functies niet alleen de belangrijkste ontsluiting, maar ook een overgangsgebied. Met de nieuwbouw van enkele locaties, waaronder café De Mök, wordt de kwaliteit van het gebied vergroot.

Nabij het dorp ligt veel afwisselend natuur- en landschapsschoon, zoals het bosgebied Dubbroek en het natuurgebied Asbroek. Juist ten noorden van Maasbree ligt een grote open akker, die wordt begrensd door het agrarische lint Korte Heide.

Ruimtelijk kent Maasbree enkele knelpunten. Het dorp ligt afgekeerd van de provinciale weg en de daarlangs liggende Everlosebeek. De ontsluiting van de Schor vindt overwegend plaats via het dorp. De entree van het bedrijventerrein aan de kant van de Sevenumseweg is niet sterk, mede door enkele leegstaande en verwaarloosde panden. De winkels en andere voorzieningen in het centrum liggen wat verspreid en er is een flinke parkeerdruk bij de Jumbo. Bovenstaande sterke en minder sterke kanten zijn volop herkenbaar in de woordwol. Op de eerste kernbijeenkomst in Maasbree eind 2012, is de aanwezigen gevraagd hun eerste associaties met hun dorp weer te geven. De woordwol is hiervan het resultaat.

Waar willen we naartoe?

Ontspannen woonmilieu

Naast de goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van (nieuwe) voorzieningen in het compacte centrum is de ruime groene opzet van de (nieuwe) wijken de belangrijkste factor in het ontspannen woonmilieu. In den Bosch is daarvan een mooi voorbeeld. Maasbree moet staan voor deze vorm van 'ontspannen wonen'. Bijzonder zijn hier vormen van tijdelijk gebruik van de nog niet bebouwde ruimte die bewoners meer betrekken maakt bij hun woonomgeving. Gezien de nabijheid van Klavertje 4 liggen er voor Maasbree kansen om nieuwe inwoners aan te trekken.

Maasbree is aangemerkt als leefdorp, zodat hier bovenop de eigen behoefte, ook een kleine hoeveelheid extra woningen gebouwd mag worden voor de eventueel extra aanwas binnen de gemeente.



19. Een voorbeeld is dat een steeds hoger percentage tijdelijke arbeidskrachten langer dan 5 jaar in Nederland verblijft en daarmee de behoefte aan goede huisvesting ook toeneemt.

Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De huidige indeling met zorg en voorzieningen in het centrum en kleinschalige levensloopbestendige woningen in de wijken is goed. Daarnaast blijft aandacht nodig voor doelgroepen: tijdelijke arbeidskrachten, starters en andere kleine huishoudens. Revitalisering van de openbare ruimte is nodig om de wijken aantrekkelijk te houden. Door de compacte bebouwing is er weinig ruimte voor groenvoorzieningen en de toenomen parkeerdruk. Ook hier is de ambitie om op termijn een ontspannen woonmilieu te creëren.

Herkenbare dorpen

Maasbree is een ondernemend dorp met een levendig centrum en sterke bedrijven in de agrarische sector en op het bedrijventerrein. Van buitenafervaar je deze levendigheid en dynamiek echter niet, net zo min als de groene dorps woonmilieus. Daarom worden op enkele plekken voorstellen gedaan om de uitstraling te verbeteren. Maasbree wil zich in aansluiting op de gebiedsontwikkeling Klavertje 4 meer profileren met duurzame initiatieven.

Het centrum krijgt een flinke impuls met de bouw van het Hart voor Maasbree. Voor de herkenbaarheid is het belangrijk om cultuurhistorisch belangrijke gebouwen te behouden. Een nieuw medisch centrum zorgt voor bundeling van de eerstelijnszorg. Mogelijke locaties hiervoor zijn Meuleveld of het centrum.

Betere bereikbaarheid

Maasbree profileert zich graag als het meest bereikbare dorp van Peel en Maas door de nabijheid van de A67, A73 en de N275. Een verbetering van de bereikbaarheid is mogelijk op bedrijventerrein De Schor en een betere (parkeer) bereikbaarheid van het centrum.

Verbonden werkgelegenheid

Op bedrijventerrein De Schor is ruimte voor een flexibele doorontwikkeling van overwegend lokale bedrijvigheid. In principe volstaat de huidige uitbreidingsmogelijkheid voor de beoogde ontwikkeling.

Gebiedsontwikkeling

Centrum Maasbree

Het centrum van Maasbree ontwikkelt zich naar een compact maar multifunctioneel centrum. Qua winkels is sprake van een boodschappencentrum, maar door de sterke koppeling met sociaal maatschappelijke voorzieningen, o.a. via 'Hart voor Maasbree' en door de aanwezige zorgvoorzieningen, is sprake van een multifunctioneel centrum met een stevige trekkracht. Ruimtes rondom het centrum zijn van belang voor mogelijk nieuwe functies en voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast sturen we op de invulling van kleinschalige herstructureringen rondom het centrum. Deze dienen gericht te zijn op senioren gemengd met andere doelgroepen, die behoefte hebben aan kleinere woonruimtes.

Een locatie, zoals sporthal de Adelaar, wordt voor de toekomst gereserveerd voor centrumgerelateerde functies. Er is daarmee sprake van een compact centrum met kernwinkelgebied en een 'centrumring' om overlooppuncten parkeergebieden te kunnen plaatsen. Het winkelgebied moet vrij compact zijn, maar hoeft niet alleen de Dorpsstraat te bevatten. Voor de zichtbaarheid en de traffic hoort een stukje van de Pastoor Leursstraat er ook bij.

Randen van het dorp

Een ambitie om Maasbree 'naar buiten toe' herkenbaarder te maken is het verbeteren van de uitstraling

van het dorp, zodat Maasbree zich meer kan profileren als 'ondernemend en groen dorp'. Maasbree mag zijn bedrijvigheid, levendigheid en mooie ligging meer tonen. Dit is een brede ontwikkeling, waar veel partijen bij betrokken kunnen worden en die meerdere deelprojecten kan bevatten:

- Aan de zuidzijde kan de ligging van de Everlosebeek zichtbaarder worden gemaakt en ecologisch aan belang winnen, bijvoorbeeld door de aanleg van flauwere taluds en rietkragen;
- Verder doorontwikkeling van de Sevenumsedijk als entree en overgang tussen dorp en bedrijventerrein. Herontwikkeling van aanliggende bedrijfslocaties kan daaraan bijdragen.

Woningbouw Dorperfeld en I den Bosch

Beide locaties zijn al lange tijd in ontwikkeling. Gezien de stagnerende vraag naar woningen is het van belang om te zorgen voor een slimme fasering en tijdelijke inrichtingen om het woonklimaat in de uitvoeringsfase zo optimaal mogelijk te maken.

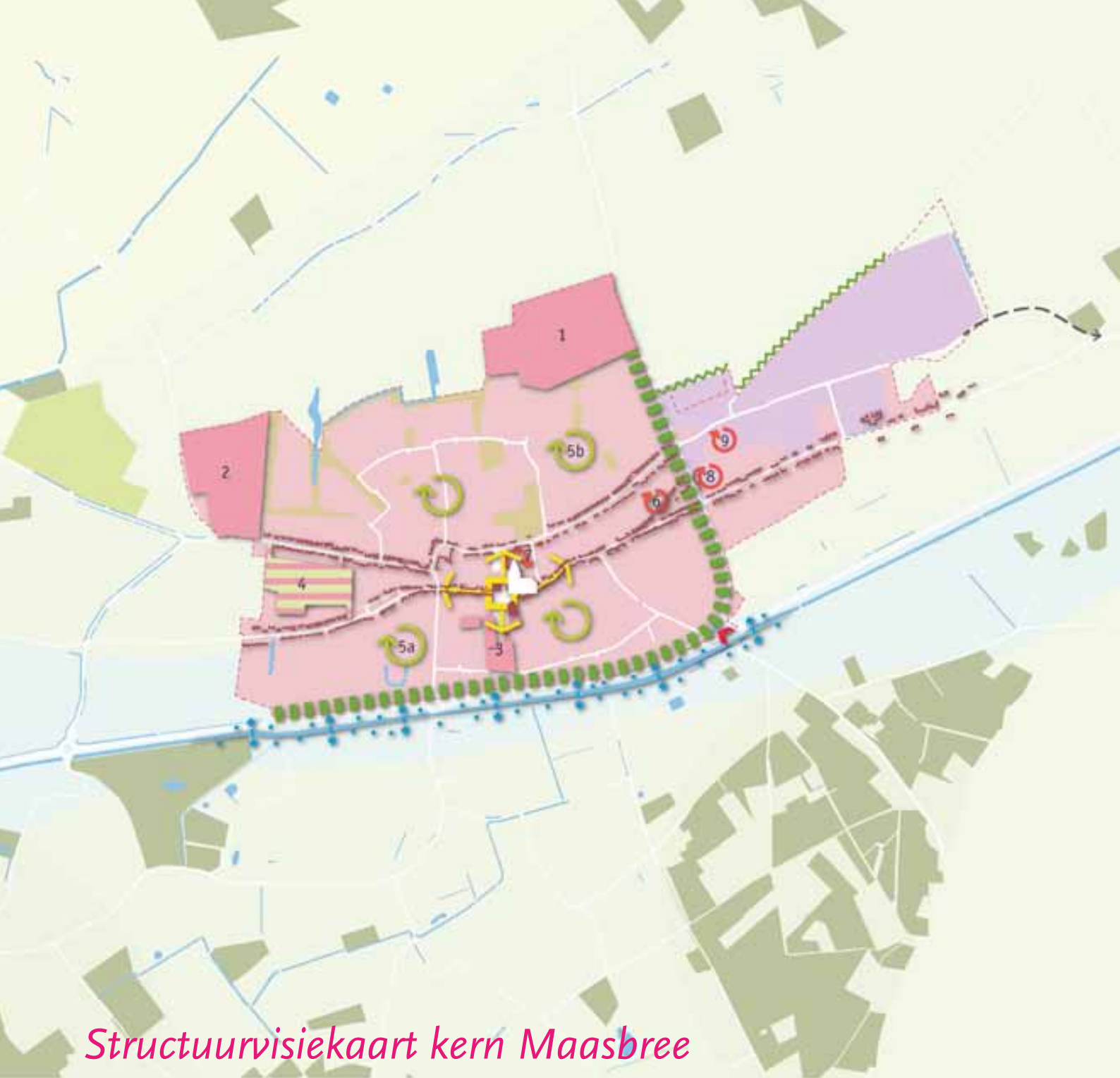
Bedrijventerrein De Schor

De noordelijke inpassing van het bedrijventerrein (overgang bedrijventerrein naar het buitengebied) kan beter. Een eventuele extra aansluiting ter ontlasting van het verkeer in/langs het dorp kan opnieuw onderzocht worden. Een langslepende saneringskwestie van een leegstaand bedrijfspand op het bedrijventerrein blijft om aandacht vragen maar is echter moeilijk oplosbaar zonder medewerking van de eigenaar en onvoldoende saneringsurgentie.



Plankaart Hart van Maasbree (uit: Hart voor Maasbree)





Structuurvisiekaart kern Maasbree

Legenda

Kleinschalige woonmilieus



Woningbouw in ontwikkeling

1. Dorperfeld
2. In den Bosch
3. Hart voor Maasbree



Woningbouw in voorbereiding

4. Meulenveld



Herontwikkelingslocatie

6. St. Rochusstraat 2
7. Sporthal / Trefpunt
8. Brandweerlocatie
9. Groesweg



Vergroenen woonmilieu

- 5a. Oude Pastoriebuurt
- 5b. Achter de Hoven

Goede bereikbaarheid



Onderzoek naar nieuwe ontsluiting

Innovatie en gebondenheid



Inpassing bedrijventerrein

Herkenbare dorpen



Versterking dorpshart



Behoud historisch lint



Behoud kerkgebouw



Versterken beleving beek



Verbeteren beedkwaliteit



Verbeteren entree

Ondergrond



Dorpskern



Lokaal bedrijventerrein



Sportvelden / buurtgroen / park



Water



Weg



Plangrens



Grenzen
Groen -> peel
Levendig
gedrevenheid
eigentijds Peeldorp
Zelfverzorgend
Eigenwijs
Recreatie
Peel
Bloeierend verenigingsleven
Verenigingsleven sterke verbinder
Verenigingen
Trots op eigen dorp
Peel, peel en nog eens peel
Knus in de kern
Onderlinge binding sterk
Peeldorp
Dorpsstraat inrichten als peel
Hart van de Peel (ipv kruispunt)
Op Raadhuisplein fysieke verwijzing naar peel
Saamhorigheid
Eenvoud en hardwerkende mens
Brede school
Eigenheid essentieel
Centrum vd peel
Rust en ruimte eromheen
Ruimte, gezelligheid, verzorgd, levendig, groen, terrasjes!
Op dit moment nog goed bereikbaar
Niet Helden
gemoedelijkheid
Dorpsidentiteit
Toeristisch peeldorp waar zowel meijelnaar als toerist zich thuisvoelt (Meijelnaar: goed wonen, toerist: wat 'n mooi dorp)
Ondernemers en consument in harmonie
Toerisme moet terug
Verbinden
Meijels dialect
Verbinden met andere kernen
Camping Startebos
Kruispunt in de Peel
Toerisme, campings open!
Kruispunt

4.10. Meijel

In 2006 heeft de voormalige gemeente Meijel de **Structuurvisie Meijel** opgesteld. Voor de bebouwde kom en het bedrijventerrein zijn daaruit van belang:

- vervullen bovenlokale rol op het gebied van woningbouw: uitbreidingslocaties ten zuiden en oosten van de kern, o.a. Startebos. Meijel als senioren- en forenzenkruispunt in de Peel;
- versterking ruimtelijke samenhang deelgebieden centrum waarbij concentratie van detailhandel in de Dorpsstaat, horeca aan het Raadhuisplein en Maatschappelijke functies op het Alexanderplein. Meijel als detailhandelkruispunt in de Peel met ook een mogelijke locatie voor een PDV-locatie aan de westzijde van de kern;
- versterking groenstructuur in het dorp. Bij dorpsinbreidingen en –uitbreidingen zorgdragen voor een groene geleding die aansluit bij de bestaande groenstructuur

In 2011 is onder leiding van het dorpsoverleg een **Toekomstbeeld** opgesteld: **Denk je aan Meijel**. Op acht domeinen heeft de gemeenschap aangegeven wat haar wensen zijn. Vanuit ruimtelijk oogpunt komt daaruit naar voren:

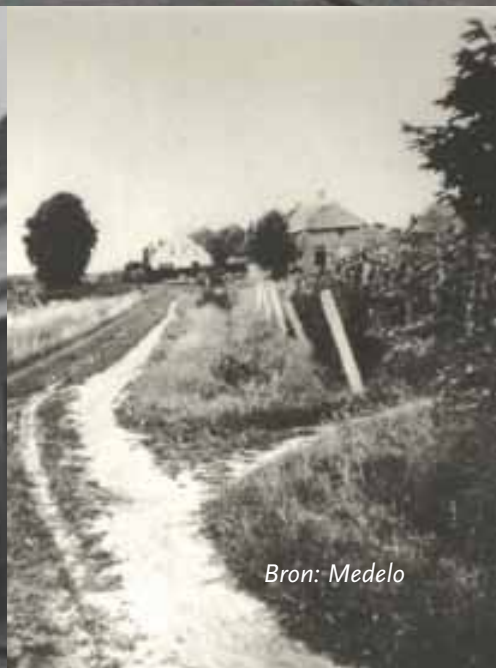
- herkenbare dorpkern met een geconcentreerd winkelaanbod, een gezellig plein en prima horecavoorzieningen;
- profileren van Meijel als toeristische trekpleister en het Kruispunt in de Peel zijn;
- voldoende werkgelegenheid in de agrarische sector, kleinschalige industrie, detailhandel en horeca;
- breed en gebalanceerd woningaanbod voor zowel de Meijelnaren, forenzen en tijdelijke arbeidskrachten.

De eerste twee punten zijn door gemeenschap en gemeente samen uitgewerkt in het Voorlopig **Ontwerp Peeldbeeld** dat eind 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld en in 2014 wordt uitgevoerd.



Waar hebben we mee te maken?

	2012	2020	2025	opmerkingen
Aantal inwoners	6075	6045	6000	daling
Aantal woningen	2270	2450	2540	20-25 woningen per jaar
Aantal leerlingen basisonderwijs	554	561	525	Nog lichte stijging, daarna daling
Aantal ouderen > 75 jr	430	605	755	stijging
Werkgelegenheid				
Aantal tijdelijke arbeidskrachten	244			Inschatting



Bron: Medelo



1900



2012



151

Meijel is een oud Peeldorp, gelegen op een oude zandrug temidden van de grote en lange tijd ondoor-
 gaanbare veengebieden van de Peel. Meijel vormde één van de weinige doorgangen door de Peel en lag
 aan de weg van 's-Hertogenbosch naar Keulen.

De wegen Hoek, Schoolstraat, Dorpsstraat en Kalisstraat vormen de oude ruggengraat van het dorp,
 waarna er in de loop der tijd meerdere parallel lopende bebouwingslinten zijn ontstaan. Dit geeft Meijel
 nog altijd een hele herkenbare opbouw. Vanaf de ruggengraat zijn er meerdere bebouwingslinten over
 de oude bouwlanden en het achterliggende veengebied uitgewaaierd. Daartussen zijn de uitbreidings-
 wijkjes van Meijel gebouwd.

Meijel is het meest oostelijk gelegen dorp van Peel en Maas, gelegen aan de rand van de Peel. Het is een groene kern met veel voorzieningen en een grote diversiteit aan wonen. Meijel heeft veel verenigingen en sportvoorzieningen, een brede school en een goed functionerend dorpsoverleg met acht werkgroepen. Het groene karakter komt tot uiting in een aantal grote groenplekken in de kern en de sterke relatie tussen kern en buitengebied. De bosgebieden Simonsohoeksebos en Startebos zorgen voor mooie groene randzones en zijn een belangrijk recreatief uitloopgebied voor de kern Meijel. In de kern is veel horeca aanwezig. Aan de noordkant van de kern ligt bedrijventerrein De Wielen, een lokaal bedrijventerrein met bedrijven in de sectoren bouwnijverheid, groothandel en productie. Enkele jaren geleden is de derde fase aangelegd waar nog voldoende uitbreidingsruimte ligt. In het voormalige gemeentehuis is het Venturelab gevestigd: huisvesting voor startende innovatieve bedrijven in Peel en Maas.

Het dorp is niet echt herkenbaar als Peeldorp. Er is er veel verblijfsrecreatie verdwenen (campings) en het van oudsher sterke centrum kampt met leegstand en lege plekken. Het Raadhuisplein is een parkeerplein zonder echter verblijfsfunctie en gebrek aan levendigheid. De geplande grote uitbreidingslocaties Startebos en Meijel-Oost stagneren door het uitblijven van de woningvraag, o.a. van forenzen.

Bovenstaande sterke en minder sterke kanten zijn volop herkenbaar in de woordwolk. Op een bijeenkomst in Meijel eind 2013 over het kernplan, is de aanwezigen gevraagd hun eerste associaties met hun dorp weer te geven. De woordwolk is hiervan het resultaat.

Waar willen we naar toe?

Ontspannen woonmilieus

Voor Meijel is de inzet om de aantrekkelijkheid als woondorp te versterken met kleinschalige groene woonprojecten. De profilering van Meijel is de combinatie van een groen en ontspannen wonen met een goede bereikbaarheid in zowel de richting Eindhoven als de regio Midden Limburg. Deze profilering biedt de mogelijkheid om een breed en gebalanceerd aanbod van woningen te realiseren, zoals het dorp wenst. Dit kan worden ingevuld met aanbod van betaalbare woningen in de huur- en koopsector voor Meijelnaren en forenzen (inclusief tijdelijke arbeidskrachten), die zich in Meijel willen vestigen.

Meijel is aangewezen als 'leefdorp' (zie paragraaf 3.1.). Dat betekent dat Meijel naast het bouwen voor de eigen behoefte ook mag bijdragen aan het realiseren van de extra behoefte aan woningen in de gemeente.

De belangrijkste woningbouwlocaties in Meijel betreffen de locaties Meijel Oost inclusief de locatie Beckers en Startebos. Doordat deze locaties in de kernrand liggen, op een band van oude akkers, ligt hier de kans om een samenhangend concept 'landschappelijk wonen' te maken. Dit kan bij Meijel-oost gedaan worden door de 'kamerstructuur' van de oude bouwlanden verder aan te zetten (bomenlanen rondom de oude akkers), de contrastwerking met het beekdallandschap verder aan te zetten, wandelroutes toe te voegen en eventueel met bosjes de kleinschaligheid en beslotenheid verder te versterken. Bij Startebos moet aansluiting worden gezocht bij het nabijgelegen bosgebied.

Gezien de demografische ontwikkelingen verdient woningaanbod voor starters en senioren aandacht. Voor ouderen zijn diverse ideeën passend en inspirerend, zoals experimenten voor woonhofjes met collectieve tuinen, groepswonen door ouderen, maar ook een gevarieerd aanbod van kleinschalig grondgebonden en (beperkt) appartementen zijn geschikt. Naast nieuwbouw in uitbreidingslocaties moet er ruimte blijven voor kleinschalige inbreidingen en herstructureringen. In en nabij de dorpskern zijn nog diverse lege plekken en herontwikkelingslocaties, waar ook woningen voor ouderen denkbaar zijn. Uit een door het dorpsoverleg gehouden enquête onder ouderen blijkt dat zij langer thuis willen blijven wonen en dat er vooral behoefte is aan kleine koopwoningen in hofjes-vorm of patiowoningen. Ook voor woonurgenten en tijdelijke arbeidskrachten kan hier worden gebouwd. Of woonruimte voor jonge mensen met een beperking, dit aanbod ontbreekt nu vrijwel in Meijel.

Herkenbare dorpen en eigen voorzieningen

De ambitie voor Meijel is om zich als Peeldorp te positioneren. Daartoe zijn goede functionele en ruimtelijke relaties nodig en een gezellig en herkenbaar centrum met alle benodigde voorzieningen.

Voor wat betreft het winkelen zetten we nadrukkelijk in op het verder ontwikkelen van de Dorpsstraat als winkelstraat in combinatie met andere functies zoals maatschappelijk, dienstverlenend, horeca en wonen. Insteek is om leegstand te voorkomen en een levendige straat met een mix van functies te creëren. Het MKB heeft een kansenkaart opgesteld waarin de kansen voor het centrum van Meijel zijn benoemd. Een daarvan is het completeren van het winkelaan-

bod. Het Alexanderplein vormt het maatschappelijk hart met multifunctionele accommodatie D'n Binger en ouderen- en zorgwoningen. We bieden op het Raadhuisplein ruimte om in dit gebied het aanbod aan recreatieve- en horecavoorzieningen verder te ontwikkelen. De ambitie om een aantrekkelijke dorpskern te krijgen met horeca, terrassen en hedendaagse overnachtingsmogelijkheden passen in het ontwikkelen van het Peelbeeld van Meijel.

Een verdergaande bundeling van voorzieningen draagt volgens de Toekomstvisie 'Denk je aan Meijel' bij aan de aantrekkelijke woonmilieu, omdat het gemak, herkenbaarheid en kwaliteit uitstraalt. De ambitie is om in het brede schoolconcept ook andere maatschappelijke voorzieningen onder te brengen. De Brede school wordt dan een kindcentrum met een aanbod van onderwijs, welzijn, opvang en zorgactiviteiten. Zo ontstaat er volgens de toekomstvisie, naast onderwijs, een doorlopend aanbod van opvangfuncties vóór en na schooltijd en culturele, sportieve en educatieve activiteiten tijdens en na schooltijd.

Met de Dorpsstraat (winkelen), het Raadhuisplein (horeca) en het Alexanderplein (gemeenschapshuis d'n Binger, maatschappelijke functies en woningbouw voor ouderen) beschikt Meijel in het toekomstbeeld over drie herkenbare en aantrekkelijke plekken, waar een groot deel van het maatschappelijke leven zich kan afspelen. Het groene buitengebied met De Peel als grootste trekpleister, maar ook de bossen nabij Startebos en de kanalen zorgen voor een aantrekkelijk woonklimaat. Via 'Méélmarketing' pakt het dorp zelf de handschoen op voor de promotie van Meijel als Peeldorp.





Goede bereikbaarheid

Meijel is weliswaar rustig gelegen, maar is tegelijk toch prima bereikbaar voor autoverkeer door de ligging op een kruispunt van N-wegen. In de ambitie om zich als Peeldorp te profileren, zijn er verbeteringen mogelijk ten aanzien van langzaam verkeerverbindingen tussen het dorp en De Peel.

Om de aantrekkelijkheid van het dorp te versterken wil men de verkeersdruk op de Dorpsstraat verminderen, maar wel met behoud van de bereikbaarheid van de winkels. In het herinrichtingsplan voor de Dorpsstraat is hier aandacht aan besteed en is na overleg met ondernemers en inwoners gekozen voor behoud van het huidige tweerichtingenverkeer in de Dorpsstraat.

Na de beoogde herinrichting van het centrum met een autovrij Raadhuisplein en opvulling van de lege gaten en panden zal er meer parkeerdruk in het centrum ontstaan. De verwachting is dat de huidige parkeerlocaties dit kunnen opvangen. Mocht dit niet zo zijn dan kan overleg met eigenaren van particuliere parkeerterreinen een mogelijke oplossing bieden.

Verbonden werkgelegenheid

We blijven in Meijel ruimte bieden aan de huidige verscheidenheid van lokale werkgelegenheid en een verdere verbreding van de werkgelegenheid, pas-

send bij het profiel als recreatief plattelandsdorp. Bedrijventerrein De Wielen blijft een lokaal terrein (zie paragraaf 3.6.), wat de komende jaren voldoende ruimte biedt voor de doorontwikkeling van de (lokale) werkgelegenheid.

Het profiel van Meijel biedt extra kansen op het gebied van recreatie en toerisme. De gemeente werkt graag mee aan initiatieven, die Meijel op de kaart zetten en het toeristisch recreatief profiel versterken.

Gebiedsontwikkeling

Dorpskernplan

In 2014-2015 wordt het centrumplan voor Meijel uitgevoerd. Op aangeven van en onder leiding van het dorp is een centrumplan opgesteld dat het Peelbeeld in Meijel nadrukkelijk gaat uitdragen. De openbare ruimte van de Dorpsstraat en Raadhuisplein worden aangepakt en met peelelementen ingericht. De ondernemers worden gestimuleerd om hun gevels in peelkleuren te hullen. Lege plekken worden ingevuld, o.a. het plan voor Hermes Hent, bestemmingen gezocht voor leegstaande panden en een innovatieve verlichting met waterelementen op het Raadhuisplein waarbij 'de Piël in brand staat'. Dit moet leiden tot een aantrekkelijk en levendig centrum van Meijel voor inwoners, bezoekers en recreanten.





Structuurvisiekaart kern Meijel

Legenda

Kleinschalige woonmilieus

-  Woningbouw in ontwikkeling
 - 1. 't Hof
 - 2. Hermes Hent Dingsstraat
 - 3. Startebos 2e fase
-  Woningbouw in voorbereiding
 - 4. Startebos 3e fase
 - 5. Meijel-Oost - Beckerslocatie
 - 6. Meijel-Oost - 1e fase
-  Woningbouw zoekgebied
 - 7. Meijel-Oost - 2e fase
-  Herontwikkelingslocatie
 - 8. Jaspers
 - 9. Cranenbroek
 - 10. Locatie garage
 - 11. Molenstraat Boensen

Ondergrond

-  Dorpskern
-  Lokaal bedrijventerrein
-  Sportvelden / buurtgroen / park
-  Water
-  Weg
-  Plangrens

Goede bereikbaarheid

-  Versterken verbinding langzaamverkeer

Herkenbare dorpen

-  Versterking dorpshart
-  Behoud historisch lint
-  Behoud kerkgebouw
-  Geleidelijke overgang naar buitengebied creëren
-  Verbeteren entree

-  Buitengebied - bos
-  Buitengebied - Bos- en Natuurgebieden
-  Buitengebied - Grootschalige open veen ontginningslandschappen
-  Buitengebied - Grootschalige open ontginningslandschappen
-  Buitengebied - Kleinschalige half open ontginningslandschappen
-  Buitengebied - Oude, verdichte bouwlanden
-  Buitengebied - Beekdalen / Rivierdal

A word cloud visualization of a village profile. The central and largest text is 'Hoog voorzieningenniveau' in blue. Other prominent words include 'Kerndorp Peel en Maas' in green, 'Goed winkelcentrum' in pink, and 'Centrum van plattelandsregio' in grey. Smaller words are scattered around, including 'Mag groter', 'Industrie', 'Activiteiten', 'Ondernemend', 'Voortgezet onderwijs', 'Wietel', 'Niet bekend in Nederland', 'Markt', 'Veel sportmogelijkheden', 'Compleet dorp', 'Slechte verbinding met andere dorpen', 'Bioscoop', 'Veel import bewoners', 'Dorps', 'Verrassend veelzijdig', 'Gezelligheid', 'Stads', 'Dok6', 'Park is onzichtbaar', 'Groot dorp', 'Los zand', 'Mode centrum', 'Markt met winkels en terrassen', 'Weinig historische gebouwen', 'Weinig groen in centrum', 'Dorpskarakter (moet zo blijven)', 'Kepèl', and 'Centrumdorp'.

Mag groter Industrie Activiteiten Ondernemend

Voortgezet onderwijs Wietel Niet bekend in Nederland

Markt Veel sportmogelijkheden Compleet dorp

Slechte verbinding met andere dorpen Bioscoop Veel import bewoners

Hoog voorzieningenniveau

Dorps Verrassend veelzijdig Gezelligheid Stads

Dorpskarakter (moet zo blijven) Kepèl Dok6 Park is onzichtbaar

Centrum van plattelandsregio Groot dorp Los zand Mode centrum

Weinig groen in centrum Weinig historische gebouwen Markt met winkels en terrassen

Centrumdorp

4.11. Panningen

In Panningen hebben de afgelopen jaren meerdere processen plaatsgevonden rondom de ontwikkeling van het centrum. In 2012 is de structuurvisie Centrum Panningen opgesteld. Deze is in 2014 geactualiseerd. Met de structuurvisie voor het centrum willen gemeente en ondernemers gezamenlijk de sterke winkel- en recreatiefunctie van Panningen uitbouwen. In de structuurvisie stelt de gemeente de kaders voor ontwikkeling en zijn uitvoeringsplannen opgenomen voor inrichting en zonering, die kunnen rekenen op draagvlak bij betrokkenen. De structuurvisie Centrum Panningen (SVCP) blijft naast deze structuurvisie van kracht. In de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen zijn de hoofdlijnen uit deze SVCP overgenomen en vult deze op enkele plaatsen aan. De SVCP heeft het primaat boven de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen. Vanuit een aantal vastgoedeigenaren en ondernemers is het initiatief genomen voor het project Herpositionering Centrum Panningen waarbij het centrum duidelijk gepositioneerd wordt met de slogan "Thuis in Panningen".

Waar hebben we mee te maken?

	2012	2020	2025	opmerkingen
Aantal inwoners	7360	7115	6925	daling
Aantal woningen	3200	3400	3450	12-20 woningen per jaar
Aantal leerlingen basisonderwijs	610	462	460	forse daling, daarna stabilisatie
Aantal ouderen > 75 jr	785	1000	1215	stijging
Werkgelegenheid				
Aantal tijdelijke arbeidskrachten	56			inschatting





PANNINGEN IN VOGELVLUCHT





1895



1967



1988

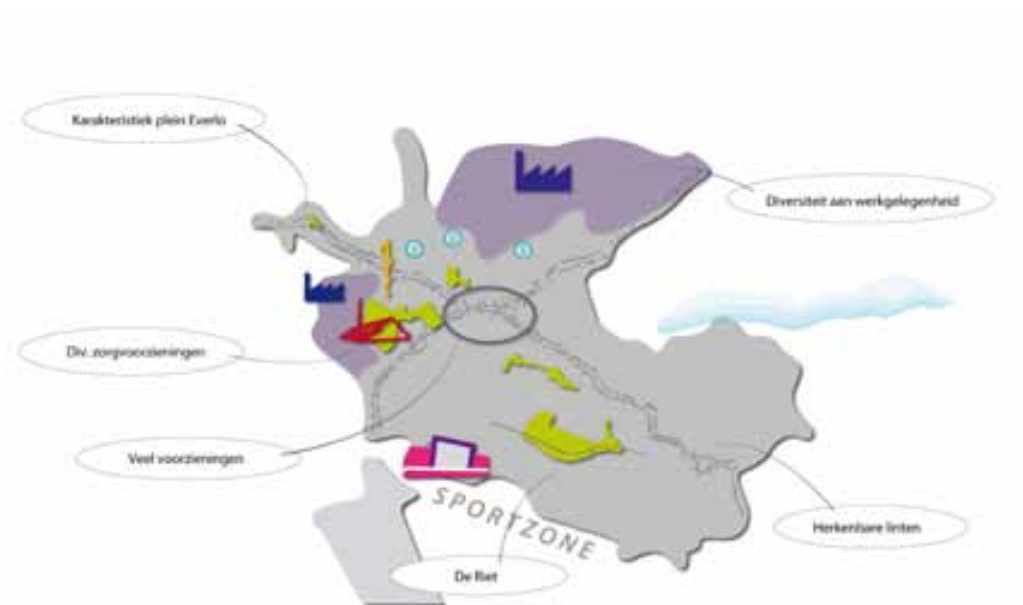


2012

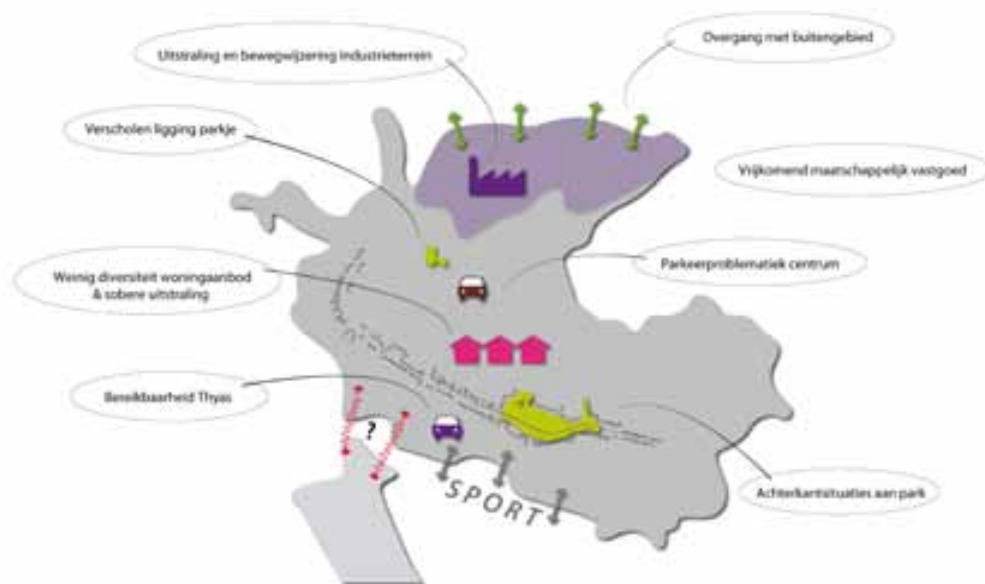


161

Een strikvorm van linten, bestaande uit de Schoolstraat, Beekstraat, Ruijsstraat en Kerkstraat is het begin geweest van de ontwikkeling van het dorp Panningen. De strikvorm is nu nog steeds terug te vinden op de kaarten van Panningen. Het dorp is met name aan de zuidzijde flink gegroeid in de jaren '70, '80 en '90. Ook is de ontwikkeling van het bedrijventerrein in het noorden van Panningen op de kaarten goed te zien.



Kwaliteiten



Knelpunten

Panningen is door de omvang en centrale ligging het centrumdorp van Peel en Maas met veel (regionale) voorzieningen, zoals het medisch centrum Pantaleon, de school voor voortgezet onderwijs Het Bouwens en het centrum met o.a. bioscoop en theater Dok 6. Het compacte winkelcentrum kent veel sterke lokale bedrijven en heeft een goed functionerende weekmarkt. De woongebieden van Panningen zijn in de loop der jaren vastgegroeid aan die van Helden. Er is een brede diversiteit aan woningen waaronder veel woningen voor bijzondere doelgroepen zoals begeleid wonen en zorgwoningen. Het woningbouwproject De Laatberghof in het Ringovenpark wordt als zeer positief beoordeeld door de kleinschaligheid en diversiteit wat betreft de architectuur van de woningen. Het wordt regelmatig als voorbeeld genoemd van een toekomstig woonhofje voor ouderen. Daarnaast worden de wijken Houbenslag, Stogger en (na herinrichting) het Dr. Poelsplein als mooie wijken aangeduid.

Panningen heeft twee bedrijventerreinen. Vanaf de jaren zestig heeft Industrierrein Panningen zich ontwikkeld als regionaal bedrijventerrein met accent op de maakindustrie. Hier is een aantal grote gerenommeerde bedrijven gevestigd. Recentere uitbreidingen hebben plaatsgevonden aan de zuidoostkant. Hier is nog ruimte beschikbaar. Het tweede bedrijventerrein is bedrijventerpark Kennedylaan dat in de jaren 90 is aangelegd. Dit terrein is een lokaal bedrijventerrein bedoeld voor dienstverlenende bedrijven en perifere detailhandel. Het is een modern bedrijventerrein met een goede uitstraling. Ook hier is nog ruimte beschikbaar.

Panningen kent veel verenigingen en heeft als centrumdorp ook de beschikking over meerdere sportaccommodaties, waarvan een concentratie zich bevindt in Panningen Zuid (minister Calsstraat). Ook in

Panningen Noord is een concentratie van (bovenlokale) sportvoorzieningen: voetbalvelden, hockeyvelden, het zwembad en de (topsport) handbalaccommodatie. Tegelijk is Panningen in vergelijking met de andere kernen in Peel en Maas (overkoepelend) minder goed georganiseerd. Zo is er geen dorpsbreed dorpsoverleg.

Panningen kent een aantal ruimtelijke knelpunten, die deels samenhangen met haar centrumrol. Er zijn veel (potentiële) herontwikkelingslocaties: diverse panden en locaties, zowel van de gemeente als particulier, staan leeg of te koop of komen vrij, zoals (voormalige) schoolgebouwen en bedrijfsbebouwing buiten het centrum. In het winkelcentrum neemt de leegstand langzaam toe en is er sprake van een parkeerverdeelsprobleem. Het middendeel van Industrierrein Panningen is verouderd en kent leegstand. De groen-inpassing en groenstructuur op het oudere deel van dit bedrijventerrein ontbreekt.

Bovenstaande sterke en minder sterke kanten zijn volop herkenbaar in de woordwolk. Op een bijeenkomst in Panningen eind 2013 over het kernplan, is de aanwezigen gevraagd hun eerste associaties met hun dorp weer te geven. De woordwolk is hiervan het resultaat.

Waar willen we naartoe?

Ontspannen woonmilieus

Kenmerkend voor het woonmilieu in Panningen is de nabijheid van een groot aantal voorzieningen. Panningen heeft een dorpsse woonsfeer rondom een centrum met soms een wat stedelijke allure. Inzet voor Panningen is het in standhouden van deze kleinschalige woonmilieus met goede en veilige verbindingen met die voorzieningen.





Panningen is aangemerkt als centrumdorp voor de gemeente Peel en Maas. Dat betekent dat er ruimte in het woningbouwprogramma zit om woningen te bouwen voor (een eventuele) extra opvang van nieuwe inwoners. Panningen zal door het voorzieningenaanbod in toenemende mate o.a. aantrekkelijk zijn voor ouderen, ook uit andere dorpen. Een ontspannen woonmilieu voor Panningen houdt daarom rekening met een accent op de huisvesting voor ouderen, in een kleinschalige mix met woningen voor andere doelgroepen.

In Panningen is de verwachting dat de ‘gezinswijken’ van twintig jaar geleden, die op dit moment een lichte vergrijzing laten zien, op termijn eveneens een duidelijke mix van bewoners laten zien. De bereikbaarheid van voorzieningen vanuit deze wijken, waaronder de winkels, scholen, medische voorzieningen en sportaccommodaties zijn daarmee belangrijk. De wijken ten zuiden van de Kennedylaan liggen in dat opzicht bijzonder strategisch; een rustig woonmilieu met alle voorzieningen, het centrum en de sportaccommodaties ten zuiden van Panningen, (op fietsafstand) binnen handbereik. Voor een ‘ontspannen’ en onderscheidend woonmilieu is daarom het verzachten van de barrièrewerking van de Kennedylaan en een meer groene uitstraling van de wijken een belangrijke impuls. De wijk Panningen-zuid (omgeving. Gouverneur Houbenstraat – Oranjestraat – Christinastraat) verdient bijvoorbeeld een grote opknapbeurt. De wijk is vrij ‘vol’ gebouwd, zodat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn voor het parkeren. Bovendien is het openbare groen ‘schraal’ en verouderd.

Er zijn nog voldoende woningbouwlocaties beschikbaar in Panningen, zoals de locaties Stox en het

Ringovenpark. Daarnaast kent Panningen een aantal herstructureringslocaties.

Herkenbare dorpen

De herkenbaarheid van Panningen hangt voor een groot deel samen met het grote voorzieningenaanbod, de herkenbaarheid van de oude radiale bebouwingslintenstructuur en een aantal beeldbepalende gebouwen in en nabij het centrum.

Belangrijk is om in te blijven zetten op een herkenbaar en compact centrum met een sterk winkelbestand en daarbij zoveel mogelijk veilige verbindingen te realiseren en relaties met overige voorzieningen te leggen. Zo is de nabijheid tussen de medische- en zorgvoorzieningen in Ringovenpark en het winkelgebied zeer aantrekkelijk.

Door de doorontwikkeling van het centrum en de grootschalige uitbreidingen van de afgelopen dertig jaar is de rol en functie van de oude bebouwingslinten sterk veranderd. Door de verankering van een deel van de wijken aan deze bebouwingslinten heeft het verkeer een ware stempel gedrukt op de inrichting en uitstraling ervan. Intussen is de functie van enkele van deze radialen sterk afgewaardeerd, zoals in de Beekstraat en de Ruijsstraat. Voor de herkenbaarheid van deze ‘structuurdragers’ is het van belang om de kwaliteiten van de linten in de toekomst te behouden en door te zetten (ook op inbreidingslocaties). Dat wil zeggen, kleinschalig (geen projectmatige geschakelde bouw), met diversiteit, met oriëntatie op het lint zelf (geen hofjes vanaf het lint) en maximale bouwhoogtes van twee lagen met kap. Een afwisseling van de rooilijn kan afhankelijk van de locatie echt iets toevoegen.



De Schoolstraat heeft een heel afwisselend karakter. Aan de zuidzijde kent de weg een kleinschalige, diverse lintbebouwing. Aan de noordzijde is sprake van grotere en individueel gelegen panden, die de straat een ruim beeld geven en een zekere allure. Het gemeentehuis (als sluitstuk richting het centrum) past in dit beeld. De ontwikkeling van het lint kan zich in dit patroon doorontwikkelen. Op de hoek van de Schoolstraat/ Kennedylaan past ook een wat grootschaliger en hogere ontwikkeling, mits het perceel een 'ruim en groen' beeld afgeeft.

Voor de herkenbaarheid van Panningen als centrum-dorp is de uitstraling vanaf de hoofdroutes belangrijk, waaronder de Kennedylaan, inclusief de belangrijkste entrees naar het centrum (Raadhuisstraat en Wilhelminastraat). Met een betere inrichting kan de rol van beide entrees tot het centrumgebied beter uit de verf komen. De Raadhuisstraat mag zich ontwikkelen tot een 'stedelijke as' met een mix aan functies. De recente herinrichting met twee aparte rijstroken waardoor een fraaie laan is ontstaan, draagt hier aan bij. Voor de Wilhelminastraat is het een interessante mogelijkheid om het park achter het gemeentehuis aan te grijpen om hier een groene entree te maken.

Rondom het centrum van Panningen komt de komende jaren veel maatschappelijk vastgoed op de markt waarvoor een geschikte herinvulling wordt gezocht. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van cultuurhistorisch waardevolle panden. Met uitzondering van basisschool Panningen Zuid en delen van de VMBO locatie aan de Raadhuisstraat zijn de meeste gebouwen behoudenswaardig en goed herinvulbaar met functies als wonen, kantoorfuncties of dienstverlening. Ter inspiratie denken we aan speciale woonvormen en appartementen voor doelgroepen als

jongeren, ouderen, woonurgenten, al dan niet in combinatie met collectieve voorzieningen. Ook zijn of komen er rondom het centrum winkel-, bedrijfs en kantoorpanden als herontwikkellocatie beschikbaar. De herinvulling hiervan moet per situatie worden bekeken. Herinvulling met woningen is niet zonder meer mogelijk gezien het reeds te ruime woningbouwprogramma in Panningen tenzij er een uitruil met een andere locatie kan plaatsvinden.

Goede bereikbaarheid

De bereikbaarheid van Panningen wordt gekenmerkt door een dubbele ringstructuur. Het verkeer wordt in de visie zolang mogelijk op de buitenste ring, bestaande uit de Willem van Hornestraat, Kennedylaan, Ninnesweg en Industrierrein Panningen, gehouden, waarna het via 'inprikkers' of wijkontsluitingswegen gericht naar de bestemming wordt geleid. Om deze route herkenbaar en veilig te houden, geeft opgaven ten aanzien van de inrichting en de oversteekbaarheid. De Kennedylaan wordt met een uitbreidend centrumgebied steeds belangrijker. De verkeersdruk wordt echter nogal eens als nadeel gezien, zeker naarmate er meer voorzieningen geclusterd worden in het centrum en Ringovenpark (o.a. meerdere basisscholen). Monitoring van deze route met alle aansluitingen blijft belangrijk. Waar mogelijk dient doorgaand (vracht) verkeer via de Kennedylaan te worden ontmoedigd. De herinrichting van de Kennedylaan is op het moment van schrijven gaande. De recente herinrichting met gescheiden rijbanen heeft geleid tot een verkeersveiligere situatie en een lichte vermindering van de verkeersdruk.

Rond het centrum is sprake van een secundaire structuur in de vorm van een parkeerring. Uitgangspunt hiervan is om dicht tegen het centrum aan verbin-

dingen te maken tussen de parkeerplaatsen, waarbij idealiter altijd een (zicht)relatie met het centrum blijft bestaan. In de Actualisatie Structuurvisie Centrum Panningen is een visie opgenomen voor parkeerroute en parkeerlocaties in het centrum.

De Ruijsstraat is een belangrijke lokale verbindingsweg tussen de centrumvoorzieningen in Panningen, een aantal woonwijken en de toeristische trekkers in Helden. De inrichting van deze weg moet nadrukkelijk worden gericht op langzaam verkeer.

Ringovenpark wordt als voorzieningengebied steeds belangrijker. Dat geeft ook opgaven ten aanzien van een goede bereikbaarheid van en routing in Ringovenpark. Uitgangspunt hierbij is de autobereikbaarheid via de 'buitenkant' (Kennedylaan, Schoolstraat) en langzaam verkeersnetwerk via de 'binnenkant' (centrum). Bij het medisch centrum Pantaleon is een rotonde op de Kennedylaan gerealiseerd die zorgdraagt voor verbetering van de toegankelijkheid en verkeersveiligheid.

Verbonden werkgelegenheid

Panningen vervult met Industrierrein Panningen en Bedrijvenpark Kennedylaan een belangrijke rol op het gebied van werkgelegenheid. Door de ouderdom en leegstand van een deel van het oudste deel van Industrierrein Panningen is hier behoefte aan herstructurering. De herinvulling van het SIF-gebouw en directe omgeving kan hier als katalysator dienen. In combinatie hiermee willen we de openbare ruimte langs de (oostelijke) entree en de route Panningen bedrijventerrein aanpakken. In de huidige situatie lopen de bedrijfspercelen over in de weg met her en der wat snippergroen. De ambitie is om hier een doorlopende groenstructuur te realiseren met duidelijke op- en afritten naar de afzonderlijke bedrijven. Deze groenstructuur langs de hoofdontsluiting wordt doorgezet

naar het nieuwe gedeelte van het industrierrein waarbij tevens aandacht wordt geschonken aan ruimte voor de voetganger. Ook wordt ingezet op een betere uitstraling van de buitenzijde van het bedrijventerrein, waar het in aanraking komt met het landschap. Tussen Loo en de achterzijde van het bedrijventerrein ligt de opgave om een meer fraaie of geleidelijke overgang te maken.

Aan de oostzijde van het industrierrein Panningen (langs de Maasbreeseweg) vindt een beperkte uitbreiding met lichte bedrijvigheid plaats waarmee tevens een betere entree en beeldkwaliteit wordt beoogd. Er wordt gezocht naar een of meer extra verbindingen tussen industrierrein en het centrum.

Gebiedsontwikkeling

Centrum, 1e schil en Ringovenpark

Het verdergaand clusteren van voorzieningen is een goede ontwikkeling, omdat het zorgt voor betere voorzieningen en bijdraagt aan de mogelijkheid elkaar spontaan te ontmoeten. En daar moet Panningen het ook van hebben. Nieuwe functies die bijdragen aan de ontmoetingsfunctie en levendigheid in het centrum zijn dan ook welkom.

De 1e ring rondom het centrum bevat meerdere locaties met maatschappelijk vastgoed of bedrijfsmatige functies. Deels op grote kavels, deels geïntegreerd in de woonomgeving. Hier kunnen allerlei transformaties optreden in de toekomst. Voor de opvulling van deze locaties gelden wat randvoorwaarden:

- Er mogen geen functies ontstaan die de rol van het (winkel)centrum uithollen;
- De locaties moeten qua maat en schaal passen bij of goed overgaan in de directe omgeving of bij aanliggende straten.



Bouwens van der Boijecollege



De invulling van het Ringovenpark vordert met inmiddels een brede school, zorgvoorzieningen, het medisch centrum, woningen en de Ringoven. Bij de verdere invulling blijft duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt, op het gebied van o.a. water, groen, duurzame bouw, de mix van functies en gemeenschapsontwikkeling. De relatie met het centrum van Panningen wordt daarbij duidelijker vormgegeven.

Omgeving Piushof

Aan de Piushof zullen de komende jaren ontwikkelingen spelen, die kunnen leiden tot een integrale gebiedsontwikkeling. Verschuivingen zijn denkbaar in:

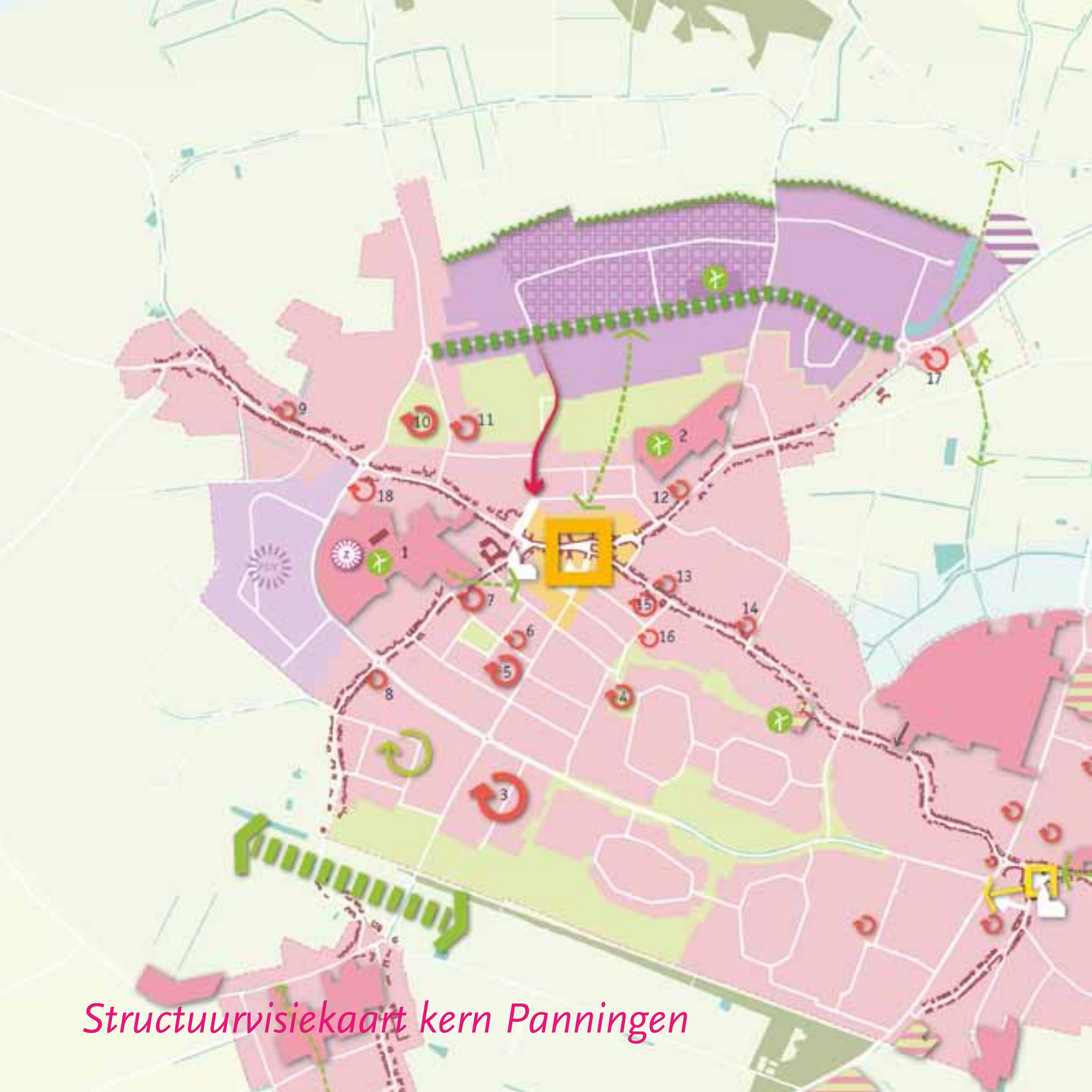
- Het zorgcomplex Piushof. Deze zal t.z.t. worden afgebroken. Bejaardenhuis De Wietel staat per 07-2014 leeg, een mogelijke tijdelijke invulling wordt nog onderzocht;
- De hofjes met ouderenwoningen. Deze zijn verouderd en de stedenbouwkundige, naar binnen gerichte, opzet voldoet niet meer aan de wensen;
- Het gebouw van basisschool Panningen-Zuid wordt eind 2014 gesloopt.

Het gebied ligt heel strategisch tussen het centrum en de sportvelden in. Bovendien kan het gebied bij herontwikkeling iets toevoegen aan de twee omliggende wijken, die een tekort aan 'groen' kennen. Uitgangspunten voor de herontwikkeling van dit gebied is om:

- Het gebied als één geheel te beschouwen;
- Een beeld te maken, dat zich onderscheidt van de twee omliggende wijken, waardoor de kleinschaligheid van het wonen in Panningen wordt bewaard;
- Ruimte te maken voor stevige groenstructuren, die aansluiting vinden met de twee omliggende wijken en het buitengebied.

Een mogelijke invulling kan een campusachtig model zijn.





Structuurvisiekaart kern Panningen

Legenda

Kleinschalige woonmilieus



Woningbouw in ontwikkeling

1. Ringovenpark
2. Stox



Herontwikkelingslocatie

3. Pruisshof / De Wietel e.o.
4. Bibliotheek Wietelweg
5. VMBO-locatie
6. CJG-locatie
7. Vorkmeer Kerkstraat
8. Hoek Kerkstraat - JF Kennedylaan
9. Schoolstraat
10. De Del
11. Schoollocatie Panningen-Noord
12. Garage Ghielen Beekstraat
13. Bessens Ruijsstraat
14. Van Heyst Ruijsstraat
15. Vorkmeer Ruijsstraat e.o.
16. Verwinkel Wietelweg
17. Van Happen Beekstraat
18. Hoek Schoolstraat - JF Kennedylaan



Vergroenen woonmilieu



Duurzame gebiedsontwikkeling

Goede bereikbaarheid



Versterken verbinding langzaamverkeer

Innovatie en gebondenheid



Herstructurering bedrijventerrein



Inpassing bedrijventerrein



PDV locatie

Herkenbare dorpen



Versterking regionaal centrum



Behoud historisch lint



Behoud kerkgebouw



Verbeteren beeldkwaliteit



Verbeteren entree



Realisatie zorgcluster



Groene buffer Egchel - Panningen

Ondergrond



Dorpskern



Regionaal bedrijventerrein



Lokaal bedrijventerrein



Sportvelden / buurtgroen / park



Water



Weg



Plangrens





Hoofdstuk 5

Uitvoeringsparagraaf

5.1. Rolverdeling en samenwerking

Deze structuurvisie bevat de hoofdlijnen van voorgenomen en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente Peel en Maas en ook de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid. De visie vormt zowel een toetsingskader als een stimuleringskader. In dit hoofdstuk geven we aan hoe, door wie en wanneer die voorgenomen ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. De gemeente wil de ambities namelijk niet volledig zelf ten uitvoer te brengen. Vanuit de gedachte van zelfsturing en versterkt door het rijksbeleid van participatie en de decentralisaties is de rol van de gemeenschap steeds belangrijker. Maar ook van andere partijen zoals woningbouwverenigingen, ontwikkelaars, eigenaren, verenigingen, belangenpartijen, zorginstellingen verwachten wij een actieve bijdrage om tot uitvoering van de visie te komen. Tot slot zullen ook bovenlokale partijen zoals provincie en Waterschap worden aangesproken op hun rol en inbreng.

Voor een aantal onderdelen, o.a. op het gebied van woningbouw en infrastructuur, ligt er een actieve rol voor de gemeente. Daarbij wordt vanzelfsprekend de samenwerking gezocht met betrokken partijen en inwoners om draagvlak te creëren en tot goede gedragen plannen te komen. Op andere terreinen, met name op

het terrein van de voorzieningen en kwaliteitsverbetering, stelt de gemeente zich terughoudend op en zal vooral initiatieven vanuit de gemeenschap ondersteunen. De gemeente hoopt dat deze visie betrokkenen stimuleert om zaken op te pakken die de leefbaarheid en kwaliteit van de kernen versterken.

5.2. Financiële instrumenten

De structuurvisie geeft de verbanden aan tussen diverse ontwikkelingen en projecten binnen de gemeente. Op basis hiervan kan een bijdrage gevraagd worden voor in de structuurvisie benoemde en aangewezen fondsen. Er kunnen verschillende fondsen naast elkaar benoemd worden. De structuurvisie vormt de basis voor het gemeentelijke kostenverhaal (afd. 6.4 Wro) voor:

- bovenwijkse voorzieningen;
- bovenplanse verevening;
- bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen;
- parkeerfondsen.

Kostenverhaal

Kostenverhaal binnen gebiedsontwikkeling biedt de mogelijkheid tot het verrekenen van zogenaamde grondexploitatiekosten (aanleg van voorziening, zo-



als straten, riolering, groen etc.) binnen een bepaald ruimtelijk plan. Gemeenten zijn wettelijk verplicht tot het verhalen van deze kosten bij de grondeigenaren / initiatiefnemers van ontwikkelingen. Er moet wel sprake zijn van een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van de Bro. Dit is als:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Ten aanzien van het kostenverhaal heeft de gemeente Peel en Maas d.d. 15 november 2011 een nota kostenverhaal vastgesteld. Hierin wordt de werkwijze van de gemeente Peel en Maas inzake kostenverhaal nader uitgewerkt. De basis is dat het verhalen van kosten privaatrechtelijk (via anterieure overeenkomsten) of publiekrechtelijk kan (via exploitatieplannen en daarna posterieure overeenkomsten).

Privaatrechtelijk

Het meest gebruikte spoor is kostenverhaal via privaatrechtelijke (vrijwillige) contractvorming. Afspraken worden vastgelegd in een zogenoemde

anterieure overeenkomst. In een anterieure overeenkomst kan de gemeente afspraken maken met een ontwikkelaar over het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte, het uitvoeren van werken en het te realiseren woningbouwprogramma. Dit kan gaan om voorzieningen en rechtshandelingen die gemaakt worden binnen het plangebied, maar ook om voorzieningen buiten het plangebied. Kostenverhaal via het private spoor heeft de voorkeur omdat partijen over de te regelen onderwerpen kunnen overleggen en onderhandelen.

Publiekrechtelijk

Het publieke spoor wordt gevolgd als er geen vrijwillige afspraken gemaakt kunnen worden met de grondeigenaar/initiatiefnemer. Een door de gemeenteraad vastgesteld exploitatieplan is dan de basis om de gemeentelijke (plan)kosten te verhalen op de grondeigenaren. In een exploitatieplan wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente alle gronden in eigendom heeft. Hierbij moet worden gerekend met de inbrengwaarde van de gronden. Gronden worden getaxeerd op basis van huidig gebruik of op basis van toekomstig gebruik. De hoogste waarde moet worden aangehouden.

5.3. Verevening in de structuurvisie

Er wordt onderscheid gemaakt in verschillende soorten van kosten, zoals bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

Bovenwijkse voorzieningen

Het gaat om kosten voor voorzieningen waarvan ook andere locaties buiten het exploitatiegebied profi-

teren, zoals de aanleg van verkeerswegen, riolering, groen, straatverlichting en dergelijke. Ook sportvoorzieningen kunnen hieronder vallen zolang deze niet uitsluitend in gebruik zijn bij één vereniging en deze voorziening vrij toegankelijk is. Denk hierbij aan een trapveldje. Een maatschappelijke voorziening zoals een onderwijsgebouw of terrein valt hier niet onder.

In het geval van een exploitatieplan is op bijdragen aan de bovenwijkse voorzieningen het P-T-P criteria (Profijt, Toerekenbaarheid, Proportionaliteit) van toepassing. Via een anterieure overeenkomst geldt dat de kosten ook worden toegerekend aan meerdere gebieden, met dien verstande dat de genoemde criteria niet van toepassing zijn. Hier geldt de contractvrijheid.

Tenslotte is van belang dat het (plan)gebied de kosten kan dragen. Als kosten verhaald worden op basis van een exploitatieplan geldt namelijk dat er niet meer kosten verhaald mogen worden dan dat er opbrengsten vanuit de grondexploitatie zijn.

Bovenplanse verevening

Bovenplanse verevening maakt het mogelijk financiële tegoeden van winstgevende locaties in te zetten om tekorten op andere locaties te verevenen. Dit kan op basis van een anterieure overeenkomst. Dit is tevens mogelijk op basis van een exploitatieplan, mits voldaan wordt aan de P-T-P criteria. De basis voor verevening wordt gelegd door een project op te nemen in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie.

Om deze vorm van kostenverhaal via het exploitatieplan toe te kunnen passen is fondsvorming noodzakelijk. Een fonds is een aangewezen bestemmingsreserve. Bovenplanse verevening is ook mogelijk op basis van een anterieure overeenkomst (vrijwilligheid). Opnieuw gelden dan de P-T-P criteria niet.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Op basis van de Wro bestaat de mogelijkheid om aan particuliere ontwikkelaars een 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' te vragen. Een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is een vrijwillige bijdrage voor kosten die niet op de wettelijke kostensoortenlijst staan en waarvoor de gemeente toch een bijdrage van een ontwikkelende partij vraagt. De gemeente Peel en Maas kent 4 bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling:

- fonds infrastructurele werken;
- herstructureringsfonds;
- kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling;
- parkeerfonds.

Uitgangspunt is dat de gemeente voor iedere ontwikkeling een vrijwillige bijdrage vraagt aan partijen voor storting in de bovengenoemde fondsen. Partijen kunnen er ook voor kiezen om deze bijdragen niet middels een storting in het fonds te doen maar om de bijdrage fysiek te realiseren. Dit zal in overleg met de partijen worden vastgelegd in de anterieure overeenkomsten.

De te vragen bijdragen zijn gebaseerd op de kosten die aan de ontwikkelingen (projecten), zoals in paragraaf 5.4. zijn vermeld, worden begroot. Tevens zijn/worden van de diverse fondsen projecten benoemd waar de bijdragen aan gevraagd kan worden. Hierbij is ook rekening gehouden met mogelijk toekomstige, nu nog niet bekende, ontwikkelingen.



5.4. Projectenlijst per kern themagewijs

Een aantal onderdelen uit de visie zijn al in uitvoering: een woningbouwlocatie waar al woningen worden gebouwd. Andere onderdelen zijn in voorbereiding: er wordt bijvoorbeeld door een of meer partijen gewerkt aan een haalbaarheidsstudie of plan/ontwerp. Weer andere onderdelen zijn nog niet opgepakt maar kunnen concreet worden als er een partij initiatief neemt. Dit kan een direct betrokken partij zijn zoals ondernemers of een eigenaar. Maar ook de gemeenschap of een ontwikkelaar kan initiatief nemen en de planvorming ter hand nemen. De gemeente zal daarbij op verzoek faciliteren.

In deze paragraaf is per kern een schema opgenomen van concrete onderdelen uit de visie. Daarbij is aangegeven wat al in uitvoering is (donkerblauw), wat in voorbereiding is (lichtblauw) en wat nog opgepakt moet/kan worden (middenblauw). Een aantal onderwerpen komt in alle kernen terug. Deze zijn opgenomen in de tabel Algemeen.

Algemeen

Wat	Omschrijving	Wie	Status	Financiën (A/H/I/K)
Ontspannen Wonen				
Bestaande woningbouw	Aandacht voor kwaliteit en levensloopbestendigheid	Gemeente, eigenaren, woningbouwvereniging	Continu, bij planvorming en bestemmingsplannen	
Woningsplitsing	Mogelijkheden voor woningsplitsing van grote woningen/boerderijen in en nabij de kern tbv o.a. moderne woonzorg-concepten voor ouderen	Gemeente	Meenemen in beleidsnota Wonen en zorg, 2015 (uitvoeringsafpraak Leven in het Dorp 2013)	
Herkenbare dorpen met eigen voorzieningen				
Integraal erfgoedbeleid	O.a. behoud historische linten en bebouwing	Gemeente, historische verenigingen, musea	2014-2015	
Groenvisie	Eén visie voor groen, natuur, landschap en bos voor zowel kernen als buitengebied	Gemeente, groenplatform	2015	

In de laatste kolom is aangegeven of het plan een financiële afdracht (A) moet doen of dat er mogelijk een bijdrage is te verwachten uit van de gemeentelijke fondsen:

- Herstructureringsfonds (H)
- Fonds Infrastructurele werken (I)
- Kwaliteitsfonds (K)

De toekenning van een eventuele bijdrage is een bevoegdheid van de raad.

Bij een deel van de projecten is in de kolom financiën niets aangeduid, omdat hier al eerder afspraken over zijn gemaakt.

De nummers achter een aantal onderdelen corresponderen met de nummers op de visiekaart van de betreffende kern.



Baarlo

Wat	Omschrijving	Wie	Status	Financiën (A/H/I/K)
Ontspannen Wonen				
2e fase Rond de Engelbewaarder (1)	19 woningen (grondgebonden huurwoningen - patio + starters)	Wonen Limburg	In uitvoering (start bouw eind 2015)	
Kuukven fase II (2)	64 woningen	Janssen de Jong en gemeente	In uitvoering, kavels te koop	
Woningbouw Hummerenweg (3)	9 bouwkavels (2000-3000 m²)	eigenaar Hoeymakers	In uitvoering (kavels te koop)	
Napoleonsbaan-centrum (4)	Ouderen/zorgwoningen of woonurgente groepen	eigenaar Broekmans	Oud plan zorgcomplex, komt nieuw plan?	
Kuukven fase III (5)	Woningbouw (aantal nog niet bekend)	Ontwikkelaar, gemeente	afhankelijk van woningvraag	A
Schilders-, Ambachten- en Gravenbuurt	Verdunning en/of vergroening	Bewoners, gemeente	afhankelijk van initiatief bewoners	
Herkenbare dorpen met eigen voorzieningen				
MFA Rond de Engelbewaarder	Multifunctionele accommodatie voor dagopvang, bibliotheek, ontmoetingsruimte	Gemeenschap, gebruikers, Wonen Limburg provincie, gemeente	In uitvoering (zowel gebouw als realiseren dagopvang)	
Tajiri	Behoud en renovatie kasteel Scheres in combinatie met kunst Tajiri	Gemeente, familie Tajiri, provincie	In voorbereiding	
Maasdal	Verbeteren inrichting en toegankelijkheid gebied tussen Maas en Baarlo	Gemeente, Eigenaren, belangenorganisaties, bewoners	In voorbereiding, plan en geld vastgesteld door raad mei 2013	
Uitwerken domeinen onderwijs, centrum en zorg	Drie domeinen uit dorpsvisie uitwerken en keuzes onderbouwen	Dorpsoverleg/ Gemeenschap	Incl. herinvulling bibliotheek en gebruik Sjiwagebouw	H

Centrum (Grotestraat, Markt, Maasstraat, Veldstraat)	Samenhang onderdelen centrum verbeteren, levensdigheid vergroten en voldoende parkeergelegenheid	Ondernemers, gemeenschap, gemeente	Ook aandacht voor parkeren, eventueel nieuwe functies, gebruik Sjiwagebouw	I
Kastelen	Uitstraling en toegankelijkheid verbeteren	Gemeenschap Toeristisch recreatief platform gemeente	Op termijn	
Uitstraling Napoleonsbaan	Groene entrees Napoleonsbaan doortrekken naar middenstuk, uitstraling aangrenzende kavels en gebouwen verbeteren	Eigenaren, gemeente	Op termijn	I
Herontwikkeling Middelste Horst	Verouderde bedrijfsbebouwing revitaliseren/herstructureren	Eigenaren	Op termijn	H
Goede bereikbaarheid				
Ontlasten Bong/verbeteren bereikbaarheid Kuukven	2e ontsluiting woonwijk Kuukven op Napoleonsbaan	Gemeente, dorpsoverleg?	In voorbereiding	
Ontlasten Bong	Afsluiten De Meeren voor auto's	Gemeente	Op termijn	I
Ontlasten Bong/verbeteren bereikbaarheid De Kieën	2e ontsluiting bedrijventerrein op Napoleonsbaan	Gemeente, ondernemers	Op termijn	I
Gebonden bedrijvigheid				
Uitstraling bedrijventerrein	Verbeteren uitstraling door beeldkwaliteit bedrijfsbebouwing, overgangen naar openbare ruimte en entree	Eigenaren, ondernemers, industriegroep Maasbree-Baarlo, gemeente	Op termijn	H



Beringe

Wat	Omschrijving	Wie	Status	Financiën (A/H/I/K)
Ontspannen Wonen				
Woningbouw Achter de Kerk (1)	nog 1 bouwkvavel (640 m ²)	Gemeente	In uitvoering (kavel te koop)	
Woningbouw Achter de Kerk (1)	Cpo-project (10 woningen)	Collectief, gemeente	In voorbereiding	
Woningbouw kanaalzone (2)	Diverse woningtypen, ouderenwoningen, relatie met kanaal leggen	Gemeente, eigenaren, ontwikkelaar	Afhankelijk van woningbouwvraag	A
Herstructurering Beukerveldstraat (3)	Sloop/nieuwbouw, verbeteren relatie met buitengebied	Wonen Limburg, gemeente	NB staat voorsnog niet op planninglijst Wonen Limburg om te slopen of herstructureren	H
Herontwikkellocatie huidige school (4)	Herontwikkelen tot woningbouw of andere functies in groene setting	Gemeente, ontwikkelaar, gemeenschap	Na verplaatsing school en afhankelijk van (woningbouw)behoefte	A
Zoeklocatie woningbouw t.p.v. sportvelden (5)	Woningbouw diverse doelgroepen	Gemeente	Op termijn, na ontwikkeling andere locaties	A
Herkenbare dorpen met eigen voorzieningen				
Brede school	Realiseren brede school in oude school, in combinatie met (kind) voorzieningen in kerk, pastorie en Wieksjlaag	Dorpsoverleg, Gemeenschap, Prisma, gemeente	In voorbereiding, werkgroep dorp is trekker	
Multifunctionele buitensportaccommodatie	Realiseren van één accommodatie voor alle buitensport, op huidige locaties	Sportverenigingen	In voorbereiding	
Ommetjes en groenzone kanaal	Verbeteren relatie kern met buitengebied, kanaal en andere kant provinciale weg	Gemeenschap, Waterschap	Op termijn	I/K

Goede bereikbaarheid				
Verbeteren verkeersveiligheid Kanaalstraat	O.a. mogelijke wegverlegging bij kerk	Gemeente, dorpsoverleg	Onderdeel van plan brede school	I
Gebonden bedrijvigheid				
Uitbreiding bedrijventerrein	Uitbreiding 9 ha t.b.v. DHL + uitbreiding 7 ha t.p.v. v.d. Linden	Gemeente, DHL, v.d. Linden, Leeijen	In voorbereiding	A
Transformatie kop bedrijventerrein	Transformeren naar lichte bedrijvigheid, wonen, cultuur, recreatie. Duurzame ontwikkeling	Eigenaren, gemeente, provincie, gemeenschap	Prioriteit, in 2015 voorbereiding starten	H
Herstructurering middeleel bedrijventerrein	Verbeteren uitstraling door herinrichting openbare ruimte, verbeteren beeldkwaliteit bedrijfsbebouwing en overgangen naar openbare ruimte en entree. Tevens aanpak vrachtwagenparkeren.	Eigenaren, ondernemers, ondernemend Beringe, gemeente	Op termijn, 2015 e.v.	H



Egchel

Wat	Omschrijving	Wie	Status	Financiën (A/H/I/K)
Ontspannen Wonen				
Woningbouw Egchel-Hook (1)	110 woningen waarvan nog ca. 1/3 niet gebouwd	Diverse ontwikkelaars, gemeente	In uitvoering (woningen en kavels te koop)	
Ruimte voor ruimte kavels Gielenhofweg (2)	7 kavels	Ruimte voor Ruimte	In uitvoering	
Hub 1 (3)	6 woningbouw kavels	Eigenaar Dielissen	In uitvoering	
Giel Peetershof 1e fase (4)	Duurzame wijk, 50 woningen	Gemeente	In voorbereiding, bestemmingsplan vastgesteld	A

Giel Peetershof 2e fase	70 woningen	Gemeente	Op termijn, na fase 1	A
Herkenbare dorpen met eigen voorzieningen				
Kerk, school en 't Erf	Verbeteren fysieke verbinding	Dorpsoverleg, gemeente, gemeenschap	Op termijn	I
Ommetjes vanaf dorp		Gemeenschap	Op termijn	I, K
Goede bereikbaarheid				
Ontlasten Gielenhofweg en Jacobusstraat	Ontmoedigen sluiproute verkeer van Roggel naar Panningen	Dorpsoverleg, gemeente		I
Gebonden bedrijvigheid				
LOG	Groeninpassing en verbindingen dorp en buitengebied			

Grashoek

Wat	Omschrijving	Wie	Status	Financiën (A/H/I/K)
Ontspannen Wonen				
Woningbouw Dorpshart (1)	23 bouwkavels voor starters, ouderenwoningen, jonge gezinnen en enkele vrije bouwkavels	Gemeente	In uitvoering (kavels en woningen te koop)	
Herontwikkellocatie Swinkels Roomweg (2)	Na vertrek bedrijf hervullen met enkele woningbouwkavels	Eigenaar, gemeente, ontwikkelaar	Na eventuele verplaatsing bedrijf en afhankelijk van woningbouwbehoefte	H
Woningbouw noord-oostkant (3)	Woningbouw voor diverse woningtypes	Eigenaren, gemeente, ontwikkelaar	Op termijn, nadat plan dorps-hart is afgerond. Zoeklocaties. Afhankelijk van woningbouwbehoefte	A

Herkenbare dorpen met eigen voorzieningen				
Realisatie dorpsplein	Realiseren echt dorpshart tussen kerk en 't Anker.	Dorpsoverleg, Gemeenschap, gemeente	In uitvoering, werkgroep dorp is trekker	
Zichtbaarheid vergroten Grote Molenbeek	Grote Molenbeek aantrekkelijk maken en meer verbinden met het dorp	Waterschap, gemeente, gemeenschap, eigenaren	In voorbereiding (<i>budget waterschap en gemeente, provinciale subsidie</i>)	
Herinvulling kerkgebouw	Toekomstig hergebruik kerkgebouw	Kerkbestuur/ bisdom, gemeenschap, gemeente	Afhankelijk van gebruik kerk en behoefte aan andere functies	H
Verbeteren verbindingen kern en bosgebieden	Realiseren wandelroutes vanuit kern naar bos- en natuurgebieden rondom Grashoek tbv levendigheid in dorpshart	gemeenschap	Op termijn	I of K
Goede bereikbaarheid				
Doorgaand vrachtverkeer ontmoedigen	Minder vrachtverkeer door het dorp	Gemeente, gemeenschap		I



Helden

Wat	Omschrijving	Wie	Status	Financiën (A/H/I/K)
Ontspannen Wonen				
Woningbouw Schrames (1)	250 woningen, waarvan ca. de helft nog niet gebouwd	Ontwikkelaar Jongen	In uitvoering (woningen en kavels te koop)	
Woningbouw Hermanshof (2)	12 appartementen en 11 woningen, waarvan nog 6 te bouwen	Ontwikkelaar Jacobs	In uitvoering	
Woningbouw 't Höltje-Zuid (3)	19 woningbouwkavels, nog 6 onbebouwd	Ruimte voor ruimte	In uitvoering	

Schepenstraat (4)	Inbreiding met enkele woningen	Eigenaar	Op termijn	
De Moennik (5)	18 duurzame woningen voor starters	Burgt Bouw	In voorbereiding (woningen te koop)	
Woningbouw Dörpertoore (6)	42 woningen, starters-, doorgroei en patiowoningen, en speeltuin/veld	Janssen de Jong	In voorbereiding, toren gesloopt	
Keup (7)	Uitbreidingslocatie RvR, ca. 40 woningen	Provincie/RvR, gemeente	Op termijn, afhankelijk van woningbouwbehoefte	
Herstructurering Carolusstraat (8)	Sloop/nieuwbouw 12 woningen, combi met Kaupman?	Wonen Limburg	Op termijn	H
Herontwikkellocaties school De Pas (9)	Sloop tbv verdunning/vergroening buurt	Gemeente	Op termijn	H
Herontwikkelingslocatie Tapijtkoning (10)	Herontwikkelen tot ...	Eigenaar	Op termijn	H
Molenstraat (11)	Sloop of herontwikkeling leegstaande panden	Eigenaren, gemeente,	Op termijn	H
Herstructurering bejaardenwoningen Burgemeester Cannstraat (12)	Woonconcept voor ouderen	Wonen Limburg	Op termijn (vooralsnog niet op planninglijst voor sloop of herstructurering opgenomen)	H
Herontwikkellocatie school De Fontein (13)	Sloop tbv verdunning/vergroening buurt	Gemeente	Op termijn	H
Herkenbare dorpen met eigen voorzieningen				
Helden-Oost	Verbinden toeristisch-recreatieve voorzieningen met centrum Helden	gemeente, Dorpsoverleg,	In voorbereiding, werkgroepen actief, projectplan gemeente	I

Centrum	Herkenbaarder en zichtbaarder winkelcentrum Kaupman, levendiger Mariaplein	Eigenaar, ondernemers, gemeente, gemeenschap	Op termijn	I, H
Goede bereikbaarheid				
Nieuwe ontsluiting Schrames	Verbinding tussen Sterappel en v. Hövellstraat	Gemeente, Jongen	In voorbereiding (opgenomen in bestemmingsplan)	
Gebonden bedrijvigheid				
Helden Oost	Versterken toeristisch- recreatieve voorzieningen, betere samenwerking, nieuwe initiatieven	Toeristische ondernemers	In voorbereiding, werkgroep onderne- mers en dorp actief	I

Kessel

Wat	Omschrijving	Wie	Status	Financiën (A/H/I/K)
Ontspannen Wonen				
Woningbouw Molengaerde (1)	23 bouwkavels, eventueel aanpassen huidig plan	Ontwikkelaar Kuijpers, gemeente	In uitvoering (kavels te koop)	
Woningbouw Baarloseweg 1 (4)	Woningbouwplan met 6 appartementen	Eigenaar	Bouwtitel voor 6 appartementen. Nieuwe eigenaar verkent alternatie- ven, evt ook horeca	
Woningbouw Molengaerde 2e fase (2)	Woningbouw voor diverse woningtypes in combinatie met verplaatsen molen en versterking entree Baarskampstraat	eigenaren, gemeente, ontwikkelaar	Op termijn, nadat 1e fase is afgerond. Afhankelijk van wo- ningbouwbehoefte	A
Woningbouw Kromstraat (3)	Enkele kavels aan Kromstraat tpv huidig oefenveld vv	gemeente	Afhankelijk van wo- ningbouwbehoefte en afspraken met voetbalvereniging	A



Herkenbare dorpen met eigen voorzieningen				
centrum	Verlevendigen centrumgebied, ruimte voor fietsen, meer terrassen, opener kasteelpark	Ondernemers, Stichting Keverberg, Dorpsoverleg, Gemeenschap, gemeente	In voorbereiding, werkgroep actief?, onderdeel dorpsvisie	I, H
entreegebieden	Entree Baarloseweg versterken met o.a. molen, kunst rotonde, parkeergelegenheid kasteel	Gemeenschap, ondernemers, gemeente, eigenaren		I, H
Maasboulevard	Verbeteren toegankelijkheid minder validen, meer activiteiten rondom loswal	Gemeente, ondernemers, gemeenschap		I
Goede bereikbaarheid				
nieuwe ontsluiting bedrijventerrein	Onderzoek naar mogelijkheid directe aansluiting op Napoleonsbaan	Gemeente, provincie, ondernemers (vereniging)	Op termijn	I
Gebonden bedrijvigheid				
Uitbreiding bedrijventerrein	T.b.v. uitbreiding bestaand bedrijf Neptunus en groeninpassing	Neptunus, gemeente (i.v.m. onteigening)	In uitvoering	
Behouden en ontwikkelen bedrijventerrein	Bedrijfsontwikkelingen toestaan, aandacht voor starters (bedrijfsverzamellocaties)	Eigenaren, gemeente, ondernemersvereniging		

Kessel-Eik

Wat	Omschrijving	Wie	Status	Financiën (A/H/I/K)
Ontspannen Wonen				
Kleine woningbouwlocatie Karreweg-Zuid (1)	Diverse soorten woningen	Ontwikkelaar, eigenaren	Directe bouwtitels en uit te werken woonbestemming	A
Woningbouw 't Veldje (2)	Woningbouw voor starters/ gezinnen incl verbinding met Kuijpershof	Woningstichting Kessel, gemeente	Afhankelijk van woningvraag	A
Kleine woningbouwlocatie Maasstraat (3)	Diverse soorten woningen	Ontwikkelaar, eigenaren	Nieuwe inbreidingslocaties	A
huurwoningen	Aanbrengen variatie in homogene blokken	Woningstichting Kessel, gemeente	Op termijn	H
Herkenbare dorpen met eigen voorzieningen				
Kerk, school en gemeenschapshuis	Verbindingen verbeteren en zichtbaarheid en hergebruik kerkgebouw	Gemeenschap Besturen, gemeente	Op termijn	H
Maas	Verbinding tussen Kessel-Eik en Maas verbeteren, behoud en herontwikkeling kapellen	Eigenaren, gemeenschap, gemeente	Op termijn	K
Goede bereikbaarheid				
Ontlasten Waterweideweg, verbeteren verkeersveiligheid	Onderzoeken haalbaarheid nieuwe ontsluiting bedrijventerrein, onderzoeken verbetering kruising	Gemeente, provincie	Op termijn	I
Speelterrein verplaatsen	Verplaatsen naar bijv 't veldje zodat oversteken Waterweideweg wordt voorkomen	Gemeenschap, gemeente, woningstichting Kessel	Op termijn	I



Koningslust

Wat	Omschrijving	Wie	Status	Financiën (A/H/I/K)
Ontspannen Wonen				
Woningbouw Mr. Caelersstraat (1)	8 bouwkavels waarvan nog 4 onbebouwd	Gemeente en eigenaar	In uitvoering (kavels te koop)	
Woningbouw Koningslust-Oost (2)	Div woningtypes en kavels in combinatie met nieuwe ontsluiting op Poorterweg en sloop zaal Juliana	Gemeente, ontwikkelaar	In voorbereiding, uitwerking verkaveling	A
Herkenbare dorpen met eigen voorzieningen				
Kerk (en school)	Mogelijkheden herinvulling met behoud gebouw	Kerkbestuur/bisdom, gemeenschap, gemeente, Prisma	Zodra kerk of school (deels) leegkomt	H
Verbindingen met buitengebied	Realiseren van nieuwe wandelroutes vanaf dorp naar buitengebied, richting o.a. de Brentjes en Savelberg	Gemeenschap, eigenaren, gemeente	Op termijn	I, K
Goede bereikbaarheid				
Opheffen viaduct Middenpeelweg	Aanleg rotonde met nieuwe verbinding naar Koningslust	Provincie, gemeente, dorpsoverleg)	In uitvoering	
Schenskenweg	Verbeteren verkeersveiligheid door bijv fietssuggestiestrook of voetpad achter knotwilgen in combinatie met aanpak beek?	Gemeenschap, gemeente, waterschap	Op termijn	I, K

Maasbree

Wat	Omschrijving	Wie	Status	Financiën (A/H/I/K)
Ontspannen Wonen				
Woningbouw Dorperfeld (1)	75 bouwkavels waarvan nog 37 onbebouwd	Provincie (ruimte voor ruimte)	In uitvoering (kavels te koop)	
Woningbouw In den Bosch (2)	Woningbouwplan van 118 woningen. Nog ca. 2/3 niet gebouwd	Ontwikkelaar Jansen de Jong, gemeente en Wonen Limburg	In uitvoering	
Woningbouw hart voor Maasbree (3)	Div woningtypes en kavels, o.a. initiatief wooneenheden Daelzicht	Gemeente, ontwikkelaar	In voorbereiding, uitwerking verkaveling	
Woningbouw Meulenveld (4)	Woningtypes en aantal nog nader in te vullen	Gemeente	Op termijn (na realisatie andere woningbouwlocaties)	
Verdunning en vergroening zuidelijke buurten: oude pastoriebuurt (5a) en Achter de Hoven (5b)	Revitaliseren openbare ruimte in combinatie met ruimte voor opvang hemelwater, tevens ruimte voor parkeren	Bewoners, gemeente	2015 (5a) 2016 (5b)	H
Herontwikkelingslocatie St Rochusstraat 2 (6)	Leegstaand verwaarloosd pand herontwikkelen	Eigenaar, gemeente	Op termijn	H
Sporthal d'Adelaar (7)	Verplaatsen naar Britsepeelweg? Huidige locaties herontwikkelen tbv centrumfuncties en wonen	Gemeente, gemeenschap	Zodra duidelijkheid over toekomst sporthal	H
Herkenbare dorpen met eigen voorzieningen				
Plan Hart voor Maasbree: MFA en brede school	Bouw nieuwe school en Multifunctionele accommodatie met dagopvang met o.a. dagopvang	gemeente, Dorpsoverleg, schoolbestuur	In uitvoering, bouw gestart	



Realisatie medisch centrum	Bundeling 1e lijns zorg	Huisartsen	In voorbereiding	
Herkenbaarheid dorp	Verbeteren beeldkwaliteit en zichtbaarheid dorp vanaf provinciale weg en Sevenumseweg, eventueel in combinatie met versterking Everlosebeek	Gemeenschap, gemeente, waterschap	Op termijn	I
Goede bereikbaarheid				
Extra ontsluiting bedrijventerrein tbv ontlasten Sevenumseweg	Onderzoek naar extra ontsluiting op Venloseweg/provinciale weg	Gemeente, ondernemers (vereniging)	Op termijn	I
Gebonden bedrijvigheid				
Herontwikkeling locaties Sevenumseweg 2-4 (8) en Groesweg 12 (9)	Herinvulling o.a. voormalige gemeentewerf, sanering bedrijfslocatie en verbetering entree bedrijventerrein	Gemeente, eigenaren, industriegroep Maasbree-Baarlo	Zodra werf vrijkomt	H

Meijel

Wat	Omschrijving	Wie	Status	Financiën (A/H/I/K)
Ontspannen Wonen				
Woningbouw 't Hof (1)	4 kavels, waarvan nog 1 beschikbaar	Eigenaar	In uitvoering	
Hermes Hent, Dorpsstraat (2)	9 Appartementen en 6 starterswoningen	ANR projecten	In uitvoering	
Woningbouw Startebos 2e fase (3)	... woningen waarvan 35 nog niet gebouwd	Kanters projectontwikkeling,	In uitvoering (woningen en kavels te koop)	
Startebos 3e fase (4)	75 woningen	Kanters	In voorbereiding	
Meijel-Oost (5)	locatie Beckers, 60 woningen	Focus	In voorbereiding	H, A
Meijel-Oost 1 ^e fase (6)	70 woningen	Focus	In voorbereiding	H

Meijel-Oost 2 ^e fase (7)	Zoeklocatie	Focus		
Herontwikkellocatie Jaspers i.c.m. Hotel De Zwaan (8)	Herontwikkelen tot winkelruimte, hotel, appartementen/woningen voor specifieke doelgroepen	Eigenaar, dorps-overleg, gemeente, Antares	In voorbereiding, overleg over mogelijkheden	H
Herontwikkellocatie vml Cranenbroek (9)	Herontwikkelen tot	Eigenaar, gemeente		H
Locatie garage (10)	Herontwikkeling	Eigenaar	Op termijn	H
Locatie Molenstraat Doensen (11)	Herontwikkeling	Eigenaar	Op termijn	H
Herkenbare dorpen met eigen voorzieningen				
Peelbeeld centrum	Herinrichten Dorpsstraat en Raadhuisplein, herinvulling leegstaande panden, opvullen gaten	Dorpsoverleg, gemeente, gemeenschap	In uitvoering, krediet raad nov 2013	
Herkenbare entrees met Peelbeleving		Dorpsoverleg		

Panningen

Wat	Omschrijving	Wie	Status	
Ontspannen Wonen				
Ringovenpark (1)	Woningbouw in park, 250 woningen, nog 73 te bouwen	Wonen Limburg, Jongen project-ontwikkeling	In uitvoering	
Woningbouw Stox (2)	Woningbouwplan van 56 woningen. En midstaygebouw Irenehof	Ruimte voor Ruimte, Wonen Limburg	In uitvoering	
Verdunning en vergroening buurten Panningen-zuid	Revitaliseren openbare ruimte	Bewoners, gemeente	Op termijn	H
Herstructurering Piushof (3)	Herontwikkeling Wietel, Piushof e.o.	Zorggroep, gemeente	Op termijn	H



Bibliotheek Wietelweg (4)	Slopen of herontwikkelen tot	Gemeente	Najaar 2015 leeg	H
Herontwikkelingslocatie CJG (6)	Herontwikkelen tot ...	Gemeente		H
Herontwikkelingslocatie Vorkmeer (7)	Herontwikkelen tot ...	Gemeente		H
Basisschool Panningen-noord Koninginnelaan (11)	herontwikkelen tbv (zorg) wonen, hostel en/of midstay	Gemeente, ontwikkelaar	Medio 2014 leeg (eventueel in combinatie met herontwikkeling De Del)	H
Garage Ghielen Beekstraat (12)	Herontwikkelen tbv zorg en/of ouderenwoningen	Eigenaar, ontwikkelaar	Plan ingediend	H
Bessems, Ruijsstraat (13)	Herontwikkelen tot woningen	Eigenaar		H
Van Heyst, Ruijsstraat (14)	Herontwikkelen tot woningen	Eigenaar		H
Herkenbare dorpen met eigen voorzieningen				
centrum	Uitvoeren structuurvisie centrum Panningen	Ondernemers, gemeente, ontwikkelaars,	In voorbereiding, visie en krediet vastgesteld febr 2014, Projecten gestart	
VMBO-locatie (5)	Herontwikkelen tbv centrumfuncties, maatschappelijk en dienstverlening	Gemeente, Steengoed Helden	Gefaseerd leeg medio 2014-2020	
De Del (10)	Herontwikkelen tbv maatschappelijke functie evt in combinatie met overloop-parkeren tbv centrum en bedrijventerrein	Gemeente, voetbalvereniging	medio 2014 beschikbaar (eventueel in combinatie met herontwikkeling locatie basisschool Panningen Noord)	A
Zwembad	Onderzoeken locatie toekomstig zwembad (Waterloot of Heldense Bossen)	Gemeente, Heldense Bossen, zwemverenigingen	In voorbereiding	

Bouwens, minister Calsstraat	Unilocatie Min. Callsstraat	LVO, Bouwens, gemeente	raad nov 2013 tot krediet besloten	
Kloostergebied	Behoud gebouw en kapel, zorgfunctie en ouderenappartementen	Eigenaar, Vincent Depault	Concept-plan	
Goede bereikbaarheid				
Herinrichting Kennedylaan, incl div aangrenzende straten en rotonde Pantaleon	Verbeteren verkeersveiligheid, doorstroming en uitstraling	Gemeente, bewoners, ondernemers, provincie	In aanleg	
Gebonden bedrijvigheid				
Hoek Kerkstraat, Kennedylaan (8)	Herontwikkelen tot kleinschalige bedrijfsruimte	Eigenaren		H
Tummers, Ruijsstraat (9)	Herontwikkelen tot ...	Eigenaar		H
Herstructurering middengebied industrieterrein	Behoud en herinvulling SIF-gebouw, Nedimexterrein e.o.	gemeente, Gloei, ondernemers (vereniging), Van Happen	Raad akkoord maart 2014	
Hoofdweg IT en entree Wilhelminalaan	Aanbrengen groenstructuur	Gemeente, eigenaren		I, H



Structuurvisie | kernen en bedrijventerreinen