
Masterplan Kessel-Eik

Mogelijkheden, belemmeringen
en keuzes voor ruimtelijke ontwikkelingen

Resultaten, prioriteiten en vervolgstappen



Gemeente Peel en Maas, Projectteam Masterplan Kessel-Eik, 3 juli 2023

Zaaknummer: 2707589

Status: versie 3.1 aangepast na vaststelling door Burgemeester en Wethouders op 10 juli 2023

1. Dit Masterplan

De context van Kessel-Eik

Het dorpsoverleg en de gemeente Peel en Maas werken aan de ontwikkeling van de kern Kessel-Eik. Zo zijn er eerder twee opeenvolgende Dorpsontwikkelingsvisies door het dorp zelf opgesteld en overleggen dorp en gemeente regelmatig met elkaar over de wensen, de behoeftes, de zorgen, de mogelijkheden en de onmogelijkheden. Zichtbaar en minder zichtbaar wordt er gewerkt aan het goede voor Kessel-Eik. Ieder vanuit haar eigen verantwoordelijkheid en betrokkenheid.

Zo loopt er onderzoek naar een nieuwe wegaansluiting op de provinciale weg en zijn er belangrijke besluiten genomen over het ontwerp van de verkabeling van de bestaande hoogspanningsleiding die nu nog dwars door het dorp loopt. Verder is er in 2022 een Woonagenda opgesteld. Drie belangrijke onderwerpen waar de gemeente het initiatief heeft en het dorp actief meedenkt via verschillende werkgroepen.

De bredere behoefte

De verwachting vanuit het dorp over de voortgang in de ontwikkelingen is dat er sneller concrete resultaten zichtbaar zijn. Al vroeg in het proces rond het Masterplan, bij het formuleren van de opdracht én in samenspraak met de werkgroep uit het dorp, is geconstateerd dat de grootste behoefte lag in het doorbreken van de jarenlange gevoelde impasse op het gebied van wonen. De andere ruimtelijke zaken zijn daarbij of randvoorwaardelijk of mogelijk belemmerend aan de woningbouwopgave. Focus ligt daarom op woningbouw en de relatie tot de grotere infrastructurele ontwikkelingen (verkabeling, aansluiting provinciale weg, verkeersstructuur). Ook is de samenhang en de onderlinge afhankelijkheid van die grotere ontwikkelingen niet gemakkelijk. Bijvoorbeeld door onzekerheden in de plannings, afhankelijk zijn van andere partijen en eenvoudigweg het technische aspect. Wat wacht op wat? Waar zetten we vooral op in? Wie is aan zet? Deze punten botsen met de gevoelde urgentie om resultaten te boeken om ook via de weg van nieuwe woningen een bijdrage te leveren aan de borging van de leefbaarheid van het dorp.

Die achtergrond maakt dat zowel het dorp (dorpsoverleg, werkgroepen en inwoners) als de gemeente Peel en Maas (ambtelijk en bestuurlijk) behoefte hebben aan meer overzicht, aan duidelijkheid en zo nodig prioritering. Om focus te hebben op de inzet voor woningbouwlocaties voor korte en lange termijn. Maar ook om duidelijkheid te kunnen geven aan de inwoners en andere belanghebbenden in het dorp.

Het doel van het Masterplan

Het doel van het Masterplan Kessel-Eik is in de eerste plaats om beter te kunnen sturen en het daadwerkelijk meer te sturen op de grote ruimtelijke ontwikkelingen. Focus ligt op de woningbouw en kent een samenhang met de andere ruimtelijke ontwikkelingen die in Kessel-Eik spelen, die soms voorwaardelijk is. Bovenliggend doel is om op die manier fundamenteel bij te dragen aan het behoud en verbetering van de leefbaarheid van de kern.

Concreter gesteld kan sturing bestaan uit het kiezen van prioriteiten waar op in te zetten of juist te temporiseren wanneer er geen prioriteit geldt. Sturing is ook het specifiek maken wie welke rol moet hebben (dorp, gemeente, particulieren, marktpartijen, woningcorporatie) en wat van de gemeente verwacht mag worden.

In de tweede plaats helpt het Masterplan bij de juiste communicatie over de mogelijkheden, onmogelijkheden en belemmeringen voor woningbouw. Naar bijvoorbeeld de verschillende werkgroepen die actief zijn in Kessel-Eik. Of direct naar alle belangstellende inwoners en bedrijven in deze kern.

Planhorizon

De planhorizon voor het Masterplan is 20 jaar.

Inkadering

De heldere doelstelling geeft focus op de fysieke leefomgeving. In het bijzonder focus op de woningbouw, waarbij de andere ontwikkelingen worden meegenomen. Die andere ontwikkelingen zijn de hoogspanningskabels, eventuele nieuwe aansluiting op de provinciale weg, reconstructie Maasstraat en dorpsentree(s).

Focus op het thema “Wonen en Woonomgeving” betekent ook dat het Masterplan daar vooral aandacht voor heeft, natuurlijk in samenhang met andere thema’s. Maar de andere thema’s “Sociaal en Voorzieningen” en “Toerisme en Promotie” uit de Dorpsontwikkelingsvisie spelen naar verwachting geen rol en maken dan ook geen onderdeel uit van het Masterplan. Anders gezegd staan de “blauwe” (in termen van gemeenschapsontwikkeling) ruimtelijke onderwerpen centraal in het Masterplan. Andere (veelal groene) onderwerpen zullen, zo is de verwachting, een positieve impuls krijgen als er resultaten worden geboekt in het realiseren van nieuwe woningen en een veiliger woonomgeving.

2. Procesbeschrijving

Stapsgewijze aanpak

Het Masterplan is in de periode maart – juni 2023 in drie stappen tot stand gekomen:



Beknopte toelichting stappen

- *Stap 1: Verbreding*
Een lijst van potentiële woningbouwlocatie is opgesteld door samenvoeging en aanvulling van eerdere lijsten. Een mix van rijpe en groene, kleinere en grotere locaties, zonder oordeel vooraf over kansrijkheid. Onderdeel hiervan zijn ook de groter infraontwikkeling (verkabeling, aansluiting N273 en aanpak wegen).
- *Stap 2: Verdieping*
Een brede verdieping is uitgevoerd voor alle locaties. Door gesprekken te voeren met interne vakspecialisten (ruimtelijke ordening, milieu, stedenbouw, planeconomie, verkeer, projectleiding) en provincie Limburg, dossieronderzoek, internet-search en extern onderzoek (verkeer, wegverkeerslawaaï en quick scan herbestemming kerk)
- *Stap 3: Prioritering*
Op basis van de inzichten na de verdieping zijn de woningbouwlocatie geprioriteerd in drie fases: “Nu” (2023-2024), “Straks” (2025-2028) en “Langere termijn” (2029 en verder).

Samenwerking extern en intern

Het gehele proces van het opstellen van het Masterplan is besproken en afgestemd met de Werkgroep Masterplan. Daarin zijn vertegenwoordigers van andere bestaande werkgroepen in Kessel-Eik samengevoegd. Die afstemming is vanaf de projectaanpak tot en met het eindresultaat. Op die manier is de Werkgroep actueel geïnformeerd en heeft haar bijdrage in alle stappen kunnen leveren. Gaandeweg het project zijn ook de leden van de Werkgroep Wonen aangesloten bij dit proces.

Intern is het project en het proces geleid door een compact kernteam: kerncontactpersoon (team MO), projectleider (team OO) en een externe senior RO-specialist (Van der Putten Advies). Een breed samengesteld intern team heeft per stap haar bijdragen geleverd. Daarin zijn alle relevante expertises vertegenwoordigd.

Vertrouwelijkheid informatie

Publiekelijk en open spreken over locaties waar de gemeente geen eigenaar van is en mogelijk woningen kunnen worden gebouwd, dat kan niet zonder grote zorgvuldigheid. In de externe overleggen is daarom op onderdelen op terughoudende wijze informatie gedeeld of juist niet gedeeld. Ongemakkelijk soms, maar in de goede en constructieve werkrelatie met de leden van de Werkgroep is dat op nette wijze wederzijds gerespecteerd.

3. Prioritering en voorkeursaanpak

Belangrijkste afwegingen

De verbreding en de verdieping in de stappen 1 en 2 hebben een gedegen basis opgeleverd voor het maken van keuzes. Voor de prioritering zijn samengevat de volgende afwegingen van belang (in willekeurige volgorde)

- Planologische ruimte vanuit provinciaal beleid
- Planologische belemmeringen vanuit milieu (zoals hoogspanningskabels, geluidhinder, veiligheid, geur)
- Potentie aantal woningen
- Bijzonderheden (dossiergeschiedenis, stedenbouwkundig inpasbaarheid, bestaand beleid)
- Eigendomspositie

Prioritering

De analyses en afwegingen leiden tot een logische prioritering. Daarbij staan de faseringen voor het bouwen van woningen in een periode:

- 1. Nu: 2023-2024
- 2. Straks: 2025-2028
- 3. Langere termijn: na 2028
- Geen: locatie is geen reële optie of niet relevant in dit Masterplan

Prioriteit	Ontwikkeltempo	Locatie	Aantal woningen
1	Nu	Karreweg Zuid, Driessen	6
2a	Straks	A	15-20
2a	Straks	De Kerk en pastorie	10-20
2b	Straks - Wachtkamer	B	5-15
2b	Straks - Wachtkamer	C	15-25
3	Langere termijn	't Veldje	25-35
3	Langere termijn	D	1 of 2
3	Langere termijn	E	1-5
3	Langere termijn	F	0 - 22
3	Langere termijn	G	1-5
3	Langere termijn	H	5-10
3	Langere termijn	I	5-10
Geen	Geen optie	X	niet van toepassing
Geen	Geen optie	X	niet van toepassing
Geen	Geen optie	X	niet van toepassing
Geen	Geen optie	X	niet van toepassing
Geen	Geen optie	X	niet van toepassing
Geen	Geen optie	X	niet van toepassing

De volgorde van locaties binnen een onderscheiden fase is overigens in willekeurige volgorde. Een meer uitgebreid overzicht is in bijlage 1 opgenomen.

Voorkeursaanpak woningbouwontwikkeling en concrete vervolgstappen

De prioritering laat zich tot de volgende praktische voorkeursaanpak vertalen.

Voor Nu

De locatie Karreweg Zuid (locatie Driessen) voorziet in zes appartementen en behoeft vanuit dit Masterplan geen verdere sturing. Die ontwikkeling loopt, de particuliere ontwikkelaar heeft het initiatief en de regie.

Voor Straks

Het eerdere woningmarktonderzoek laat een behoefte zien van 34 woningen voor Kessel-Eik. Wellicht wordt dit aantal met de lopende actualisatie nog iets hoger. Dat aantal betekent dat het niet raadzaam is op alle vier locaties met de prioriteit "Straks" gelijktijdig in te zetten. Deze kennen gezamenlijk een fors hogere potentie van 45 tot 80 woningen. Dan zouden de locaties onderling concurreren, wat een te groot risico op haalbaarheid en realisatie van de individuele ontwikkelingen geeft.

Dat vraagt om verdere fasering binnen deze prioriteit, als volgt:

- Eerste inzet is gericht op de locaties "A" en "Kerk en Pastorie" (prioriteit 2a). Deze hebben samen een potentie van 25 tot 40 woningen
- Pas als blijkt dat een van deze beide locaties niet tot realisatie gebracht kan worden is het oppakken van een locatie uit de 'Wachtkamer' (prioriteit 2b) aan de orde

Het initiatief voor de locatie Kerk en Pastorie kan worden voorgesteld aan de reeds daarvoor opgericht Werkgroep in Kessel-Eik. Het opstellen van een businesscase moet duidelijk maken binnen welke voorwaarden de herontwikkeling haalbaar wordt. Denk aan behoud of sloop van de kerk, aantal en type woningen, geïnteresseerde marktpartijen, inrichting directe omgeving en uiteindelijk financiële haalbaarheid. De gemeente heeft bij deze businesscase een faciliterende rol (begeleiding, middelen voor onderzoek) en een kaderstellende rol (inhoudelijke kaders).

Het initiatief en de regie voor de locatie "A" ligt bij de gemeente Peel en Maas.

Voor Langere termijn

Deze inzichten en prioritering betekenen ook dat de andere locaties niet om een verdere aanpak of voorbereiding voor aanpak vraagt. Dat geldt ook voor de locatie 't Veldje. Ondanks dat die locatie een logische woningbouwlocatie is en verschillenden hier verwachtingen bij hebben. Maar de hoogspanningskabels vormen voorlopig (tot 2030 en wellicht nog later) nog een te grote belemmering voor realisatie. Dat geldt ook voor een eventuele fasering van de woningbouw op die locatie, die als niet haalbaar moet worden ingeschat. Bovenal laat dit Masterplan zien dat er goede alternatieven zijn die voorrang verdienen.

Infrastructurele ontwikkelingen vormen deels een belemmering

Het Masterplan brengt grip op de afhankelijkheden en onafhankelijkheden tussen de drie grote infrastructuurontwikkelingen in Kessel-Eik en de woningbouw. Er bestaat een inhoudelijke samenhang. Die geldt alleen voor de hoogspanningsleiding. Die vormt een inkaderende belemmering. Dat geldt niet voor de eventuele nieuwe aansluiting op de provinciale weg of de aanpak van de Maasstraat en eventueel andere straten die vanuit technisch oogpunt toe zijn aan een reconstructie.

Het Masterplan Kessel-Eik geeft voor de drie belangrijkste infrastructuurontwikkelingen alleen op het onderdeel 'aansluiting provinciale weg' aanleiding tot een richtinggevende aanvulling.

Hoogspanningsleiding belemmert, verkabeling blijft nodig

De uitgevoerde verdieping van het Masterplan leert dat de hoogspanningsleiding voorlopig (tot na 2030) een forse belemmering vormt voor enkele woningbouwlocaties. Aan het project verkabeling wordt gewerkt, binnen een projectaanpak. Dat proces loopt en kent al haar eigen urgentie en aansturing. Die urgentie betreft overigens niet alleen het ontwikkelingsperspectief op lange termijn, maar ook de kwaliteit van de leefomgeving en de verbetering van de leefbaarheid in het algemeen in Kessel-Eik. Het gegeven dat Kessel-Eik de wens om te komen tot verkabeling met veel nadruk in haar laatste twee opeenvolgende dorpsontwikkelingsvisies heeft geschreven, geeft daar duidelijk blijk van.

Nieuwe aansluiting provinciale weg

De analyse van het Masterplan laat zien dat de geluidhinder op de bestaande wegen niet per se een belemmering hoeft te zijn voor woningbouwontwikkeling. Dat is anders dan eerder ingeschat. Een uitgevoerde quick-scan voor wegverkeerslawaaï laat zien dat binnen de regels voor geluidshinder door wegverkeer woningbouw mogelijk gemaakt kan worden. Het realiseren van een gewijzigde verkeersstructuur door een nieuwe aansluiting op de provinciale weg haalt het vrachtverkeer van de Waterweideweg en draagt op die manier bij aan een betere verkeersveiligheid en verbetert de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast laat een verkeersberekening zien dat een nieuwe aansluiting een relatief laag aantal motorvoertuigen trekt, minder dan 1.000 per etmaal. Deze inzichten maakt dat het opportuun is om de nut en noodzaak van een dergelijke nieuwe infrastructuur goed te beoordelen. In welke mate staan de zwaarte en kosten van een eventuele nieuwe weg in verhouding tot het positieve effect.

Het lopende proces van een onderzoek naar de eventuele nieuwe aansluiting op de provinciale weg dient daar rekening mee te houden, door als eerste die nut en noodzaak te beoordelen.

Aanpassing Maasstraat en andere wegen

De aanpak van de Maasstraat en enkele andere straten die vanuit technisch oogpunt toe zijn aan een reconstructie van de weg vormt geen belemmering voor woningbouw. Die ontwikkeling kent haar eigen ritme en voortgang als onderdeel van het meerjarige onderhoudsprogramma van wegen. Dat vraagt niet om afzonderlijke sturing voor de opgave van dit Masterplan. Wel is afstemming in de uitvoeringsplanning en eventuele fasering wenselijk in relatie bouwverkeer en nieuw gereconstrueerde straten.

Bijlage 1 Overzicht prioritering en belangrijkste afwegingen

Prioriteit	Ontwikkeltempo	Locatie	Aantal woningen	Provinciaal beleid	Belemmeringen (Milieuhinder = geluid, geur, veiligheid, stof)
1	Nu	Karreweg Zuid, Driessen	6	Geen belemmering	Geen
2a	Straks	A	15-20	Geen belemmering mits goed onderbouwd	Mogelijk milieuhinder
2a	Straks	De Kerken pastorie	10-20	Geen belemmering	Geen
2b	Straks - Wachtkamer	B	5-15	Geen belemmering	Milieuhinder deels over gebied
2b	Straks - Wachtkamer	C	15-25	Geen belemmering mits goed onderbouwd	Mogelijk milieuhinder
3	Langere termijn	't Veldje	25-35	Geen belemmering mits goed onderbouwd	Hoogspanningsleidingen, ook fasering niet haalbaar
3	Langere termijn	D	1 of 2	Geen belemmering	Mogelijk milieuhinder
3	Langere termijn	E	1-5	Geen belemmering mits goed onderbouwd	Milieuregels geven waarschijnlijk (te) forse voorwaarden
3	Langere termijn	F	0 - 22	Geen belemmering mits goed onderbouwd	Mogelijk milieuhinder
3	Langere termijn	G	1-5	Geen belemmering	Mogelijk milieuhinder
3	Langere termijn	H	5-10	Geen belemmering mits goed onderbouwd	Geen
3	Langere termijn	I	5-10	Geen belemmering mits goed onderbouwd	Geen
Geen	Geen optie	X	niet van toepassing	Geen belemmering	Stedenbouwkundig niet wenselijk, mogelijk milieuhinder
Geen	Geen optie	X	niet van toepassing	Geen belemmering	Stedenbouwkundig niet acceptabel
Geen	Geen optie	X	niet van toepassing	Geen belemmering	Stedenbouwkundig niet acceptabel
Geen	Geen optie	X	niet van toepassing	Harde belemmering	Onbekend
Geen	Geen optie	X	niet van toepassing	Harde belemmering	Mogelijk milieuhinder
Geen	Geen optie	X	niet van toepassing	Harde belemmering	Hoogspanningsleidingen, mogelijk milieuhinder