

Kessel

Koersdocument: Ruimtelijk Ontwikkel Perspectief (ROP) & Ontwerp



Leeswijzer

Dit document beschrijft het Ruimtelijk Ontwikkel Perspectief (ROP) voor Kessel en de uitwerking naar een ontwerpadvies. Het doel is om richting te geven aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en keuzes voor Kessel, waarbij samenhang tussen de opgaven, kwaliteit van leven en identiteit van het gebied centraal staan.

Dit document bestaat uit twee hoofdonderdelen. Het **ROP Kessel** beschrijft het inhoudelijke kader en volgt een logisch proces van inzicht, richting en uitwerking. Het **Ontwerp** vormt een verdiepende uitwerking waarin mogelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Kessel worden verkend.

In het onderdeel **ROP Kessel** wordt eerst ingegaan op de aanleiding voor het ROP en het doorlopen proces en participatie. Vervolgens bevat dit deel een ruimtelijke analyse, waarin landschap, netwerk en gebruik worden beschreven. Deze analyse resulteert in een aantal aandachtspunten die richting geven aan de verdere uitwerking.

Daarna wordt het ontwikkelpotentieel in beeld gebracht. Hierbij wordt de afbakening van het zoekgebied voor Kessel toegelicht en worden verschillende gebieden gescoord en gewogen. Dit leidt tot het perspectief, waarin de gewenste ruimtelijke richting voor Kessel wordt vastgelegd en verbeeld op de perspectievenkaart.

Het onderdeel **Ontwerp** bouwt voort op het perspectief uit het ROP. In dit deel worden meerdere ontwerpscenario's (A t/m D) uitgewerkt en met elkaar vergeleken. De scenario's maken inzichtelijk welke ruimtelijke keuzes mogelijk zijn en wat de consequenties daarvan zijn.

Het document sluit af met een conclusie en advies, waarin de eindconclusie wordt getrokken, wordt ingegaan op het draagvlak en een concreet ontwerpadvies wordt geformuleerd.

Inhoudsopgave

Samenvatting

ROP Kessel

Aanleiding
Proces en participatie

Ruimtelijke analyse

1. Landschap
2. Netwerk
3. Gebruik
4. Aandachtspunten

Ontwikkelpotentieel

5. Afbakening
6. Scoring

Perspectief

7. Perspectievenkaart

Ontwerp

Ontwerpscenario's

Scenario A
Scenario B
Scenario C
Scenario D

Conclusie en advies

Eindconclusie
Draagvlak
Ontwerpadvies

Bronnen

Bijlage

Wat is een ROP?



Samenvatting

De gemeente Peel en Maas wil meer perspectief bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen, de samenhang tussen verschillende opgaven versterken en bijdragen aan de kwaliteit van leven. Daarvoor is een proactieve houding nodig: sturen op richting en kwaliteit. Dit vormt de aanleiding voor het opstellen van Ruimtelijk Ontwikkel Perspectieven (ROP).

ROP Kessel

In Kessel spelen diverse ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Denk aan de woningbouwopgave, verkeers- en parkeerdruk, klimaatadaptieve opgaven, onderzoek naar het verkabelen van de hoogspanningslijnen en het zoeken naar een nieuwe locatie voor de molen. Bovendien ontstaan er kansen doordat de voetbal- en tennisvereniging gesprekken voeren over een mogelijke samenwerking, wat ruimte vrij kan maken voor nieuwe ontwikkelingen.

Deze opgaven beïnvloeden elkaar ruimtelijk, terwijl de beschikbare ruimte beperkt is. Daarom is het nodig ze in samenhang te bekijken en af te wegen. Zo ontstaat een Ruimtelijk Ontwikkel Perspectief (ROP) voor Kessel (zie bijlage: Wat is een ROP? (p. 29-32)).

Belangrijk om te benadrukken: het ROP schetst een perspectief, een stip op de horizon. Zowel de route ernaartoe als de uiteindelijke stip kunnen na verloop van tijd wijzigen door nieuwe omstandigheden.

Van analyse naar perspectief

De ruimtelijke analyse vormt de basis van het ROP en volgt de lagenbenadering: landschap, netwerk en gebruik. De belangrijkste inzichten:

- Landschap: de oostzijde heeft hoge landschappelijke waarde door de openheid en het rivier- en beekdallandschap. In de woonwijken en centrum komen op plekken veel verstening en hittestress voor. Er zijn nauwelijks verkoelende of schaduwrijke plekken.
- Netwerk: de Rijksweg vormt een fysieke barrière, het centrum ervaart mede door toename toerisme drukte met verkeer en parkeren en het huidige hoogspanningstracé beperkt mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen.
- Gebruik: het voorzieningenniveau is op peil en de essentiële



Figuur: Perspectievenkaart

voorzieningen liggen nabij het centrum.

Na de analyse bepalen we waar de grenzen liggen voor de ontwikkeling van de kern van Kessel. We noemen dit het ontwikkelpotentieel. Dit is ook een eerste stap in het bepalen van mogelijke ontwikkelgebieden.

Op basis van de ruimtelijke analyse en het ontwikkelpotentieel is een

perspectief opgesteld. Dit perspectief is bewust abstract gehouden om flexibiliteit te behouden bij latere uitwerkingen.

Op de kaart ontstaan vier ontwikkelzones waar voor Kessel ontwikkelmogelijkheden zijn. Deze zijn vooral gekoppeld aan de woningbouwopgave en een mogelijke verplaatsing van de voetbal- en tennisvereniging. Ook toont het perspectief de vergroeningsopgave, de mogelijke verplaatsing van de molen en de verkabelingsopgave.

Ontwerpscenario's

Met de ruimtelijke analyse, het ontwikkelpotentieel en het perspectief als fundament zijn vier ontwerpscenario's (A, B, C, D) opgesteld, elk met een andere ontwikkelrichting. De scenario's zijn beoordeeld op onderstaande criteria:

- Landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit;
- Mobiliteit en leefbaarheid;
- Financiën en doorlooptijd.

Uit de beoordeling blijkt dat scenario D – landschappelijk, ruimtelijk en qua mobiliteit en leefbaarheid de voorkeur heeft. Op het thema financiën scoren scenario's A, B en D het beste. Scenario B kent naar verwachting de kortste doorlooptijd. Op lange termijn levert scenario D de grootste meerwaarde voor Kessel, om zich duurzaam en toekomstbestendig te kunnen ontwikkelen.

Draagvlak

In de werkgroep Kessel en tijdens de meedenkavond kon scenario D op het meeste draagvlak rekenen. Wel heeft de werkgroep Kessel aangegeven dat als er geen woningbouwplannen op kortere termijn gerealiseerd kunnen worden, er een sterke wens bestaat om een 'schil woningen' aan de oostzijde toe te voegen.

Ontwerpadvies voor Kessel

Scenario D heeft de voorkeur. Dit scenario vormt daarom de basis voor het ontwerpadvies. Het ontwerpadvies combineert naast scenario D ook succesvolle elementen uit de overige scenario's. Het doel is om via keuzevrijheid tot een realistisch, maar ook flexibel toekomstplan te komen.

Het ontwerpadvies maakt duidelijk hoe de woningbouwopgave zich op de korte (<5 jaar), middellange (5-10 jaar) en lange termijn (>10 jaar) ontwikkelt. Op korte termijn zijn er twee locaties waar de woningbouw relatief snel kan starten, namelijk: op een deel van de huidige trainingsvelden van het voetbalterrein en op de bedrijfslocatie ten zuiden van de voetbalvelden. Daarnaast is als extra optie een gebied tussen de Rijksweg en de bestaande woonwijk (Ursulahof) geselecteerd om wonen op kortere termijn mogelijk te maken. Gezien de leefbaarheid is voor de genoemde nieuwe woongebieden extra aandacht nodig voor de relatie met de glastuinbouw en geluidshinder afkomstig van de Rijksweg. De verduurzamingsopgave waar bedrijven voor staan kan de woningbouw op het vlak van stroomvoorziening helpen. Wanneer voetbal en tennis worden verplaatst, komen de locaties op de middellange termijn vrij. Op deze locaties op de middellange termijn, samen met de hiervoor genoemde



Figuur: Ontwerpadvies-kaart

locaties op korte termijn (zonder de extra optie), kan in de huidige woningbehoefte van circa 100 woningen volledig worden voorzien. Als de woningbehoefte blijft groeien, ontstaat bij verkabeling op de lange termijn ruimte onder de huidige hoogspanningslijnen. Ook liggen er enkele bedrijven dicht bij de kern die mogelijk op de lange termijn kunnen transformeren naar woongebieden. Voor het verplaatsen van de sportvelden is aan de westzijde een breed zoekgebied aangewezen. Hierdoor kan een nieuwe sportzone op verschillende

manieren worden gepositioneerd. Op het gebied van mobiliteit zijn nieuwe verkeersontsluitingen nodig om de ontwikkelingen goed te faciliteren. Deze nieuwe aansluitingen zijn op de kaart aangegeven met roze stippellijnpijlen. Vergroening blijft een belangrijke opgave. Het is zaak om tegelijk met nieuwe ontwikkelingen robuuste, verbindende groengebieden te ontwikkelen die de bestaande en nieuwe woonwijken van Kessel verkoeling bieden. Dit draagt bij aan een gezond en toekomstbestendig leefklimaat voor Kessel

ROP Kessel



Aanleiding

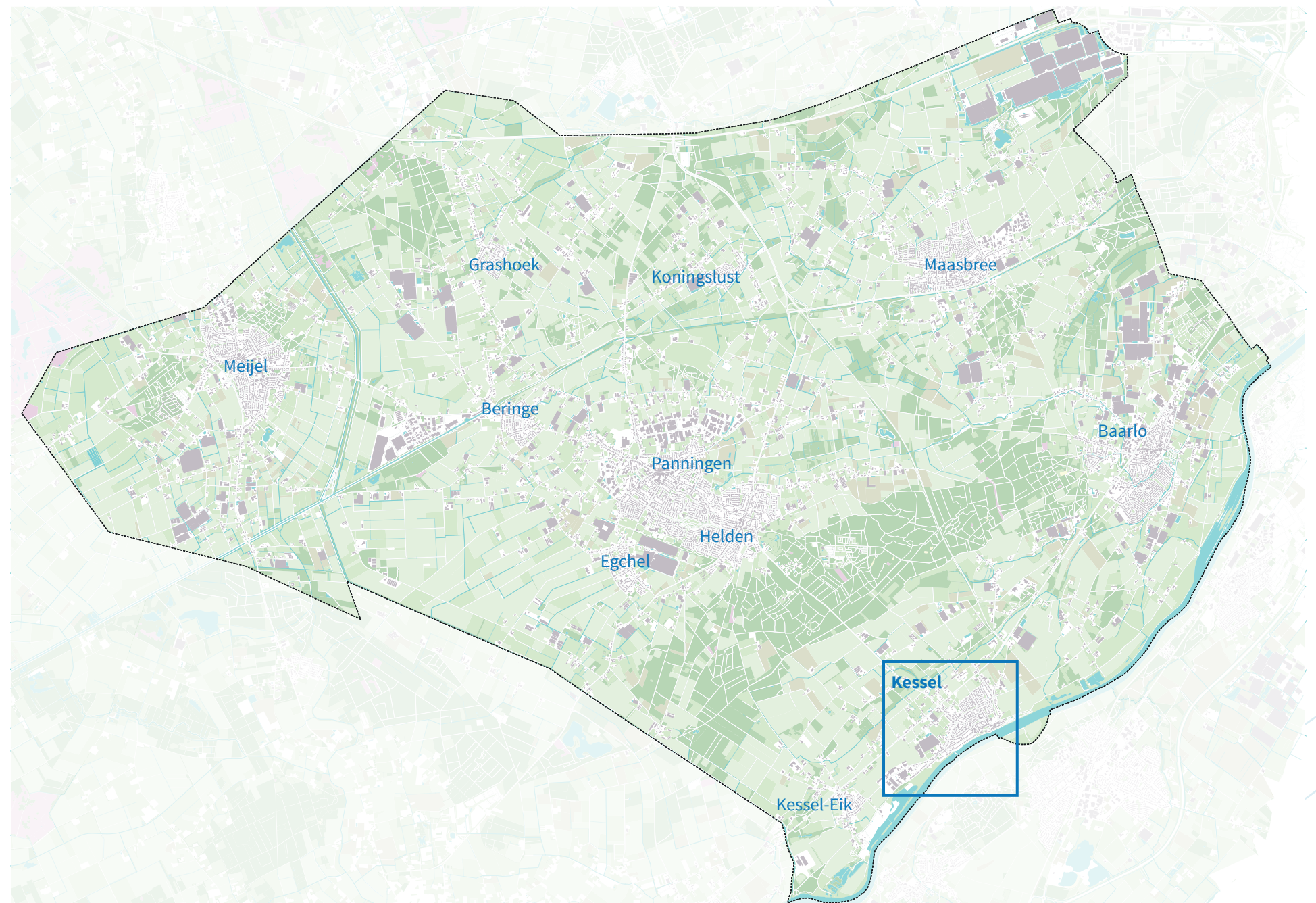
In Kessel komen meerdere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven samen. Wonen, werken, verkeer, landschap en voorzieningen staan onder druk en bieden tegelijk nieuwe kansen. Om het dorp ook in de toekomst leefbaar, bereikbaar en herkenbaar te houden, is het nodig om een integrale blik te werpen op de toekomst van Kessel.

Kessel staat op een kruispunt. Er is behoefte aan woningen, verkeer en parkeren vragen om slimme oplossingen, het toerisme neemt toe en tegelijkertijd vraagt klimaatverandering om een meer toekomstbestendige inrichting van de leefomgeving. Daarbovenop spelen specifieke ruimtelijke vraagstukken, zoals de mogelijke verkabeling van de hoogspanningslijn, het zoeken naar een nieuwe locatie voor de molen en de kansen die ontstaan door gesprekken over samenwerking tussen de voetbal- en tennisvereniging.

Deze opgaven raken elkaar ruimtelijk, terwijl de beschikbare ruimte in en rond Kessel beperkt is. Losse keuzes leiden al snel tot knelpunten elders. Juist daarom is het noodzakelijk om deze ontwikkelingen in samenhang te bekijken en af te wegen. Dat vraagt om een duidelijke koers: een Ruimtelijk Ontwikkel Perspectief (ROP) voor Kessel, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkeling als stip op de horizon wordt vastgelegd.

De noodzaak voor zo'n integrale benadering wordt onderschreven door recente onderzoeken. Het Woningmarktonderzoek (2025) laat zien dat de druk op de woningmarkt ook in Kessel voelbaar is en dat versnelling en diversiteit in woningbouw nodig zijn. Uit onderzoek blijkt dat de behoefte op korte termijn circa 100 woningen bedraagt. De Notitie Bedrijventerreinen Peel en Maas (2020) geeft richting aan de omgang met ruimte voor bedrijvigheid. Hieruit blijkt dat op de korte termijn geen behoefte is aan uitbreiding van het bedrijventerrein. Het Verkeer- en circulatieplan (2022) en het evaluatierapport (2024) bieden inzicht in de verkeersstromen en parkeren. Dit laat zien dat de meeste verkeersknelpunten zich rondom het centrum bevinden. Al deze inzichten vormen belangrijke bouwstenen voor het ROP.

Ook bestuurlijk en maatschappelijk is het momentum duidelijk aanwezig. De gemeenteraad heeft in de begroting voor 2025 uitgesproken de woningbouwopgave te willen versnellen. Actieve inwoners van Kessel hebben hier al in 2024 op vooruitgelopen



Figuur: Overzichtskaart gemeente Peel en Maas met kader om Kessel

door samen met de gemeente eerste denkrichtingen voor het ruimtelijk perspectief van het dorp te verkennen. Parallel hieraan is de dorpsontwikkelingsvisie 'Castellum 2035' opgesteld, waarin onder meer wordt ingezet op woningbouw en vergroening. Vanuit sportoogpunt kwam vanuit de tennisclub de wens om padel toe te voegen. In de collegereactie van januari 2025 is toegezegd om deze ambities op te pakken en een ROP voor Kessel op te stellen.

In april 2025 is daarom een gebiedsregisseur gestart met het opzetten van een gebiedsgericht proces om te komen tot dit ROP. Kessel is

het eerste gebied waarin de gemeente deze werkwijze toepast. Daarbij staat de identiteit van het dorp centraal en worden opgaven integraal afgewogen door een gemeentelijk gebiedsteam, in nauwe samenwerking met inwoners en andere betrokkenen.

Het ROP biedt geen vastomlijnd eindbeeld, maar schetst een richting: een gedeeld toekomstperspectief dat ruimte laat om mee te bewegen met nieuwe inzichten en omstandigheden. Door kennis, beleid en de kracht van het gebied samen te brengen, ontstaan afgewogen en toekomstbestendige keuzes voor Kessel.

Proces en participatie

Voor de inrichting van het proces om te komen tot het ROP Kessel is een 'intern' en 'extern' spoor gevolgd.

Intern

Intern is een gebiedsteam gevormd met een afvaardiging van alle benodigde vakdisciplines. Denk hierbij aan landschap, stedenbouwkunde, ruimtelijke ordening, wonen, (plan)economie, mobiliteit, groen, duurzaamheid, maatschappelijke ontwikkeling en communicatie. In het begin was het even zoeken naar de juiste koers. Na goede discussies werd de opbouw van een ROP duidelijk en zijn de verschillende fases doorlopen.

Ook is afgestemd met de ambtelijk opdrachtgever en projectleiders van lopende projecten in Kessel. Denk hierbij aan het verkabelingsproject, het zoeken naar een nieuwe locatie voor de molen, de verplaatsing van de Phicoop met herinvulling van de huidige locatie, het woningbouwproject Antoniushof, de herinrichting van de Merwijck en de mogelijkheden ten behoeve van sportvoorzieningen.

Bestuurlijk is regelmatig afgestemd met de verantwoordelijk wethouder en is het college op een aantal momenten meegenomen in het proces. Dit geldt ook voor het managementteam. In oktober 2025 is de raad tijdens de raadsbijeenkomst Ruimte & Economie bijgepraat. Dit gebeurt opnieuw in januari 2026.

Extern

Extern heeft de 'werkgroep Kessel' als klankbord gefungeerd. Deze werkgroep bestaat uit circa 10 personen met een afvaardiging van het dorpsoverleg, de werkgroep wonen, de voetbal- en tennisvereniging, de molenaarsgroep, ondernemers en inwoners. Ook maakt de opbouwwerker vanuit Vorkmeer deel uit van deze groep. Er heeft een goede, transparante dialoog plaatsgevonden, waarbij de rollen en de te doorlopen fases met elkaar besproken zijn en er duidelijkheid over was.

De invulling van deze groep is via het 'dorp' gegaan. Er zijn meerdere dorpsbrede oproepen gedaan om zich hiervoor beschikbaar te stellen. Bij de start van het proces zijn we samen nagegaan of alle belangrijke groepen in de werkgroep vertegenwoordigd zijn. Dit bleek het geval te zijn.

Naast de gesprekken met de werkgroep Kessel is de gemeente op



Figuur: Dorpsavond in Kessel waar bewoners konden meedenken over de toekomst van Kessel

uitnodiging aangehaakt op een informatiebijeenkomst van het dorpsoverleg Kessel (22 oktober 2025). Tijdens deze bijeenkomst is algemene informatie gegeven over het lopende proces en vooral verwezen naar de meedenkavond op 19 november 2025.

Tijdens deze door gemeente georganiseerde meedenkavond zijn inwoners (uit Kessel, Kessel-Eik of daarbuiten) meegenomen in het proces en hebben zij hun ideeën, opmerkingen en vragen over de voorliggende ontwerpscenario's kunnen inbrengen. Er waren circa 80 personen aanwezig; algemene indruk was dat er volop werd meegedacht en gediscussieerd en dat de aanwezigen de opzet van

deze avond hebben gewaardeerd.

Ook hebben we tijdens het proces individuele gesprekken gevoerd met ondernemers in en aan de rand van Kessel; enerzijds om hen mee te nemen in het proces en anderzijds om te horen hoe zij tegen de opgaven in Kessel aankijken en wat hun eigen toekomstperspectief is.

Tenslotte zijn individuele gesprekken gevoerd met alle grondeigenaren in de kansrijke deelgebieden. Eigenaren vonden het erg prettig dat ze op deze manier in het proces zijn betrokken.

Ruimtelijke analyse

De ruimtelijke analyse vormt de basis van het ROP en is opgebouwd volgens de lagenbenadering. De lagen ondergrond, netwerk en occupatie zijn hierbij vertaald naar de thema's **landschap**, **netwerk** en **gebruik**. Zo ontstaat een helder beeld van hoe een dorpskern in elkaar zit en hoe de verschillende elementen elkaar beïnvloeden. Voor elke laag (landschap, netwerk en gebruik) wordt een analysekaart gemaakt. Door de lagen te bestuderen én hun samenhang te analyseren, komen de belangrijkste **aandachtspunten** en **kruisverbanden** naar voren. Deze **uitgangspunten** vormen de **bouwstenen** voor verdere afwegingen.



Landschap

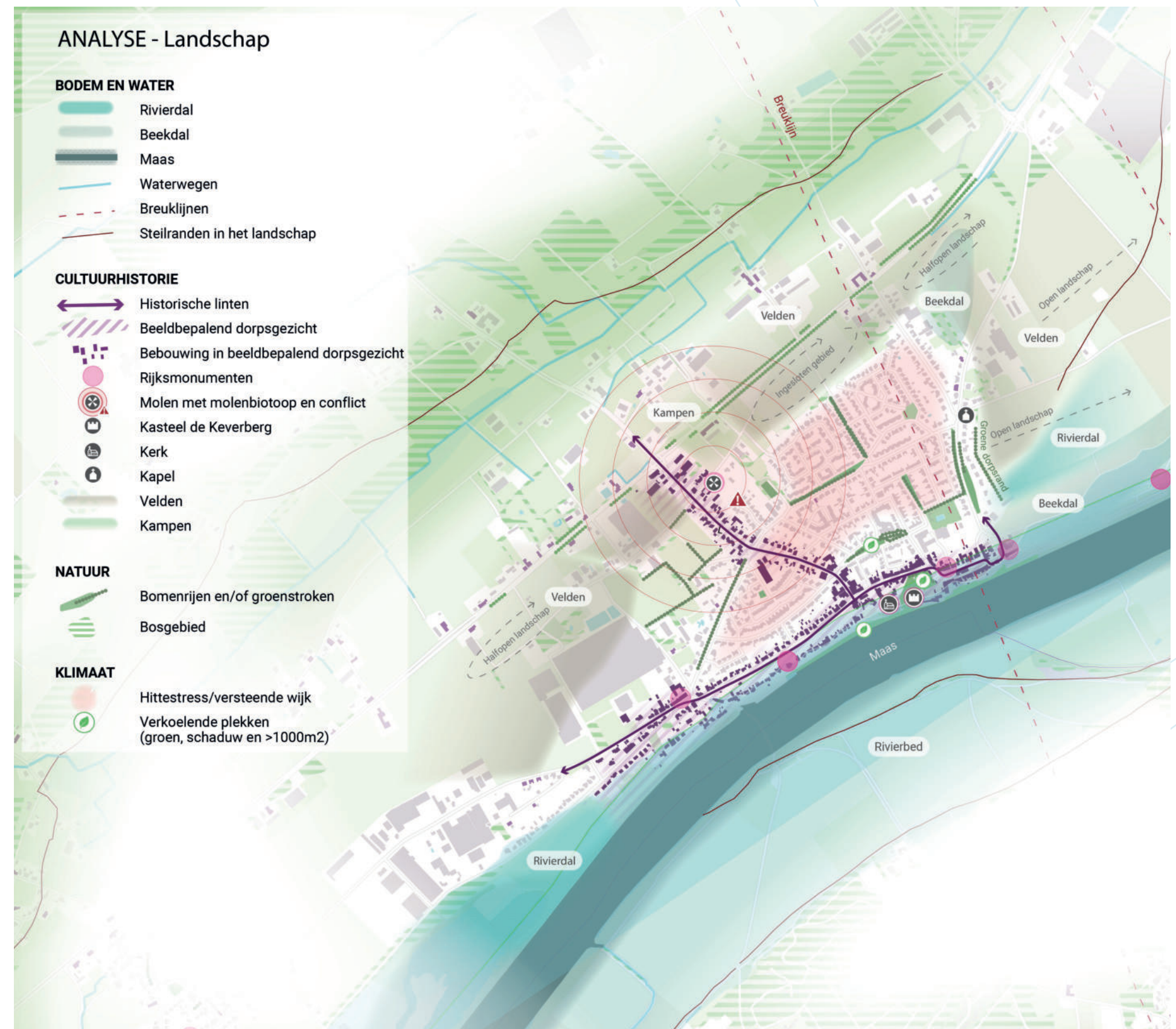
Landschap toont hoe het bodem- en watersysteem is opgebouwd, met geomorfologie als ondergrond. Ook de invloed van de mens is zichtbaar met cultuurhistorie als het tastbare resultaat. Daarnaast toont het natuur- en klimaataspecten.

Kessel is ontstaan als Maasdorp op een hoge rand in een buitenbocht van de Maas, precies op het kruispunt van een Romeinse weg langs de rivier en een doorwaadbare doorgang. Dit is ook terug te herkennen in de bebouwingsstructuur, die enerzijds evenwijdig loopt langs de Maas en anderzijds richting het noorden naar Helden toe. Langs deze historische linten staan de karakteristieke panden die samen het beeldbepalende dorpsgezicht vormen. Waar de eerste huizen op de hogere gronden verzezen, breidde het dorp zich in de loop der tijd uit over de oude akkergronden, met velden en kampen.

Aan de oostkant van Kessel heeft de Tasbeek, samen met de Maas, een restgeul gevormd die als beekdal op de kaart te herkennen is. Hier openen zich weidse doorzichten over het rivier- en beekdallandschap. De groene dorpsrand versterkt dat landelijke beeld. Binnen de kern en op een korte loopafstand vanuit de kern is weinig groen aanwezig. Hierdoor hebben de versteende woonwijken en het centrum te maken met klimaatadaptieve-opgaven zoals hittestress.

Het hart van Kessel ademt geschiedenis. Het Veers – de oude oversteek naar Beesel –, de onderste en bovenste markt en Kasteel de Keverberg, een van de weinige overgebleven mottekastelen in Nederland, liggen er. Vanaf de Dorpsstraat en de Maas is het hoogteverschil van de opgeworpen heuvel goed te zien. Eeuwenlang vormde het kasteel het middelpunt van het dorp, later versterkt door de Onze Lieve Vrouwe Kerk van Pierre Cuypers. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd de kern zwaar beschadigd, wat nog altijd zichtbaar is in de combinatie van oude muren en moderne toevoegingen aan het kasteel.

Net buiten het centrum staat de molen van Kessel. Door de omliggende bebouwing raakt de molenbiotoop echter verstoord, waardoor de molen minder wind vangt en minder goed functioneert. Verder naar het noorden ontvouwt zich het gevarieerde buitengebied, waar de unieke geomorfologie duidelijk zichtbaar is: hogere zandruggen, laagtes, bosranden en steilranden tekenen het landschap. De Rijksweg, gemarkeerd door dubbele bomenrijen, scheidt de dorpskern met het noordelijke buitengebied.



Figuur: Landschapskaart

Netwerk

Netwerk brengt alle verbindingen in kaart: infrastructuur, verkeersstromen, openbaar vervoer, energienetwerken en de verschillende dorpsentrees.

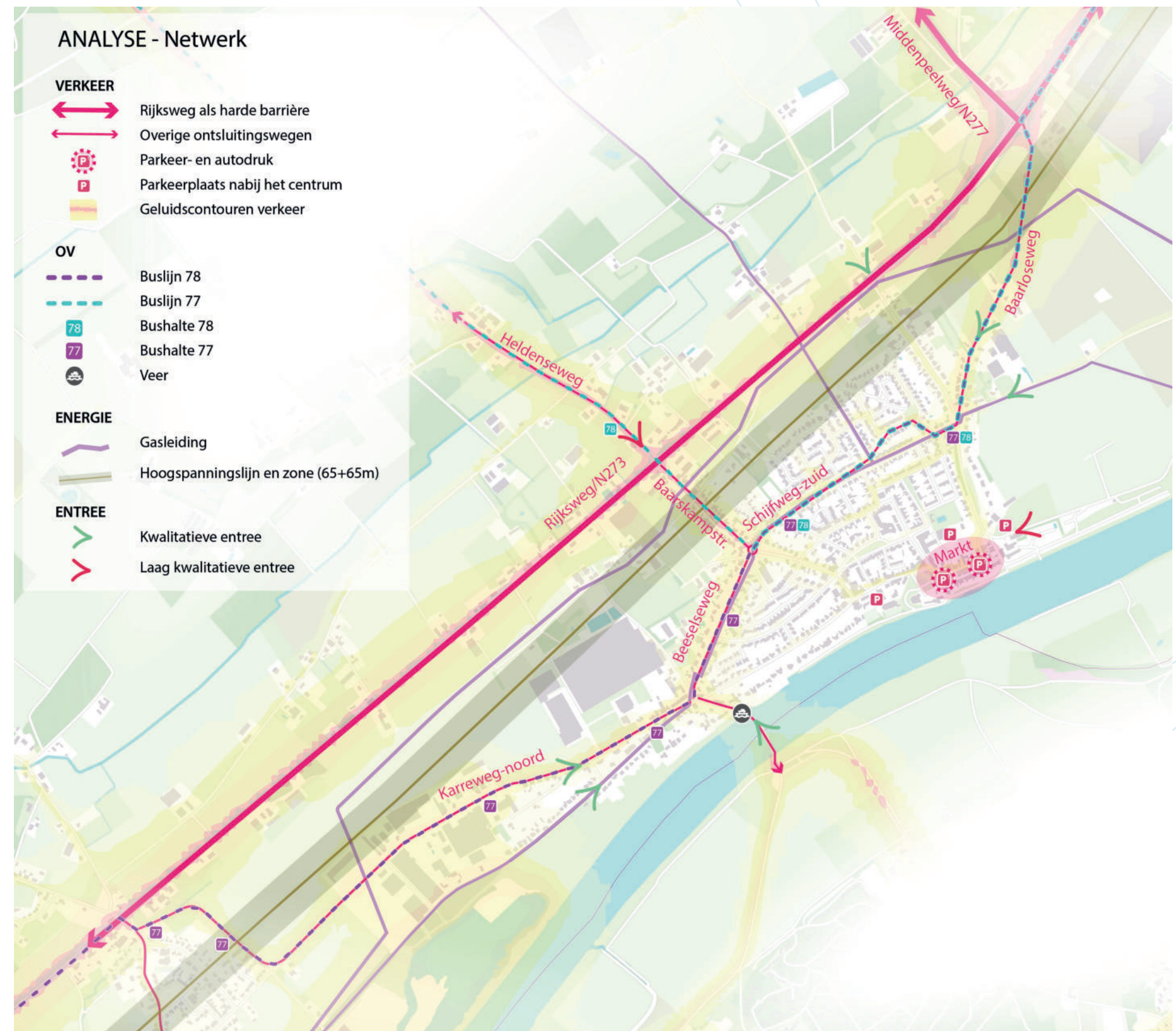
Het netwerk van Kessel begint met de Maas als historische handelsroute. Met de aanleg van de Rijksweg (N273) aan het begin van de 19e eeuw kwam daar een belangrijke route bij. Deze gunstige ligging zorgde voor bedrijvigheid en goede bereikbaarheid. Tegelijkertijd vormen zowel de Rijksweg als de Maas een fysieke barrière voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De huidige wegenstructuur bestaat uit een hoofdwegenstructuur en een lokaal wegennetwerk. De Rijksweg (N273), Heldenseweg en Middenpeelweg (N277) vormen de hoofdwegen. Deze wegen zijn cruciaal voor een goede doorstroming en bereikbaarheid op lokaal en regionaal niveau. Het lokale netwerk van Kessel sluit hierop aan via inprickers zoals de Baarloseweg, Baarskampstraat, Beeselseweg en de verbinding naar het bedrijventerrein via Kessel-Eik. Het veer over de Maas is een belangrijke schakel naar Beesel/Reuver en versterkt de verbinding met de andere oever. In het centrum zelf concentreren de verkeersstromen zich rond de markten, waar twee grote parkeerterreinen het straatbeeld domineren. Vooral met toeristische piekmomenten doet de dominantie van auto's midden in het hart van het dorp afbreuk aan de historische sfeer.

Kessel is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Twee buslijnen verbinden het dorp met Helden, Leudal en Venlo, waardoor er een directe en regelmatige verbinding bestaat. Ook het veer over de Maas biedt een waardevolle schakel richting Beesel en Reuver en versterkt de bereikbaarheid aan de overzijde van de rivier.

Naast de verkeersinfrastructuur kent Kessel ook een netwerk voor energie. Onder de grond lopen meerdere hoofdleidingen voor gas, hierop zijn bouwwerken en bomen verboden. Hoog boven de grond loopt aan de noordzijde het hoogspanningstracé. Dit tracé kruist de Baarskampstraat en kent aan weerszijden een veiligheidszone van 65 meter waar geen nieuwe woonbebouwing is toegestaan. Dat beperkt de mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen.

De dorpskern van Kessel is via meerdere entrees te bereiken. Sommige entrees maken indruk door hun groene aankleding of karakteristieke bebouwing, terwijl andere juist een rommelige en diffuse indruk wekken.



Figuur: Netwerkkarta

Gebruik

Gebruik laat zien welke voorzieningen er in het dorp aanwezig zijn en hoe inwoners daar gebruik van maken — van het centrum en de dagelijkse voorzieningen tot recreatie, sport en bedrijvigheid.

Het landschap van Kessel vertelt het verhaal van het ontstaan van het dorp. Waar de eerste bebouwing zich ooit concentreerde op de hogere gronden langs de Maas, groeide Kessel vanaf de jaren '50 planmatig verder. Nieuwe woonwijken vulden het gebied tussen rivier en Rijksweg, terwijl het historische hart zijn centrale rol behield.

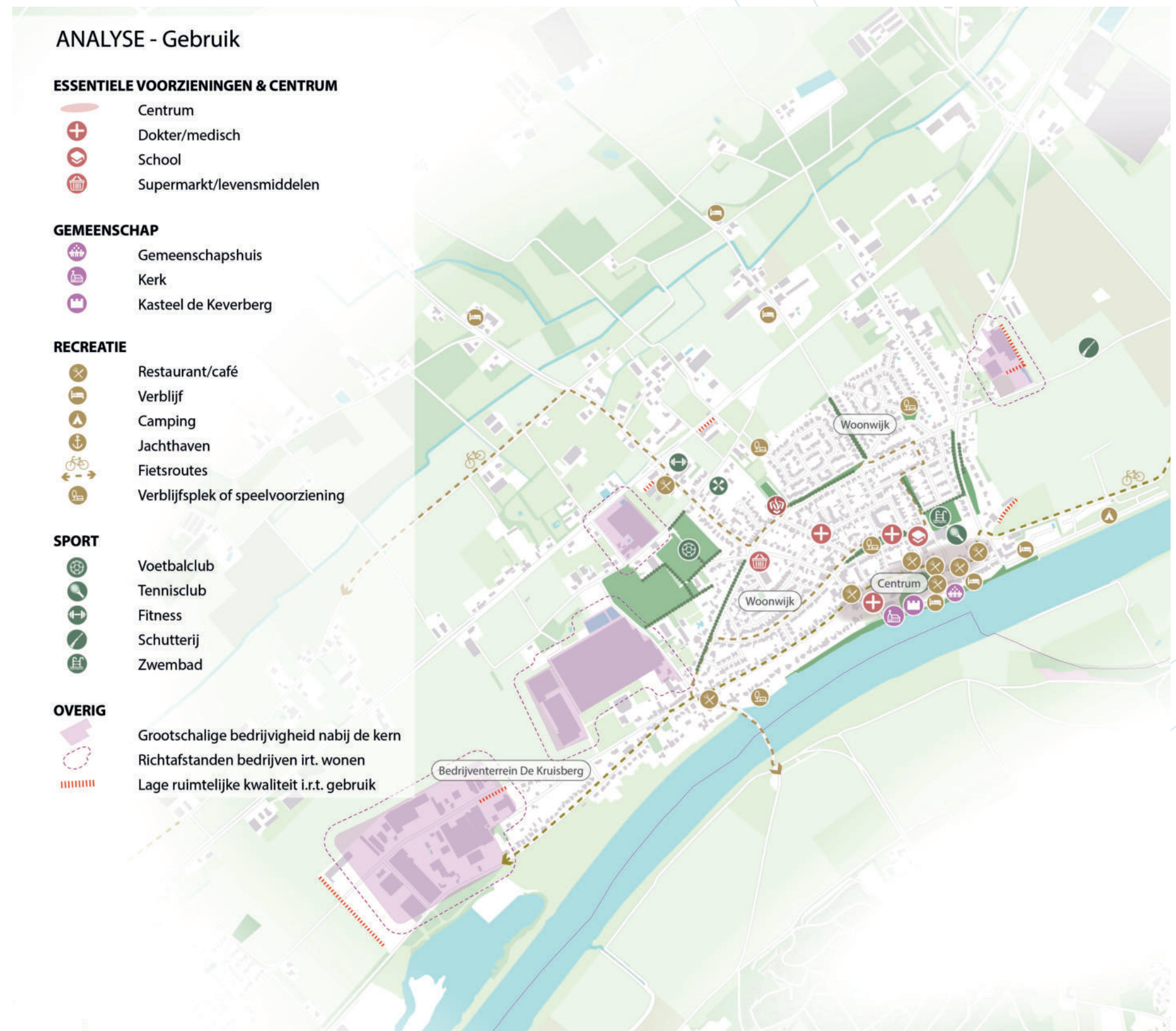
Rond dat dorps hart liggen de belangrijkste voorzieningen dicht bij elkaar. De basisschool en de medische praktijken bevinden zich vrijwel allemaal in of nabij het centrum, terwijl de supermarkt iets verderop aan de Baarskampstraat ligt. Ook de belangrijkste gemeenschapsfuncties – het gemeenschapshuis, Kasteel de Keeverberg en de kerk – vormen samen het levendige middelpunt van Kessel.

Het centrum valt bovendien op door de relatief hoge concentratie aan horecagelegenheden. Een watersportcamping ligt dicht tegen de kern aan. Verschillende fietsroutes leiden door de kern, wat de toeristische aantrekkingskracht van Kessel als Maasdorp onderstreept. De herinrichting van de Maasboulevard heeft die aantrekkingskracht nog versterkt en de verbinding tussen de dorpskern en de rivier opnieuw zichtbaar gemaakt.

Ook op sportief vlak is Kessel goed voorzien. Voetbal, fitness, schutterij, beugelclub en tennis zijn allemaal binnen handbereik, en samen met het buitenzwembad zorgen ze voor een actief dorpsleven.

Aan de randen van de kern liggen enkele grootschalige bedrijven, zoals glastuinbouw en andere tuinbouwbedrijven, evenals bedrijventerrein De Kruisberg. Door hun nabijheid tot woongebieden kunnen bij nieuwe ontwikkelingen richtafstanden een rol spelen. Voor woningbouw nabij dergelijke bedrijvigheid geldt een afstand van circa 30 meter, wat beperkingen kan opleveren.

Gebruik en menselijk handelen drukken eveneens hun stempel op de ruimtelijke kwaliteit. Op enkele plekken, vooral aan de randen van de kern en zichtbaar vanuit het openbaar gebied, is sprake van een lagere esthetische kwaliteit. Vaak gaat het om rommelig ingerichte percelen of gebouwen die minder goed zijn onderhouden, waardoor het geheel een minder verzorgd beeld oplevert.



Figuur: Gebruikskaat

Aandachtspunten

Aandachtspunten komen aan het licht vanuit de voorgaande hoofdstukken over landschap, netwerk en gebruik. Om het geheel samen te brengen, zijn de belangrijkste inzichten samengevat als kern van de analyse in de aandachtspuntenkaart.

De dorpsstructuur van Kessel vertelt duidelijk het verhaal van haar oorsprong. De historische lintbebouwing en het levendige dorps hart vormen samen de ruggengraat van het dorp. De omliggende woonwijken sluiten aan op het buitengebied en liggen grotendeels langs restgeulen, beekdalen, rivierdalen en voormalige akkerlanden. Volgens het principe van water- en bodemsturing zijn vooral de restgeulen en beekdalen, en in tweede instantie de rivierdalen, van groot belang voor Kessel. Met hun open karakter zorgen ze voor een hoge ruimtelijke kwaliteit en een herkenbaar Maasdorps-landschap. Gebieden die meer (half)ingesloten liggen, missen die openheid en ogen minder ruimtelijk. De geslotenheid ontstaat vooral door de ligging tussen de Rijksweg aan de ene kant en woonwijken of bedrijvigheid aan de andere kant. Zowel de Maas als de Rijksweg vormen zo harde grenzen waarbinnen Kessel als het ware ligt ingeklemd. Het hoogspanningstracé met zijn veiligheidszones vormt daar nog een extra laag bovenop en kan beperkingen opleveren voor toekomstige ontwikkelingen. Ook ondergronds is aandacht nodig: meerdere hoofdgasleidingen doorkruisen het dorp, waarboven geen bouwwerken mogen worden geplaatst.

Voor het verkeer is de Rijksweg de belangrijkste ader, met de Baarskampstraat als hoofdontsluiting richting het dorp. De tweede hoofdontsluiting loopt via de Baarloseweg. In het centrum zorgt het hoge aanbod van horeca, voorzieningen en de aantrekkingskracht van toerisme op piekmomenten voor parkeerdruk voor auto's en fietsers. Dit conflicteert met de verblijfsfunctie van het gebied.

Binnen enkele woonwijken is er een tekort aan groen en veel verharding, wat leidt tot hittestress. De oostzijde daarentegen onderscheidt zich juist met een kwalitatieve, groene dorpsrand. Toch zijn er plekken – vaak aan de randen van de kern of langs de toegangswegen – waar het straatbeeld minder verzorgd oogt en de ruimtelijke kwaliteit lager is. Ook de entrees naar Kessel verschillen sterk in uitstraling: sommige ogen uitnodigend en groen, terwijl andere een rommelige of harde indruk maken door verkeersbewegingen of bebouwing.

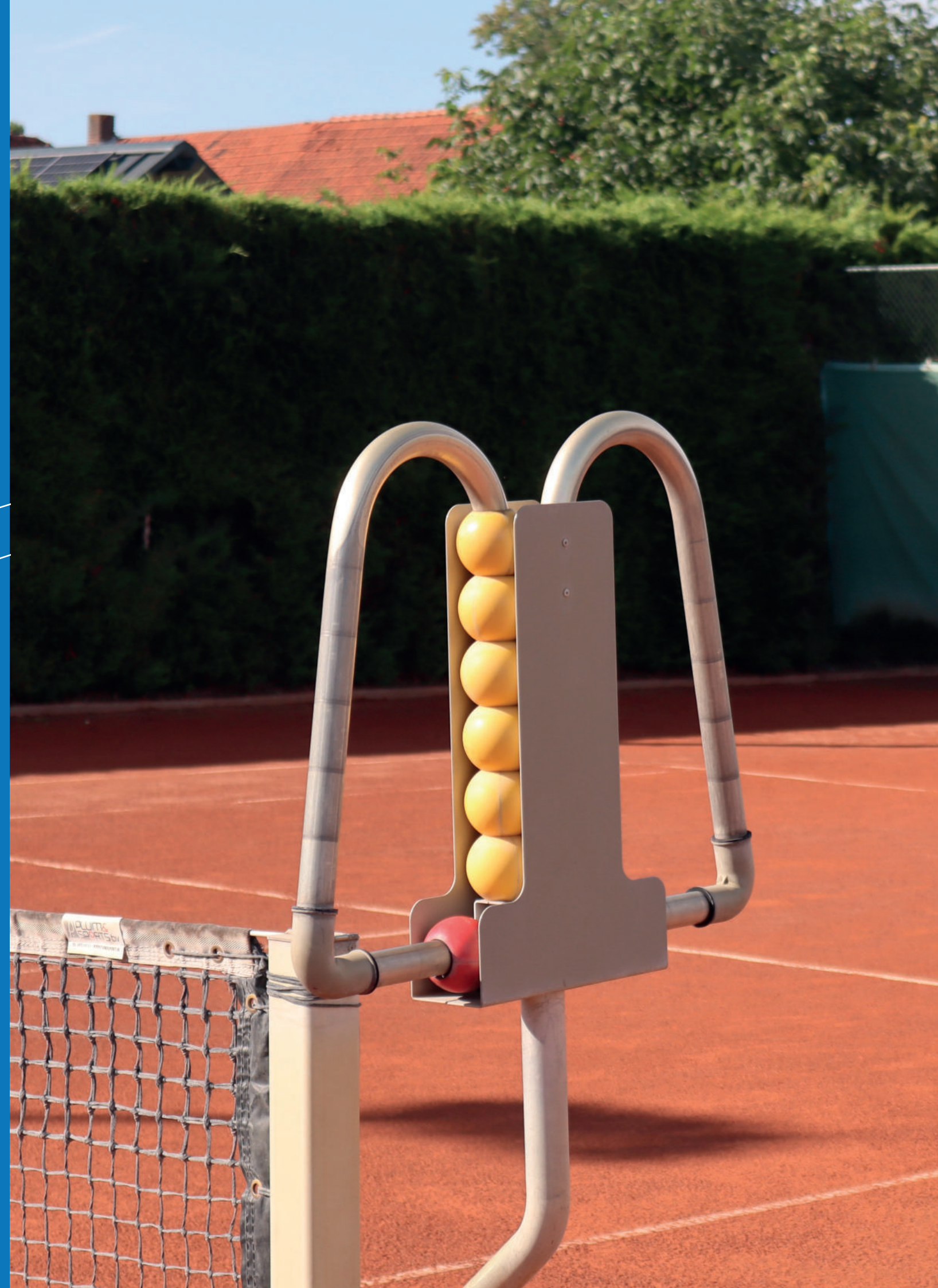


Figuur: Aandachtspuntenkaart

Ontwikkelpotentieel

Het ontwikkelpotentieel bestaat uit de **afbakening** voor de ontwikkeling van de kern van Kessel. Dit vormt de eerste stap in de zoektocht voor potentiële ontwikkelgebieden.

Optioneel kan de **scoring** als tussenstap worden toegevoegd. Hier worden de potentiële ontwikkelgebieden beoordeeld op hun ruimtelijke potentie. Door de gebieden te scoren op aspecten als landschappelijke inbreuk, ruimtelijke kwaliteit en nabijheid van essentiële voorzieningen, ontstaat inzicht in welke locaties het meest geschikt zijn voor verdere ontwikkeling. De scoring helpt om gerichtere keuzes te maken.



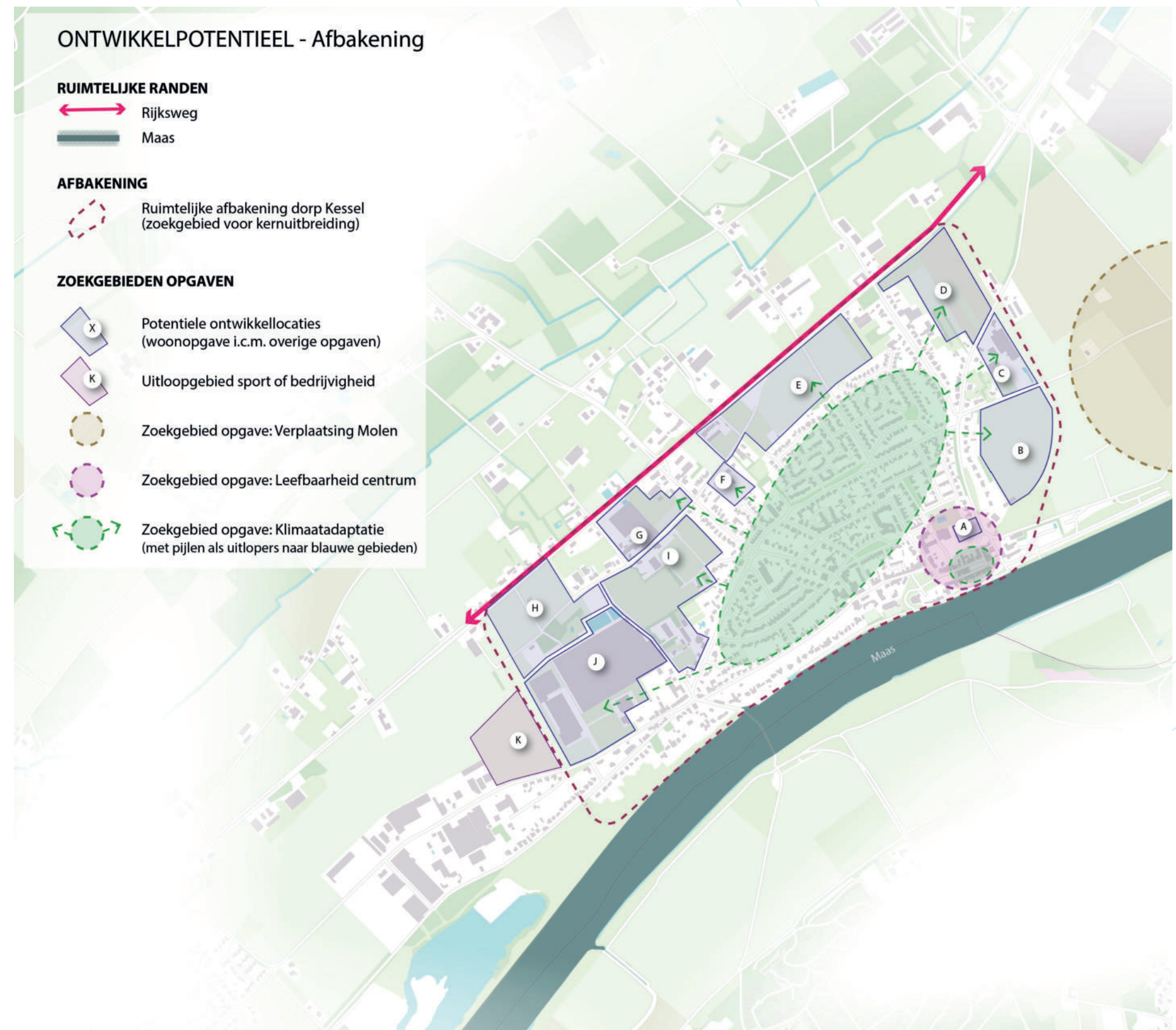
Afbakening

De ruimtelijke afbakening markeert het zoekgebied voor een mogelijke kernuitbreiding en voor ondersteunende functies (zoals groene schaduwrijke plekken die in het dorpshart nauwelijks realiseerbaar zijn). De afbakening (rode stippellijn) is indicatief: ze vormt geen harde grens, maar dient als leidraad voor toekomstige keuzes.

Twee duidelijke grenzen bepalen het dorp: de Maas aan de zuidzijde en de Rijksweg als drukke verkeersader aan de noordzijde. Om het dorp niet in tweeën te splitsen, is dorpsuitbreiding aan de overzijde van de Rijksweg niet wenselijk. De randen aan de andere zijden van Kessel zijn minder scherp gedefinieerd. Aan de westkant eindigt de woonbebouwing nabij een solitaire tuinbouwkas. Een logische benadering is om de kas en het naastgelegen bedrijfsgebouw (gebied J) te betrekken bij de ruimtelijke afbakening voor kernuitbreiding. Tussen gebied J en het bedrijventerrein ligt een open ruimte (gebied K op de kaart). Deze open ruimte kan dan fungeren als uitloopgebied voor sportfuncties of bedrijvigheid. Aan de oostzijde wordt een vergelijkbare aanpak gevolgd. De bedrijfsbebouwing die direct tegen het woongebied ligt, wordt meegenomen in het potentieel voor de uitbreiding van de dorpskern. Hier staat de ruimtelijke afbakening niet geheel haaks op de Maas, om recht te doen aan de landschappelijke waarde van een restgeul en het beekdal van de Tasbeek nabij de Maas.

Binnen de ruimtelijke afbakening vallen verschillende potentiële ontwikkellocaties, weergegeven in blauw op de kaart. Deze zijn gevormd door ruimtelijk samenhangende gebieden/functies te bundelen: aaneengesloten open velden, bedrijven of sportterreinen zijn samengevoegd en als één (blauw) gebied opgenomen. In dit stadium is nog geen rekening gehouden met perceeleigendom – het gaat puur om ruimtelijke samenhang en potentie. De potentiële ontwikkellocaties sluiten hoofdzakelijk aan op de woningbouwopgave (eventueel in combinatie met overige kansen en opgaven).

Tot slot zijn de belangrijkste aandachtspunten uit de analyse vertaald naar concrete opgaven: de verplaatsing van de molen, het oplossen van de verkeers- en parkeerdruk in het centrum, klimaatadaptatie en de woningbouwopgave.



Figuur: Afbakeningskaart

Scoring

Om de geselecteerde potentiële ontwikkellocaties te beoordelen op kansrijkheid, is een scoringsmethode toegepast.

De potentiële ontwikkellocaties zijn gewaardeerd op zowel ruimtelijke als sociale aspecten. De thema's: landschappelijke inbreuk, ruimtelijke kwaliteit en nabijheid van essentiële voorzieningen bepalen de eindscore. Op elk thema kan een gebied maximaal 6 punten behalen. De puntentelling loopt als volgt: min (-) = 0 punten, neutraal (/) = 1 punt en plus (+) = 2 punten. De tekst hieronder licht per thema toe waar de toekenning van punten op is gebaseerd.

Landschappelijke inbreuk (max. 2 punten)

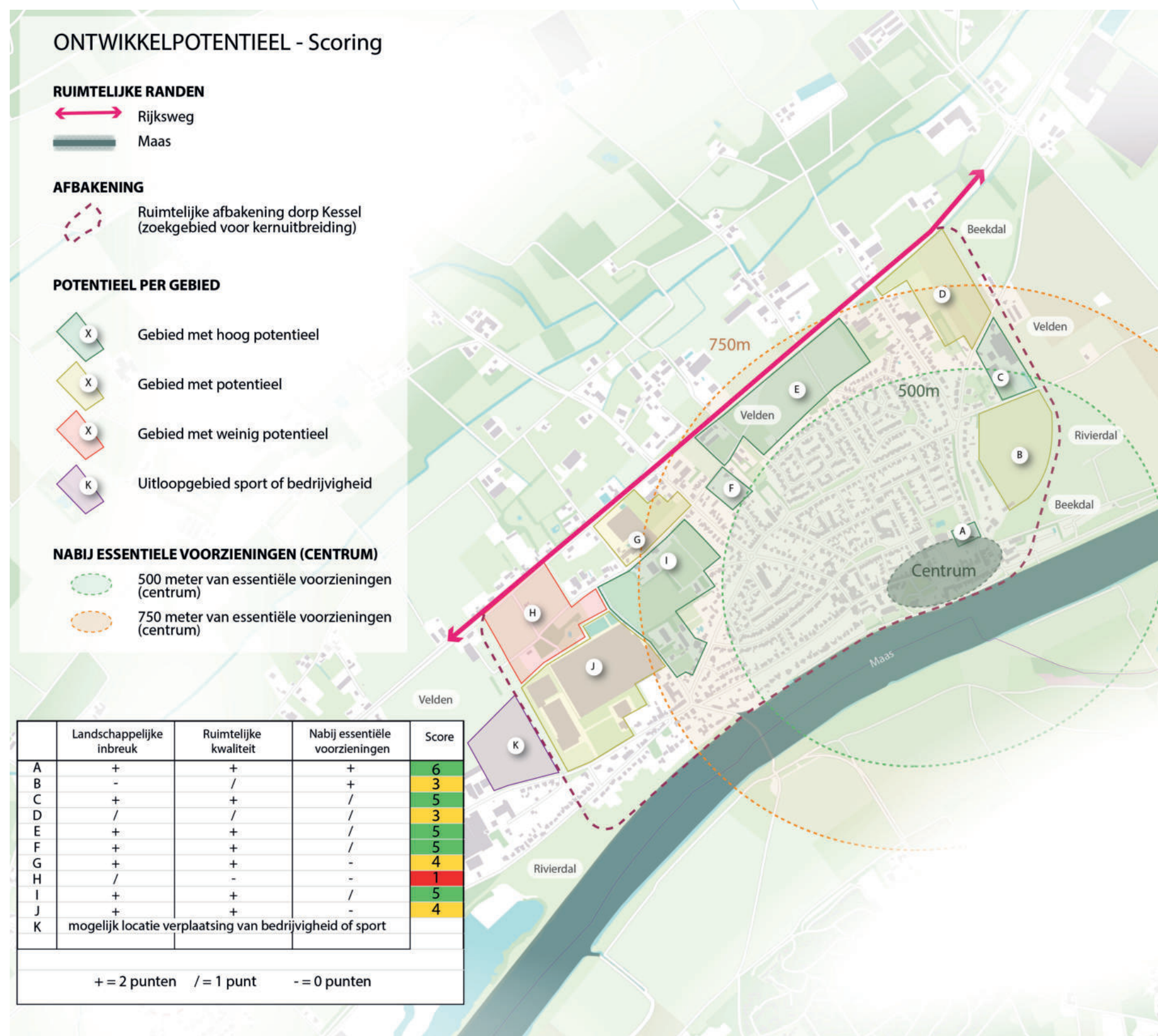
- **plus (+):** lage waarden qua landschap. Het gebied is al bebouwd of kent een volledig ingesloten ligging door harde barrières. Hierdoor is er nauwelijks contact met het open landschap.
- **neutraal (/):** gebied ligt deels aan open landschap en deels tegen een barrière aan.
- **min (-):** gebied ligt volledig in het open landschap met hoge landschappelijke waarden zoals het beek- of rivierdal.

Ruimtelijke kwaliteit (max. 2 punten)

- **plus (+):** logische manier om Kessel stedenbouwkundig verder te ontwikkelen (bijvoorbeeld opvullen van gaten in het stedelijk weefsel, kans om fouten uit het verleden te herstellen, bedrijfsbebouwing te transformeren, dorpsrand te verfraaien, kansen voor klimaatadaptatie, etc.).
- **neutraal (/):** gezien stedenbouw bestaan er zowel voor als nadelen om Kessel logisch te ontwikkelen.
- **min (-):** weinig logica gezien stedenbouw.

Nabijheid van essentiële voorzieningen (max. 2 punten)

- **plus (+):** een nabijheid van minder dan 500 meter tot het centrum en de essentiële voorzieningen (school, dokter, etc.).
- **neutraal (/):** een nabijheid van minder dan 750 meter tot het centrum en de essentiële voorzieningen.
- **min (-):** een nabijheid van meer dan 750 meter tot het centrum en de essentiële voorzieningen.



Figuur: Scoringskaart

Perspectief

Het perspectief vormt een samensmelting van de uitkomsten van de voorgaande hoofdstukken: de ruimtelijke analyse en het ontwikkelpotentieel. Door deze te interpreteren en te vertalen naar kansen ontstaat een toekomstbeeld waarin richting wordt gegeven aan gewenste ontwikkelingen. De perspectievenkaart laat deze kansen zien, maar is geen letterlijke weergave van de werkelijkheid. Er is bewust gekozen voor een zekere mate van abstractie, zodat ruimte en flexibiliteit in dit stadium behouden blijven voor toekomstige keuzes.



Perspectief

De perspectievenkaart laat de opgaven en kansen zien voor Kessel. Woningbouw is hierin een belangrijke opgave. Samen met de kansen voor sport, zoals de samenwerking tussen voetbal en tennis en de wens voor padel, ontstaat een grote ruimtevraag. Op de kaart zijn daarom vier ontwikkelzones (zones in blauw op de kaart) gecreëerd. De onderbouwing voor deze zones komt voort uit de scoring (p. 16), waarbij de gebieden met de hoogste score (hoogste potentieel) verder zijn uitgewerkt. Deze gebieden zijn in het perspectief deels gecombineerd en verruimd door aangrenzende gebieden met een middelmatige potentie. De ontwikkelzones in dit perspectief bieden ruimte voor de woningbouwopgave, kansen voor sport en eventueel andere opgaven, zoals vergroening.

Een ander belangrijk thema binnen het perspectief is klimaatadaptatie. Er liggen kansen om te vergroenen en groene structuren te versterken en met elkaar te verbinden. De aanduidingen op de kaart zijn flexibel bedoeld: als vergroening op een specifieke plek niet mogelijk blijkt, kan worden uitgeweken naar een nabijgelegen locatie. De groene parelketting rondom de kern waarborgt dat de loopafstand naar een schaduwrijke, verkoelende plek vanuit het verdichte hart van Kessel nooit te groot wordt. Ook wordt er gekeken naar de impact op ecologie en gezondheid, zoals lichtvervuiling of geluidsoverlast.

Wat ruimtelijke kwaliteit betreft richt het perspectief zich op het versterken van plekken en entrees die nu een lage kwaliteit hebben. Aantrekkelijke gebieden dragen namelijk bij aan het versterken van de identiteit van Kessel.

Qua mobiliteit functioneert het huidige netwerk naar behoren, maar toekomstige mobiliteitsopgaven kunnen worden gecombineerd met ruimtelijke ontwikkelingen. Denk aan het verkeersplan voor Kessel, waarin aandacht is voor verkeer en parkeren tijdens toeristische piekmomenten. Het stimuleren van langzaam verkeer, zoals fietsen, speelt hierbij een sleutelrol. Voorbeelden zijn extra fietsparkeerplaatsen en aantrekkelijke fietsroutes langs de Maas. Ook alternatieve parkeerlocaties voor auto's dragen bij aan een betere leefbaarheid in het centrum. Momenteel zijn projecten gepland om het lokale wegennet te verbeteren, zoals herinrichtingen van het Veersepad, Beeselseweg en Karreweg-Noord.

De hoogspanningslijn is als stippellijn opgenomen, omdat er momenteel een onderzoek voor een nieuw ondergrondstracé loopt. De ontwikkelzones lopen daarom bewust over dit tracé heen voor het geval de hoogspanningslijn verdwijnt.



Figuur: Perspectievenkaart

Daarnaast is aan de oostzijde een zoekgebied aangewezen voor de mogelijke verplaatsing van de molen met een nieuwe molenbiotoop. Aan de westzijde ligt een uitloopgebied dat, wanneer functies worden verplaatst, ruimte kan bieden voor sport of bedrijvigheid.

Mocht op de lange termijn de behoefte zich voordoen om het bedrijventerrein uit te breiden dan kan dat aan de noordzijde richting de Rijksweg.

Ontwerp



Ontwerpscenario's

In de uitwerking van het ROP kunnen ontwerpscenario's worden opgemaakt met de ruimtelijke analyse, ontwikkelpotentieel en perspectief als basis. Voor Kessel zijn vier verschillende scenario's ontwikkeld met elk een andere ontwikkelrichting.



Scenario A

Scenario A verplaatst de sportvelden (voetbal en tennis) richting het noorden tussen Ursulahof en de Rijksweg in. Wonen en groen kunnen op de westzijde uitbreiden door de huidige sportvelden en mogelijk bedrijfslocaties te transformeren. In het centrum komt ruimte vrij voor wonen, vergroening en parkeren.

Landschappelijk en ruimtelijk

In scenario A blijft Kessel compact als dorp wat zorgt voor een efficiënte oplossing qua ruimtegebruik. Voor het landschappelijke aspect geldt dat het open karakter van de oostzijde blijft behouden. Het nieuwe sportcomplex positioneert zich in het ingesloten gebied tussen de Rijksweg en de bestaande woonwijk ten zuiden. Hierdoor wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte. Een nadeel is hier wel dat er nauwelijks uitbreidingsruimte bestaat voor sport. Verder ligt sport hier relatief dicht op de Rijksweg. Ook conflicteren de geluidscontouren van padel met de woonwijk. Door het verplaatsen van tennis komt in het centrum ruimte vrij voor wonen en parkeren. Dit vermindert de autodruk in het centrum en biedt kansen voor vergroening.

Mobiliteit en leefbaarheid

De impact op de bestaande infrastructuur is relatief laag door de focus voor wonen op de westzijde te leggen en sport te clusteren. Voor de 'nieuwe' westzijde biedt dit kansen voor een sterk mobiliteitsplan. Qua verkeersveiligheid zijn nieuwe oversteekvoorzieningen en exclusieve langzaamverkeersverbindingen naar het centrum wenselijk. De sportvelden zijn bereikbaar via de woonwijk ten zuiden. Het straatprofiel kan dit aan, maar verkeersbewegingen in deze woonwijk zullen stijgen. Dit kan de leefbaarheid beïnvloeden. Een aantakking op de Rijksweg is niet wenselijk. Mobiliteit scoort goed in dit scenario.

Financiën en doorlooptijd

De geschatte kosten voor verwerving, realisatie en infrastructuur wijken niet veel af van scenario B en D. Dit scenario heeft naar verwachting de langste doorlooptijd i.v.m. het groot aantal eigenaren en de verplaatsingen van sport.



Figuur: Ontwerpkaart Scenario A

Scenario B

Scenario B verplaatst de tennisvelden richting de huidige voetbalvelden. Wonen en groen positioneren zich op agrarische gronden aan de oostzijde en op de langere termijn richting de noordzijde. In het centrum komt ruimte vrij voor wonen, vergroening en parkeren.

Landschappelijk en ruimtelijk

In dit scenario breidt Kessel zich uit richting het oosten en op de lange termijn naar het noorden. Landschappelijk geeft dit een nadelige situatie omdat een deel van het open landschap in het oosten verdwijnt. Gezien het zorgvuldig ruimtegebruik scoort dit scenario daarom laag. Voor de molenbiotoop liggen er beperkte belemmeringen, maar geen direct conflict. Op de lange termijn kan dit scenario Kessel 'op slot' zetten indien de hoogspanningslijn en de huidige bedrijven nabij de kern ongeroerd blijven. Dit aangezien het open gebied aan de oostzijde tot aan de molenbiotoop is ingevuld. Door het verplaatsen van tennis komt in het centrum ruimte vrij voor wonen en parkeren. Dit vermindert de autodruk in het centrum en biedt kansen voor vergroening. Dit scenario is vanuit ecologisch oogpunt nadelig, omdat de versnippering van functies leidt tot meer lichtvervuiling.

Mobiliteit en leefbaarheid

De impact op de bestaande infrastructuur is relatief hoog door spreiding en beperkte clustering van ruimtelijke ontwikkelingen. Structurele verkeersveiligheidsimpulsen zijn door ruimtegebrek niet realistisch. Een langzaamverkeersverbinding tussen het nieuwe woongebied in het oosten en het centrum is een belangrijke koppelkans. Indien deze er namelijk niet komt dan is de bereikbaarheid relatief laag voor het oostelijke woongebied i.v.m. de afstand tot voorzieningen. De ontwikkeling aan de oostzijde zorgt verder voor meer verkeersbewegingen door de dorpskern richting het westen. Voor de woonuitbreiding op lange termijn aan de noordzijde is aandacht nodig voor de geluidshinder afkomstig van de Rijksweg. Over het algemeen kent dit scenario grote opgaven zowel op het gebied van mobiliteit als leefbaarheid.

Financiën en doorlooptijd

De geschatte kosten voor verwerving, realisatie en infrastructuur wijken niet veel af van scenario A en D. Qua doorlooptijd lijkt dit scenario het snelst realiseerbaar. Dit komt doordat de sportvelden blijven liggen en de oostzijde een niet-bebouwd stuk grond is met één eigenaar.



Figuur: Ontwerpkaart Scenario B

Scenario C

Scenario C verplaatst de sportvelden (voetbal en tennis) richting het oosten. Wonen en groen breiden zich op de westzijde uit door de huidige sportvelden en mogelijk bedrijfslocaties te transformeren. Op de langere termijn ontstaan kansen om wonen en vergroening aan de noordzijde toe te voegen. In het centrum komt ruimte vrij voor wonen, vergroening en parkeren.

Landschappelijk en ruimtelijk

In dit scenario breidt Kessel zich richting het oosten uit met sportvoorzieningen. Landschappelijk geeft dit een nadelige situatie omdat een deel van het open landschap in het oosten verdwijnt. Door de sportvelden hier te situeren ontstaan conflicten met de padel in relatie tot de bestaande woningen en met de molenbiotoop. In het westen komt een nieuw woongebied te liggen. Op de lange termijn ontstaan kansen voor woonuitbreiding richting het noorden. Op de lange termijn kan ook dit scenario Kessel 'op slot' zetten indien de hoogspanningslijn en de huidige bedrijven nabij de kern ongeroerd blijven. Door het verplaatsen van tennis komt ruimte vrij voor wonen en parkeren. Dit vermindert de autodruk in het centrum en biedt kansen voor vergroening. Dit scenario is vanuit ecologisch oogpunt nadelig, omdat de versnippering van functies leidt tot meer lichtvervuiling.

Mobiliteit en leefbaarheid

De spreiding van ontwikkelingen op meerdere plekken heeft invloed op bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Een langzaamverkeersverbinding tussen het nieuwe sportgebied in het oosten en het centrum is een belangrijke koppelkans. Hierdoor ontstaan verbindingen tussen sport en de centrumvoorzieningen, zoals de basisschool of horeca, wat gunstig kan zijn voor de leefbaarheid. Voor de woonuitbreiding op lange termijn aan de noordzijde is aandacht nodig voor de geluidshinder afkomstig van de Rijksweg. Dit scenario heeft de grootste mobiliteitsopgave.

Financiën en doorlooptijd

De geschatte kosten voor verwerving, realisatie en infrastructuur zijn in dit scenario het hoogst. De doorlooptijd is naar verwachting bij dit scenario relatief kort (na scenario B).



Figuur: Ontwerpkaart Scenario C

Scenario D

Scenario D kent een duidelijke westwaartse beweging. De sportvelden (voetbal en tennis) worden verplaatst richting bedrijventerrein. Wonen en groen breiden zich ook op de westzijde uit door de huidige sportvelden en mogelijk bedrijfslocaties te transformeren. In het centrum komt ruimte vrij voor wonen, vergroening en parkeren.

Landschappelijk en ruimtelijk

In dit scenario breidt Kessel zich volledig richting het westen uit. De sportvelden worden verder naar het westen geschoven, waardoor er ruimte voor wonen vrijkomt. Rondom de nieuwe sportvelden ligt voldoende ruimte om sport in de toekomst uit te breiden. Ook qua lichtvervuiling is er een sterke clustering met de bedrijvigheid uit de omgeving. Voor het landschap geldt dat het open karakter van de oostzijde behouden blijft. Als de woonbehoefte blijft dan is het op lange termijn mogelijk om de bedrijfsbebouwing tussen de nieuwe sportlocatie en het woongebied te transformeren naar wonen, mits dit voor de betreffende bedrijven passend en haalbaar is. Door het verplaatsen van tennis komt in het centrum ruimte vrij voor wonen en parkeren. Dit vermindert de autodruk in het centrum en biedt kansen voor vergroening.

Mobiliteit en leefbaarheid

Impact op bestaande en nieuw benodigde infrastructuur is relatief laag. De bereikbaarheid is in orde en geeft zelfs mogelijkheden voor een 'grote langzaamverkeersverbinding' die op termijn ook Kessel-Eik met Kessel kan verbinden. Gezien verkeers- en geluidsoverlast is er bij dit scenario een geringe impact op de bestaande woonomgeving. Voor de mobiliteitsopgave is dit het beste scenario. Dit scenario vergroot verder de nabijheid van sport voor Kessel-Eik. Qua leefbaarheid is dit positief ten opzichte van de andere scenario's. De ligging van sport verder van het dorpscentrum van Kessel vermindert daarentegen wel de synergie tussen sport en horeca, sport en school. Aandacht is vereist voor de relatie tussen wonen (op korte termijn) en naastgelegen bedrijvigheid, zoals de glastuinbouw.

Financiën en doorlooptijd

De geschatte kosten voor verwerving, realisatie en infrastructuur wijken niet veel af van scenario A en B. Doorlooptijd is naar verwachting relatief lang (na scenario B en C) door de meerdere eigenaren ter plaatse van het nieuwe sportpark.



Figuur: Ontwerpkaart Scenario D

Conclusie en advies

In dit onderdeel komen de eindconclusie van de scenario's, draagvlak en het ontwerpadvies aan bod. Er wordt een voorkeursscenario gekozen dat de basis vormt voor het ontwerpadvies. In het ontwerpadvies combineren we het voorkeursscenario met de beste onderdelen uit eerdere scenario's tot één flexibel plan. Het doel is om met voldoende keuzevrijheid een realistisch toekomstplan te maken.



Conclusie en advies

Eindconclusie

Op basis van de genoemde voor- en nadelen per ontwerpscenario biedt scenario D de meeste aanknopingspunten. Dit scenario is het meest toekomstbestendig; er is voor zowel wonen als sport nog ruimte voor uitbreiding. Belangrijk is dat het open karakter en de landschappelijke kwaliteit aan de oostzijde behouden blijft. Ook vormt dit scenario geen belemmering voor de mogelijke nieuwe locatie van de molen. Op het vlak van mobiliteit, bereikbaarheid en de impact op de bestaande infrastructuur is door de clustering van functies ontwikkeling aan de westzijde wenselijker dan aan de oostzijde. Er liggen koppelkansen met Kessel-Eik, bijvoorbeeld wat betreft sport en verkeersveiligheid. Dit versterkt de leefbaarheid. Door sport richting het bedrijventerrein te brengen wordt lichtvervuiling geconcentreerd. In een eerste globale financiële verkenning wijken de investeringen voor scenario D niet veel af van scenario A en B; scenario C lijkt op voorhand de grootste investering te vragen. Aandachtspunten voor scenario D zijn de doorlooptijd (die naar verwachting meer tijd vraagt dan bijvoorbeeld scenario B en C) en de ontwikkelmogelijkheid voor nabijgelegen bedrijven; hier moet bij de uitwerking goed naar worden gekeken.

Draagvlak

De werkgroep Kessel heeft zich ook uitgesproken voor scenario D als voorkeursscenario. En ook tijdens de meedenkavond kon dit scenario op het meeste draagvlak rekenen. Wel heeft de werkgroep Kessel aangegeven dat als er geen woningbouwplannen op kortere termijn gerealiseerd kunnen worden binnen scenario D, er een sterke wens bestaat om een 'schil woningen' aan de oostzijde toe te voegen.

Ontwerpadvies

De eindconclusie en het draagvlak laten een voorkeur voor scenario D zien. Dit scenario vormt daarom de basis voor het ontwerpadvies. Het ontwerpadvies combineert naast scenario D ook succesvolle elementen uit de overige scenario's. Het doel is om via keuzevrijheid tot een realistisch, maar ook flexibel toekomstplan te komen.

Het ontwerpadvies maakt duidelijk hoe de woningbouwopgave zich op de korte (<5 jaar), middellange (5-10 jaar) en lange termijn (>10 jaar) kan ontwikkelen. Op korte termijn zijn er twee locaties waar de woningbouw relatief snel kan starten, namelijk: op een deel van de huidige trainingsvelden van het voetbalterrein en op de bedrijfslocatie ten zuiden van de voetbalvelden. Daarnaast is als extra optie een gebied tussen de Rijksweg en de bestaande woonwijk (Ursulahof) geselecteerd om wonen op kortere termijn mogelijk te maken. Gezien de leefbaarheid is voor de genoemde nieuwe woongebieden extra aandacht nodig voor de relatie met de glastuinbouw en



Figuur: Ontwerpadvies-kaart

geluidshinder afkomstig van de Rijksweg. De verduurzamingsopgave waar bedrijven voor staan kan de woningbouw op het vlak van stroomvoorziening helpen. Wanneer voetbal en tennis worden verplaatst, komen de locaties op de middellange termijn vrij. Op deze locaties op de middellange termijn, samen met de hiervoor genoemde locaties op korte termijn (zonder de extra optie), kan in de huidige woningbehoefte van circa 100 woningen volledig worden voorzien. Als de woningbehoefte blijft groeien, ontstaat bij verkabeling op de lange termijn ruimte onder de huidige hoogspanningslijnen. Ook liggen er enkele bedrijven dicht bij de kern die mogelijk op de lange termijn kunnen transformeren naar woongebieden.

Voor het verplaatsen van de sportvelden is aan de westzijde een breed zoekgebied aangewezen. Hierdoor kan een nieuwe sportzone op verschillende manieren worden gepositioneerd. Op het gebied van mobiliteit zijn nieuwe verkeersontsluitingen nodig om de ontwikkelingen goed te faciliteren. Deze nieuwe aansluitingen zijn op de kaart aangegeven met roze stippellijnpijlen.

Vergroening blijft een belangrijke opgave. Het is zaak om tegelijk met nieuwe ontwikkelingen robuuste, verbindende groengebieden te ontwikkelen die de bestaande en nieuwe woonwijken van Kessel verkoeling bieden. Dit draagt bij aan een gezond en toekomstbestendig leefklimaat voor Kessel.

Bronnen



Bronnen

Atlas Limburg,

portal.prvlimburg.nl/viewer/app/default

Basisregistratieondergrond

basisregistratieondergrond.nl

PDOK

[PDOK.nl](https://pdok.nl)

Klimaat-effectatlas,

www.klimaat-effectatlas.nl/nl/kaartviewer

Topotijdreis,

www.topotijdreis.nl

Lagenbenadering door Dauvellier / MIRUP

www.ruimtexitmilieu.nl

Nedbrowser,

lokaal systeem Gemeente Peel en Maas

Gids Ruimtelijke Kwaliteit

lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR742341

Dorpsontwikkelingsvisie Castellum 2035

Woningmarktonderzoek (2025)

Notitie Bedrijventerreinen Peel en Maas (2020)

Verkeer- en circulatieplan (2022) en het evaluatierapport (2024)

Bijlage: Wat is een ROP?



Inleiding

De gemeente Peel en Maas wil meer perspectief bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen, de samenhang tussen verschillende opgaven en de kwaliteit van leven. Daarvoor is een proactieve houding nodig: sturen op richting en kwaliteit. Dit vormt de aanleiding voor het opstellen van Ruimtelijke Ontwikkel Perspectieven (ROP).

Van reactief naar proactief beleid

Sinds de oprichting heeft de gemeente Peel en Maas vooral een reactieve houding ingenomen bij ruimtelijke vraagstukken. Deze houding vloeide voort uit rijksbeleid dat na de opheffing van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) stelde dat Nederland “af” was. De gemeenteraad liet ruimtelijke initiatieven grotendeels over aan de markt en koos bewust voor terughoudendheid.

Tegelijkertijd werd Limburg geconfronteerd met voorspelde bevolgingskrimp, wat leidde tot een voorzichtig beleid rondom groei en uitbreiding. Deze lijn werd vastgelegd in de Structuurvisie Bedrijventerrein en Kernen.

Structuurvisie als basis

In 2015 stelde de gemeenteraad de Structuurvisie Peel en Maas vast. Deze visie lijkt qua opzet en doel op het huidige ROP en kan worden gezien als de voorganger ervan. Een deel van die visie is inmiddels werkelijkheid geworden, maar andere onderdelen zijn ingehaald door de tijd.

Bij het opstellen van de structuurvisie werden thema's als klimaatverandering en energietransitie nog niet als urgent ervaren. Ook was de internationale situatie relatief stabiel, en schreven landelijke en provinciale kaders een behoedzame woningbouwplanning voor vanwege de verwachte bevolgingskrimp. Inmiddels is de context wezenlijk veranderd.

Van krimpscenario naar woningtekort

De terughoudendheid in woningbouw was lange tijd logisch, omdat werd uitgegaan van bevolgingsafname. Gemeenten stuurden actief op krimpscenario's, waardoor grootschalige woningbouwplannen werden vermeden.

Die krimp wordt nog steeds verwacht, maar pas na 2035. Door de vertraagde afname én de jarenlange voorzichtigheid is inmiddels

een aanzienlijk woningtekort ontstaan. De bevolking groeit nog, en het aantal huishoudens neemt verder toe doordat gezinnen kleiner worden en meer mensen alleen wonen. Ook de instroom van (tijdelijke) migranten vergroot de druk op de woningmarkt.

Meervoudige opgaven in beperkte ruimte

Naast de woningbouwopgave spelen diverse andere ruimtelijke vraagstukken die beslag leggen op de beperkte beschikbare ruimte. Denk aan maatschappelijk vastgoed zoals scholen en sportvoorzieningen, nieuwe verkeersstructuren, bedrijventerreinen, glastuinbouw of agrarische bedrijvigheid.

Ook natuur- en klimaatopgaven vragen ruimte voor robuuste, groene structuren die bijdragen aan leefbaarheid en klimaatbestendigheid. Iedere kern kent daarin eigen thema's en uitdagingen, afhankelijk van haar ligging, schaal en karakter.

Sommige vraagstukken overstijgen het gemeentelijke niveau. Voor thema's als de gesteldheid van bodem, water, natuur, hoogwaterbescherming, grondwaterstanden in de Peel en het ondergronds brengen van hoogspanningslijnen is de gemeente afhankelijk van regionale, provinciale of landelijke partners.

Noodzaak van actief grondbeleid

De eerdere terughoudende rol van de gemeente heeft ertoe geleid dat Peel en Maas weinig eigen grond bezit. Daardoor is zij sterk afhankelijk van marktpartijen en particuliere grondeigenaren, wat de uitvoering van gemeentelijke ambities bemoeilijkt. Een actiever grondbeleid is nodig om beter in te kunnen inspelen op maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen. Met eigen gronden kan de gemeente effectiever sturing bieden.

Van omgevingsvisie naar ontwikkelperspectief

De gemeente beschikt over een omgevingsvisie waarin brede ambities zijn vastgelegd. Deze visie is echter gemeentebreed en op hoofdlijnen geformuleerd, waardoor ruimte blijft voor verschillende interpretaties. In combinatie met een verouderde structuurvisie leidt dit soms tot botsende plannen, ondanks een gedeeld wensbeeld. Daarom werkt de gemeente toe naar het opstellen van ROP's. De werkwijze die wij hiervoor inzetten is het zogenaamde 'gebiedsgericht werken'.

Gebiedsgericht werken

Elk gebied is anders. Wat in het ene gebied een goede ruimtelijke ontwikkeling is, hoeft niet per se in een ander gebied te passen. Gebiedsgericht werken stelt ons in staat slimme, toekomstbestendige keuzes te maken waarbij we het gebied én de relatie gemeenschap-overheid versterken.

Gebiedsgericht werken is vooral waardevol in gebieden waar veel opgaven bij elkaar komen. In het gebiedsgericht werken staan de identiteit en opgaven van het gebied centraal. Er wordt gebruik gemaakt van trendverkenningen zoals demografische ontwikkelingen en woonbehoefteonderzoek. Beschikbare data vormen belangrijke input voor de gesprekken met het gebied; deze dialoog vergroot het wederzijds begrip en leidt tot beter afgestemd beleid. Ook vindt een uitgebreide ruimtelijke analyse van het gebied plaats, de zogenaamde 'ruimtemakers'; hierin worden onder meer de lagen 'landschap', 'netwerk' of (energie)infrastructuur en gebruik (functies) geanalyseerd. In het groeimodel worden ook de sociale netwerken in kaart gebracht. In het gebiedsgericht werken wordt een gemeentelijk gebiedsteam gevormd. Er wordt samengewerkt met een brede afvaardiging vanuit het gebied om aan te sluiten op datgene wat er in het gebied leeft. De gemeente zorgt ervoor dat de opgaven in samenhang met elkaar worden afgewogen.

Doel van het ROP

Een ruimtelijk ontwikkel perspectief geeft een duidelijk toekomstbeeld voor gemeente, inwoners, initiatiefnemers, en netwerkpartners. Het biedt de ruimtelijke richting, grenzen en mogelijkheden per kern, waarbij duurzaamheid, identiteit en toekomstbestendigheid de belangrijkste uitgangspunten zijn.

Lagenbenadering

De lagenbenadering als fundament

Om tot een goed onderbouwd Ruimtelijk Ontwikkelperspectief (ROP) te komen, vormt de lagenbenadering het uitgangspunt. Deze benadering helpt om de fysieke, functionele en menselijke structuren van een gebied te begrijpen én om verantwoorde keuzes te maken voor toekomstige ontwikkelingen.

De lagenbenadering onderscheidt drie samenhangende lagen:

- **Ondergrond** – Dit is de fysieke basis: bodem, watersysteem en het natuurlijke ecosysteem. Deze laag verandert nauwelijks en bepaalt in hoge mate wat op langere termijn wel of niet mogelijk is.
- **Netwerk** – Deze laag omvat infrastructuur zoals wegen, spoorlijnen, waterwegen en energienetwerken. Zij verbindt functies en mensen met elkaar en vormt het raamwerk waarlangs ontwikkelingen zich bewegen.
- **Occupatie** – Dit is de laag van menselijke activiteiten: wonen, werken, recreëren en de bijbehorende fysieke structuren. Deze laag is het meest dynamisch en verandert mee met maatschappelijke, economische en culturele trends.

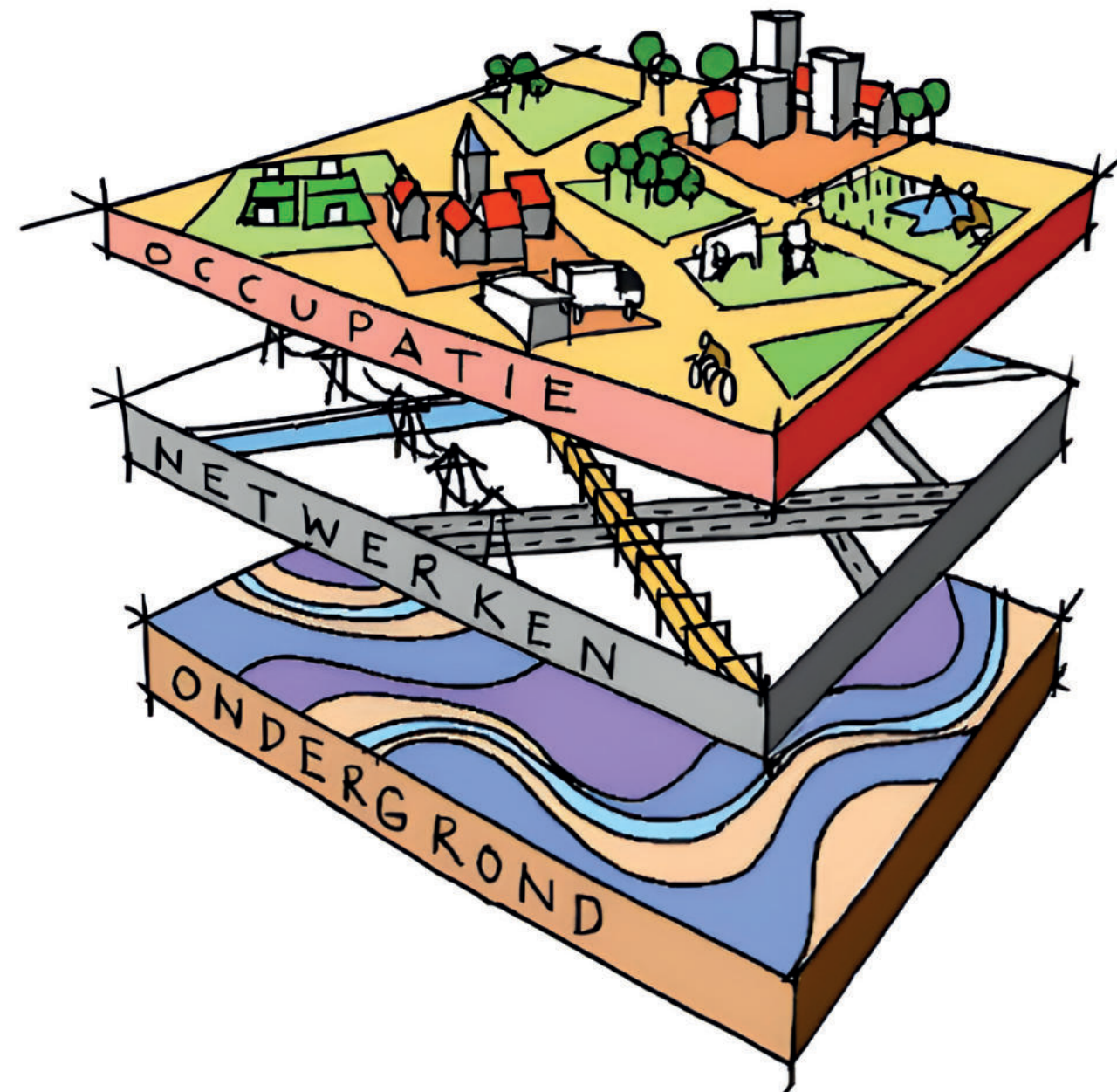
Hoewel alle lagen voortdurend in beweging zijn, verschilt hun veranderingssnelheid sterk. Sommige ontwikkelingen voltrekken zich in decennia of eeuwen, andere binnen enkele jaren. Als stelregel geldt: hoe trager de laag verandert, hoe zorgvuldiger ermee moet worden omgegaan.

De gelaagdheid van verandering

De occupatielaag is doorgaans het meest flexibel. Binnen één generatie kan het gebruik van een gebied volledig veranderen. De ondergrond en het netwerk bieden daarentegen de stabiele ruggengraat van het landschap. Veranderingen in deze lagen hebben vaak langdurige of zelfs onomkeerbare gevolgen. Daarom is het van belang de onderliggende lagen, zoals het water- en bodemsysteem, altijd als voorwaarde en richtinggevend kader te zien voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Samenhang en afweging

De kracht van de lagenbenadering ligt in het begrijpen van de wisselwerking tussen de lagen. Een duurzame ruimtelijke afweging vraagt om inzicht in deze samenhang. Door rekening te houden met veerkracht (het vermogen van een systeem om te herstellen) en omkeerbaarheid (de mogelijkheid om ingrepen terug te draaien) kan beter worden bepaald waar ontwikkeling wenselijk is – en waar juist niet.



Figuur: Lagenbenadering
Bron: Dauvellier / MIRUP en www.ruimtexmilieu.nl

Opbouw ROP & Ontwerp

Het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief (ROP) bestaat uit drie opeenvolgende stappen: ruimtelijke analyse, ontwikkelpotentieel en perspectief. Samen vormen deze onderdelen een logisch proces van inzicht, richting en uitwerking.

Ruimtelijke analyse

De ruimtelijke analyse vormt de basis van het ROP en is opgebouwd volgens de lagenbenadering. De lagen ondergrond, netwerk en occupatie zijn hierbij vertaald naar de thema's landschap, netwerk en gebruik. Zo ontstaat een helder beeld van hoe een dorpskern in elkaar zit en hoe de verschillende elementen elkaar beïnvloeden.

- 'Landschap' toont hoe het bodem- en watersysteem is opgebouwd, met geomorfologie als ondergrond. Ook de invloed van de mens is zichtbaar: cultuurhistorie vormt het tastbare resultaat daarvan. Daarnaast komen in deze laag natuur en klimaat aan bod.
- 'Netwerk' brengt alle verbindingen in kaart: infrastructuur, verkeersstromen, openbaar vervoer, energienetwerken en de verschillende dorpsentrees.
- 'Gebruik' laat zien welke voorzieningen er in het dorp aanwezig zijn en hoe inwoners daar gebruik van maken; van het centrum en de dagelijkse voorzieningen tot recreatie, sport en bedrijvigheid.

Voor elke laag (landschap, netwerk en gebruik) wordt een analysekaart gemaakt. Door de drie lagen te bestuderen én hun samenhang te analyseren, komen de belangrijkste aandachtspunten en kruisverbanden naar voren. Hier komt de aandachtspuntenkaart uit voort. De drie analysekaarten en de aandachtspuntenkaart vormen de bouwstenen voor verdere afwegingen.

Ontwikkelpotentieel

In deze stap maken we een keuze voor de gebiedsafbakening. Dit vormt de eerste stap in de zoektocht voor kansrijke/mogelijke ontwikkelgebieden.

Optioneel kan een tussenstap worden toegevoegd waarin de potentiële ontwikkelgebieden worden beoordeeld op hun ruimtelijke potentie. Door de gebieden te scoren op aspecten als landschappelijke inbreuk, ruimtelijke kwaliteit en nabijheid van essentiële voorzieningen, ontstaat inzicht in welke locaties het meest geschikt zijn voor verdere ontwikkeling. Deze scoring helpt om in de volgende stap gerichtere keuzes te maken.

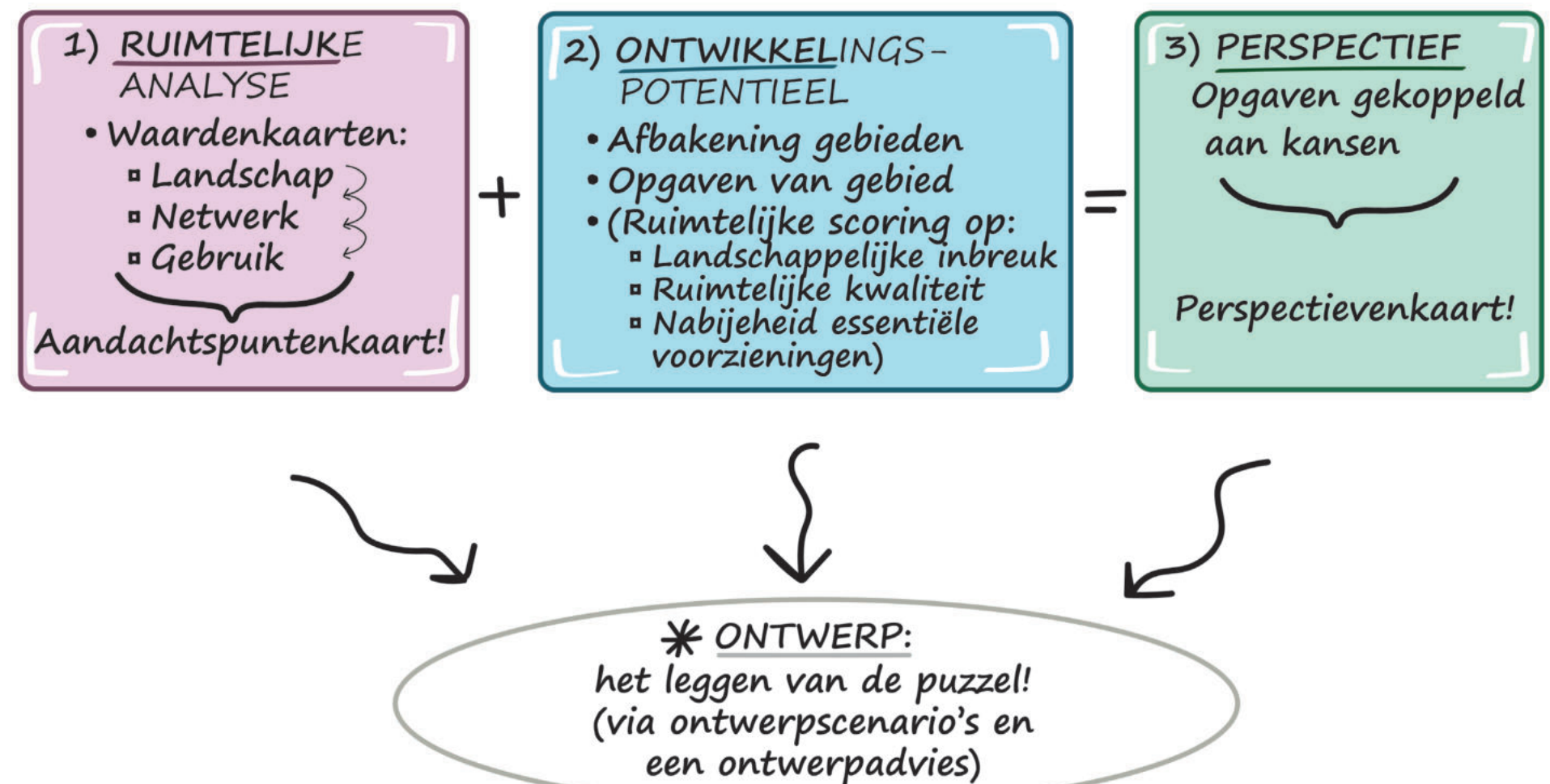
Perspectief

De uitkomsten van de ruimtelijke analyse en het ontwikkelpotentieel vormen samen de basis voor het perspectief. Hierin worden de belangrijkste aandachtspunten, opgaven en kansen met elkaar verbonden en vertaald naar globale ontwikkelrichtingen voor de toekomst. Het perspectief is bewust abstract van aard, zodat flexibiliteit behouden blijft bij latere uitwerkingen.

Ontwerp

Na het perspectief is het ROP voltooid. De resultaten uit dit proces vormen vervolgens de basis voor ontwerpscenario's. Deze scenario's gaan verder dan de ruimtelijke context en voegen aanvullende criteria toe, zoals mobiliteit, leefbaarheid, financiën en doorlooptijd. Zo ontstaat een compleet beeld van de mogelijkheden en keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van een gebied. De uitkomsten en conclusies van de scenario's worden daarna vertaald naar een ontwerpadvies.

OPBOUW ROP (ruimtelijk ontwikkelperspectief)



Figuur: Schema Opbouw ROP

Postbus 7088
5980 AB Panningen
Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen

T 077 - 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

