gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z21-025901
Onderwerp:	Woningbouwontwikkeling gebied Hammerstraat, Muytertweg in Herkenbosch.
Datum:	11 januari 2022
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	A.C.A.G. Smits
Gevraagd besluit:	1. De stedenbouwkundige opzet voor het gebied Hammerstraat, Muytertweg in Herkenbosch vaststellen; 2. Het college opdracht te geven om, op basis van de stedenbouwkundige schets en de genoemde fasen en in overleg met de grondeigenaren en de omgeving, de woningbouwmogelijkheden nader te onderzoeken.
Bijlage(n):	Bijlage 1: Stedenbouwkundige opzet

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Woningbouwontwikkeling gebied Hammerstraat, Muytertweg in Herkenbosch.

2. Inleiding

Meerdere eigenaren in het gebied Hammerstraat – Muytertweg in Herkenbosch hebben bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden in het gebied om woningen te realiseren. Tussen de Muytertweg en de Hammerstraat, met daar tussenin de Kruisweg, ligt nog een gebied dat momenteel een agrarische functie heeft.

Gelet op de ligging van de diverse agrarische locaties waarvoor de verzoeken zijn ontvangen en de nog karakteristieke bebouwing en structuur op met name de Hammerstraat en deels ook de Muytertweg is een integrale benadering van de woningbouwverzoeken noodzakelijk. Om die reden is er een stedenbouwkundige schets opgesteld.

Na vaststelling van de stedenbouwkundige opzet kan met de omwonenden en eigenaren worden onderzocht of op deze locatie een woningbouwontwikkeling in de vorm van een inbreidingsplan haalbaar is.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. De stedenbouwkundige opzet voor het gebied Hammerstraat, Muytertweg in Herkenbosch vaststellen;
2. Het college opdracht te geven om, op basis van de stedenbouwkundige schets en de genoemde fasen en in overleg met de grondeigenaren en de omgeving, de woningbouwmogelijkheden nader te onderzoeken.

1. Argumenten

1.1 Wij hebben verzoeken ontvangen en gezien voor de realisatie van woningen in het gebied tussen de straten Muytertweg, Hammerstraat en de Kruisweg in Herkenbosch.

In onderstaande afbeelding is aangegeven voor welke gebieden er verzoeken zijn ontvangen:

Gebied 1: Dit is een agrarische bedrijfslocatie. Voor deze locatie is een ontwerpbestemmingsplan in concept ingediend. Dit naar aanleiding van een positief principestandpunt van het college. De behandeling van dit plan is ambtelijk uitgesteld in afwachting van de uitkomsten van dit integrale plan.

Gebied 2: Dit betreft eveneens een agrarische bedrijfslocatie. Voor deze locatie is een principeverzoek ingediend.

Gebied 3: Dit gebied bevat agrarische gronden (als landbouwgrond in gebruik). Voor deze locatie liggen geen concrete plannen en/ of verzoeken.

Gebied 4: Betreft een voormalige karakteristieke boerderij die recent gesplitst is in twee woningen. Wij hebben een informatieverzoek ontvangen dat ziet op het realiseren van woningen op het achtererf.



1.2 Dit gebied is geschikt voor woningbouw.
Nieuwe woningbouwlocaties moeten op basis van de gemeentelijke en de provinciale Omgevingsvisie binnen de beslaande kernen gezocht worden. Inbreiding gaat derhalve boven uitbreiding.

Onze omgevingsvisie is hierin erg duidelijk. *'De focus ligt daarnaast op het bouwen binnen de bestaande kern..... Bouwen buiten deze grenzen is niet mogelijk. Met het aanbrengen van focus op het bouwen binnen de bestaande kern voorkomen we dat we, over enkele decennia, dorpen hebben met weliswaar aantrekkelijke randen, maar met een leegstaand en verpauperd dorpshart. Kortom we zetten daarmee in op het behoud van vitale dorpen".*

Aan de Muytertweg 5 en 8 liggen, planologisch gezien, nog twee agrarische bedrijven met van oudsher bijbehorende graslanden achter de bebouwing. Het is wenselijk deze agrarische bedrijfslocaties in de kern (die mogelijk voor overlast kunnen zorgen) te saneren.

1.3 Door voorafgaand aan de ontwikkelingen te komen met een stedenbouwkundige opzet kan een ontwikkeling plaatsvinden waarbij het bijzondere en open karakter van de omgeving behouden kan blijven.
Door het opstellen van een stedenbouwkundig opzet wordt integraal gekeken naar het gebied. Hierbij is geen rekening gehouden met eigendommen en wensen van eigenaren. Ook is geen

rekening gehouden met de reeds ingediende verzoeken. Uitgangspunt is een goede kwalitatieve invulling voor het gebied dat past bij het open en waardevolle karakter van het gebied en aansluit op de historische structureren in het gebied. Na het vaststellen van de stedenbouwkundige opzet kan deze worden gebruikt om met de betrokkenen het gesprek aan te gaan over de definitieve invulling en uitwerking. Door de verzoeken separaat te beoordelen op basis van het gewenste beeld van de initiatiefnemer / eigenaar is dit niet mogelijk en ontstaat mogelijk een versnipperd en onsamenhangend geheel. Daarnaast is de kans aanwezig dat daarmee geen optimale invulling wordt gegeven aan het gebied, hetgeen naar de toekomst toe welllicht als een gemiste kans wordt gezien.

1.4 Met het faseren van de uitvoering leggen we een basis voor het volledige plan terwijl we binnen de stedenbouwkundige opzet kunnen inspelen op de op dat moment aanwezige woonbehoefte.

Voorgesteld wordt het stedenbouwkundig plan gefaseerd uit te laten voeren. De reden hiervoor is dat op deze wijze ingespeeld kan worden op de actuele woningbehoefte.

Fase 1: Deze fase bestaat uit de herontwikkeling van de twee aanwezige agrarische bedrijfslocaties aan de Muytertweg 5 en 8 in Herkenbosch (1 en 2 in onderstaand figuur). Door deze ontwikkeling als eerste op te pakken worden de agrarische bedrijven binnen de kern gesaneerd. Met de ontwikkeling blijft ook de aanwezige lintstructuur van de Muytertweg voor het overgrote deel gehandhaafd. Daarnaast heeft deze fase een beperkte impact op de nog aan te leggen ontsluiting van het gebied. Het betreft het toevoegen van in totaal 9 woningen.

Fase 2: De ontwikkeling van het gebied achter Hammerstraat 24 en Muytertweg 5 (3).
Dit gebied kent de op basis van de opzet de meeste woningbouwmogelijkheden. Met de realisatie van deze fase moet ook de openbare ruimte worden ingericht waarbij rekening moet worden gehouden met de toegankelijkheid van het gebied aan de zijden van de Muytertweg en Hammerstraat. Dit betekent dat in deze fase ontsluitingen gerealiseerd moeten worden. Tevens moet er rekening worden gehouden met de aangegeven groenstructuren. Doel is het behoud van het open kwalitatieve karakter.



Fase 3: betreft de ontwikkeling van het resterende gedeelte gelegen aan de Kruisweg. Bij de ontwikkeling van dit gebied kan het gebied ontsloten worden via de Kruisweg en wordt een verbinding gelegd met het buitengebied van Herkenbosch.

1.5 Met het uitvoeren van de eerste fase van het plan worden twee agrarische bedrijfslocaties uit de kern omgevormd.

In fase 1 worden de twee bestaande agrarische bedrijfslocaties uit de kern gesaneerd.
Het saneren van de agrarische bedrijfslocaties leidt tot een beter woon- en leefklimaat van omwonenden.

1.6 Door uitvoering te geven aan de eerste fase van het plan wordt een basis gelegd voor een volledige ontwikkeling.

In de regel komen eigenaren en ontwikkelaars naar de gemeente toe met het verzoek hun (beoogd) eigendom te ontwikkelen. Hierbij wordt over het algemeen maar beperkt rekening gehouden met mogelijke ontwikkelingen op omliggende terreinen en de integraliteit van een plan. Om ervoor te zorgen dat er een goede nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden is ervoor gekozen om een integrale stedenbouwkundige opzet als uitgangspunt voor alle mogelijke ontwikkelingen in dit gebied voor te leggen. Binnen dit plan zijn de toegangswegen, de groenstructuren en zichtlijnen geborgd. Met het stedenbouwkundig plan kunnen gesprekken worden aangegaan in met de eigenaren en bewoners in het gebied. Het plan laat de ruimte voor een gesprek over een definitieve invulling terwijl de basis is gewaarborgd. Met het voorafgaand innemen van een standpunt over de mogelijke ontwikkeling wordt voorkomen dat de uw

gemeenteraad achteraf geconfronteerd wordt met diverse (bestemmings)plannen zonder dat u zich een beeld heeft kunnen vormen van het volledige ontwikkeling.

2. Kanttekeningen

2.1 De behoefte aan woningen moet per fase/ ontwikkeling worden onderzocht.
Bij het ontwikkelen van woningbouwplannen moet de behoefte aan de woningen worden aangetoond. Het wettelijk instrument om een dergelijke behoefte aan te tonen is de zo genaamde ladder voor duurzame verstedelijking. Tevens moet rekening worden gehouden met de kwaliteitsenvelop uit de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2021 (en in de loop van dit jaar de opvolger van deze Structuurvisie).

Als de voorgestelde woningbouwontwikkeling niet in fasen zou plaatsvinden kan het zijn dat de woningbehoefte voor de kern Herkenbosch ingevuld wordt op (een deel van) deze locatie. Dit zou tot problemen kunnen leidden voor de onderbouwing van de behoefte voor herstructureringslocaties en transformatie van bestaand vastgoed binnen zowel Herkenbosch als andere kernen in onze gemeente. Gelet op het feit dat dit een onwenselijke situatie is wordt daarom voorgesteld om in dit stadium al een fasering aan te kondigen en per fase te bekijken wat de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is aan woningen zodat daarop ingespeeld kan worden. Prioriteit heeft daarbij de sanering van de agrarische bedrijfslocaties uit de kern. Of er vervolgens, voor de daaropvolgende fasen, nog ruimte is om woningen toe te voegen is op dit moment nog niet in te schatten. Dit betekent concreet dat op voorhand ook nog niet te zeggen is of dit volledig plan uiteindelijk ontwikkeld kan worden. Echter, om alle opties open te houden en dit gebied alleen op een kwalitatieve manier vorm te geven, wordt nu reeds voorgesteld om een integrale opzet vast te stellen en nader uit te werken.

1.2 De gronden zijn in eigendom van verschillende eigenaren
De stedenbouwkundig opzet gaat niet in op eigendomsverhoudingen. Samen met de eigenaren moet worden nagegaan op welke wijze het plan gefaseerd kan worden uitgevoerd waarbij de kwaliteit en de open opzet van het gebied behouden blijven. Daarmee moet dit document gezien worden als "praatstuk" voor de nadere uitwerking van het plan. Daarnaast heeft deze opzet tot gevolg dat de concrete plannen van een aantal eigenaren niet uit te voeren zijn op de wijze zoals zij dit voor ogen hadden. Dit heeft ermee te maken dat het van belang is dat de openheid van het gebied behouden blijft. Daarnaast moet er ook ruimte gecreëerd worden voor ontsluiting, parkeren en groenstructuren. Van de andere kant biedt deze stedenbouwkundige opzet ook kansen. Door de ontwikkeling van dit inbreidingsgebied wordt het voor de locaties Muytertweg 5 en Hammerstraat 24 mogelijk om woningen te realiseren op het huidige achtererf. Hetgeen stedenbouwkundig gezien in de huidige opzet niet wenselijk wordt geacht.

1.3 Voor het gebied moet, vanwege de inrichting van het openbaar gebied, een exploitatieplan worden opgesteld.
Om te voorkomen dat een grondeigenaar het merendeel van de openbare inrichting voor zijn rekening moet gaan aanleggen puur en alleen omdat de wegenstructuur voornamelijk op zijn eigendom is gesitueerd is het nodig om bij de vaststelling van het eerste bestemmingsplan een

exploitatieplan vast te stellen. Met een dergelijk exploitatieplan kan worden geregeld dat initiatiefnemers naar rato een bijdrage leveren in de realisatie van het openbaar gebied. Na instemming met het voorliggende voorstel dan zal dit nader worden uitgewerkt.

3. Financiën

De vervolgacties die nodig zijn om de stedenbouwkundige opzet nader uit te werken worden (indien hier kosten aan zijn verbonden) gedekt uit het reguliere budget voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij een nadere uitwerking wordt een exploitatieplan ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Ook de inkomsten (denk aan een bijdrage in de ambtelijke kosten en een bijdrage in verband met het gemeentelijke kwaliteitskader) worden dan inzichtelijk gemaakt.

4. Communicatie

Inmiddels is gesproken met drie betrokken eigenaren in het gebied. Twee van deze eigenaren, de eigenaren van de agrarische percelen, hebben concrete plannen waarbij de verwachting is dat deze plannen aansluiten op deze stedenbouwkundige opzet. Na het raadsbesluit zal opnieuw overleg plaatsvinden met deze eigenaren. De eigenaren in het gebied die nog niet zijn betrokken bij de stedenbouwkundige opzet worden per brief geïnformeerd en uitgenodigd voor een gesprek.

Wat betreft de communicatie richting de omwonenden in het gebied volgt er een publicatie na het raadsbesluit waarin wordt aangegeven dat de gemeenteraad een stedenbouwkundige opzet heeft vastgesteld en het gesprek hierover wordt aangegaan met de omgeving. Een concreet plan over de wijze waarop omwonenden vervolgens betrokken worden zal nog worden opgesteld.

5. Planning en uitvoering

Nadat de raad heeft ingestemd met het voorstel zal het plan nader worden uitgewerkt. De verwachting daarbij is dat het bestemmingsplan voor de sanering van de agrarische bedrijfslocatie op de locatie Muytertweg 5 in Herkenbosch al op vrij korte termijn in procedure gebracht wordt gelet op de fase waarin dit plan zich bevindt. Dit bestemmingsplan sluit reeds aan op de stedenbouwkundige opzet.

6. Privacy

Niet van toepassing

7. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018-2022.

8. Bijlagen

Bijlage 1: stedenbouwkundige opzet

Sint Odiliënberg, 18 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,	De burgemeester,
J.J.W.M. L'Ortije	mr. M.D. de Boer-Beerta