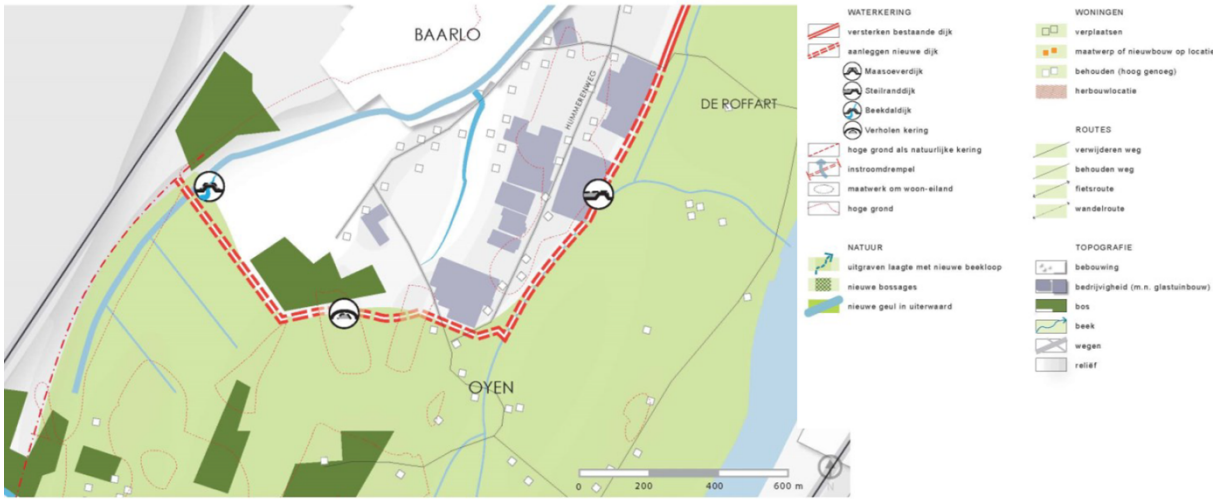
Offerte-uitvraag:

Herontwikkeling Hummerenweg Baarlo

Hummerenweg
Als onderdeel van de dijkversterking in Baarlo, is de voorkeursvariant van een nieuw dijktracé langs de steilrand bij de Hummerenweg geprojecteerd.



Om ruimte te maken voor de nieuwe dijk zijn in de afgelopen jaren gesprekken gevoerd met grondeigenaren. Dit heeft ertoe geleid dat men niet alleen is gaan nadenken over de inbreng van de grond, maar ook is na gaan denken over het saneren van de glasopstanden om te komen tot een herontwikkeling. Een aantal opgaven komen in dit gebied bij elkaar. Ten eerste het inpassen van een nieuw dijktracé, ten tweede de sanering van glas en de daarmee gepaard gaande transformatie van de Hummerenweg, ten derde de verbinding van het dorp met de Maas en tot slot de natuurontwikkeling aan de voet van de steilrand. De stedenbouwkundige opgave hier is het inpassen van een nieuw programma dat nog in ontwikkeling is, gekoppeld aan een landschappelijke inpassing van het nieuwe dijktracé met draagvlak in de omgeving.

Voorgeschiedenis onderzoeksgebied
In 2016 is het waterschap gestart met een programma om 14 Limburgse dijken te versterken in het kader van het hoogwater beschermingsprogramma (HWBP). Omdat het ophogen van een dijk in een terrassenlandschap onherroepelijk ook leidt tot een nieuwe aansluiting op de hoge grond, is in de afgelopen jaren in samenwerking met het waterschap, RWS, Ministerie, Provincie en gemeenten gewerkt aan een variantenstudie om te komen tot een voorkeursalternatief. Dit alternatief laat het landschap leidend zijn en probeert de dijk zoveel mogelijk op te laten gaan in het landschap. Tegelijkertijd met de dijkversterking is ook het inzicht gekomen dat de agrarische sector in het Maasdal onder druk staat. Met name de glastuinbouw heeft geen toekomst meer in het Maasdal omdat er geen ruimte is voor schaalvergroting. Specifiek voor de Hummerenweg hebben de ondernemers aangegeven dat de betreffende locaties dislocaties zijn die aan het einde van hun investeringsperiode zitten. Een nieuwe investeringsronde is financieel niet haalbaar.

Doordat de Hummerenweg een hoge rug in het landschap is, die overwegend voldoende hoogte heeft om hoogwater te keren (de ontwerphoogte van de nieuwe dijken is lager dan de hoogteligging van een groot gedeelte van het plangebied) zal het nieuwe dijktracé leiden tot een nieuw binnendijks plateau met uitzicht op het rivierdal en het klooster van Steyl aan de overzijde van de Maas.

In het licht van bovenstaande heeft de gemeente Peel en Maas een aanzet gegeven om een beweging in gang te zetten die maximaal gebruik maakt van de landschappelijke kwaliteiten, en die het HWBP proces als hefboom gebruikt voor een versnelde transitie.

Daartoe heeft het college van Peel en Maas het koersdocument vastgesteld (zie bijlage), om bewoners en ondernemers aan te zetten tot nadenken over een nieuw toekomstperspectief en zelf daartoe plannen te ontwikkelen. Voor de Hummerenweg heeft dit geleid tot een initiatief van een aantal ondernemers om de sanering van glas te realiseren door kleinschalige recreatieve functies terug te brengen. (zie bijlage).
Gezien de unieke locatie en het unieke landschap is vanuit het dijkversterkingsprogramma vooruitlopend op de ontwerpfase gekeken naar een eerste landschappelijke kader voor de nieuwe dijk (zie bijlage).

De opgave
De opgave op dit moment voor de Hummerenweg bestaat uit een aantal aspecten

1. Inzicht in wat er mogelijk is (visualisatie van de kansen die we zien)
    a. Door scenario's op te stellen
    b. Door diverse programma's te verwerken in de scenario's
    c. Door inzichtelijk te maken hoe de diverse opgaven en wensen elkaar versterken.
2. Gevoel krijgen bij een financieel realistische invulling
3. Recht doen aan het unieke landschap en de unieke ligging.
4. Basis realiseren voor een bestuurlijk- en omgevingsproces.
5. Input voor een intentieovereenkomst met grondeigenaren om het voorkeurstracé van de dijk te kunnen realiseren.
6. Kader vormen voor toekomstige ruimtelijke afwegingen.

Ad 1. De basis voor de op te stellen scenario's is terug te vinden in het door de ondernemers opgestelde document en de kaarten die het resultaat waren van de eerste bewonerssessies in 2017 (zie bijlage). De ondernemers hebben aangegeven dat zij ook willen verkennen of een woonprogramma in de verkenning meegenomen kan worden. Omdat we in deze verkennende fase niets op voorhand willen uitsluiten, willen we dat 2 scenario's ook de mogelijkheden van woningbouw verkennen. Daarbij stellen we op voorhand wel een aantal randvoorwaarden.

1. Landschap is leidend: de geprojecteerde programmering (zowel de woningbouw als de recreatieve programmering) moeten qua aard, schaal en positionering het landschap en de belevingswaarde van het gebied versterken. Daarbij moet niet alleen gekeken worden naar de landschappelijke onderlegger, maar ook naar cultuurhistorie en de ligging van het gebied in het Maasdal met haar unieke karakteristiek.

2. De woningbouw moet aansluiten bij de lange termijn behoefte voor Baarlo, en dient niet ingezet te worden vanuit opbrengstmaximalisatie. Er is nog een woningbouwbehoefte voor Baarlo. Uitgangspunt voor mogelijkheden op deze locatie is de woonvisie. Het gaat dan om de juiste woning, van de juiste kwaliteit, op de juiste plek. Voornaamste opgave zit in goedkope segment (sociale huur en goedkope koop). Uit de verkenning moet blijken of deze locatie zich leent voor dit segment. Daar waar wordt ingezet op sociale huur is samenwerking met de woningcorporatie een voorwaarde..

We dagen partijen uit om met creatieve woonvormen te komen die bijdragen aan het zorgen voor elkaar/ gemeenschapszin.

1. De woningen moeten levensloopbestendig worden uitgevoerd.
2. De verdeling van woningbouw in het plangebied moet recht doen aan de kwaliteitsopgave: daar waar sanering aan de orde is, dient ook het zwaartepunt van de programmering te liggen. Het belangrijkste gedeelte van de woningbouwopgave zal dus ingepast moeten worden op de te saneren gronden.

Ad 2. De beoogde transformatie vindt plaats op percelen van particulieren en een tweetal, mogelijk drietal glastuinbouwbedrijven. Dit zijn geen professionele ontwikkelaars die sec vanuit een financieel oogpunt hun winst willen maximaliseren, maar betrokken bewoners die hun woonomgeving willen verbeteren en daar ook financieel positief uit willen komen. Zij geven aan ondersteund te willen worden in dit transformatieproces. De gevraagde scenario's moeten daartoe ook financieel realistisch zijn. Een globale exploitatieopzet moet inzicht gaan bieden in de financiële kansrijkheid van de transitie.

Ad 3. De basis voor deze opdracht ligt in de kansen om de unieke landschappelijke kwaliteiten van de terrassenmaas te versterken. Op basis van geomorfologische kenmerken en het cultuurhistorische gebruik van het landschap, zien wij een nieuw perspectief voor dit gebied, terug naar de oorspronkelijke kleinschaligheid van het landschap en terug naar een goed leesbaar landschap, waar landbouw, recreatie en wonen een nieuw perspectief vinden.

Ad 4. In de eerdere gesprekken die met de omgeving gevoerd zijn is gebleken dat er veel zorgen zijn over de consequenties van de dijkversterking en de nieuwe functies die worden toegevoegd. Een zorgvuldig omgevingsproces, waarin door visualisaties (de 3 scenario's) het gesprek kan worden gevoerd en een voorkeursvariant kan worden uitgewerkt is van groot belang. Daarnaast moeten de scenario's ook de basis vormen voor het bestuurlijke overleg. Van belang voor beide processen is dat men zich een goed beeld kan vormen van de kansen die er liggen om deze transformatie tot een succes te maken. Dat betekent dat er niet alleen een invulling gegeven moet worden aan een aantal programma's aan recreatieve en woonfuncties, maar dat juist de verbinding met natuurversterking, landschap en recreatieve kansen helder in beeld komen.

Ad 5. Het voorkeurstracé van de dijk kan op veel draagvlak rekenen in de omgeving. Het is echter niet de goedkoopste oplossing voor het landelijk HWBP. Om toch het gewenste tracé te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat er geen grondverwerving hoeft plaats te vinden om de dijk op dit tracé te kunnen realiseren. In plaats van de grond aan te kopen wordt een oplossing hiervoor gezocht in een vorm van zakelijk recht, waarbij het waterschap gebruik mag maken van de grond. Om daar op voorhand garanties voor te hebben werken waterschap, gemeente en grondeigenaren aan een intentieovereenkomst. De 3 scenario's moeten de basis vormen om te komen tot een invulling , waar programma, dijktracé en landschap bij elkaar komen. Grondeigenaren geven in de intentieovereenkomst aan akkoord te gaan met het zakelijk recht voor de dijk, de gemeente geeft daarin aan akkoord te gaan met de noodzakelijke planologische wijzigingen voor de transformatie, en het waterschap geeft haar definitieve akkoord op het tracé.

Ad 6. De scenario's moeten helpen om een beeld te krijgen van de kansen mogelijkheden van het gebied en daarmee ondersteunend zijn aan het bestuurlijke en omgevingsproces. Daarnaast hebben we behoefte aan een toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen. Hoewel we ons in eerste instantie focussen op de oostzijde van de Hummerenweg (en daarmee de grondeigenaren die in het kader van de dijkversterking betrokken zijn) en de sanering van grote glasopstanden (en de kansen die daarmee gepaard gaan), verwachten wij dat de komst van de dijk en de eerste initiatieven op basis van de scenario's een katalysator zullen zijn voor nieuwe ontwikkelingen en ideeën. Als de eerste stappen gezet worden naar een nieuw perspectief, zou het vreemd zijn als dit geen vervolg krijgt. Het kader moet borgen dat de unieke kwaliteiten van het gebied bewaakt worden bij eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Verzoek
Wij vragen u offerte uit te brengen voor:

1. Uitwerking van 3 scenario's
2. Opstellen financieel kader/ globale grondexploitatie
3. Opstellen ruimtelijk kader
4. Omgevingsproces.

1. Uitwerking van 3 scenario's
   Aftrapgesprek met grondeigenaren en gemeente over de invulling van het programma
   3 scenario's op kavelniveau van de oostzijde Hummerenweg en het kassencomplex aan de overzijde (Horsten/Hummerenweg) tussen Horsten en de Roffaert, met daarin 3 verschillende programma's, gebaseerd op het plan van de ondernemers en twee realistische woningbouwprogramma's en het aftrapgesprek.

Elk scenario bestaat uit een plankaart met verkaveling en landschappelijke inpassing, en een beschrijving die recht doet aan het scenario, en een toelichting geeft op de aansluiting op de cultuurhistorie, het landschap en de identiteit van het gebied.

2. Opstellen financieel kader/ globale grondexploitatie.
   De initiatiefnemers voor de sanering zijn geen professionele ontwikkelaars, en hebben geen kennis van gebiedsontwikkeling. De gemeente wil hen graag ondersteunen om tot plannen te komen die het gebied versterken, én om tot plannen te komen die realistisch en haalbaar zijn. Het financiële kader moet ondernemers én gemeente helpen om tot een goed plan te komen. De wijze waarop u dat in de offerte verwerkt is aan u.
3. Ruimtelijk kader. Het ruimtelijk kader moet de basis vormen voor de in te passen scenario's. De unieke kwaliteiten van het landschap en hoe dit versterkt kan worden is het vertrekpunt voor het ruimtelijk kader. De eerste globale schetsen van de heer van Nieuwenhuizen vormen daarbij de basis. Het ruimtelijk kader dient ook geschikt te zijn om toekomstige initiatieven te kunnen beoordelen binnen de ruimtelijke context en heeft om die reden een iets bredere scope dan alleen de oostzijde van de Hummerenweg, maar geeft ook invulling aan de westzijde van de Hummerenweg.
4. Omgevingsproces
   Na gereedkoming van de scenario's moet de omgeving meegenomen worden in het proces. Geef aan op welke wijze u invulling gaat geven aan de onder 1 tot 3 benoemde stappen, en hoe u dit omgevingsproces vorm wilt geven. Van belang hierbij is dat de omgeving al meerdere keren betrokken is geweest in het kader van de tracékeuze van de dijk.

Kwaliteitsvereisten scenario's

De scenario's bestaan tenminste uit

- plankaart met verkaveling
- profielen en dwarsdoorsneden van het gebied
- 3D-impressies (vogelvluchtperspectief en ooghoogte)
- Inhoudelijke beschrijving vanuit landschap, cultuurhistorie en identiteit.

Vervolg

Wat vinden wij belangrijk?

- Haalbaarheid en realiteit
  In de kern willen wij de trasformatie van de Hummerenweg faciliteren door initiatiefnemers te ondersteunen in hun zoektocht naar een kansrijk programma, dat recht doet aan het gebied en de omgeving. De scenario's dienen haalbaar en realistisch te zijn, zowel ten aanzien van draagvlak in de omgeving, als vanuit financieel oogpunt.

- Betrokkenheid omgeving
  Wij vinden het belangrijk, dat het proces in nauw overleg met de ondernemers, grondeigenaren, omgeving en de gemeente/ college/raad wordt uitgevoerd. Daarom vragen wij u in uw offerte een plan van aanpak inclusief planning voor dit proces op te nemen. Daarbij dient u rekening te houden met de volgende zaken:
  - De eigenaren die inzetten op grootschalige glassanering zijn al langer met het waterschap en de gemeente in overleg om tot concrete plannen te komen. Het verder brengen van hun plannen was aanleiding voor dit offertetraject
  - De overige grondeigenaren zijn wel eerder betrokken geweest bij de tracékeuze, maar zijn nog niet betrokken geweest bij de stappen die de ondernemers hebben gezet. Zij moeten meegenomen worden in het proces, omdat het uiteindelijke voorkeursscenario de basis moet zijn voor de intentieovereenkomst met waterschap en Gemeente Peel en Maas
  - De omwonenden in het gebied rondom de oostzijde van de Hummerenweg hebben het zelfde kennisniveau als de overige grondeigenaren, en willen we op enig moment in het proces van de scenario's ook betrekken.

Een zorgvuldig omgevingsproces is randvoorwaardelijk voor een gedragen oplossing.

- Duurzaamheid en klimaatadaptatie
  Duurzaamheid is één van de drie kernwaarden van onze gemeente. We zoeken met inwoners en bedrijven, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, naar de kansen die bijdragen aan een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en nieuwe initiatieven moet aangegeven worden welke adaptieve maatregelen worden toegepast. Bij herontwikkeling zoeken we actief en innovatief naar meekoppelkansen.

Documenten
Ter informatie en oriëntatie sturen we u bijgaande documenten toe:

- Koersdocument en plankaart
- Plan ondernemers
- Landschappelijk kader
- Uitkomst bewonersateliers

Planning

- Offerte moet uiterlijk 30 juni. zijn ingediend; dit kan bij voorkeur via mail naar [redacted]

Mocht u om wat voor reden dan ook niet in staat zijn c.q. niet bereid zijn offerte uit te brengen voor genoemd project dan vernemen wij dit graag zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 20 juni a.s., van u.

Alvast hartelijk dank voor de door u te nemen moeite.