



Gebiedsvisie Pey

Gemeente Echt-Susteren

2 november 2017

Voorwoord	5
Inleiding	7
1 Pey nader belicht	9
1.1 Pey – dorp met karakter	11
1.2 Bepalende thema's nader belicht	13
1.2.1 De demografische ontwikkeling	13
1.2.2 Wonen	13
1.2.3 Bedrijvigheid	17
1.2.4 Sociaal domein / participatie	19
1.2.5 Verkeerssituatie	23
1.2.6 Openbare Ruimte	25
2 Conclusies	29
3 Gebiedsvisie Pey	31
3.1 Deeluitwerkingen	33
3.1.1 Aantrekkelijk dorpshart - 'het tapijt van Pey'	35
3.1.2 Buurtpleinen als aantrekkelijke ontmoetingsplekken	41
3.1.3 Sfeervolle en aantrekkelijke woonstraten	43
3.1.4 Te herstructureren locaties	45
3.1.5 Het oude lint koesteren	47
4 Plan van aanpak	49
Samenvatting	51

Gemeente **Echt-Susteren**



bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Dit rapport is opgesteld door de gemeente Echt-Susteren in samenwerking met Bureau Verbeek landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp uit Gulpen.



Luchtfoto van Pey

Hierbij treft u de gebiedsvisie Pey aan. In Pey lopen enkele ontwikkelingen, die vragen om een integrale visie. Het gaat dan om vragen als: Hoe om te gaan met de leegstand van winkels in de kern? Hoe om te gaan met de woningbehoefte? Hoe kunnen leefbaarheidsvoorzieningen (gemeenschapshuizen) worden gerealiseerd zoals in de andere kernen is gebeurd, alsmede de verbetering van verkeersknelpunten en de upgradering van het openbaar gebied. Rode draad in de visie op de kern Pey vormt de bevolkingsontwikkeling. Verloopt de vergrijzing en ontgroening in de kern Pey anders dan in de andere hoofdkernen van de gemeente? Met het oog op het woningbouwbeleid is het belangrijk na te gaan hoe de huishoudensontwikkeling verloopt en/of de piek in de huishoudensontwikkeling afwijkt van het algemeen gemeentelijk beeld, waarbij volgens de prognoses de huishoudenpiek rond 2023 zal plaatsvinden. Door de bevolkingsontwikkeling en de ontwikkelingen met elkaar in verband te brengen ontstaat een meer compleet en integraal beeld van de toekomst van de kern Pey. Op grond hiervan is het mogelijk besluiten te nemen over hetgeen er dient te gebeuren om de kern leefbaar te houden. De klankbordgroep Groot Pey, verenigingen en instanties uit Pey hebben input geleverd voor deze gebiedsvisie en hebben ook een bijdrage geleverd aan de discussie over het geschetste toekomstbeeld van de kern en de voorgestelde oplossingen voor de gesignaleerde knelpunten. Voor de locaties Kerkstraat, Lisweg en de situatie van de Blomehoaf zijn in de gebiedsvisie scenario's beschreven. Deze scenario's zijn in principe allemaal realiseerbaar. De keuze voor een voorkeursscenario is echter afhankelijk van de resultaten van onderhandelingen met externe betrokkenen en zal pas in een later stadium gemaakt kunnen worden. De finale besluitvorming over de projecten vindt waar nodig na afloop van de onderhandelingen over de scenario's en na uitwerking en voorbereiding plaats door middel van afzonderlijke raadsvoorstellen. De eindversie van de gebiedsvisie Pey is besproken met de inwoners van Pey tijdens een informatieavond. Wij denken dat met deze gebiedsvisie een goede en gedragen basis gelegd is voor het richting geven aan de toekomst van de kern Pey.



De kerk in het centrum van Pey

Burgemeester en Wethouders van Echt-Susteren
 Drs. G.W.T. van Balkom Drs. J.W.M.M.J. Hessels
 Gemeentesecretaris Burgemeester

Opbouw van de visie

1. Pey nader belicht

1.1 Pey - dorp met karakter

1.2 Bepalende thema's nader toegelicht

- Demografie
- Wonen
- Bedrijvigheid
- Sociaal domein / participatie
- Verkeerssituatie
- Openbare ruimte

2. Conclusies

- Wonen
- Bedrijvigheid
- Sociaal domein / participatie
- Verkeerssituatie
- Openbare ruimte

3. Visie

3.1 Deeluitwerkingen

- Aantrekkelijk dorpshart - 'het tapijt van Pey'
- Buurtpleinen als aantrekkelijke ontmoetingsplekken
- Sfeervolle en aantrekkelijke woonstraten
- Te herstructureren locaties
- Het oude lint koesteren

4. Plan van aanpak

Gebiedsvisie Pey – wat is een gebiedsvisie

De Raad heeft vanwege demografische ontwikkelingen, de economische recessie en maatschappelijke tendensen (o.a. ontwikkelingen in het sociaal domein) besloten tot gebiedsgericht besturen van onze gemeente. Hiervoor moeten gebiedsvisies worden opgesteld, waarin vanuit verschillende gemeentelijke beleidsterreinen – integraal – gekeken wordt naar de meest wenselijke ontwikkeling van een dorp of kern. Een gebiedsvisie zegt nog niks definitiefs over de haalbaarheid, de uitvoerbaarheid, de financiën en de termijn van realisatie van de benoemde projecten. Deze aspecten behoeven nadere voorbereiding en uitwerking en komen in een later stadium tijdens de finale besluitvorming over de voorgestelde projecten aan de orde.

Een gebiedsvisie geeft echter wel de richting aan van de toekomst van het betreffende dorp en/of kern en vormt daarmee de rode draad voor oplossingen en ontwikkelingen binnen het beschreven gebied. In 2009 is gestart met het opstellen van gebiedsvisies. Te beginnen met de kern Susteren, in 2012 gevolgd door de gebiedsvisie Susteren Plus en recent de gebiedsvisie Nieuwstadt. In de periode 2010 – 2012 zijn er dorpsontwikkelingsplannen gemaakt voor Koningsbosch en St. Joost. Deze kunnen als voorlopers van de huidige gebiedsvisies worden beschouwd.

In de kern Pey doet zich een aantal ontwikkelingen voor in de beleidsterreinen economie, sociaal domein, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en verkeer, dat in samenhang bekeken moeten worden. Daarom is besloten ook voor de kern Pey een gebiedsvisie op te stellen. Bij de indeling van de gemeentelijke kernen zijn aan Groot Pey de buurtschappen Schilberg, Hingen en Sleek toegevoegd. In de paragrafen, wordt daarom, waar relevant, ook ingegaan op specifieke situaties en locaties in deze buurtschappen.

De verwachting is dat de gebiedsvisie Pey de komende jaren richting kan geven aan voorstellen en besluiten over de leefbaarheid van Pey. De in de visie opgenomen projecten behoeven zoals gezegd nog een nadere uitwerking. Voor sommige locaties moet nog, afhankelijk van het resultaat van lopende onderhandelingen, het voorkeursscenario worden vastgesteld. Bij voorgenomen uitvoering zullen de voorkeursscenario's, geactualiseerd en voorzien van een nadere toelichting op de gemaakte afwegingen voor kredietvotering aan de Raad worden voorgelegd.

Zoals bekend gaan de tot op heden gemaakte gebiedsvisies uit van een integrale analyse, op het gebied van:

- demografie,
- wonen,
- bedrijvigheid,
- sociaal domein/participatie,
- verkeerssituaties,
- openbare ruimte.

Een integrale analyse van bovenstaande aspecten vormt de basis voor realiseerbare oplossingen en projecten. Ook de gebiedsvisie Pey bevat deze analyse. Waar mogelijk heeft deze geresulteerd in een concrete lijst van projecten met integrale oplossingen voor het gebied vanaf de Spoorlijn tot de Brugweg. Daar waar concretisering in de vorm van een project nog niet mogelijk was, zijn scenario's beschreven. In een later stadium zal op basis van de behaalde onderhandelingsresultaten het definitieve scenario worden bepaald.

Voor de buurtschappen het Hingen en de Sleek is in deze gebiedsvisie aandacht geschonken aan de verkeerssituaties op de Echter Straat / St. Joosterweg en het gebied rondom het voormalige bedrijf Starpotato. De beschreven projecten en scenario's dragen bij aan de verbetering en het in standhouden van de leefbaarheid in de kern Groot – Pey.

Opbouw gebiedsvisie – schema

Op de linker pagina is de opbouw van de gebiedsvisie uitgelegd. Eerst komen de bepalende thema's aan bod. Vervolgens zijn hiervoor conclusies geformuleerd. De visie bouwt hierop voort en wordt aan de hand van deelvormingen uitgelegd. Tot slot volgt het plan van aanpak en een samenvatting.



Dr. Poelsplein



Beeld op het plein Kerkstraat-Schoolstraat



Dorpstraat



Het Patronaat aan de Kerkstraat



Nieuwbouw in 't Thaal

1. Pey nader belicht

1.1 Pey - dorp met karakter

1.2 Bepalende thema's nader toegelicht

- Demografie
- Wonen
- Bedrijvigheid
- Sociaal domein / participatie
- Verkeerssituatie
- Openbare ruimte



2. Conclusies

- Wonen
- Bedrijvigheid
- Sociaal domein / participatie
- Verkeerssituatie
- Openbare ruimte



3. Visie

3.1 Deeluitwerkingen

- Aantrekkelijk dorpshart - 'het tapijt van Pey'
- Buurtpleinen als aantrekkelijke ontmoetingsplekken
- Sfeervolle en aantrekkelijke woonstraten
- Te herstructureren locaties
- Het oude lint koesteren



4. Plan van aanpak



In dit hoofdstuk wordt Pey nader belicht. Eerst wordt bondig ingegaan op het Pey van het verleden en het Pey van nu. Om de slag te maken naar de toekomst is het belangrijk om de thema's die uit deze algemene kenschets naar voren komen nader te belichten om zo richting te kunnen geven aan de toekomst.



Pey in 1958

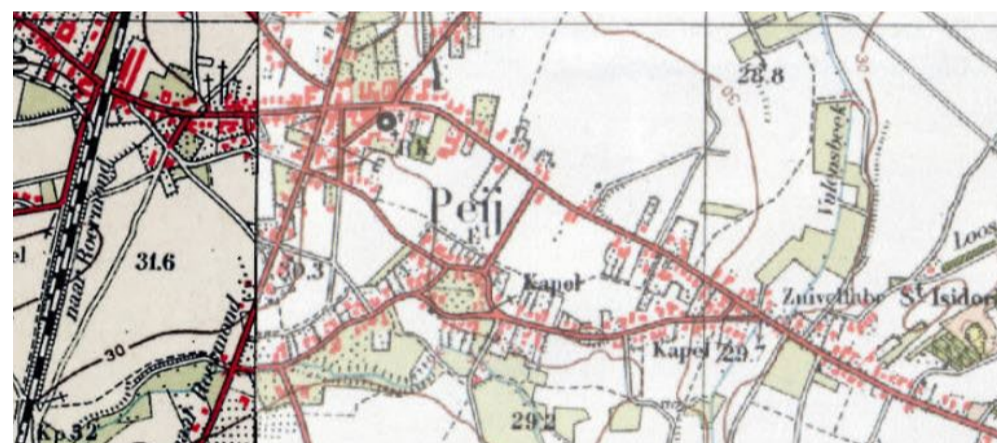
GEBIEDSVISIE PEY



1800



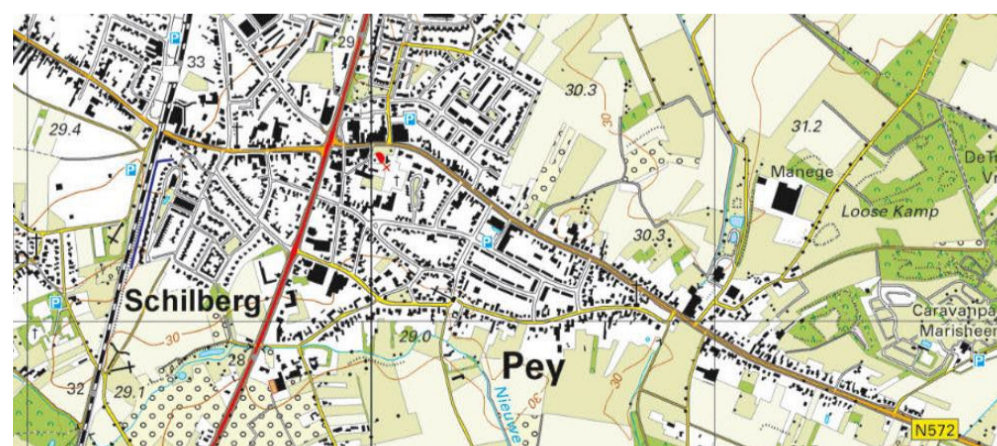
1930



1950



1970



2015

1.1 Pey - dorp met karakter

De kern Pey is naast Echt en Susteren de derde “grote” kern van de gemeente Echt-Susteren. Historische kaarten uit 1800 laten zien dat Pey zich allereerst ontwikkeld heeft in het zuiden rond de Dorpstraat, waar een zogenaamd “lintdorp” ontstond. Vanaf de 19e eeuw verplaatste het dorp zich in noordelijke richting langs de Houtstraat. In de tweede helft van de vorige eeuw na de tweede wereldoorlog breidde het dorp flink uit waardoor het vastgroeide aan Schilberg en het Hingen. Ook in zuidelijke richting vond er uitbreiding plaats naar de Sleik. Pey vormt met deze buurtschappen een geheel. In het kader van het gemeentelijk kernenbeleid wordt er derhalve gesproken van de kern Groot Pey.

Kenmerkend voor Pey zijn de drukke verkeerswegen die het dorp doorkruisen, we praten dan over de Rijksweg, de Bosstraat, en de Houtstraat die de verbinding vormen naar de steden Roermond en Sittard en vanuit de hoofdkern Echt naar Koningsbosch, Mariahoop, het Duitse grensgebied en de Oostelijke Mijnstreek.

Kijken we naar de woonzones van Midden Limburg, zoals deze beschreven zijn in de regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving uit 2014, dan ligt het merendeel van Pey in de zogenaamde woonwerkvallei. Dit wil zeggen dat naast wonen, de kern ook werkgelegenheid biedt. Het betreft dan o.a. werkgelegenheid in de horeca, detailhandel, de zorg en dienstverlening (Pergamijn en het AZC). De kern heeft grotendeels een stedelijk karakter met een overloop naar het buitengebied. Het Kranenbroek is een bijzonder mooi en aantrekkelijk gebied voor wandelaars en fietsers vanuit de kern maar ook vanuit de gehele gemeente en vanuit de regio.

Pey beschikt over een redelijk aantal eigen voorzieningen zoals een basisschool, kerk, Patronaat, restaurants, horeca, een zorgboulevard (ouderenopvang) twee supermarkten en detailhandel met name langs de doorlopende wegen Bosstraat, Houtstraat en Rijksweg. Pey heeft geen eigen bedrijventerrein. Wel zijn langs de Rijksweg meerdere bedrijven gevestigd en is in de Pastoor Cramerstraat een bedrijvenverzamelgebouw gerealiseerd met kleinschalige bedrijven, kantoren en een sportschool.

In sociaal opzicht is de hechte gemeenschap, met een rijk verenigingsleven kenmerkend voor Pey. Decennia lang was Pey een kern met een hoge ambitie op alle gemeentelijke beleidsterreinen, die streefde naar een voorzieningenniveau gelijkwaardig of hoger aan dat van de hoofdkern Echt. De rivaliteit tussen Pey en Echt is een begrip, waarover talloze anekdotes bekend zijn. Op sportgebied vormde de lokale voetbalvereniging Rios '31 - ooit landskampioen in de hoogste amateurklasse - jarenlang een begrip en een katalysator binnen de Peyer gemeenschap.

Er is nog steeds sprake van een hoge graad van sociale cohesie in Pey, maar deze wijkt niet langer af van de situatie in andere kernen van de gemeente. De kerngebondenheid van de inwoners van Pey is minder geworden. Deels is dit te wijten aan algemene maatschappelijke tendensen en het feit dat met name jongeren eerder genegen zijn zich elders te vestigen.



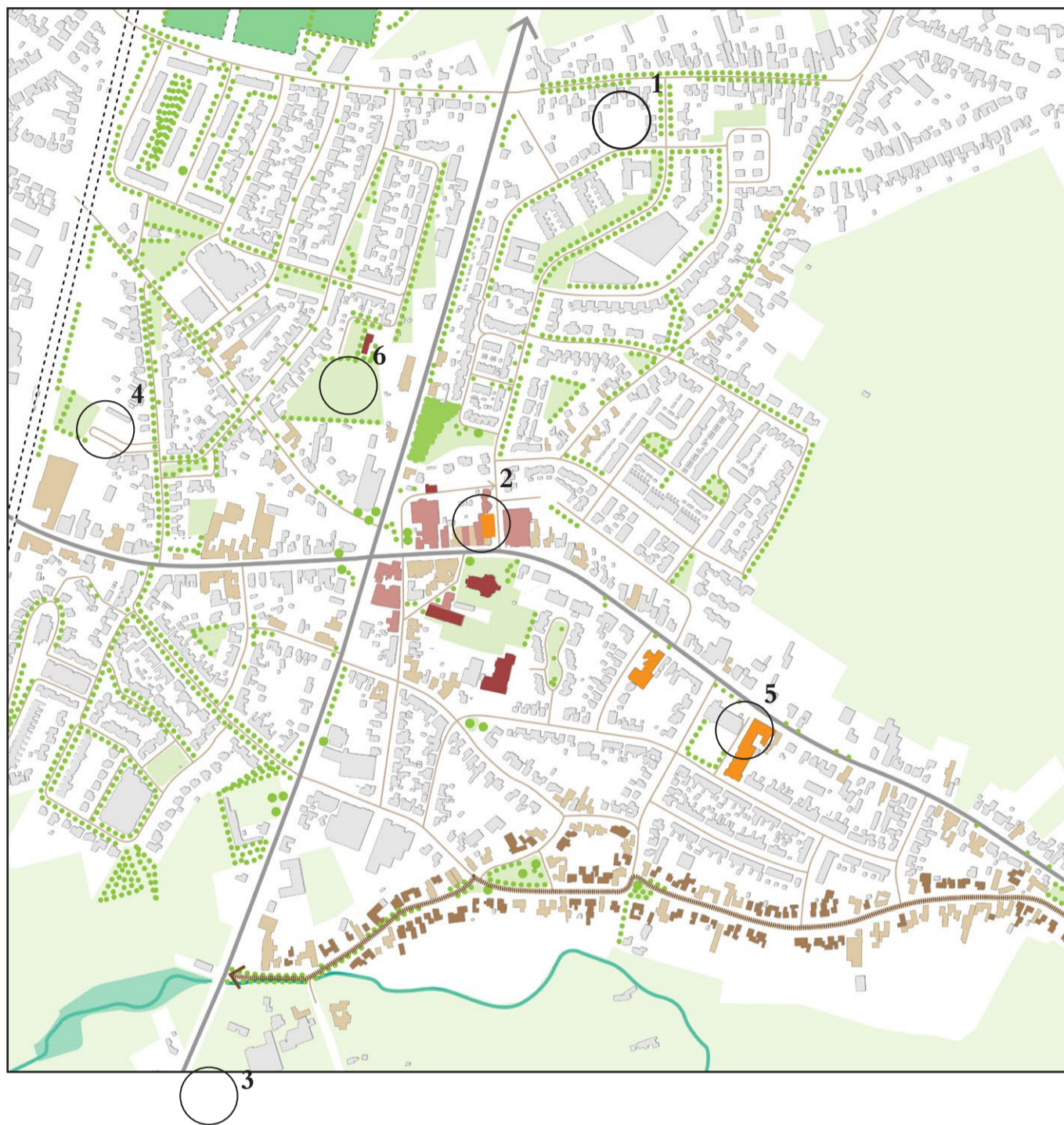
Kruispunt Rijksweg-Houtstraat omstreeks 1950



Kruispunt Rijksweg-Houtstraat omstreeks 1965



Kruispunt Rijksweg-Houtstraat tegenwoordig



locatie Heerweg (nr. 6 op kaartbeeld)



locatie 't Thaal (nr. 1 op kaartbeeld)



locatie dakpannenfabriek Cuijpers
(nr. 6 op kaartbeeld)

PLANVOORRAAD WONEN

1. 't Thaal
2. locatie Biej Oalders*
3. locatie Starpotato*
4. Heerweg
5. Chatelainplein*
6. locatie dakpannenfabriek Cuijpers

* ook (deels) herstructureringsopgave
(zie pagina 14)

1.2 Bepalende thema's nader belicht

De thema's die nader worden belicht zijn de demografische ontwikkelingen, wonen, bedrijvigheid, sociaal domein/participatie, de verkeerssituatie en de openbare ruimte.

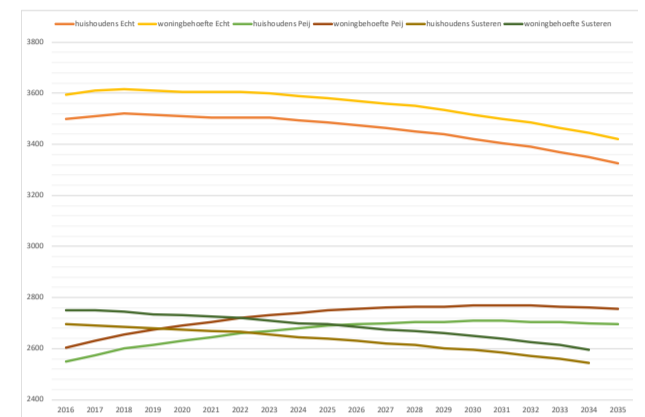
1.2.1 De demografische ontwikkeling

De kern Pey telt in 2017 ca. 6160 inwoners. Dit inwoneraantal zal stijgen tot begin jaren dertig van deze eeuw. Pas vanaf 2034 zal het inwoneraantal geleidelijk onder het niveau 2017 zakken. Van bevolkingskrimp is er dus op de korte en middellange termijn nog geen sprake. Zoals in alle kernen van de gemeente vindt er ook in Pey ontgroening en vergrijzing plaats. Het aantal kinderen en jongeren neemt af en het aandeel ouderen neemt fors toe. Onderstaand een tabel met cijfers uit de prognoses 2016 van CBS en Etil. Deze prognoses gaan uit van de natuurlijke aanwas en afname. Er is geen rekening gehouden met vertrekkers en vestigers. Ook hier moeten we constateren dat dit proces in Pey zich langzamer voltrekt dan elders in de gemeente. Opgemerkt moet worden dat de inwoners van het AZC aan de Brugweg in de bevolkingsprognoses van Pey zijn meegenomen.

Uit de prognoses blijkt dat het aantal 0-5 jarigen langzaam afneemt. In 2017 bedroeg dit aantal nog 310. De daling zet door tot 2020 waarna er een periode van stabiliteit is (290) tot 2025. Op de langere termijn (2030) zal het aantal in Pey woonachtige 0-5 jarigen volgens de prognoses teruglopen naar ca 250. De categorie 5-10 jaar toont het komende decennium nog groei. Deze leeftijdscategorie neemt eerst na 2032 in aantal af. De 10 tot 15 jarigen en de 15 – 20 jarigen zijn leeftijdscategorieën, die nog een aantal jaren redelijk stabiel blijven daarna dalen om vervolgens vanaf 2028 weer toe te nemen. Een zich voortzettende daling is vervolgens te zien in de categorie vanaf 25 jaar tot 60 jaar. Vanaf 60 jaar nemen de inwonersaantallen toe tot ongeveer het jaar 2030, waarna stabilisatie optreedt. Explosieve toenames in inwoneraantallen zijn te zien in de leeftijdscategorie vanaf 70 jaar.

Kijken we naar dezelfde prognoses voor de particuliere huishoudens, die van betekenis zijn voor de woningbehoeften, dan zien wij dat het aantal particuliere huishoudens in Pey voorlopig tot 2033 blijft stijgen. Deze stijging vindt met name plaats in de leeftijdscategorieën vanaf 65 jaar.

Een woningbehoefte van circa 125 woningen tot het jaar 2035 is daarvan het gevolg. De piek in de huishoudensontwikkeling in Pey is voorzien in 2030 en ook dat is aanzienlijk later dan elders in de gemeente. De huishoudenspiek van de gemeente in zijn totaliteit is namelijk voorzien voor het jaar 2023.



Aantal huishoudens in vergelijking met de woningbehoefte voor Echt, Pey en Susteren

1.2.2 Wonen

Het aantal woningen in Pey bedraagt eind 2017 circa 2110. 2/3 van dit aantal woningen is particulier eigendom, 1/3 deel betreft huurwoningen. Circa 60% van het aantal huurwoningen betreft sociale huurwoningen voor mensen met een smallere beurs. Het merendeel van deze sociale huurwoningen zijn eigendom van woningcorporatie WoonGoed2-Duizend. Wonen Limburg bezit een beperkt aantal huurappartementen in de hogere prijsklasse bij het winkelcentrum aan de Houtstraat.

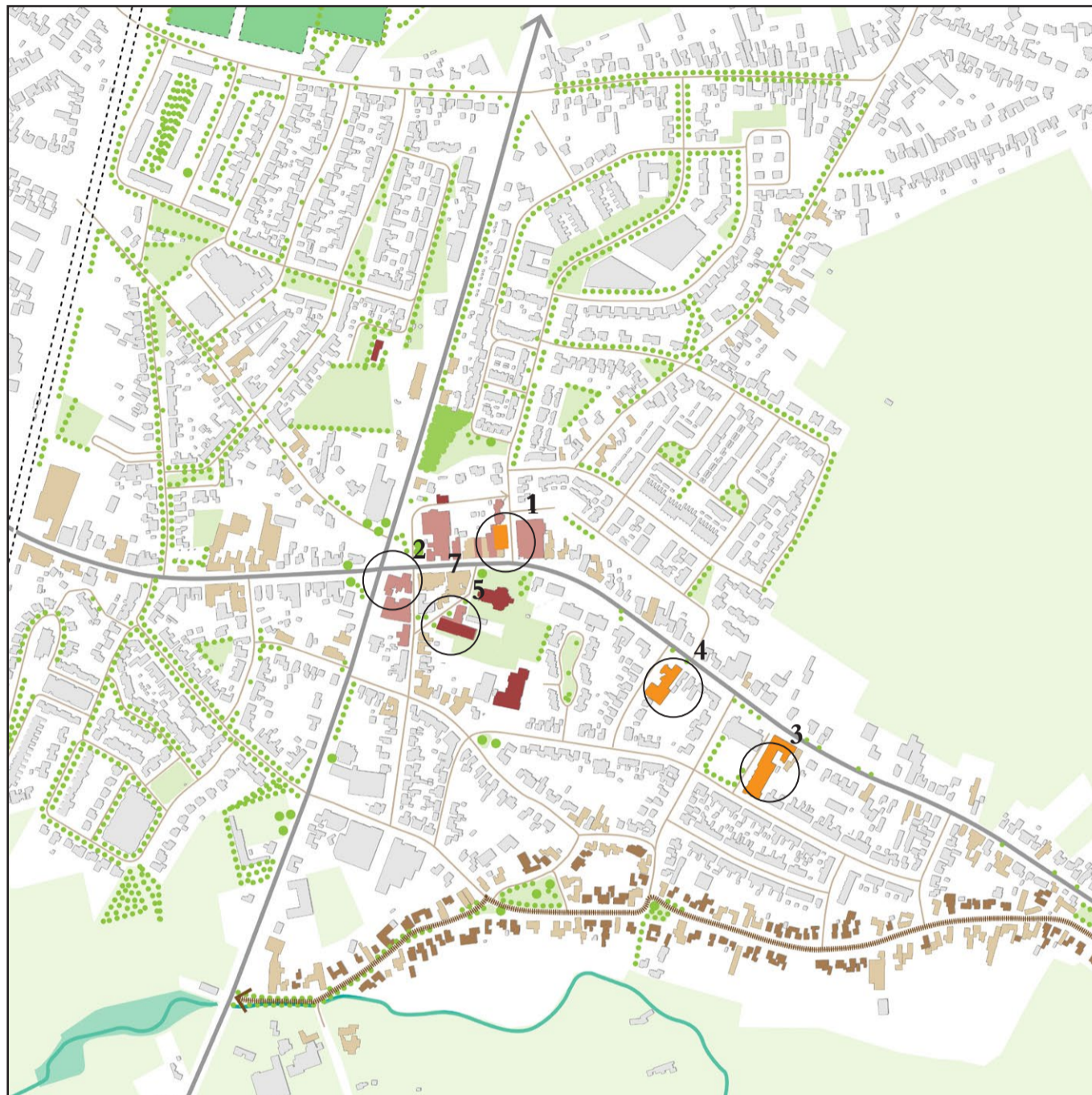
Op basis van de prognoses 2016 van de huishoudensontwikkeling in de komende jaren wordt de behoefte aan extra woningen in Pey tot het jaar 2035 ingeschat op ongeveer 125 wooneenheden. De regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving uit 2014 gaat uit van een indicatieve woningbehoefte op basis van de toentertijd bekende prognoses van 90 woningen. In genoemde structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving worden Appartementen en seniorenwoningen zowel in de koop als de huursfeer, evenals twee - kappers en vrijstaande woningen in de koopsfeer voor Pey als kansrijke woningbouwsegmenten aangemerkt. In 2018 zal er een nieuw woningmarktonderzoek plaatsvinden, dat o.a. een actueel inzicht zal geven van de kwalitatieve behoeften op de woningmarkt van verschillende doelgroepen zoals ouderen, jongeren, alleenstaanden. Dit onderzoek vindt zowel op gemeentelijk niveau als op kernniveau plaats.

De bestaande planvoorraad voor de kern Pey telt momenteel 54 woningen, waaronder 13 nog te bouwen woningen in de wijk 't Thaal, 4 in het centrum op locatie bij Oalders, 21 voor de locatie Starpotatoe in het buurtschap Sleek, 7 voor de locatie Heerweg in Schilberg en 9 voor herstructurering van de leegstaande voormalige winkelpanden aan het Chatelainplein.

Op de korte termijn (2018-2019) staat het plan Heerweg, een initiatief van de woningcorporatie (7 seniorenwoningen) op het programma. Op deze locatie zijn reeds drie groepsappartementen voor verstandelijk gehandicapten gebouwd en wordt ook nog de bouw van een vierde groepsappartement overwogen.

Het aantal particuliere bouwplaatsen in de kern Pey is <10. Het merendeel van deze nog niet benutte bouwplaatsen liggen in het buurtschap de Sleek.

De wijk Schilberg kent vele oudere huurwoningen uit de jaren 60 van de vorige eeuw. Dit geldt in zekere mate ook voor het gebied tussen Dorpstraat en Houtstraat, in deze gebiedsvisie aangemerkt als Pey-dorp. In het laatstgenoemde gebied is er meer afwisseling tussen koop- en huurwoningen dan in de wijk Schilberg. Op de locatie van de voormalige dakpannenfabriek in Schilberg bestaat nog de mogelijkheid tot realisatie van een omvangrijk nieuwbouwplan. Aan de locatie zijn echter geen contingenten toegekend en er is bovendien geen concrete planvorming.



6



locatie Bij Oalders (nr. 1 op kaartbeeld)



locatie Chatelainplein
(nr. 3 op kaartbeeld)



hoek Houtstraat - Martinusstraat
(nr. 4 op kaartbeeld)

HERSTRUCTURERINGSPLEKKEN

1. locatie Bij Oalders*
2. Rijksweg-Houtstraat
3. Chatelainplein*
4. Houtstraat-Martinusstraat
5. locatie Patronaat
6. locatie Starpotato*
7. meerdere winkelpanden langs de Houtstraat

* ook (deels) in huidige planvoorraad (zie pagina 12)

De gemeente heeft in 2016 onderzoek laten doen naar de gedragingen van de woningmarkt op kernniveau in de afgelopen jaren (periode 2006 - 2013). Voor de kern Pey valt uit dit onderzoek te constateren dat er een zeer lage kernbinding is. Mensen verhuizen gemakkelijk naar andere kernen van de gemeente en ook verhuizen naar elders doet men in vergelijking met de meeste andere kernen relatief gemakkelijk. De Peyenaar is volgens de onderzochte verhuisbewegingen mobiel in het vervullen van zijn woonbehoefte. Het geschetste beeld wordt mogelijk beïnvloed door de aanwezigheid van een AZC in de kern Pey. Onbekend is verder ook of deze mobiliteit noodgedwongen veroorzaakt wordt door het gebrek aan geschikte woningen in de kern Pey zelf. In 2018 komen – na voltooiing van het woningmarktonderzoek – hierover nieuwe gegevens voorhanden.

Kijken we naar het aanbod van de woningmarkt dat valt te constateren dat de kern Pey met zijn huidige voorzieningenpakket aantrekkelijk is voor alle doelgroepen, jongeren, gezinnen en ouderen. Het aantal binnenverhuizers in de koopsector is hoog, met name waar het gaat om nieuwbouwwoningen. Meer dan 70% van het aantal nieuw gebouwde woningen wordt betrokken door eigen inwoners uit de kern. Men kan in Pey redelijk gemakkelijk toetreden tot de huurmarkt. In de huursector ligt het aantal het aantal mensen uit Pey zelf dat een woning betreft rond de 50%.

Herstructureringsplekken

De kern Pey kent een opvallend aantal plekken, die in aanmerking komen voor herstructurering.

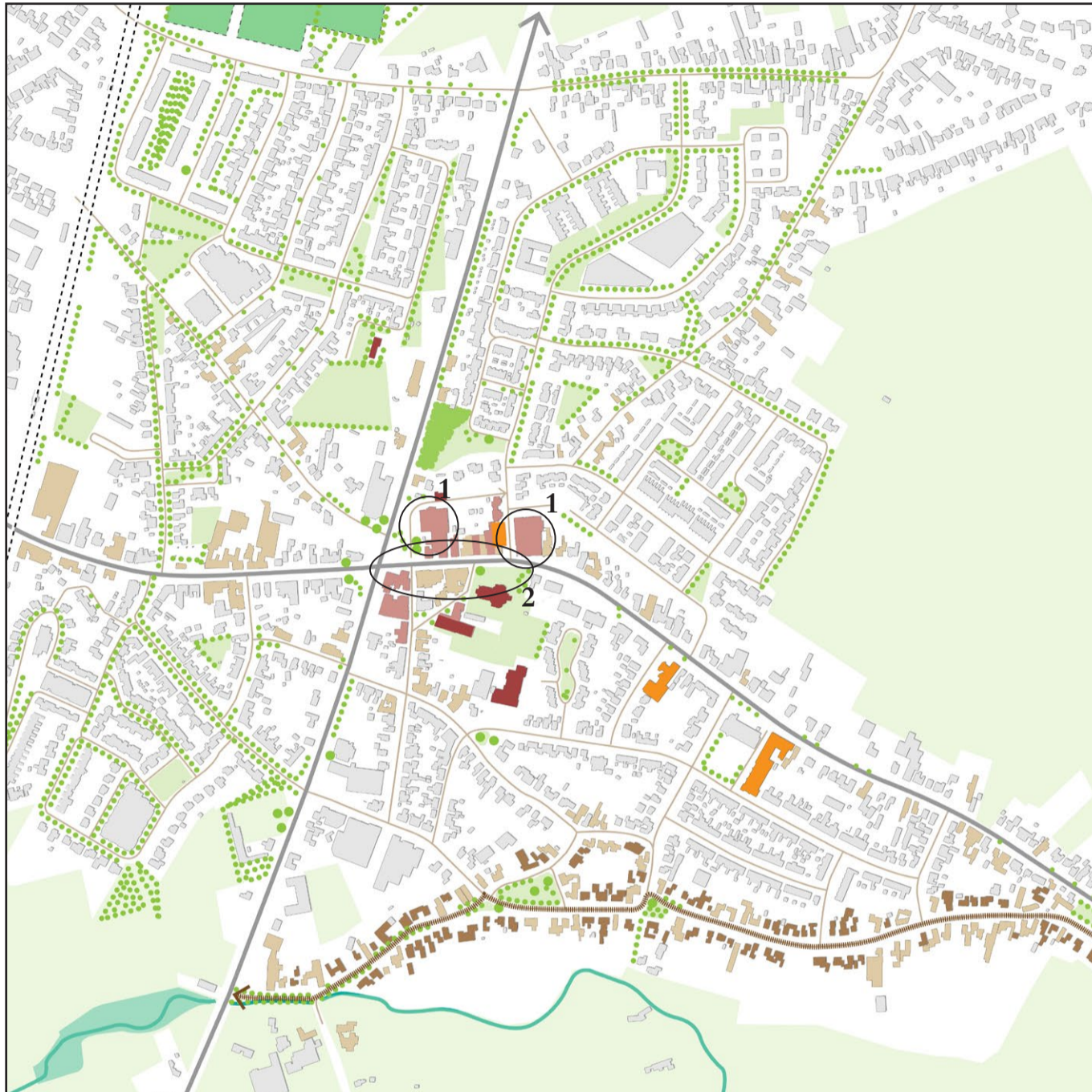
De locatie Biej Aolders/ Clarastraat, de hoek Rijksweg-Houtstraat, het Chatelainplein, hoek Houtstraat / Martinusstraat en de locatie rond het Patronaat zijn hiervan sprekende voorbeelden. Langs de Houtstraat zijn relatief veel winkelpanden waarvan de uitbaters/eigenaren aangeven hun vastgoed te willen verbouwen tot woningen of appartementen. Ingeschat wordt dat hiervoor een 20 tal contingenten benodigd worden. Ook de locatie Starpotato in het buurtschap Sleek is een herstructureringslocatie, die voor een deel kan voorzien in de woningbehoefte van Pey. Het plan voorziet in sloop van een paar bedrijfshallen en nieuwbouw in twee fasen van in totaal 21 woningen. De sloop van de voormalige bedrijfspanden heeft inmiddels plaatsgevonden. Een afbouw van het lint met een beperkt aantal woningen wordt door de eigenaar van de gronden in de markt gezet.

De woningplanvoorraad van de gemeente Echt-Susteren bevat – mede vanwege de afspraken met de regiogemeenten en de provincie over de sanering van bestaande plancapaciteit – onvoldoende contingenten om genoemde locaties allemaal te kunnen herstructureren met woningbouw. Voor het oplossen van het probleem van de herstructureringslocaties dienen contingenten onttrokken te worden aan bestaande plannen. Deze plannen staan al onder druk doordat de planvoorraad van de gemeente op grond van de gemaakte afspraken in de regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving met ca 30% (330 wooneenheden) voor 2024 moet worden teruggebracht.

Bovendien is het nog maar de vraag of door middel van herstructurering in de woningbehoefte van Pey kan worden voorzien. Het geplande woningmarktonderzoek zal hierover meer duidelijkheid scheppen.

De huidige planvoorraad bevat in beperkte mate contingenten voor de locaties Biej Aolders/ Clarastraat (4) het Chatelainplein (9) en Starpotato (21). Voor het oplossen van alle gesignaleerde herstructureringsituaties in Pey zijn naar verwachting circa 50 extra contingenten nodig.

Het invullen van de woningbehoefte door middel van herstructurering heeft alleen kans van slagen als er geen medewerking meer gegeven wordt aan plannen voor het bouwen van nieuwbouwwoningen in de kern Pey.



BEDRIJVIGHEID

1. Supermarkten
2. Winkelstraat: Houtstraat

1.2.3 Bedrijvigheid

In de gemeentelijke structuurvisie ruimtelijke Ordening uit 2012 – 2025 “Ontwikkelen met Kwaliteit” staat Pey opgenomen als lokaal voorzienend winkelgebied en niet als kernwinkelgebied voor de gemeente Echt-Susteren. Dit betekent dus dat de winkels, inclusief de supermarkten in het gebied een lokale omvang en opzet kennen en in principe de kern Groot Pey als voedingsgebied hebben.

Het winkelgebied in Pey is versnipperd. Een concentratie van twee supermarkten langs de Lisweg en de Clarastraat. Kleine detailhandel, levensmiddelen, kleding en servicewinkels langs de Houtstraat, de Kerkstraat en de Bosstraat. De vroegere winkelpanden aan het Chatelainplein staan reeds jaren leeg en behoeven een nieuwe invulling.

De balans tussen verkeer en verblijfskwaliteit langs de Houtstraat en Bosstraat behoeft door de verkeersintensiteit op deze straten permanent de aandacht.

Desalniettemin is de belangstelling voor de aanwezige supermarkten dusdanig groot dat de supermarktketen aan de Lisweg de winkelvloeroppervlakte wil uitbreiden. Voor deze uitbreiding worden door het concern twee scenario's overwogen.

Scenario 1

Betreft de maximale uitbreiding met overname fanfarezaal en met uitbreiding parkeerplaatsen langs de rijksweg o.a. op de locatie van de Handboogvereniging de Ster.

De supermarktketen moet om deze uitbreiding te kunnen realiseren gronden en aangrenzende panden verwerven. Dit is noodzakelijk om de parkeergelegenheid in overeenstemming te brengen met de nieuwe potenties van de vestiging. Door deze uitbreiding van de supermarkt komt de huisvesting van zowel de fanfare St. Joseph Pey als de handboogvereniging de Ster mogelijk in het gedrang. Het verwerven van de fanfarezaal, eigendom van Fanfare St. Joseph, is noodzakelijk om de beoogde maximale uitbreiding van de winkelopervlakte mogelijk te maken. De locatie van de handboogvereniging de Ster en een aangrenzend perceel langs de rijksweg worden benodigd om het parkeren tbv van de supermarkt mogelijk te maken.

Scenario 2

Dit scenario omvat een kleinere uitbreiding van het winkelopervlakte dan in scenario 1 waarbij de zaal van de fanfare niet verworven wordt. De uitbreiding van parkeerplaatsen is nagenoeg gelijk als in het eerste scenario. Het handhaven van de fanfarezaal op de huidige locatie heeft als voordeel dat er een nieuw scenario voor het realiseren van een multifunctioneel verenigingsgebouw mogelijk wordt. (zie elders in deze gebiedsvisie)

De verkeersintensiteit op de Lisweg, de Rijksweg, het kruispunt Houtstraat / Rijksweg en de aansluiting van de Clarastraat op de Houtstraat zal als gevolg van de uitbreiding van de supermarkt toenemen. De af- en toeleiding van het verkeer naar de aan te leggen parkeerplaatsen zal daarin een belangrijke rol gaan spelen. Gedacht wordt aan een toeleiding naar de parkeerplaatsen vanaf de Rijksweg vanuit zuidelijke richting. De verkeerssituatie op de Rijksweg, de Lisweg, Clarastraat en Houtstraat zal in dat verband opnieuw moeten worden bezien. Naast de gemeente is ook de Provincie Limburg als beheerder van de Rijksweg Sittard – Roermond hierin een belangrijke partij.

De totale ruimtelijke invulling van het gebied Rijksweg – Houtstraat – Clarastraat – Lisweg wordt in deze gebiedsvisie nader beschouwd.

Herbestemming vrijkomende retaillocaties / voorkomen rotte plekken

Enkele eigenaren van winkelpanden aan de Houtstraat geven aan hun vastgoed te willen herbestemmen tot woonpanden, veelal appartementen. Leegstaande voormalige winkelpanden aan het Chatelainplein, de Rijksweg en de Schoolstraat / Kerkstraat dreigen te verpauperen. Hetzelfde dreigt te gebeuren met de leegstaande voormalige landbouwschool en de aangrenzende - na verhuizing van de judoclub naar leisurepark In de Bandert, leegkomende Dojo aan de Martinusstraat. Voor de panden met een detailhandel functie moet een geschikte ontwikkelmogelijkheid gevonden worden. Daarbij speelt het probleem van de contingentering. (zie paragraaf Wonen)



Scenario 1

Supermarkt:

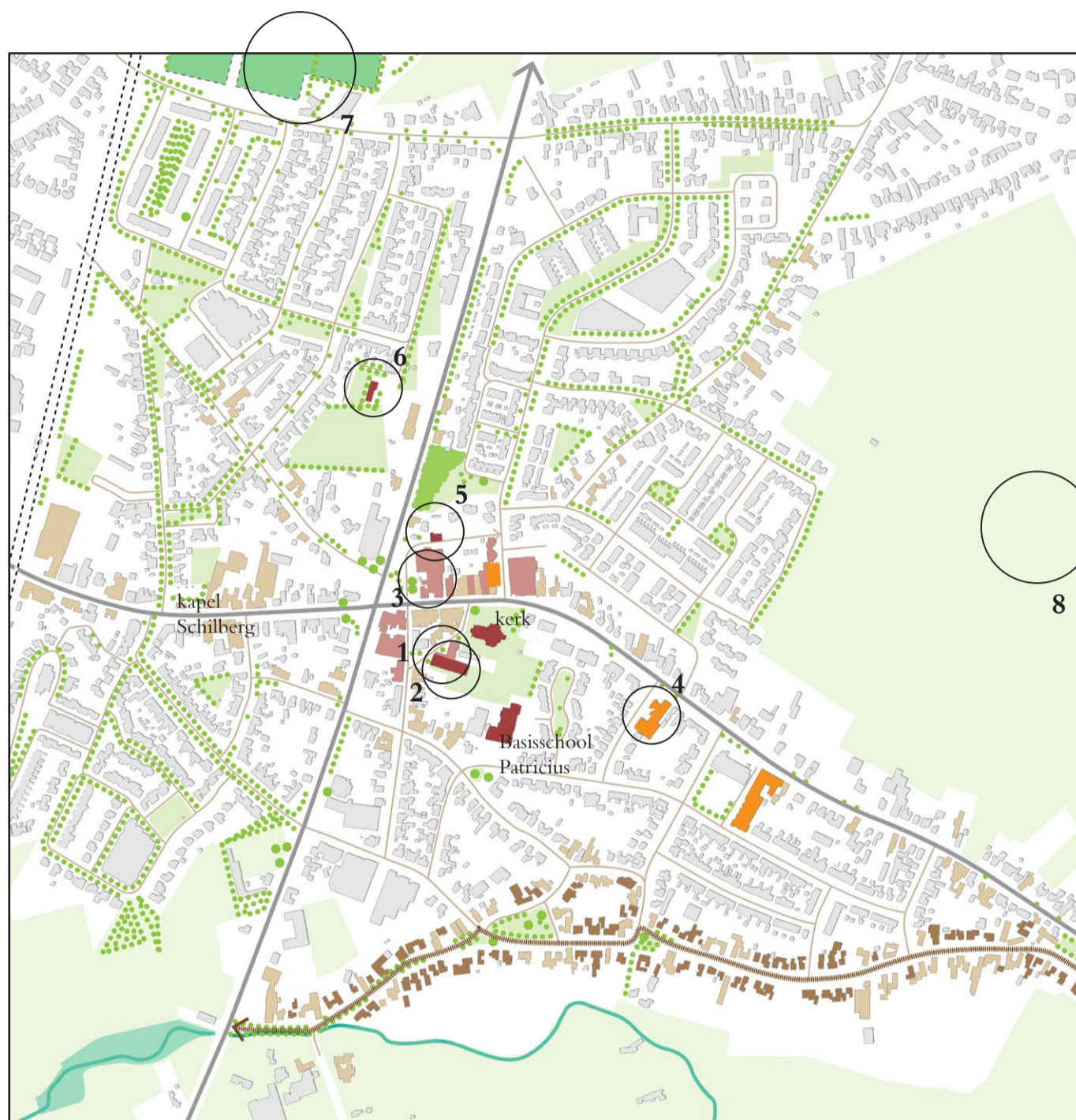
De supermarkt breidt uit aan de rechterzijde van het gebouw en ter plekke van de fanfarezaal aan de zuidkant.



Scenario 2

Supermarkt:

De supermarkt breidt uit aan de rechterzijde van het bestaande gebouw, zonder daarbij de fanfarezaal aan de zuidkant van het gebouw te betrekken



het Patronaat en omgeving



scoutingterrein Maria Goretti



huidige fanfarezaal St. Joseph



huidig locatie handboogvereniging 'de Ster'

SOCIAAL DOMEIN

1. Patronaat
2. Scouting Maria Goretti
3. Fanfare St. Joseph
4. Locatie dojo Judoclub Hercules
5. Handboogvereniging 'de Ster'
6. Buurthuis de Blomehoaf
7. Leisurpark de Bandert
8. Buitengebied (o.a Kranenbroek)

1.2.4 Sociaal domein / participatie

De veranderingen in het sociaal domein hebben de behoefte aan accommodaties voor sociaal culturele- en zorgactiviteiten doen toenemen. Met name de opvang van senioren in de vorm van huiskamerprojecten en huiskamer plusprojecten vraagt nadrukkelijk en substantieel om specifieke ruimte. In veel kernen zijn de afgelopen jaren de gemeenschapshuizen daarop aangepast, hetzij door renovatie, hetzij door nieuwbouw. Vanwege het ontbreken van signalen over accommodatieproblemen is er in de afgelopen jaren niet voor gekozen dit beleidsdoel in Pey op te pakken. Het huiskamerproject Pey is voorlopig ondergebracht in de accommodatie van Menswel aan het Chatelainplein. Op termijn zal het project verhuizen naar een definitieve locatie.

Van oudsher is het Patronaat aan de Kerkstraat de gemeenschapsaccommodatie voor de kern Pey. De discussie over de toekomst van het Patronaat is in een nieuw daglicht komen te staan door de situatie van het oude centrum Pey, met name op de Kerkstraat. Deze locatie wordt in toenemende mate gekenmerkt door: verrommeling, leegstaande panden, gebrek aan parkeerplaatsen. In het gebied is er behoefte aan een centraal plein.

Verenigingsleven in Pey

Het verenigingsleven in Pey is verspreid gehuisvest. Een aantal verenigingen zoals de fanfare, de handboogvereniging, de judovereniging en de scouting beschikt over een eigen accommodatie.

Het gebruik van het Patronaat als gemeenschapsaccommodatie is momenteel beperkt. De seniorenvereniging maakt gebruik van het Patronaat. De scoutingvereniging Maria Goretti maakt gebruik van het recent gerenoveerde meisjespatronaat, dat volledig is ingericht als scoutinghome.

Andere verenigingen maken gebruik van particuliere horecagelegenheden. Deze verenigingen geven aan mogelijk onder druk te komen door de onzekere situatie waarin veel horecaondernemers met een zaalaccommodatie verkeren.

Judoclub Hercules

De Judoclub zal op korte termijn verhuizen naar het leisurepark In de Bandert om daar een regionaal trainingscentrum op te starten. Deze vereniging is de status van lokale sportvereniging inmiddels ontgroeid. De locatie van de huidige Dojo aan de St. Martinusstraat samen met de aangrenzende voormalige landbouwschool komen vrij voor herontwikkeling.

Handboogvereniging de Ster

In beide scenario's voor uitbreiding van de supermarkt aan de Lisweg is de locatie van de handboogvereniging de Ster de voor de hand liggende locatie om de noodzakelijke uitbreiding van parkeerplaatsen te realiseren. Voor de handboogschutterij zal derhalve een vervangende locatie gezocht moeten worden.

De handboogvereniging wil zijn accommodatie uitbreiden en renoveren. Het aanleggen van overkapte schietbanen, die voldoen aan de wedstrijdnormen van de handboogsport, is daarbij het doel.

In het kader van de visie op de ontwikkeling van Leisurepark In de Bandert gaat de voorkeur van de gemeente uit naar het verplaatsen van de handboogvereniging naar het sportcomplex in dit park, al dan niet in combinatie met de realisatie van een regionaal trainingscentrum voor de Judovereniging Hercules. Een verhuizing van de handboogvereniging naar het leisurepark de Bandert resulteert ook op de locatie Lisweg in een beter gestructureerde ruimtelijke omgeving

Blomehoaf

Het gemeentelijk beleid Gemeenschapshuizen is er op gericht een netwerk van gemeenschapsvoorzieningen – goed verdeeld over de gemeente – te realiseren. Gemeenschapshuizen worden gezien als essentiële voorzieningen om inwoners de gelegenheid te bieden tot participatie en zorgvoorzieningen voor o.a. senioren dichtbij huis te kunnen organiseren. Vanaf 2012 zijn er daarom projecten opgestart om de bestaande gemeenschapshuizen te renoveren of waar nodig nieuw te bouwen.

In Schilberg beschikt de buurtvereniging Bloemenbuurt over een eigen gemeenschapshuis, dat voorziet in huisvesting voor voornamelijk activiteiten uit deze buurt

Het gebouw verkeert in slechte staat en is gedateerd. Uit een conditiemeting is reeds eerder geconcludeerd dat renovatie van het huidige gebouw niet meer loont en nieuwbouw overwogen moet worden. In 2012 is om organisatorische redenen een vervanging van het gebouw niet doorgegaan. Thans is een nieuwe groep vrijwilligers bereid beheer en exploitatie van een eventueel vernieuwd gebouw op te pakken.

Vervanging van de Blomehoaf wordt in het kader van deze gebiedsvisie opnieuw opgepakt waarbij een drietal opties overwogen kunnen worden t.w. 1) vervangende nieuwbouw op huidige locatie, 2) gebruik van een accommodatie in het leisurepark In de Bandert of 3) nieuwbouw op een andere voor de wijk Schilberg meer centraal gelegen locatie.

Bij vervanging van de Blomehoaf wordt bij elk scenario als randvoorwaarde een bredere opzet met een functie voor de inwoners van de gehele wijk Schilberg beoogd.

Leisurepark in de Bandert

Aan de noordkant van het buurtschap Schilberg is het leisurepark in de Bandert gelegen. De gemeente heeft de doorontwikkeling van dit park in gang gezet. De opzet is het gebied rond de Bandertlaan in te vullen als sport en recreatiezone met een veelheid aan voorzieningen op het gebied van sport, recreatie en vrije tijdsbestedingen. Het vroegere sportcomplex In de Bandert ontwikkelt zich in dat kader tot familiepark

Scenario 1



Supermarkt:

De supermarkt breidt uit aan de rechterzijde van het gebouw en ter plekke van de fanfarezaal aan de zuidkant.

Peyerhoaf

De fanfare verhuist naar de naastgelegen Peyerhoaf.

Patronaat:

Het Patronaat behoudt zijn functie als multifunctioneel verenigingsgebouw. Het moet hiervoor gemoderniseerd worden.

Scenario 2



Supermarkt:

De supermarkt breidt uit aan de rechterzijde van het bestaande gebouw, zonder daarbij de fanfarezaal aan de zuidkant van het gebouw te betrekken

Fanfarezaal:

De fanfarezaal en Peyerhoaf samen vormen een nieuwe multifunctionele zaal.

Patronaat:

- **Optie 1:** Het Patronaat wordt gesloopt en de functie als gemeenschapshuis verplaatst naar Peyerhoaf. Pleinvorming mogelijk waar het Patronaat stond, met voldoende parkeergelegenheden.
- **Optie 2:** Woonzorgfunctie in Patronaatsgebouw danwel nieuwbouw.

met een sporthal, zwembad, horeca en leisure. Het park biedt in samenwerking met de reeds ter plekke gevestigde sport- en recreatieondernemers de mogelijkheid tot deelname aan een groot scala van activiteiten en evenementen voor jong en oud. Het Leisurepark biedt door zijn brede opzet en de beschikbaarheid van meerdere ruimten wellicht ook mogelijkheden voor bewoners en verenigingen uit het aangrenzende buurtschap Schilberg. In de overwegingen rond een mogelijke vervanging van het buurthuis Blomehoaf zou deze optie nader onderzocht kunnen worden.

Buitengebied

Pey kent in de overgang van de kern naar het platteland het mooie Natuurgebied het Kranenbroek, dat voor een deel grenst aan het buurtschap Hingen. Veel verenigingen en burgers van Pey, Hingen en omgeving benutten dit gebied voor buitensport en open lucht recreatie.

Ook het buitengebied richting Susteren en Duitsland is zeer aantrekkelijk voor fietsers en wandelaars.

Toekomstige accommodatiebehoefte

De economische ontwikkelingen en de plannen van de supermarktketen kunnen gevolgen hebben voor andere bestaande accommodaties van het verenigingsleven zoals de accommodatie van de handboogvereniging de Ster en mogelijk, afhankelijk van het te kiezen scenario, de Peyerzaal van fanfare St. Joseph.

De klankbordgroep Groot Pey heeft de accommodatiebehoefte en problematiek van het Peyer verenigingsleven uitgebreid onderzocht. De resultaten van dit onderzoek onderschrijven de veronderstellingen van de gebiedsontwikkelaars.

Er moet een keuze gemaakt worden tussen enerzijds de situatie, waarin de bestaande versnipperde huisvestingssituatie van het verenigingsleven blijft voortbestaan of anderzijds de huisvesting van het verenigingsleven centraal vorm gegeven wordt in een multifunctioneel gemeenschapshuis, waar elke vereniging gebruik van kan maken.

Voor het realiseren van een multifunctioneel gemeenschapshuis zijn meerdere scenario's denkbaar, waarvan de belangrijkste zijn:

1. Verwerving Peyerhoaf
2. Renovatie van het Patronaat
3. Nieuwbouw op de locatie van het Patronaat

Ad 1 Verwerving Peyerhoaf

De ontwikkeling van de supermarkt aan de Lisweg kent twee scenario's. Een van de scenario's is dat de huidige fanfarezaal onderdeel wordt van de supermarkt en de zaal van de fanfare gevestigd wordt in de voorliggende Peyerhoaf.

Een tweede scenario is dat de fanfarezaal niet betrokken wordt bij de uitbreiding van de supermarkt en samen met de Peyerhoaf de multifunctionele gemeenschapsaccommodatie voor Pey gaat vormen.

Dit scenario is uit het onderzoek dat de klankbordgroep Groot Pey heeft gedaan naar de accommodatiebehoefte van het Peyer verenigingsleven als de meest wenselijke optie naar voren gekomen.

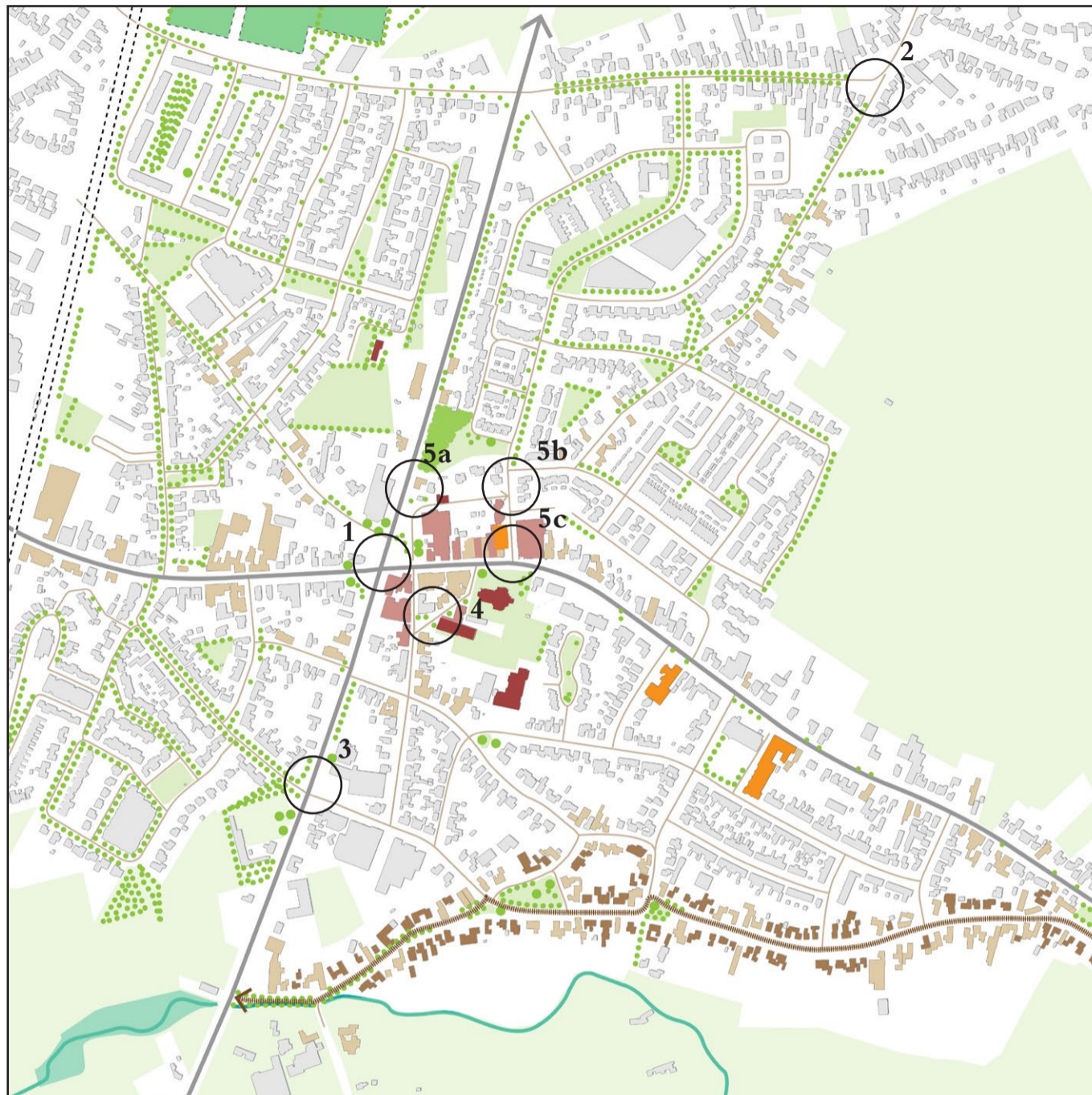
Ad 2. Renovatie van het Patronaat

Als de combinatie fanfarezaal – Peyerhoaf niet realiseerbaar is, is het renoveren van het huidige Patronaat een andere optie om het verenigingsleven een multifunctionele zaal te bieden.

Ad 3. Nieuwbouw gemeenschapshuis op locatie Patronaat

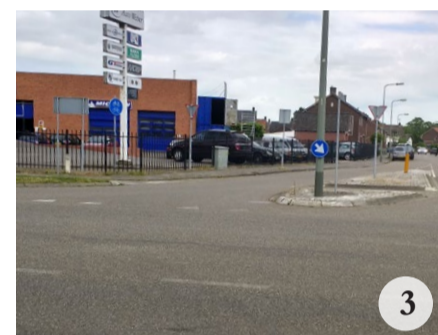
Het is denkbaar dat renovatie van het oude Patronaat afgezet tegen de kosten van nieuwbouw van een klein gemeenschapshuis onevenredig veel geld kost met een in vergelijking met nieuwbouw bescheiden resultaat. In dat geval zou overwogen kunnen worden het huidige Patronaat te slopen en op deze locatie een nieuw gemeenschapshuis te bouwen dat ingepast wordt in het herinrichtingsplan voor de Kerkstraat

De realisatie van elk van de bovengenoemde drie scenario's is afhankelijk van de medewerking van de eigenaren van de betreffende gebouwen. Afhankelijk van de resultaten van de gesprekken, die over de scenario's worden gevoerd zal er een definitieve opties gekozen worden voor het realiseren van een gemeenschapsvoorziening voor Pey.



VERKEERSITUATIE

1. Kruispunt Rijksweg - Houtstraat
2. Echterstraat - St. Joosterweg
3. Kruispunt Past. Cramerstraat - Kleefstraat
4. Kerkstraat - Patronaat
- 5a. Rijksweg - nieuwe aansluiting parkeerplaats (visie)
- 5b. Clarastraat - Lisweg
- 5c. Clarastraat - Houtstraat



Samenvattend:

- In de Houtstraat zijn de afgelopen jaren al verbeteringen in de verkeerssituatie doorgevoerd.
- De Houtstraat, de kruispunten met de Rijksweg (o.a. Kleefstraat –Pastor Cramerstraat) en de gevolgen van de uitbreiding van de supermarkt voor de verkeersintensiteit, parkeerproblematiek en verkeerscirculatie in het gebied Rijksweg, Lisweg, Clarastraat en Houtstraat vormen de belangrijkste verkeersknelpunten voor Pey.
- Herstructurering van winkelpanden tot woningen langs de Houtstraat zal de parkeerbehoefte in de Houtstraat doen toenemen.
- Op de Kerkstraat is behoefte aan meer parkeergelegenheid ten behoeve van de kerkdiensten.
- Aandachtspunt daarbij is dat de Rijksweg en een groot deel van de verbinding richting Koningsbosch (Brugweg - Kerkstraat) beheerd wordt door de Provincie Limburg. Ditzelfde geldt voor het kruispunt Pastor Cramerstraat – Rijksweg en Kleefstraat. De gemeente zal bij het verbeteren van de verkeerssituatie op deze wegen samen moeten optrekken met de Provincie Limburg.
- De Echterstraat en de St. Joosterweg in het buurtschap Hingen behoeven een functiewijziging naar een 30 km weg met aanpassingen op verschillende kruispunten.
- De riolering in het gebied tussen Dorpstraat en Houtstraat dateert uit de jaren 60 van de vorige eeuw en moet de komende jaren vervangen worden. Een koppeling van vervangen riool en herinrichting van het openbaar gebied ligt voor de hand. Bij een herinrichting van het openbaar gebied komen ook de verkeerssituatie en het parkeren in de in betreffende straten op de agenda.

1.2.5 Verkeerssituatie

Verkeerssituatie

Doorgaande wegen

Het gebied wordt doorkruist door een drietal drukke verkeerswegen, de Bosstraat, de Houtstraat en de Rijksweg, die de verbinding vormen van de kernen Pey en Echt met de steden Roermond en Sittard en met de kernen Maria Hoop en Koningsbosch en de oostelijke Mijnstreek.

Houtstraat

Het kruispunt Houtstraat-Bosstraat-Rijksweg kent een zeer drukke verkeerssituatie, die permanent aandacht verdient zodat de situatie niet verslechtert.

Vanuit de richting van en naar Koningsbosch over de Houtstraat is er sprake van druk vrachtverkeer, voor een deel veroorzaakt door de in het gebied voor Koningsbosch gevestigde kalkzandsteenfabriek.

De verblijfsituatie voor voetgangers op de Houtstraat vanaf de Clarastraat, de Kerkstraat tot aan het kruispunt met de Rijksweg is weinig aantrekkelijk. Bij een herstructurering van een aantal winkelpanden tot woningen moet daarmee rekening worden gehouden. Meer woningen in de Houtstraat betekent een toename van de parkeerbehoefte ter plekke en vraagt om verbeteringen voor voetgangers in de verblijfsituatie ter plekke.

Echterstraat en St. Joosterweg

De Echterstraat en de St. Joosterweg hebben een snelheidsregime van 50 km per uur op grond van hun functie als gebiedsontsluitingsweg. De inrichtingskenmerken van gebiedsontsluitingswegen zoals fietspaden ontbreken echter volledig en de ruimtelijke mogelijkheden deze alsnog te realiseren ontbreken of zijn uiterst beperkt. De huidige inrichting van deze wegen voldoet meer aan een 30 km weg. Een formele inrichting als zodanig zal bijdragen aan een betere leefomgeving. Om de kwaliteit en herkenbaarheid van deze wegen verder te verbeteren zijn bovendien enkele aanpassingen op de kruispunten noodzakelijk.

Kruispunt Kleefstraat – Past. Cramerstraat

Het kruispunt Pastoor Cramerstraat – N276 – Kleefstraat voldoet niet meer aan de ontwerprichtlijnen. Er zijn geen voorzieningen voor overstekende fietsers en voetgangers. Door de gebiedsontwikkeling in de Pastoor Cramerstraat is de intensiteit van de verkeersafwikkeling op dit kruispunt in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Om de leefbaarheid en verkeersveiligheid te kunnen waarborgen is een reconstructie en herinrichting van dit kruispunt gewenst. De provincie Limburg als beheerder van de Rijksweg is hierin leidend en heeft toegezegd de verkeerssituatie op de Rijksweg in Pey te willen bezien.

Kerkstraat/ Patronaat

De parkeergelegenheid op de Kerkstraat nabij het Patronaat is ontoereikend en versterkt de “verrommeling” van het gebied.

Ontwikkeling rond supermarkt

Omgeving Supermarkt

De aanleg van meer parkeerplaatsen bij de supermarkt heeft grote gevolgen voor het gebied tussen de Rijksweg, Houtstraat, Clarastraat en de Lisweg.

Rijksweg

Parkeerplaatsen op de locatie van de handboogvereniging de Ster maken een nieuwe ontsluiting van/naar de Rijksweg noodzakelijk.

Een dergelijke ontsluiting vanaf de Rijksweg heeft invloed op de verkeerssituatie op de Rijksweg. Gedacht wordt de nieuwe parkeerplaatsen toegankelijk te maken vanaf de Rijksweg vanuit zuidelijke richting. Of een dergelijke ontsluiting tot de mogelijkheden behoort, is mede afhankelijk van de zienswijze van de Provincie Limburg, die beheerder is van de Rijksweg. In gesprekken met de gemeente heeft de Provincie aangegeven dit te willen oppakken.

Clarastraat/Lisweg

Een tweede toegang tot de parkeerplaatsen gaat door de Clarastraat en de Lisweg. Het verlaten van de parkeerplaatsen kan enkel via de Lisweg en de Clarastraat. De Rijksweg en de Houtstraat bieden geen mogelijkheden om het parkeerterrein te verlaten.

Splitsingen Clarastraat / Houtstraat en Lisweg/Clarastraat

Door de ontwikkelingen rond de supermarkt mag aangenomen worden dat de verkeersintensiteit op de splitsingen van de Clarastraat met de Lisweg en de Houtstraat zal toenemen. In de nabijheid van de splitsing Lisweg/Clarastraat is tevens een laad- en loospunt voor de op de hoek gevestigde tweede supermarkt, waarmee in de verkeersafhandeling moet worden rekening gehouden.

De gevolgen van de uitbreiding van de supermarkt voor de verkeerssituatie in het omliggend gebied zijn groot. Een totaal onderzoek naar de mogelijkheden om de parkeerdruk structureel op te lossen en de verkeerscirculatie te regelen is noodzakelijk.



Karakteristieke wijken in de kern Pey

1.2.6 Openbare Ruimte

Karakteristiek wijken

Het gebied van de kern Pey, dat in deze gebiedsvisie ter sprake komt, omvat een aantal wijken met elk een specifiek karakter. We onderscheiden:

- 1 het oude deel van Schilberg tussen de Bosstraat en de Wilhelminalaan
- 2 het nieuwe deel van Schilberg bestaande uit het gebied ten zuiden van de Bosstraat (Kleefveld)
- 3 De Kerkstraat en de omgeving van het Patronaat
- 4 'tThaal gelegen tussen de Houtstraat en de Echterstraat en
- 5 Pey-dorp, gelegen tussen de Houtstraat en de Dorpstraat.

De buurtschappen Hingen en Sleek komen in deze gebiedsvisie aan de orde waar het gaat om de verkeerssituatie van de Echterstraat en de St. Joosterweg en de locatie Starpotato.

Oude deel van Schilberg tussen Bosstraat en Wilhelminalaan.

Dit gebied bevat een groot aantal oudere sociale huurwoningen, die de afgelopen jaren voor een deel verkocht zijn. De bevolking bestaat voor een groot deel uit senioren of jong senioren (55+) De behoefte aan woningen voor senioren in dit deel van Schilberg is groot. Op de locatie Heerweg is een woningbouwproject in voorbereiding van 7 seniorenwoningen door de woningcorporatie.

Er is weinig economische bedrijvigheid in oud Schilberg. De wegprofielen zijn breed en de wijk kent een redelijke groenstructuur met een tweetal pleinen. (Bloemenplein en Dr. Poelsplein)

De appartementencomplexen aan de Leliestraat, Narcissenstraat en omgeving zijn individueel particulier bezit. Verloop en verkoop aanbod zijn groot.

In het meerjarig investeringsprogramma is de Heerweg voor het jaar 2018 opgenomen als infrastructureel project. (riool en herinrichting).

Schilberg ten zuiden van Bosstraat

Hier is sprake van een relatief nieuwe wijk (15-20 jaar oud) met voornamelijk gezinswoningen in de koopsfeer en een aantal appartementen in de particuliere huursfeer.

De buurt kent een hedendaagse inrichting met groen en speelgelegenheid. In het meerjarig investeringsprogramma staat de Kleefstraat als infrastructureel project opgenomen voor het jaar 2019. Herinrichting van de Kleefstraat is noodzakelijk o.a. vanwege het gebruik als sluiproute naar de Rijksweg en de huidige inrichting met veel en hoge verkeersdrempels.

Kerkstraat en omgeving Patronaat

In het kader van de gebiedsvisie is gezocht naar oplossingen voor de situatie Kerkstraat/Patronaat, waarbij de nadruk ligt op verbetering van de woonomgeving en verruiming van de parkeergelegenheid in de directe omgeving van de kerk.

Dit kan zowel bij handhaving van het Patronaat met een maatschappelijke functie, als bij gedeeltelijke sloop van het Patronaat en een nieuwe invulling van het vrijkomende gebied met parkeren, groen, een plein etc. De gemeente heeft inmiddels het aan het Patronaat aangrenzende pand Kerkstraat 5 aangekocht om ruimte te werven voor de gewenste ontwikkelingen.

Door sloop van dit pand al dan niet in combinatie met een deel van het Patronaat kan de parkeergelegenheid worden verruimd en kan de woonomgeving worden heringericht. Het scoutinghome met het bestaande buitenterrein kunnen in principe gehandhaafd blijven. De definitieve invulling wordt bepaald in overleg met de eigenaar van het Patronaat, zijnde het parochiebestuur en de huidige hoofdgebruiker t.w. de Scoutingvereniging

'tThaal

Een nieuwbouw wijk met een groot aandeel woningen in het hogere tot middelhogere koopsegment. Centraal in de wijk staan twee zorggebouwen voor intramurale zorg aan senioren. De panden bieden tevens ruimte aan flankerende voorzieningen zoals apotheek, fysiotherapeut, kapper alsmede een kinderopvangcentrum.

Ook hier is sprake van een hedendaagse inrichting van het openbaar gebied met voldoende groen en kwalitatief goede verblijfsruimte.

Pey-dorp

Dit betreft het gebied tussen de Houtstraat en de Dorpstraat. Met uitzondering van de Dorpsstraat heeft dit gebied een enigszins verwaarloosde uitstraling. Dit komt door het ontbreken van groen, brede trottoirs en wegprofielen en een verouderde of achterblijvende verblijfskwaliteit. De wijk kent meerdere locaties die "verrommeld" zijn en gevaar lopen verder te verpauperen en daarom voor herstructurering in aanmerking moeten worden gebracht (Chatelainplein, Kerkstraat omgeving Patronaat).



OPENBARE RUIMTE

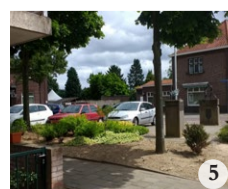
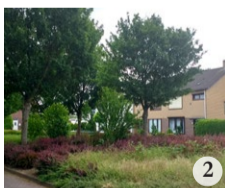
Dorpscentrum

Centrum:
Leefbaarheid en verblijfskwaliteit verminderd door drukke verkeerssituaties en leegstand van gebouwen. Balans tussen verkeer en verblijfskwaliteit nodig.



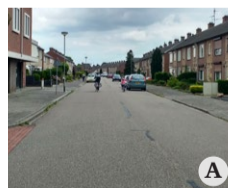
(Buurt)pleinen/parken

1. **Bloemenplein:** Voorbeeld van een mooi vernieuwd plein.
2. **Dr. Poelsplein:** Groen is nu kijkgroen, geen gebruiksgroen.
3. **Chatelainplein:** Behoeft vernieuwing
4. **Het Greuske (dorpstraat):** Draagt bij als kwaliteit voor de leefomgeving.
5. **Kerkstraat - Schoolstraat:** Behoeft vernieuwing.



Woonstraten

- A. **Gebied Pey-dorp:** Brede wegprofielen met nauwelijks groen.
- B. **Heerweg:** Wegprofiel dient vernieuwd te worden (riool), nieuwe fietservriendelijke inrichting
- C. **Kleefstraat:** Wegprofiel dient vernieuwd te worden, nieuwe fietservriendelijke inrichting. Sluiproute met veel verkeersdrempels.



Historisch lint

Dorpstraat:
Meerdere historische woningen. Relatief veel groen aanwezig. Veel verschillende typen straatmeubilair aanwezig. Brede wegprofielen, ruimte voor versterken verblijfskwaliteiten.



Pleinen en parken

Elk van genoemde wijken kent tenminste één plein of park. De bekendste pleinen/parken, die in de gebiedsvisie liggen zijn;

- het Bloemenplein
- het Dr. Poelsplein
- het Chatelainplein
- het Greuske aan de Dorpstraat
- het Plein Kerkstraat – Schoolstraat

Ten aanzien van deze locaties kan het volgende opgemerkt worden:

Het Bloemenplein

Het Bloemenplein is recent in samenspraak met de omwonenden heringericht tot gebruiksgroen en kan gebruikt worden voor ontmoeting, spelen enz. Het plein vervult daardoor zeker in de zomermaanden een sociale functie.

Het Dr. Poelsplein

Het Dr. Poelsplein is ingericht als kijkgroen, geen gebruiksgroen en heeft behalve een optische waarde weinig effect voor de sociale binding van de omwonenden.

Een herinrichting met het Bloemenplein als voorbeeld wordt overwogen.

Het Chatelainplein

Het Chatelainplein heeft een parkeerfunctie en wordt verder weinig gebruikt voor andere doeleinden. Er is deels sprake van beginnende verpaupering. In het kader van de herstructurering van de leegstaande panden rond het plein zou ook het plein zelf heringericht moeten worden, zodat het een gebruiksfunctie krijgt en ook in sociaal opzicht een rol kan vervullen. Er moet een goede balans gezocht worden tussen wonen, parkeren en verblijven.

Het Greuske aan de Dorpstraat

Het Greuske aan de Dorpstraat is ingericht als speelterrein en wordt ook als zodanig gebruikt. Het plein/park heeft een directe waarde voor de leefbaarheid in dat deel van Pey-dorp.

Plein Kerkstraat / Schoolstraat

Het plein Kerkstraat/ Schoolstraat is verouderd en behoeft vernieuwing. Met name parkeren is op deze locatie een probleem.

Woonstraten

Het gebied tussen de Dorpstraat en de Houtstraat (Pey-Dorp) wordt gekenmerkt door brede wegprofielen/ trottoirs met nauwelijks groen. Er is geen groenstructuur aanwezig. In tegenstelling tot de straten van Schilberg, Kleefveld en 't Thaal waar wel groenstructuren aanwezig zijn.

De riolering in het gebied Pey-Dorp stamt uit de jaren 60 van de vorige eeuw en zal de komende jaren moeten worden vervangen. De gewenste herinrichtingen kunnen daaraan worden gekoppeld.

De Kleefstraat en Heerweg kennen in de huidige situatie een inrichting met veel verkeersdrempels (om sluipverkeer te voorkomen). Bij herinrichting dient te worden voorzien in een fietsvriendelijke inrichting.

Historisch lint

De Dorpstraat kent brede wegprofielen met relatief veel groenstroken. In de straat staan meerdere historische en beeldbepalende woningen. De verblijfskwaliteiten in de Dorpstraat zijn daardoor van hogere kwaliteit dan elders in de wijk Pey-dorp. De in de Dorpstraat aanwezige brede wegprofielen bieden ruimte om de aanwezige verblijfskwaliteiten nog verder te versterken.



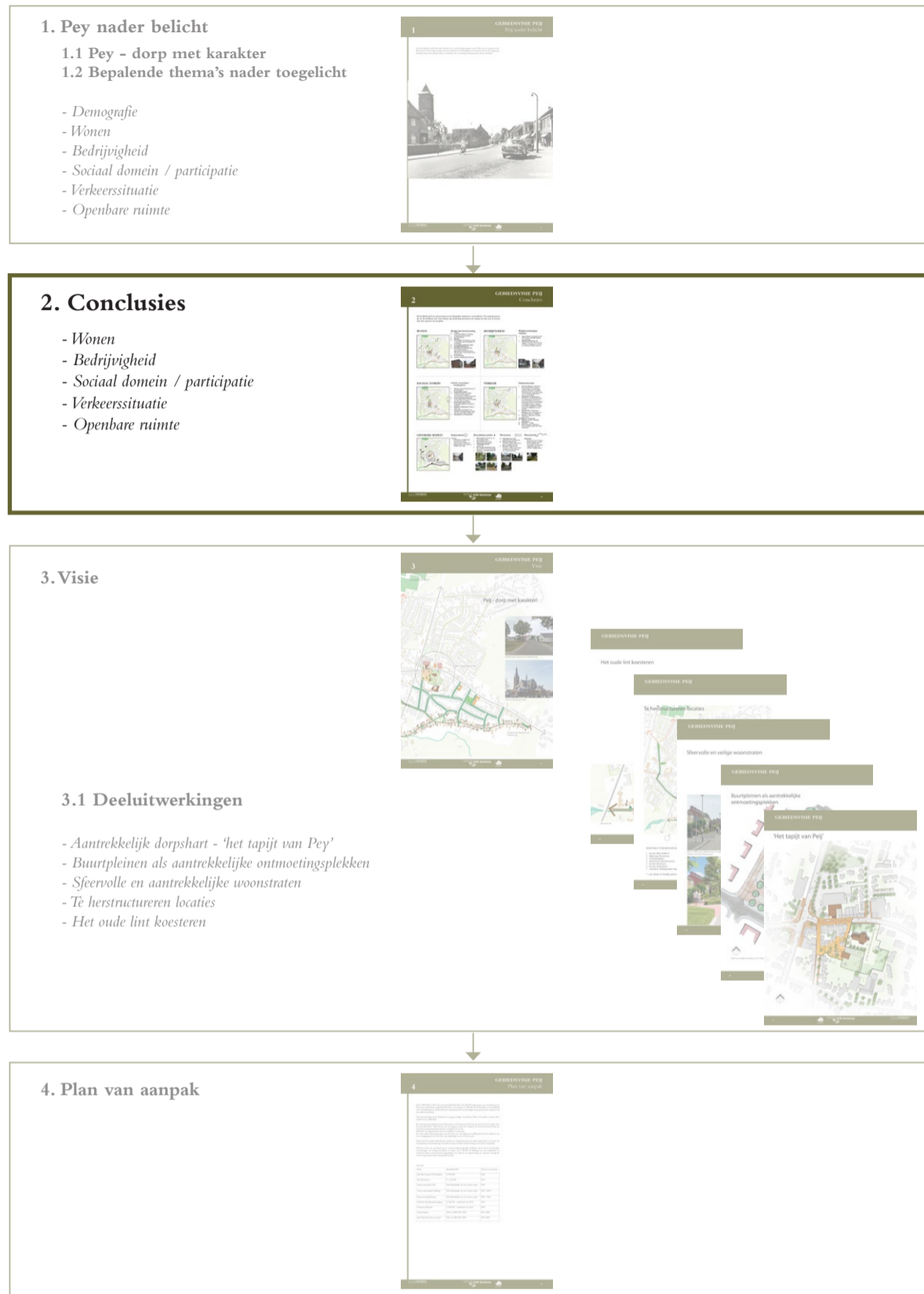
Woonstraten in 't Thaal



Woonstraten in Pey-dorp



Woningen aan het historisch lint, dorpsstraat



Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de belangrijkste uitkomsten van hoofdstuk 1. De aandachtspunten die uit dit hoofdstuk naar voren komen zijn kernachtig beschreven met daarbij een link naar de locaties waar deze aspecten een rol spelen.

WONEN

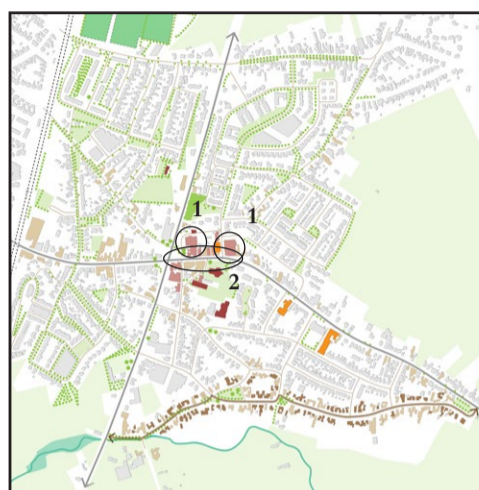


Woonlocaties/herstructurering

1. 't Thaal
2. **locatie Biej Oalders:** Ontwikkeling woningen tegenover Jan Linders.
3. **locatie Starpotato**
4. **Heerweg**
5. **Chatelainplein:** Ontwikkeling woningen in voormalige winkels Chatelainplein, nu veel leegstand.
6. **locatie dakpannenfabriek Cuijpers hoek Rijksweg-Houtstraat**
7. **hoek Houtstraat-Martinusstraat:** Ontwikkeling woningen en appartementen Martinusstraat (locatie Dojo Hercules) en oude Landbouwschool (houtstraat 48).
8. **locatie Patronaat**
9. **meerdere winkelpanden Houtstraat**



BEDRIJVIGHEID

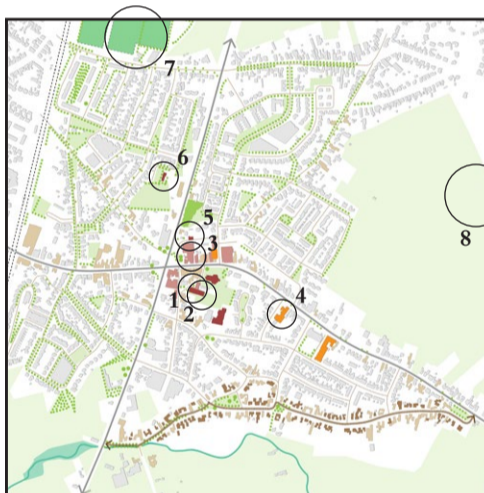


Winkelvoorzieningen centrum

1. **Supermarkten:** Ruimtegebrek bij Lidl vereist creatieve ruimtelijke oplossing voor uitbreiding.
2. **Winkelstraat Houtstraat:** Veel leegstand in Houtstraat. Houtstraat is als winkelstraat versnipperd en er ontbreekt een voetgangervriendelijke omgeving.



SOCIAAL DOMEIN



Culturele voorzieningen verenigingsleven

1. **Patronaat:** Herontwikkeling Patronaat als gemeenschapshuis.
2. **Scouting Maria Goretti**
3. **Fanfare St. Joseph:** Ruil huidige accommodatie met voorliggende zaalaccommodaties van horecaondernemer.
4. **Locatie dojo Judoclub Hercules:** Locatie judoclub komt vrij door verhuizing naar Leisurpark in de Bandert.
5. **Handboogvereniging 'de Ster':** Handboogvereniging naar Leisurpark in de Bandert.
6. **Buurthuis de Blomehoaf:** Verkeert in slechte staat.
7. **Leisurpark in de Bandert:** Naast judoclub en handboogvereniging wellicht ook ruimte voor andere activiteiten uit Buitengebied (o.a. Kranenbroek)
- 8.

VERKEER



Verkeersstructuur

1. **Kruispunt Rijksweg - Houtstraat:** Druk kruispunt door samenkomst meerdere wegen en niet evenwijdige aansluiting van Bosstraat en Houtstraat. Verkeersintensiteit en parkeerdruk nemen toe door uitbreiding supermarkt en herstructurering winkels.
 2. **Echterstraat - St. Joosterweg:** De Echterstraat en de St. Joosterweg hebben een snelheidsregime van 50 km/u en functioneren als gebiedsontsluitingswegen. Inrichtingskenmerken van deze functie zoals fietspaden ontbreken volledig en de ruimtelijke mogelijkheden ter plekke bieden geen mogelijkheden voor een oplossing.
 3. **Kruispunt Past. Cramerstraat - Kleefstraat:** Geen voorzieningen voor overstekende fietsers en voetgangers.
 4. **Kerkstraat - Patronaat:** rommelige parkeersituatie
- Ontwikkelingen rond supermarkt*
- 5a **Rijksweg - nieuwe aansluiting parkeerplaats**
 - 5b **Clarastraat - Lisweg**
 - 5c **Hoek Clarastraat - Houtstraat:** Onoverzichtelijk kruispunt door drukte supermarkten.

OPENBARE RUIMTE



Dorpscentrum

Centrum: Leefbaarheid en verblijfskwaliteit verminderd door drukke verkeerssituaties en leegstand van gebouwen. Balans tussen verkeer en verblijfskwaliteit nodig.



(Buurt)pleinen/parken

1. **Bloemenplein:** Voorbeeld van een mooi vernieuwd plein.
2. **Dr. Poelsplein:** Groen is nu kijkgroen, geen gebruiksgroen.
3. **Chatelainplein:** Behoefte vernieuwing
4. **Het Greuske (dorpsstraat):** Draagt bij als kwaliteit voor de leefomgeving.
5. **Kerkstraat - Schoolstraat:** Behoefte vernieuwing.



Woonstraten

- A. **Gebied Pey-dorp:** Brede wegprofielen met nauwelijks groen.
- B. **Heerweg:** Wegprofiel dient vernieuwd te worden (riool), nieuwe fietser-vriendelijke inrichting
- C. **Kleefstraat:** Wegprofiel dient vernieuwd te worden, nieuwe fietser-vriendelijke inrichting. Sluiproute met veel verkeersdrempels.



Historisch lint

Dorpstraat: Meerdere historische woningen. Relatief veel groen aanwezig. Veel verschillende typen straatmeubilair aanwezig. Brede wegprofielen, ruimte voor versterken verblijfskwaliteiten.



GEBIEDSVISIE PEY



schematische weergave ruimtelijke opbouw

-  woonwijk/ woonstraten
-  bijzonder gebouw
-  historisch lint/ lintbebouwing
-  historische (deels nog herkenbare) wegenstructuur
-  wegenstructuur / woonstraten
-  wegenstructuur / hoofdwegen
-  (hoofd)groenstructuur
-  (hoofd)groenstructuur versterken
-  buurtplein/ park
-  dorpshart

visiekaart
Pey - dorp met karakter

-  herstructurering dorpshart
-  herstructurering dorpshart; 'het tapijt van Pey'
-  herstructureringslocatie
-  herontwikkeling buurtplein, -park
-  huidige (hoofd)groenstructuur in woonstraten
-  opwaarderen woonstraten
-  opwaarderen historisch lint





Pey - dorp met karakter!



Karakteristieke dorpsstraat met lintbebouwing



Kerk als centraal punt in Pey

Karakteristieke dorpsstraat met lintbebouwing

3.1 Deeluitwerking

Voor het dorpshart, de buurtpleinen en parken, de Heerweg en Kleefstraat, de straten in Pey-dorp en het aanwezige historische lint in Pey, zijn deeluitwerkingen gemaakt. Deze deeluitwerkingen geven per locatie een beeld hoe toekomstige ontwikkelingen vormgegeven kunnen worden.



Aanduiding deeluitwerkingen

'Het tapijt van Pey'



3.1.1 Aantrekkelijk dorpshart - het 'tapijt' van Pey

Maatschappelijke voorzieningen zoals scouting, het toekomstige 'multifunctie centrum' (in welk scenario dan ook) en de kerk, zijn net zoals winkels en horeca, nog altijd aanwezig in en rond de 'oude' kern van Pey. Naast het doordacht omgaan met de huisvesting van de multifunctionele voorziening is het creëren van een aantrekkelijke en sfeervolle openbare ruimte belangrijk. Hiertoe is het voornemen om de openbare ruimte een herkenbare inrichting te geven in de vorm van een 'tapijt' waaraan de (maatschappelijke) voorzieningen liggen en waaraan het aangenaam wonen is. Dit tapijt zorgt voor een opvallende beleving van de kern waarbij de verblijfskwaliteit en de verkeersfuncties met elkaar in balans zijn.

De trottoirs van de aanloopstraten naar dit tapijt worden hierbij opgewaardeerd waardoor dit tapijt wordt aangekondigd en ook de beleving van deze straten verbetert.



Referentiebeeld van een 'tapijt' waar centrumfuncties zich bevinden (Artisplein, Amsterdam)



Referentiebeeld van een gevelstructuur die als kunstobject op een plein staat (boven). De gevel van het Patronaat kan goed gebruikt worden als verwijzing naar het verleden van Pey, door het te behouden als kunstobject op het plein.



Referentiebeeld van een doek dat tijdens evenementen gespannen kan worden tussen de gevel van het Patronaat en het scoutinggebouw.

'Het tapijt van Pey'

Gekleurd asfalt

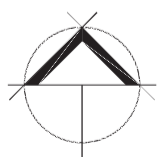
Leilindes

Elementen verharding

Markante bomen

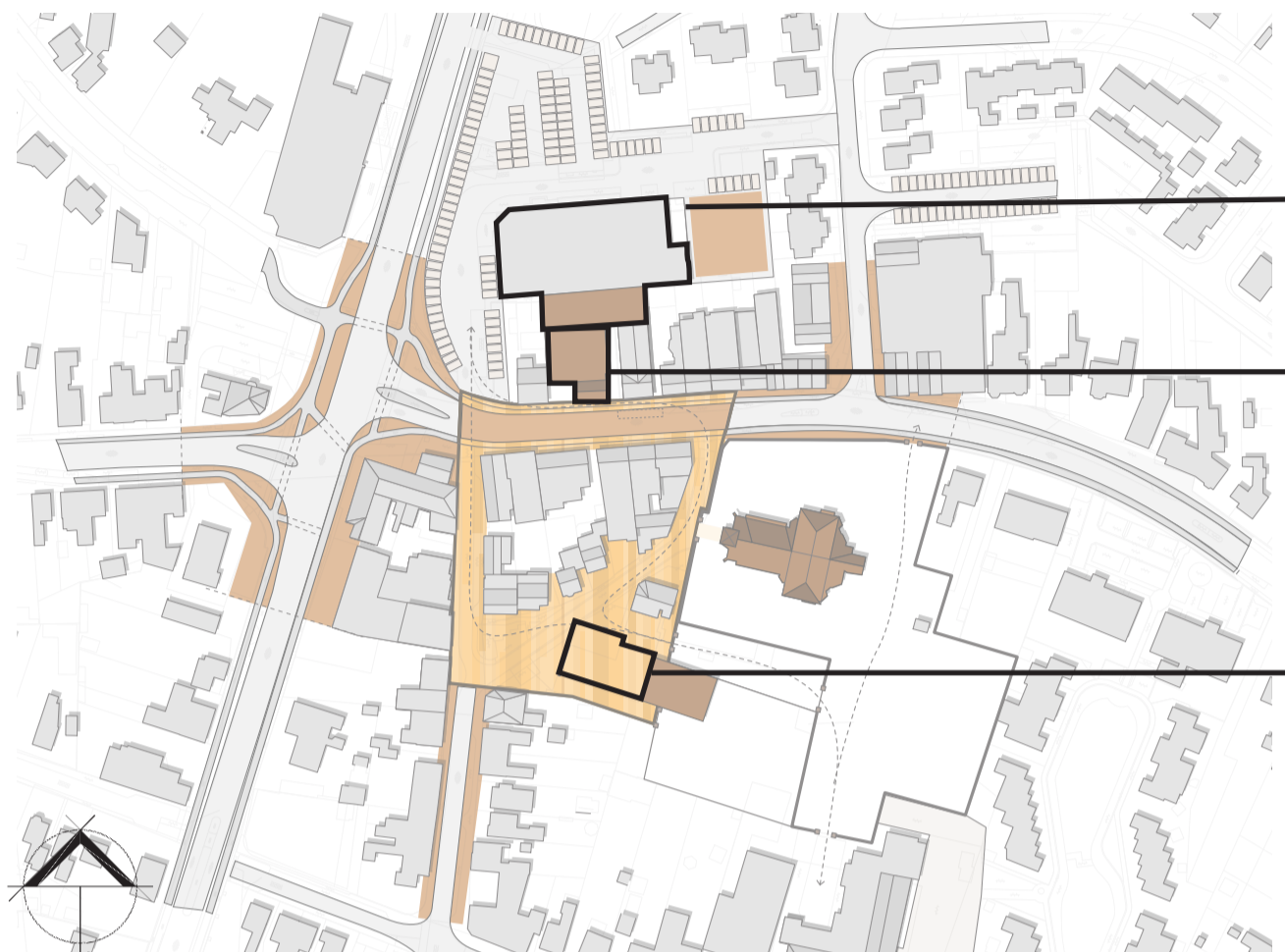
Parkeren in het stramien

Mogelijkheid tent



Visie voor het centrum van Pey





Scenario 1

Supermarkt:

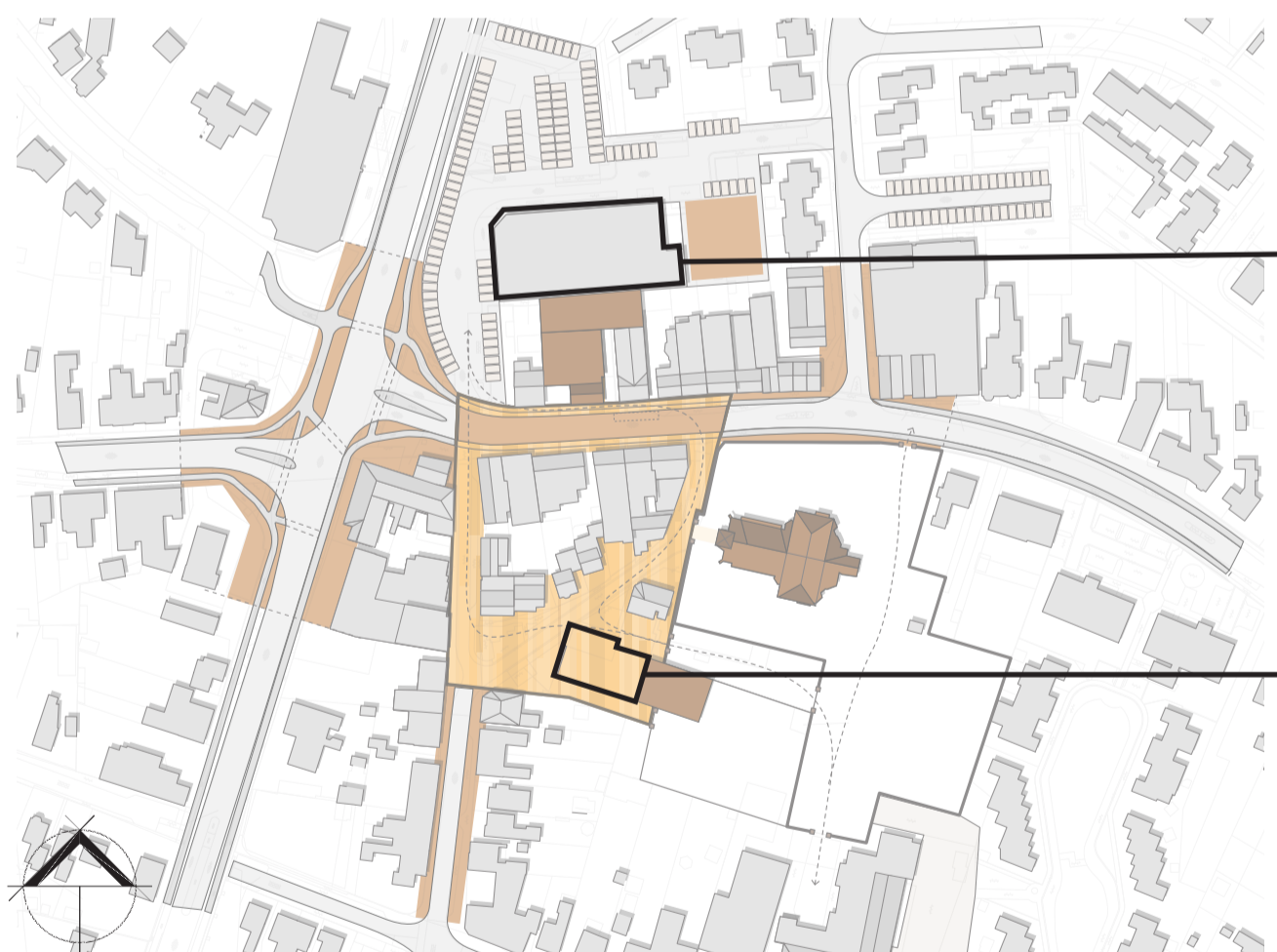
De supermarkt breidt uit aan de rechterzijde van het gebouw en ter plekke van de fanfarezaal aan de zuidkant.

Peyerhoaf

De fanfare verhuist naar de naastgelegen Peyerhoaf.

Patronaat:

Het Patronaat behoudt zijn functie als multifunctioneel verenigingsgebouw. Het moet hiervoor gemoderniseerd worden. Hetzij door renovatie, dan wel door nieuwbouw



Scenario 2

Supermarkt:

De supermarkt breidt uit aan de rechterzijde van het bestaande gebouw, zonder daarbij de fanfarezaal aan de zuidkant van het gebouw te betrekken

Fanfarezaal:

De fanfarezaal en Peyerhoaf samen vormen een nieuwe multifunctionele zaal.

Patronaat:

- Optie 1: Het Patronaat wordt gesloopt en de functie als gemeenschapshuis verplaatst naar Peyerhoaf. Pleinvorming mogelijk waar het Patronaat stond, met voldoende parkeergelegenheden.
- Optie 2: woonzorgfunctie in Patronaatsgebouw danwel nieuwbouw

Ontwikkeling dorpshart

Voor de ontwikkeling van het dorpshart zijn twee scenario's ontwikkeld. Deze scenario's worden bepaald door de toekomstige ontwikkeling van de supermarkt aan de Lisweg en het Patronaat.

Scenario 1

Scenario 1 betreft de maximale uitbreiding van de supermarkt met overname fanfarezaal en met uitbreiding parkeerplaatsen langs de Rijksweg o.a. op de locatie van de Handboogvereniging de Ster.

De supermarktketen moet om deze uitbreiding te kunnen realiseren gronden en aangrenzende panden verwerven. Dit is noodzakelijk om de parkeergelegenheid in overeenstemming te brengen met de nieuwe potenties van de vestiging. Door deze uitbreiding van de supermarkt komt de huisvesting van zowel de fanfare St. Joseph Pey als de handboogvereniging de Ster mogelijk in het gedrang. Het verwerven van de Fanfarezaal, eigendom van Fanfare St. Joseph, is noodzakelijk om de beoogde maximale uitbreiding van de winkeloppervlakte mogelijk te maken. De locatie van de handboogvereniging de Ster en een aangrenzend perceel langs de rijksweg worden benodigd om het parkeren t.b.v. van de supermarkt in voldoende mate mogelijk te maken.

Scenario 2

Dit scenario omvat een kleinere uitbreiding van het winkeloppervlak van de supermarkt dan in scenario 1 waarbij de zaal van de fanfare niet verworven wordt. De uitbreiding van parkeerplaatsen is nagenoeg gelijk als in het eerste scenario.

Het handhaven van de fanfarezaal op de huidige locatie heeft als voordeel dat er een nieuw scenario voor het realiseren van een multifunctioneel verenigingsgebouw mogelijk wordt.

Multifunctioneel verenigingsgebouw

Voor het realiseren van een multifunctioneel gemeenschapshuis zijn meerdere scenario's denkbaar, waarvan de belangrijkste zijn:

- 1. Verwerving en verbouwing Peyerhoaf*
- 2. Renovatie van het Patronaat*
- 3. Nieuwbouw op de locatie van het Patronaat*

Ad 1 Verwerving en verbouwing Peyerhoaf

De ontwikkeling van de supermarkt aan de Lisweg kent twee scenario's. Een van de scenario's is dat de huidige fanfarezaal onderdeel wordt van de supermarkt en de zaal van de fanfare gevestigd wordt in de voorliggende Peyerhoaf. Een tweede scenario is dat de fanfarezaal niet betrokken wordt bij de uitbreiding van de supermarkt en samen met de Peyerhoaf de multifunctionele gemeenschapsaccommodatie voor Pey gaat vormen. Dit scenario is uit het onderzoek dat de klankbordgroep Groot Pey heeft gedaan naar de accommodatiebehoefte van het Peyer verenigingsleven als de meest wenselijke optie naar voren gekomen.

Ad 2. Renovatie van het Patronaat

Als de combinatie fanfarezaal – Peyerhoaf niet realiseerbaar is is het renoveren van het huidige Patronaat een andere optie om het verenigingsleven aan onderdak te helpen. Een nieuwe invulling van het Patronaat met een woon- zorgfunctie kan eveneens overwogen worden.

Ad 3. Nieuwbouw gemeenschapshuis op locatie Patronaat

Het is denkbaar dat renovatie van het oude Patronaat afgezet tegen de kosten van nieuwbouw van een klein gemeenschapshuis onevenredig veel geld kost met een in vergelijking met nieuwbouw bescheiden resultaat. In dat geval zou overwogen kunnen worden het huidige Patronaat te slopen en op deze locatie een nieuw gemeenschapshuis te bouwen dat ingepast wordt in het herinrichtingsplan voor de Kerkstraat. Sloop van het Patronaat zonder nieuwbouw of met bouw van een woon- zorg accommodatie kan eveneens overwogen worden.

Buurtpleinen als aantrekkelijke ontmoetingsplekken



Schets van mogelijke inrichting voor het Chatelaanplein

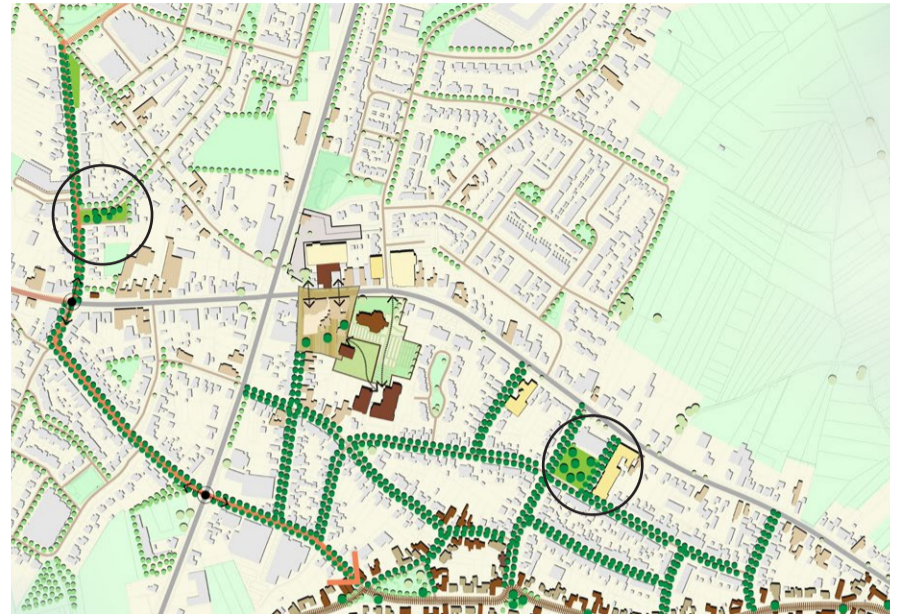
3.1.2 Buurtpleinen als aantrekkelijke ontmoetingsplekken

Chatelainplein

- In huidige situatie stenig.
- Creëren meer groen beleving, waarbij parkeren als onderdeel van het plein is vormgegeven. dit is slechts een eerste impressie.
- Een nadere ontwerpstudie moet dit plein nader belicht worden.

Dr. Poelsplein

- Alleen kijkgroen met overigens weinig belevingswaarde.
- Willen toe naar meer gebruiksgroen.
- Ook nadere ontwerpstudie nodig.



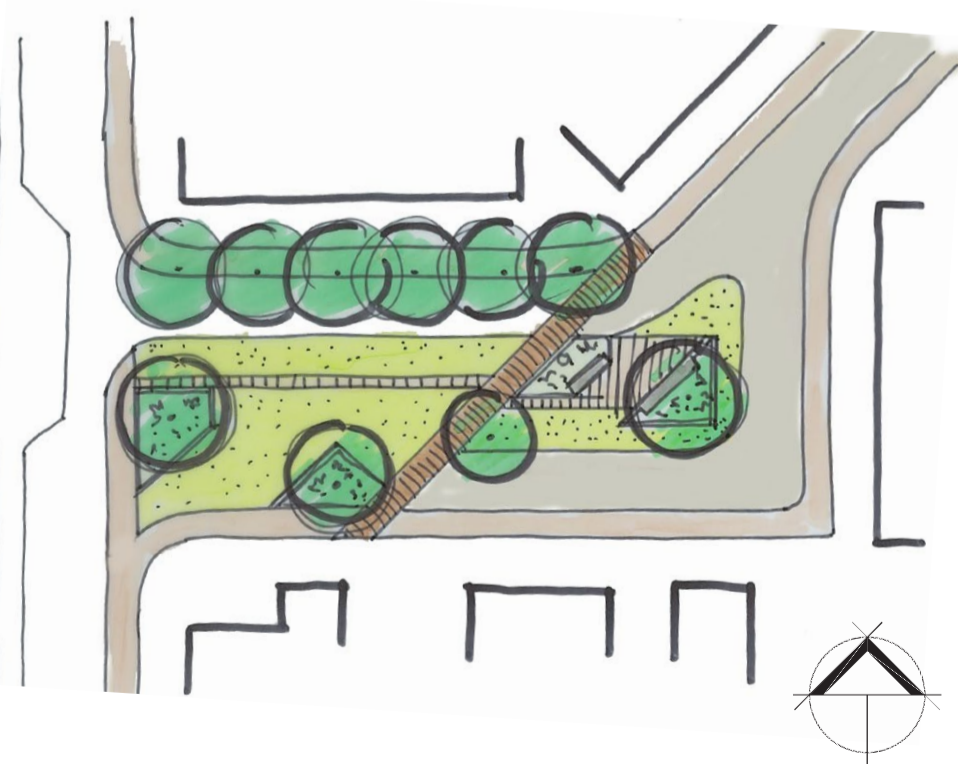
Locatie van te herontwikkelen pleinen/parken, rechts het Chatelainplein en links het dr. Poelsplein



Referentiebeeld van mooie boombakken voor het Chatelainplein



Referentiebeeld van mooie beplanting met siergrassen voor zowel het Chatelainplein als het dr. Poelsplein.



Schets van mogelijke inrichting voor het dr. Poelsplein



Voorbeeld van een ontwerp voor een plein in Ransdaal (bureau VERBEEK)

Sfeervolle en veilige woonstraten



Boven: huidige situatie Hubertusstraat, een typische straat voor Pey-Dorp met een breed straat profiel zonder groen.
Beneden: visualisatie Hubertusstraat



3.1.3 Sfeervolle en aantrekkelijke woonstraten

- Woonstraten met een groen beeld
- Inspelen op klimaatadaptatieve maatregelen (deltaplan hoge zandgronden)
- Smallere en aangenamere wegen
- Niet alleen auto centraal maar met name fietsers en voetgangers
- Parkeervakken langs de wegen
- Veilige straten die het sluipverkeer minimaliseren



Boven: huidige situatie Heerweg, een breed straatprofiel met enkele bomen.

Beneden: referentiebeeld voor de Heerweg, hier een visualisatie van Mariaveld in Susteren door bureau VERBEEK





HERSTRUCTURERINGSPLEKKEN

1. locatie Biej Oalders*
2. Rijksweg-Houtstraat
3. Chatelainplein*
4. Houtstraat-Martinusstraat
5. locatie Patronaat
6. locatie Starpotato*
7. meerdere winkelpanden langs de Houtstraat

* ook (deels) in huidige planvoorraad (zie pagina 12)

3.1.4 Te herstructureren locaties

- Woningbehoefte oplossen door herstructureringslocaties



Herstructureringslocatie Biej Oalders, aan de Clarastraat

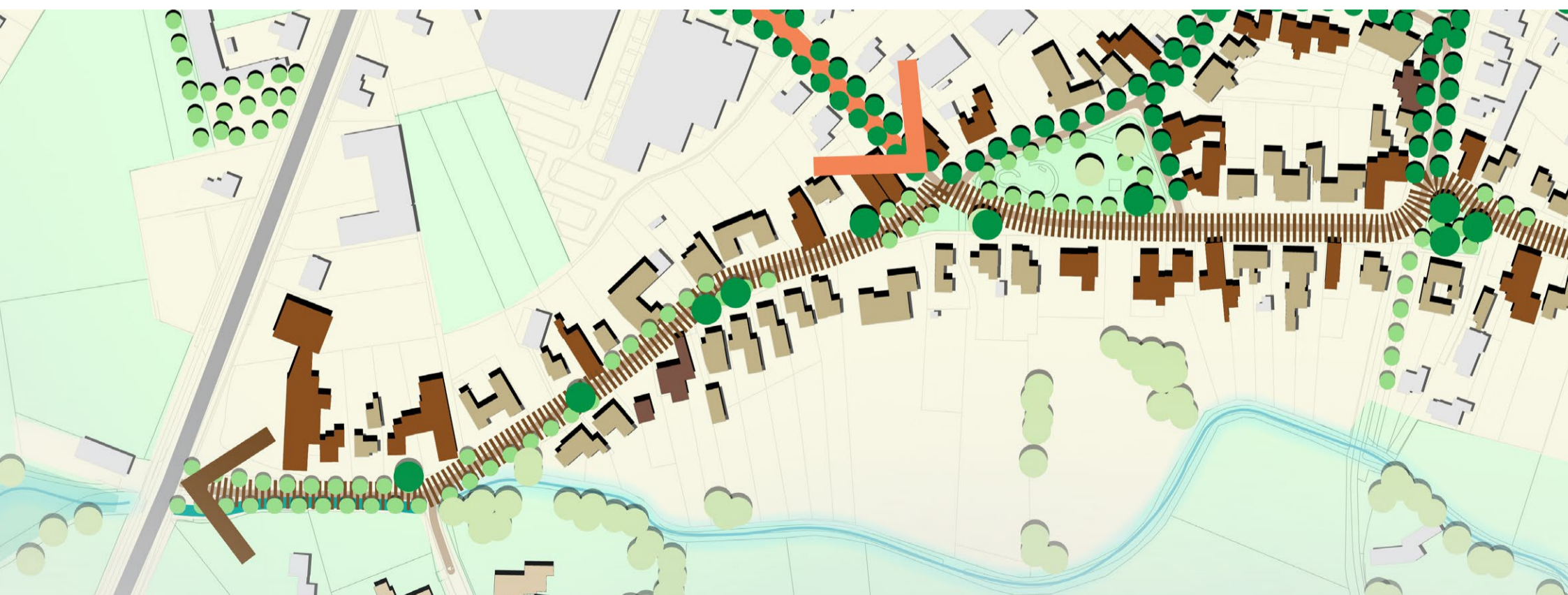


Herstructureringslocatie aan het Chatelainplein



Herstructureringslocatie aan de Martinusstraat (voormalige judoclub)

Het oude lint koesteren



Historisch lint

3.1.5 Het oude lint koesteren

Het historische straatprofiel van een lintstructuur kenmerkt zich door de vorming van één verhard vlak dat van gevel tot gevel loopt. Dit verharde vlak bestaat uit één type materiaal. Vroeger was dit onverhard of bestond dit uit grind en werd het gebruikt voor het lokale verkeer. De ambitie voor de lintstructuur in Pey is om deze te ontwikkelen volgens de historische kenmerken, maar dat deze wel voldoet aan de hedendaagse verkeerstechnische en esthetische eisen voor het straatprofiel. Continuïteit in het materiaalgebruik is daarbij heel belangrijk. Dit betreft het materiaalgebruik, de verlichting en het straatmeubilair. Gestreefd wordt naar een klinkerbestrating over het gehele profiel, waarbij hoogteverschillen geminimaliseerd worden. Eén type materiaal over het gehele profiel zorgt namelijk voor eenheid, waardoor de lintstructuur beter tot zijn recht komt. Hetzelfde geldt voor eenheid in het materiaalgebruik, zoals bij de keuze voor verlichting en straatmeubilair.

Op markante plekken kan het lint geaccentueerd worden met een bijzondere solitaire boom. Een doorlopende bomenstructuur past historisch gezien niet bij een lintstructuur, maar een spaarzame groenstructuur is hier wel kenmerkend voor. Vaak werd bij pleinen en wegwijdingen en bij kapellen één of meerdere bomen geplaatst ter verfraaiing van een plek of ter verering of herinnering. De lindeboom werd hier traditioneel veel aangeplant bij kapellen en wegwijdingen.



Locatie van het historisch lint



De dorpsstraat kent veel kwaliteiten, zoals de oude gebouwen, de groene brinken en de kapel. Gestreefd wordt naar het behoud van de stedenbouwkundige architectuur met optimalisatie van de openbare ruimte.



In het MIP 2018 en 2019 zijn respectievelijk €840.000 en €1.230.000 opgenomen voor de infraprojecten Heerweg en Kleefstraat. Ingaande 2018 komt er bovendien € 1.000.000 aan DOP-gelden ter beschikking voor ontwikkelingen in de kern Pey. Een substantieel deel van dit budget zal op gaan aan het realiseren van een zaalaccommodatie.

Voor herinrichting van de Kerkstraat is nog geen budget voorhanden. Hierin zal worden voorzien door middel van het MIP 2021.

De riolering in het gebied tussen de Houtstraat en de Dorpstraat dateert uit de jaren 60 van de vorige eeuw. In de periode 2022 – 2028 zal deze aan vervanging toe zijn. Het is logisch een eventuele herinrichting van de straten in genoemd gebied hieraan te koppelen en in het MIP 2021 en volgende jaren hiervoor middelen te reserveren.

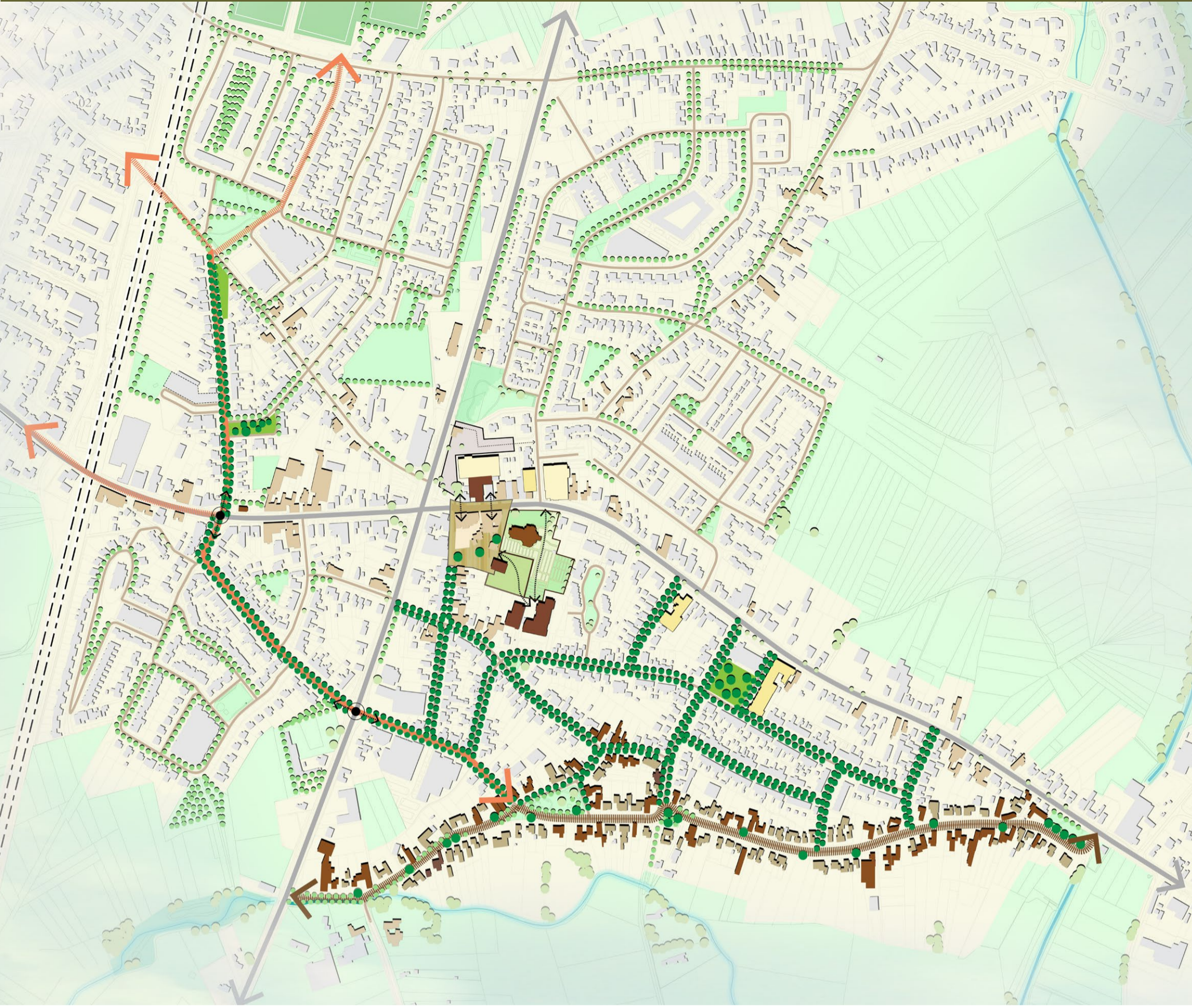
Er wordt nader onderzoek gedaan naar de kosten van vervanging van de Blomehoaf en het realiseren van een verenigingszaal voor Pey. Deze zijn afhankelijk van de te kiezen optie.

Zoals ook bij de andere gebiedsvisies worden de voorgestelde projecten nader uitgewerkt en voorzien van een planning en kostenraming ter kredietvotering ter finale besluitvorming aan de Raad voorgelegd.

Verzocht wordt om, aanvullend op de reeds beschikbaar gestelde middelen, uit de reserve bovenwijkse voorzieningen een bedrag beschikbaar te stellen van € 300.000 als dekking voor een werkkrediet en eventueel daaruit voortvloeiende kapitaallasten ten behoeve van planvorming en eventuele strategische verwerving, passend binnen de gebiedsvisie Pey.

Overzicht

<i>Project</i>	<i>Benodigd krediet</i>	<i>Termijn van uitvoering</i>
Infra Heerweg en Dr. Poelsplein	€ 840.000	2018
Infra Kleefstraat	€ 1.230.000	2019
Zaalaccommodatie Pey	P.M. Afhankelijk van de te kiezen optie	2018
Zaal accommodatie Schilberg	P.M. Afhankelijk van de te kiezen optie	2018 - 2019
Herinrichting Kerkstraat	P.M. Afhankelijk van de te kiezen optie	2020 - 2021
Verhuizen Handboogvereniging	€ 150.000 - raadsbesluit dec 2016	2018
Verhuizen Judoclub	€ 300.000 - raadsbesluit dec 2016	2018
Chatelainplein	P.M. via MIP 2021-2026	2021-2026
Infra Pey-Dorp diverse straten	P.M. via MIP 2021-2026	2021-2026



GEBIEDSVISIE Pey



Pey-dorp met karakter

Door het realiseren van een grote uitbreidingslocatie in 't Thaal en de realisatie van een nieuw winkelgebied rond de Houtstraat was na de fusie tussen de gemeenten Echt en Susteren de algemene opinie dat men het in Pey goed voor elkaar had. Economische - en sociale ontwikkelingen zijn thans echter aanleiding om de draad weer op te pakken en over Pey en met name het gedeelte van de kern tussen Spoorweg en Pepinusbrug een nieuwe brede toekomstvisie te ontwikkelen. Het openbaar gebied, verkeerssituaties, veranderingen in het sociaal domein en de woningbehoefte geven daarnaast aanleiding ook in te gaan op bepaalde locaties in de buurtschappen Hingen en Sleek.

Demografische ontwikkelingen

Samenvattend valt te concluderen dat de demografische verschijnselen als ontgroening en vergrijzing ook aan Pey niet voorbij gaan. Van een bevolkingsafname is in Pey echter voorlopig nog geen sprake.

Voor het komende decennium is er in Pey nog sprake van een stabiele demografische ontwikkeling, die geen directe gevolgen heeft voor het voorzieningenniveau. Het is opvallend dat de prognoses over bevolkingsafname voor Pey gunstiger zijn dan voor de andere grote kernen van de gemeente. De ontwikkeling van het aantal huishoudens geeft aan dat er de komende 18 jaar nog een aanzienlijke woningbehoefte is in de kern Pey. De forse toename van het aantal inwoners in de leeftijdscategorie boven de 60 jaar bepaalt op vele beleidsterreinen de inhoud van de ontwikkelingen. Dat geldt ook voor de kern Pey.

Wonen

In het gebied (hoek Houtstraat - Rijksweg,) de Clarastraat het Chatelainplein, alsmede op de hoek Houtstraat/Martinusstraat en op de Kerkstraat moet gevreesd worden voor verpaupering en het ontstaan van zogenaamde "rotte" plekken. Dit geldt ook voor de locatie Starpotato in het buurtschap de Sleek. Langs de Houtstraat is leegstand van winkel panden. Deze zal naar verwachting toenemen. Voor deze panden zal ook een nieuwe bestemming gevonden moeten worden. Voor de herstructureringslocaties in Pey is een substantieel aantal contingenten (50) noodzakelijk, dat thans niet in de planvoorraad is opgenomen. Beschikbare en eventueel ter beschikking komende contingenten moeten daarom worden ingezet om leegstand en verpaupering te voorkomen. Nieuwbouwprojecten zullen beperkt moeten blijven tot de afbouw van de wijk 't Thaal waarvoor 13 contingenten in de bestaande planvoorraad zijn opgenomen en de locatie Heerweg in Schilberg waarvoor 7 contingenten in de bestaande woningbouwvoorraad zijn opgenomen. Ten aanzien van het plan Star Potato in het buurtschap de Sleek, waarvoor 21 contingenten in de bestaande planvoorraad zijn opgenomen, vindt overleg plaats vinden met de grondeigenaar WoonGoed 2-Duizend over een heroverweging. De bedrijfspanden zijn inmiddels gesloopt. Afbouw van de locatie met een beperkt aantal woningen is voor deze locatie inzet van de gemeente. Op het gebied van Wonen is de uitdaging om door een goede invulling van de herstructureringslocaties te voorzien in de lokale woningbehoefte van Pey. Duurzame en kleinschalige woningen en appartementen in zowel de huur als de koop sfeer worden hierbij als kansrijke segmenten gezien. Senioren zijn een belangrijke doelgroep voor de woningmarkt en door de stijging van de aantallen één en tweepersoonshuishoudens zal de behoefte aan kleinschalige woonruimtes naar verwachting de komende jaren stijgen.

Bedrijvigheid

Zoals reeds in de structuurvisie Ruimtelijke Ordening "Ontwikkelen met Kwaliteit" is opgenomen geldt voor de detailhandel-voorzieningen in Pey dat het aanbod zich met name moet richten op de dagelijkse levensbehoeften. Deze voorzieningen zijn voor Pey in voldoende mate voor handen. Wel is er een uitbreidingswens van één van de beide supermarkten. Deze heeft grote gevolgen voor het omliggende gebied. Naast uitbreiding van de winkeloppervlakte moet er een substantiële uitbreiding van de parkeermogelijkheden plaatsvinden en dit in een gebied dat verkeerstechnisch toch al gecompliceerd en overbevolkt is.

De gevolgen voor de verkeerssituatie in het omliggende gebied zullen moeten worden bezien. Verderop in de gebiedsvisie wordt hier nader op ingegaan. De Rijksweg, het kruispunt Houtstraat / Rijksweg / Bosstraat, de bereikbaarheid van de nieuwe parkeergelegenheid, de verkeerssituatie op de Lisweg en de aansluiting Clarastraat / Houtstraat zijn in dit kader aandachtspunten. De economische ontwikkeling kan ook directe gevolgen hebben voor de huisvesting van het verenigingsleven aangezien de fanfarezaal en de accommodatie van de handboogschutterij op de huidige locaties in geval van de meest omvangrijke uitbreiding (scenario 1) komen te vervallen.

In scenario 2 komt alleen de huisvesting van de handboogvereniging te vervallen. Wat betreft de leegstand in de winkels ligt de uitdaging in de zoektocht naar alternatieve invullingen voor deze panden. (zie ook onder Wonen)

Sociaal domein/participatie

Het gemeentelijk beleid Gemeenschapshuizen is er op gericht een netwerk van gemeenschapsvoorzieningen - goed verdeeld over de gemeente - te realiseren. Gemeenschapshuizen worden gezien als essentiële voorzieningen om inwoners de gelegenheid te bieden tot participatie en zorgvoorzieningen voor o.a. senioren dichtbij huis te kunnen organiseren. De gemeente is van mening dat elke kern over voldoende gemeenschapsvoorzieningen moet kunnen beschikken. Voor de kern Pey gaan de gedachten uit naar twee accommodaties; één in Pey en één in de wijk Schilberg. Er zijn geen signalen over acute accommodatienood in Pey. Het gebruik van particuliere zaalaccommodatie is gezien de situatie in de horeca in zijn algemeenheid kwetsbaar. Het Patronaat is gedateerd en niet geschikt voor hedendaagse activiteiten zoals de huiskamerprojecten. Een nieuw, centraal gelegen multifunctioneel gemeenschapshuis kan bestaande onzekerheden wegnemen en voor langere tijd voorzien in een behoefte aan maatschappelijke ruimtes van de Peyer gemeenschap. Uit onderzoek van de klankbordgroep Pey is gebleken dat een combinatie van de fanfarezaal met de Peyerhoof kan fungeren als multifunctioneel gemeenschapshuis en kan rekenen op een groot draagvlak onder het verenigingsleven. De locatie Patronaat voor het realiseren van een gemeenschapsaccommodatie wordt daardoor minder gewenst en is te overwegen als de combinatie Fanfarezaal-Peyerhoof niet realiseerbaar blijkt.

Een oplossing voor de locatie rond het Patronaat is overigens afhankelijk van de medewerking van de eigenaar van het Patronaat. Het gebouw heeft niet langer een functie als gemeenschapsaccommodatie. Herbestemming met een woonzorgfunctie of sloop met herinrichting van de locatie zijn te overwegen scenario's als het Patronaat geen functie als gemeenschapshuis behoeft. Deze keuze is overigens aan de eigenaar van het pand. Ook de wijk Schilberg heeft behoefte aan een gemeenschapsvoorziening. In dit kader liggen er ten aanzien van de wijk Schilberg twee vragen ter beantwoording voor: Enerzijds de vraag of bij vervanging van de huidige Blomehoof een nieuw gemeenschapshuis gerealiseerd kan worden voor de totale wijk Schilberg inclusief het Kleefveld en anderzijds de vraag of het Leisurepark in de Bandert voor het buurtschap Schilberg zou kunnen voorzien in de accommodatiebehoefte van Schilberg.

Verkeerssituatie

In de Houtstraat zijn de afgelopen jaren al verbeteringen in de verkeerssituatie doorgevoerd. De Houtstraat, de kruispunten met de Rijksweg (o.a. Kleefstraat - Pastor Cramerstraat) en de gevolgen van de uitbreiding van de supermarkt voor de verkeersintensiteit, parkeerproblematiek en verkeerscirculatie in het gebied Rijksweg, Lisweg, Clarastraat en Houtstraat vormen de belangrijkste verkeersknelpunten voor Pey. Herstructurering van winkelpanden tot woningen langs de Houtstraat zal de parkeerbehoefte in de Houtstraat doen toenemen. Op de Kerkstraat is behoefte aan meer parkeergelegenheid ten behoeve van de kerkdiensten. Aandachtspunt daarbij is dat de Rijksweg en Een groot deel van de verbinding richting Koningsbosch (Brugweg - Kerkstraat) beheerd wordt door de Provincie Limburg. Ditzelfde geldt voor het kruispunt Pastor Cramerstraat - Rijksweg en Kleefstraat. De gemeente zal bij het verbeteren van de verkeerssituatie op deze wegen samen moeten optrekken met de Provincie Limburg. De Echterstraat en de St. Joosterweg in het buurtschap Hingen behoeven een functiewijziging naar een 30 km weg met aanpassingen op verschillende kruispunten. De riolering in het gebied tussen Dorpstraat en Houtstraat dateert uit de jaren 60 van de vorige eeuw en moet de komende jaren vervangen worden. Een koppeling van vervangen riool en herinrichting van het openbaar gebied ligt voor de hand. Bij een herinrichting van het openbaar gebied komen ook de verkeerssituatie en het parkeren in de in betreffende straten op de agenda.

Openbare ruimte

De maatregelen op het gebied van de openbare ruimte moeten zich met name focussen op de Kerkstraat en de wijk, die omschreven is als Pey-dorp met uitzondering van de Dorpstraat alsmede op het oude gedeelte van de wijk Schilberg(Heerweg e.o.). Daar is de achterstand het grootste en de noodzaak van herinrichting en herstructurering het meest zichtbaar. In Schilberg staan voor de korte termijn op het programma de herinrichting van de Heerweg, het dr Poelsplein en de Kleefstraat.

Colofon

Dit rapport is opgesteld door

Gemeente Echt-Susteren

Jac Dijcks - wethouder portefeuillehouder
Jos Wackers - wethouder portefeuillehouder
Huub Heijman - projectleider
Frank Jenniskens
Frans Steegh
Jan Schmits
Ruud Verhaegh

Gemeente **Echt-Susteren**


bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Bureau VERBEEK

Vera Hetem
Jeroen Verbeek

*Maastricht,
31 oktober 2017*

