Notitie vestigen voorkeursrecht – Uitbreiden kerngrenzen

Inleiding

In maart 2023 heeft de gemeente de Woondeal getekend. In deze Woondeal zijn er afspraken gemaakt over het toevoegen van (extra) woningen in de komende jaren. Daarnaast is in het kader van Roerdalen in balans 2.0 recent een onderzoeksopdracht geformuleerd om te bekijken of het mogelijk is om in de komende jaren (2025 tot en met 2028) jaarlijks 125 woningen toe te voegen.

Op basis van onze gemeentelijke Omgevingsvisie Roerdalen 2050 moeten nieuwe woningen gebouwd worden binnen de aangeduide kerngrenzen. Iedere kern (en de buurtschappen Etsberg en Reutje) heeft zo'n kerngrens. Om aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen is het de verwachting dat ook gebouwd moet worden buiten de aangeduide kerngrenzen. Daarvoor is een wijziging van de Omgevingsvisie nodig.

Op het moment dat de ambitie om (extra) woningen te bouwen nader wordt uitgewerkt ontstaat het mogelijke risico op grondspeculaties. Om dit te voorkomen wordt nu voorgesteld om te werken aan het vestigen van voorkeursrecht op een groot aantal gebieden en locaties.

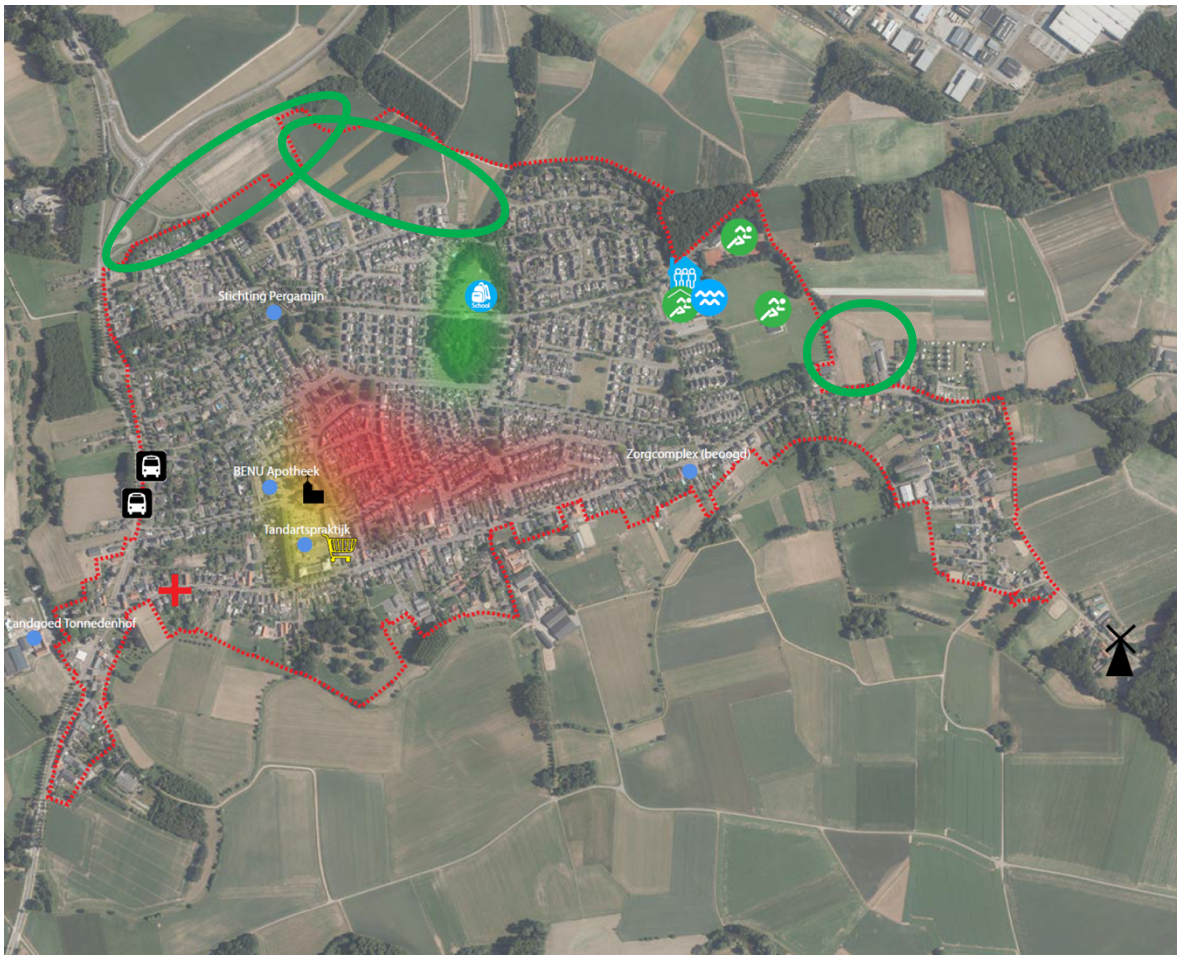
Doel

Op het moment dat de ambitie om (extra) woningen te bouwen nader wordt uitgewerkt ontstaat het mogelijke risico op grondspeculaties. Om dit te voorkomen wordt nu voorgesteld om (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen. Bij het vestigen van voorkeursrecht hoort een voorkeursrechtbeschikking waarin vermeld staat met welk doel voorkeursrecht gevestigd wordt. Het doel is: *"woningbouw en daarbij behorende voorzieningen".*

Opzet

De voorliggende notitie bevat onze zes kernen en het buurtschap 't Reutje. Het buurtschap Etsberg is niet opgenomen in deze notitie omdat in dit gebied geen uitbreiding van de kerngrens is voorzien. Per kern is rood omlijn de huidige kerngrens weergegeven zoals deze is opgenomen in de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Daarnaast is per kern groen omcirkeld aangegeven waar potentiële woningbouw buiten de kerngrenzen mogelijk is. Voorgesteld wordt om in deze gebieden (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen. Geel omcirkeld zijn verder nog locaties gelegen binnen de huidige kerngrenzen die interessant zijn voor woningbouw. Dat kan nieuwbouw of een herontwikkeling zijn. Naast de aangeduide gebieden zijn ook een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten genoemd per kern. Deze uitgangspunten zijn gehanteerd bij het benoemen van de gebieden in deze notitie.

Melick



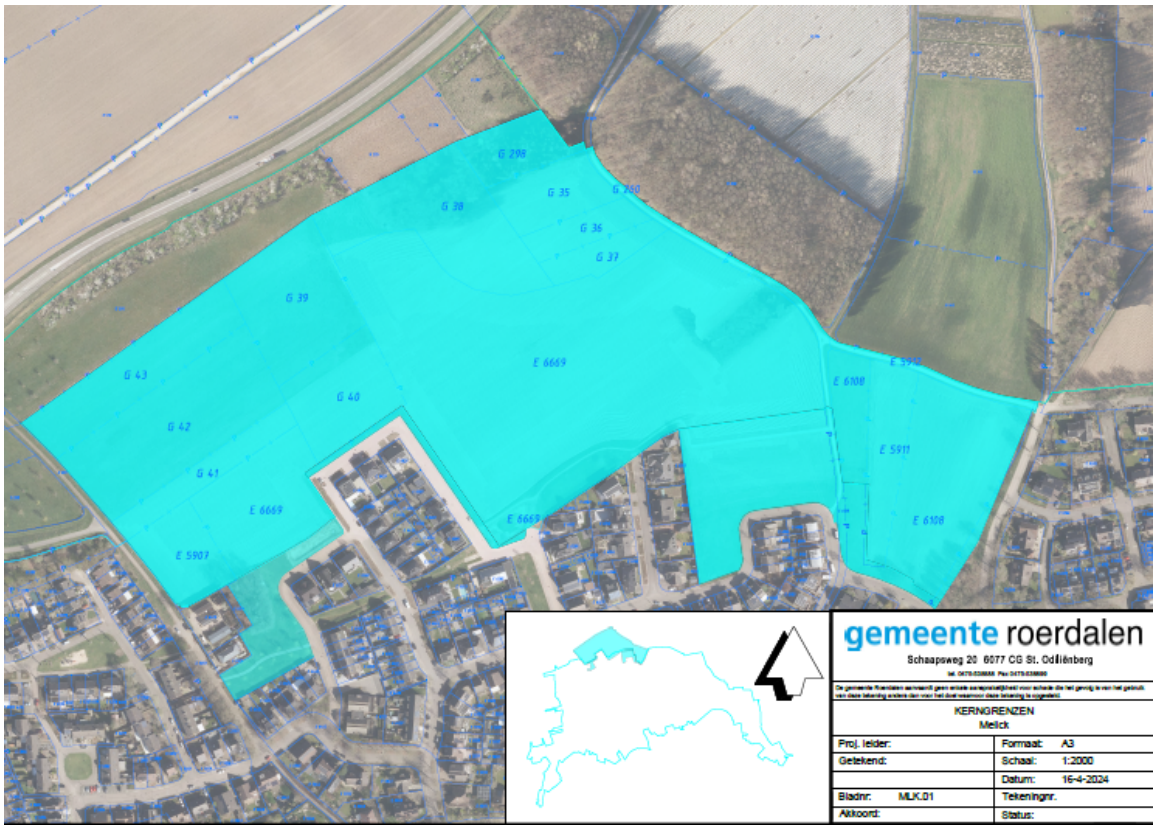
Stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Vasthouden aan traditionele lintbebouwing Dorpsstraat / Groenstraat en Waterschei.
- Behouden open plekken zuidzijde Dorpsstraat / Groenstraat in verband met zicht op het Roerdal.

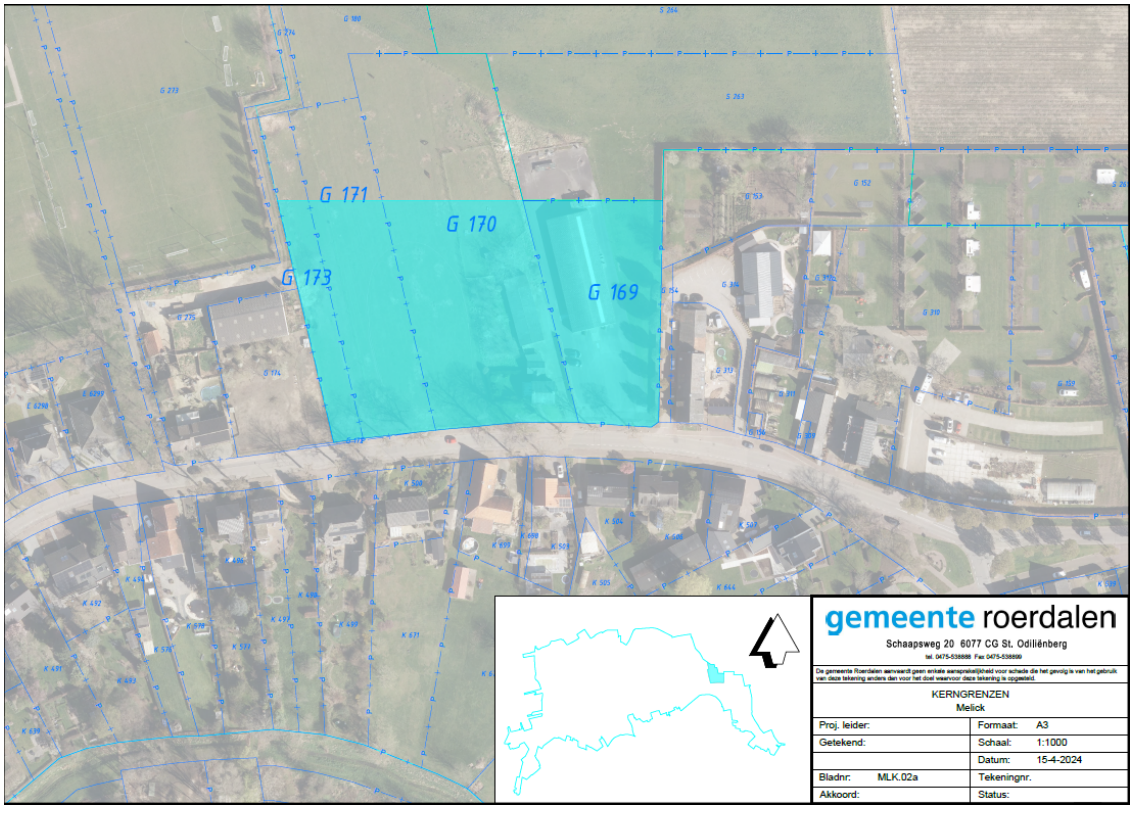
Uitbreiden kerngrenzen en vestigen voorkeursrecht:

- Wienkeskoel
- Groenstraat ter hoogte van huisnummer 45

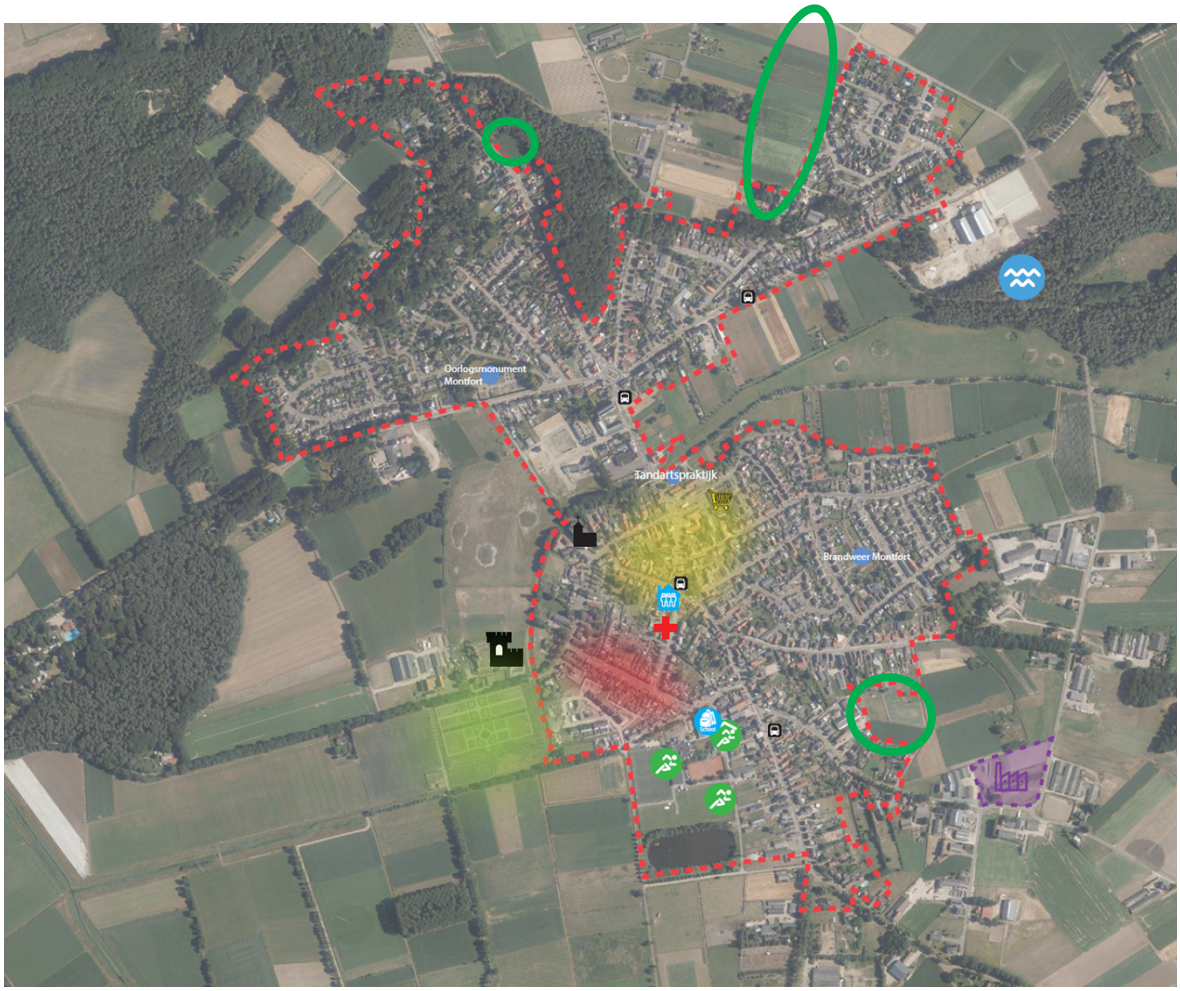
Wienkeskoel



Groenstraat ter hoogte van huisnummer 45



Montfort



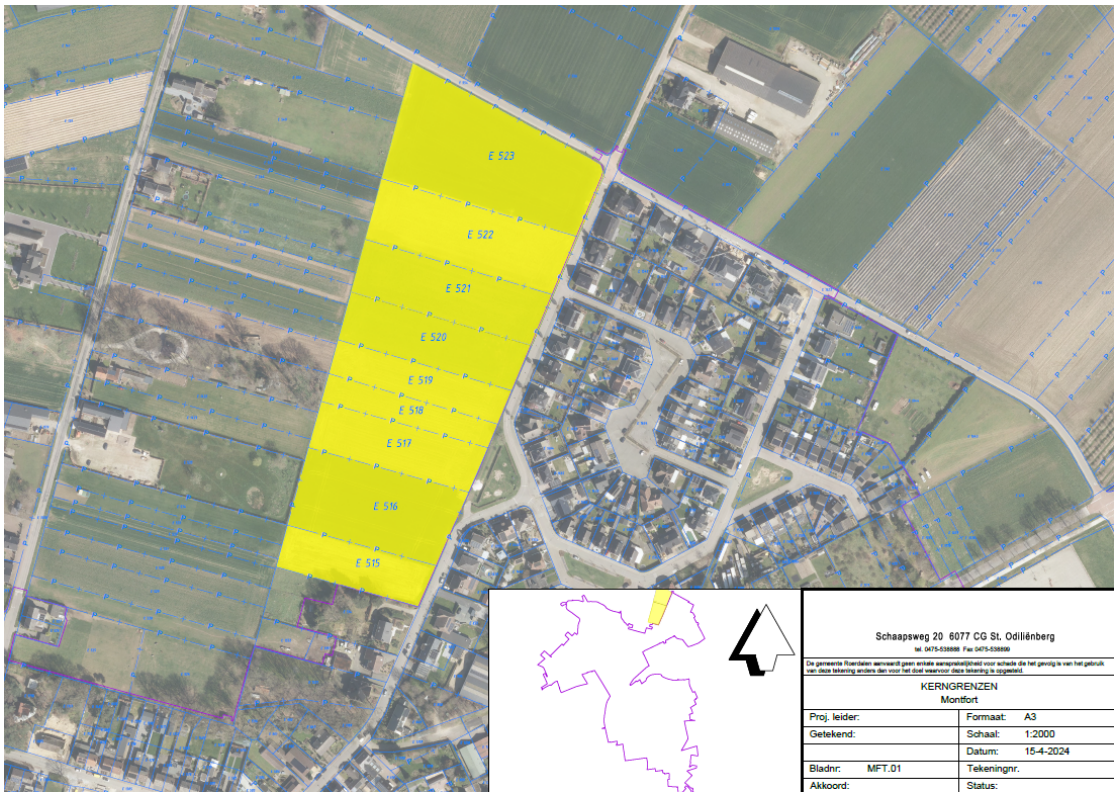
Stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Behouden openheid westzijde Montfort in verband met ligging Kasteel Montfort.
- Behouden openheid Waarderweg en de Dijk in relatie tot Vlootbeek.

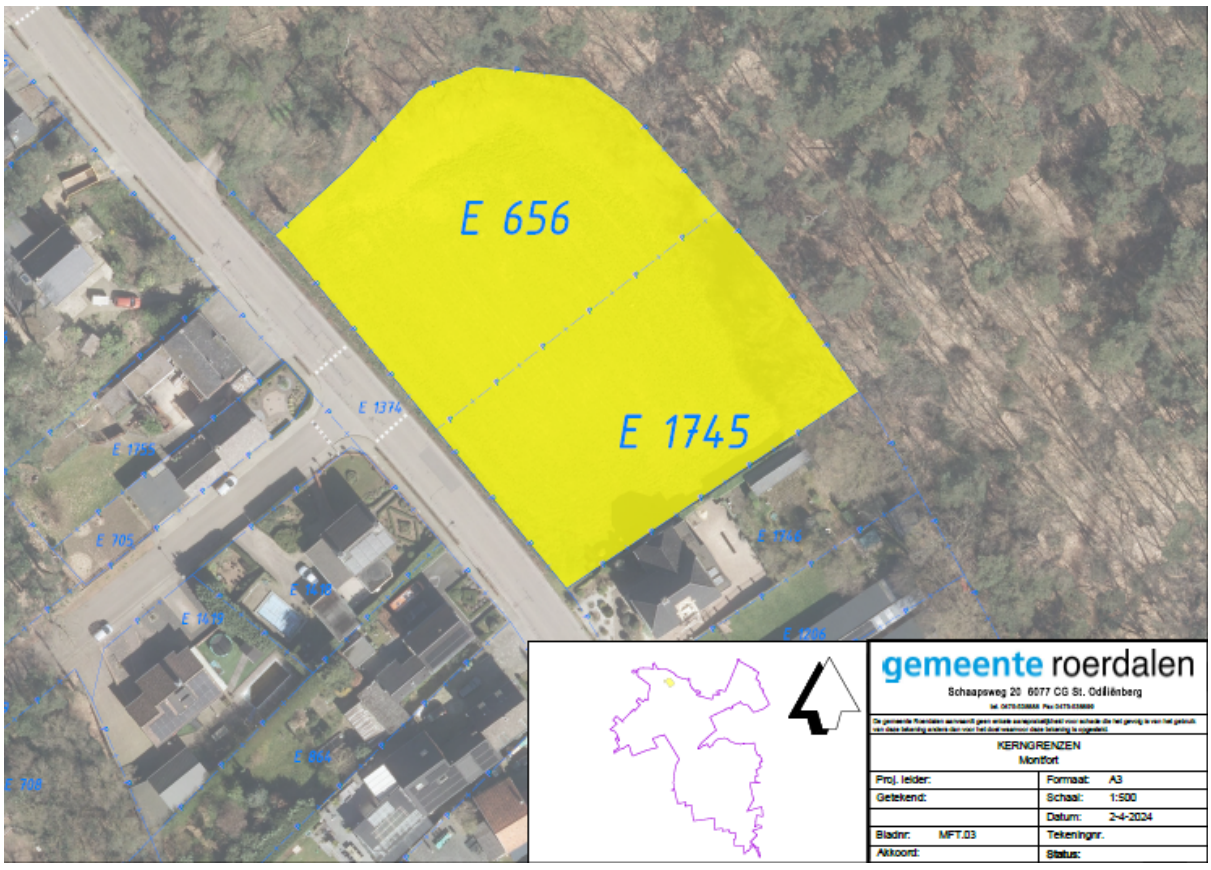
Uitbreiden kerngrenzen en vestigen voorkeursrecht:

- Percelen Mariaveld / Processieweg
- Percelen ter hoogte van Stationsweg 48
- Percelen Venweg

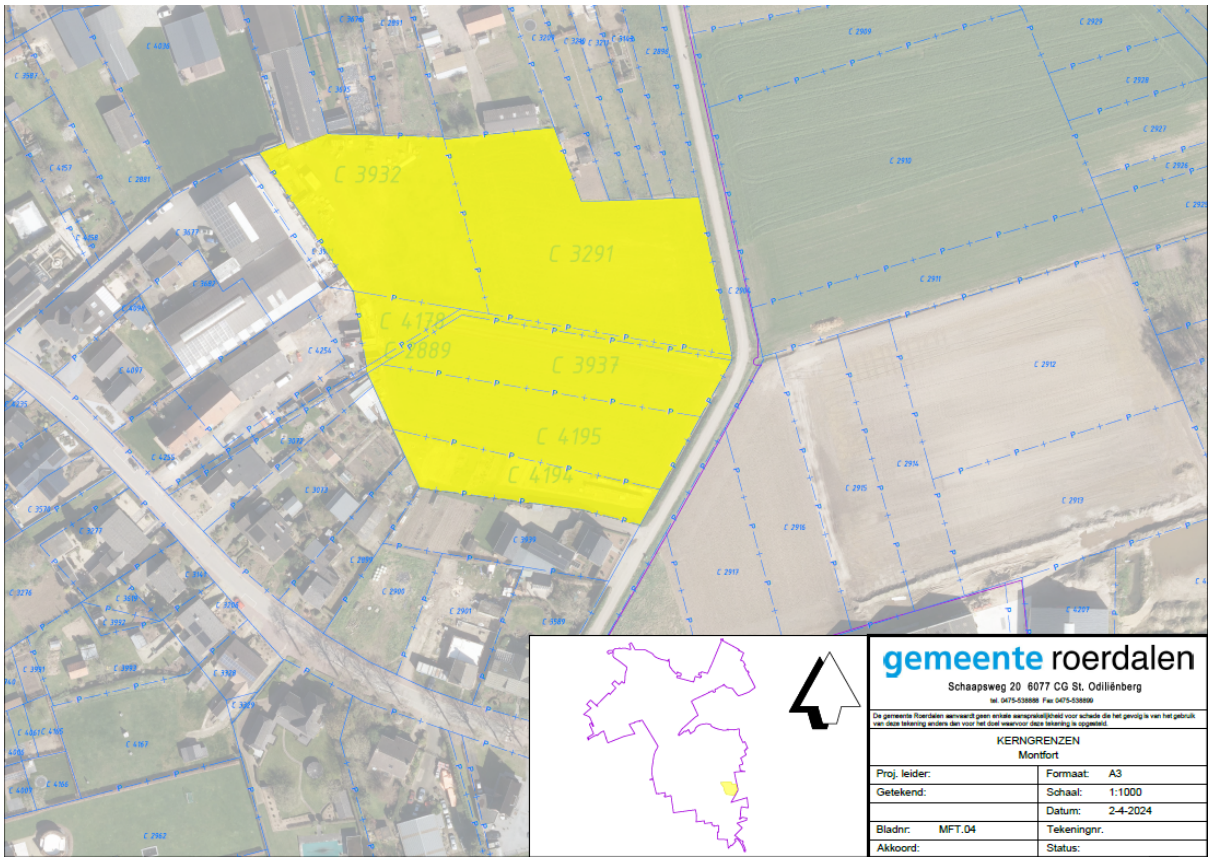
Percelen Mariaveld / Processieweg



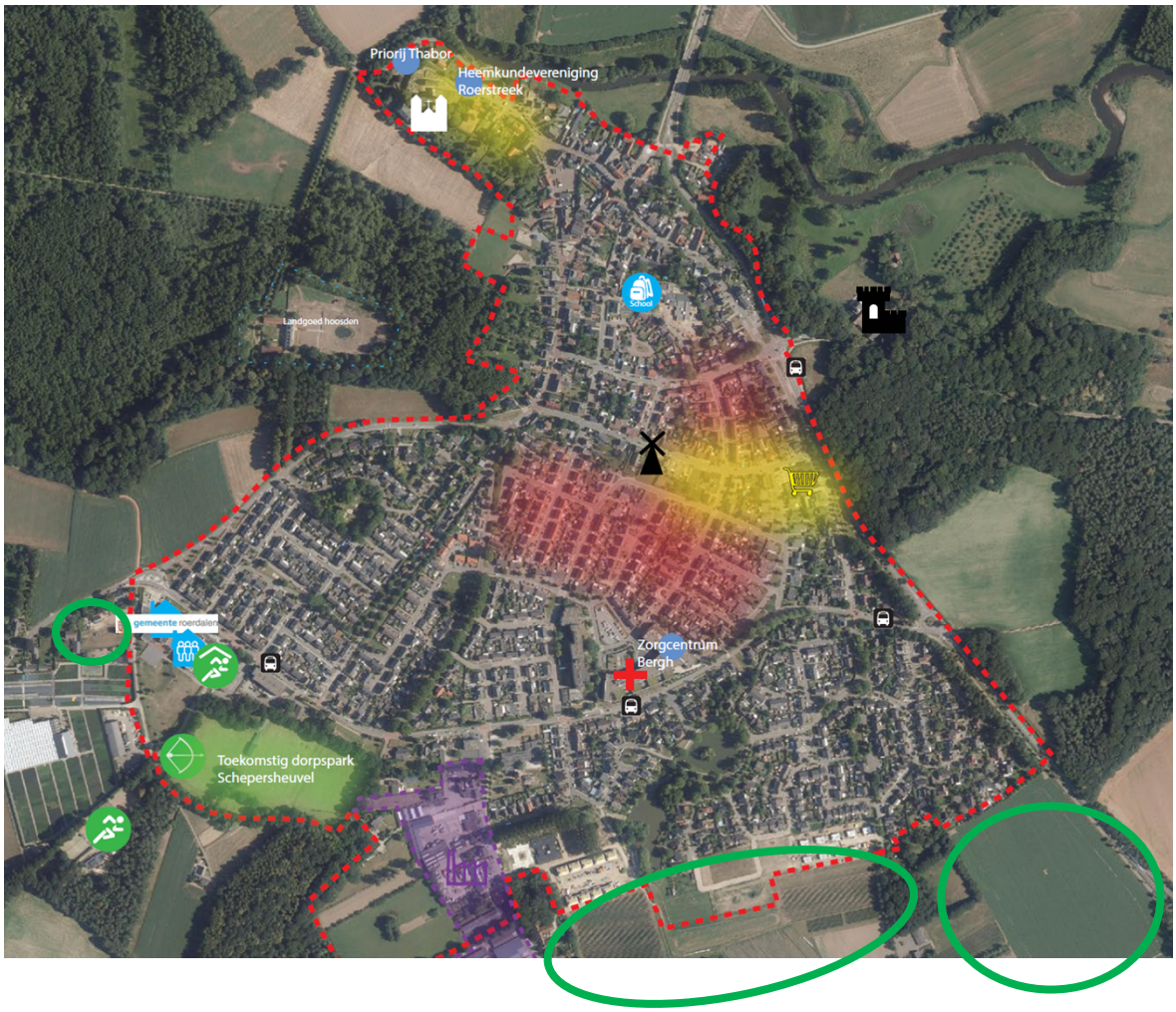
Percelen ter hoogte van Stationsweg 48



Percelen Venweg



Sint Odiliënberg



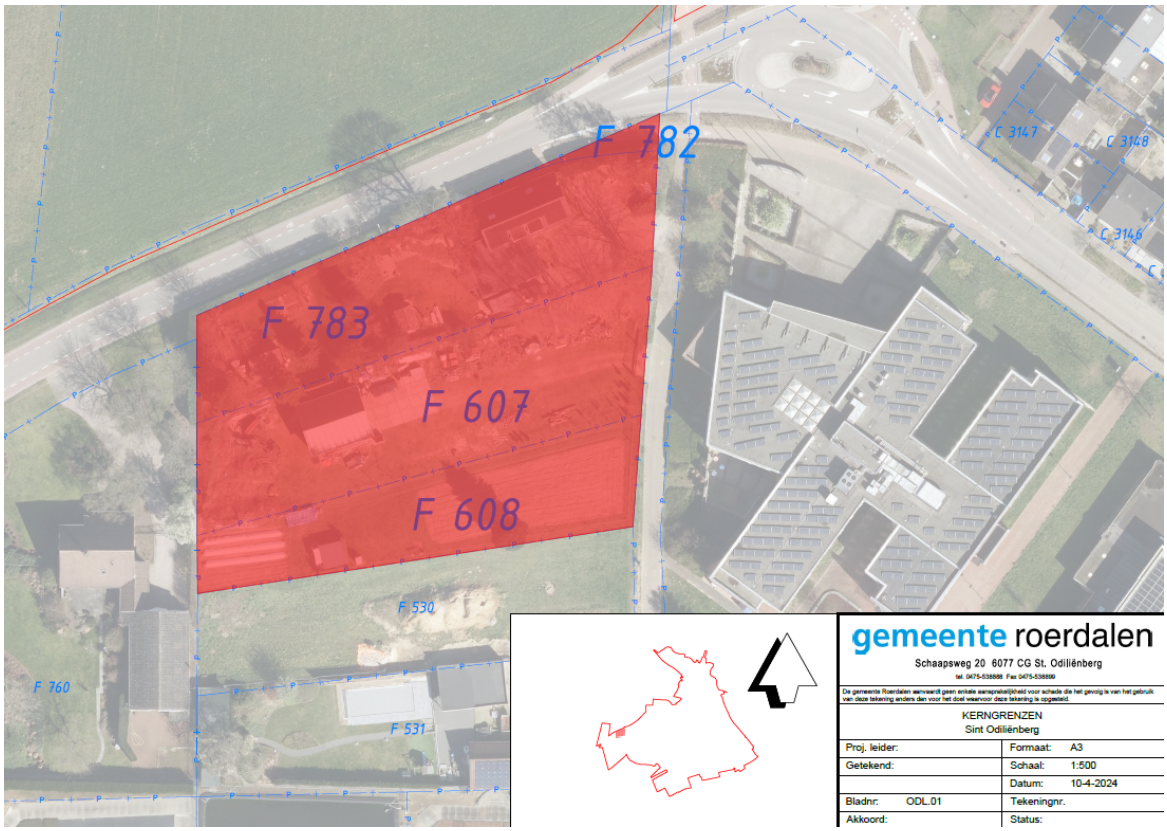
Stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Behouden lintbebouwing Raadhuisplein / Kerkplein.

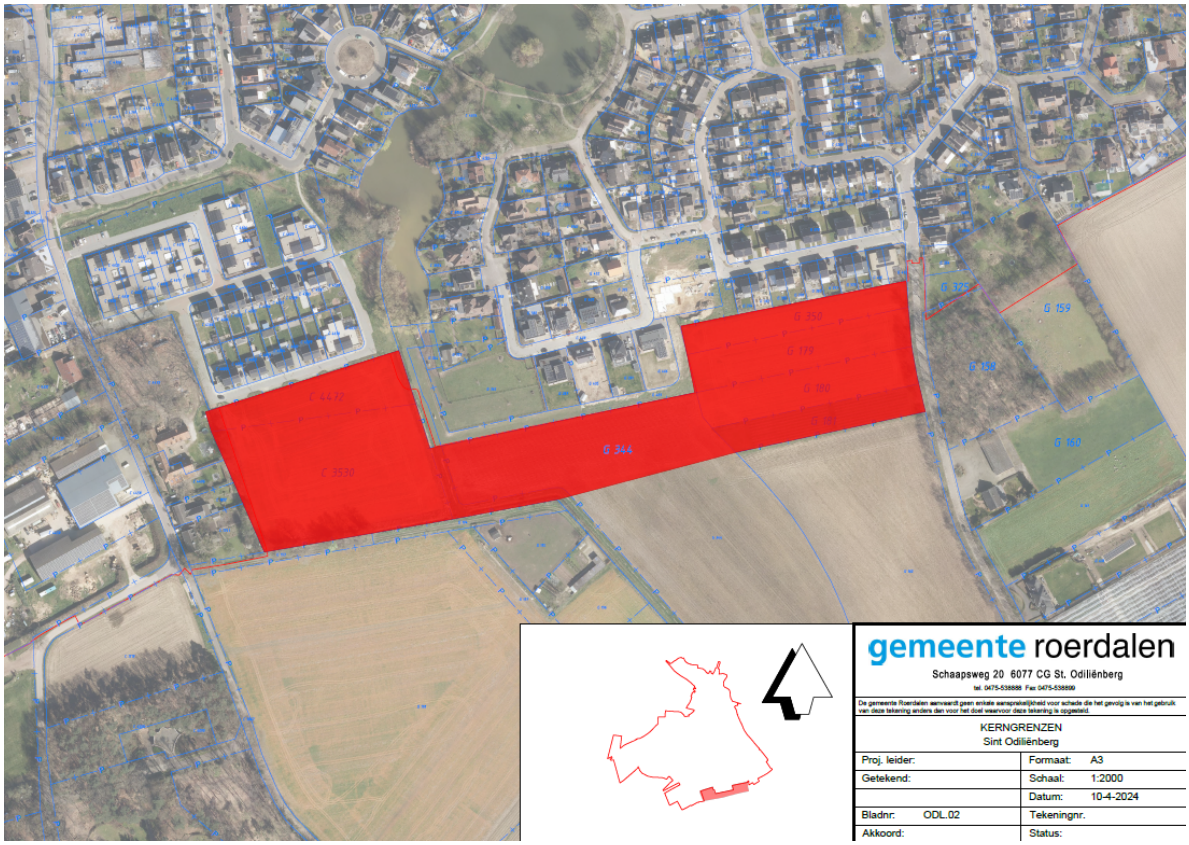
Uitbreiden kerngrenzen en vestigen voorkeursrecht:

- Percelen zonder woonfunctie aan de Linnerweg / Eikenboomweg
- Percelen zuidzijde ’t Sittert – Reutjesweg
- Percelen zuidzijde Reutjesweg – N293

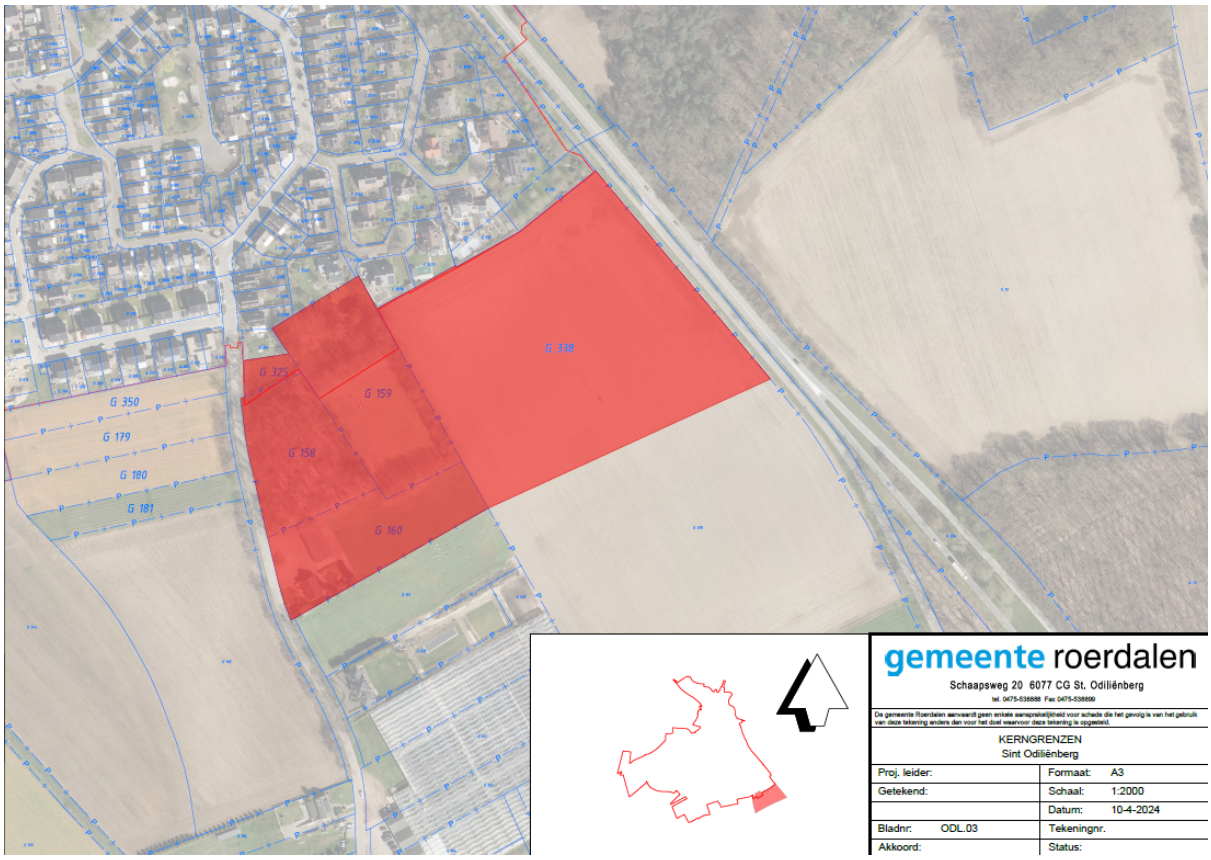
Percelen zonder woonfunctie aan de Linnerweg / Eikenboomweg



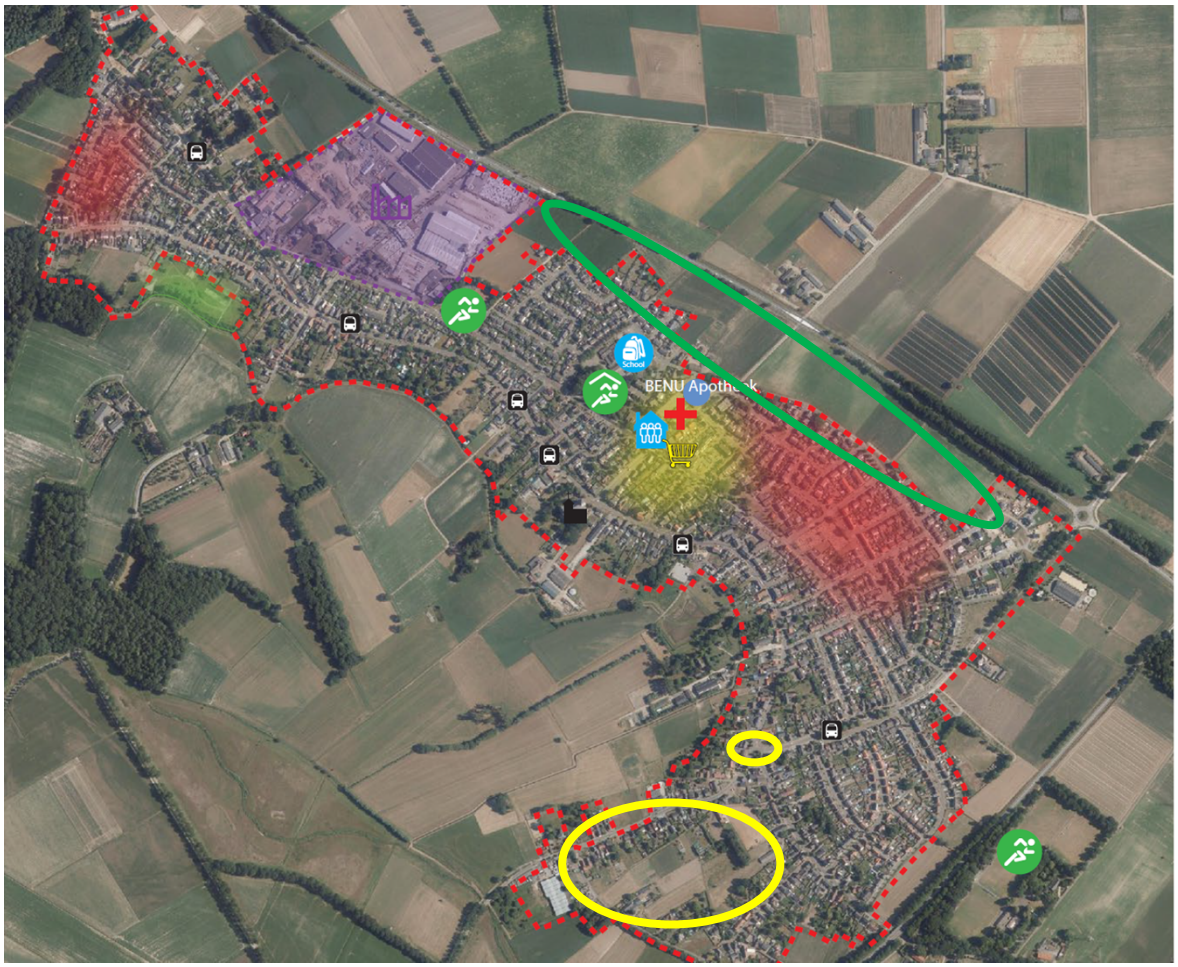
Percelen zuidzijde 't Sittert – Reutjesweg



Percelen zuidzijde Reutjesweg – N293



Posterholt



Stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Behouden lintbebouwing en doorzichten noordzijde Boomstraat.
- Rekening houden met geluidscontour provinciale weg.
- Behouden buffer tussen Aerwinkel en kern.

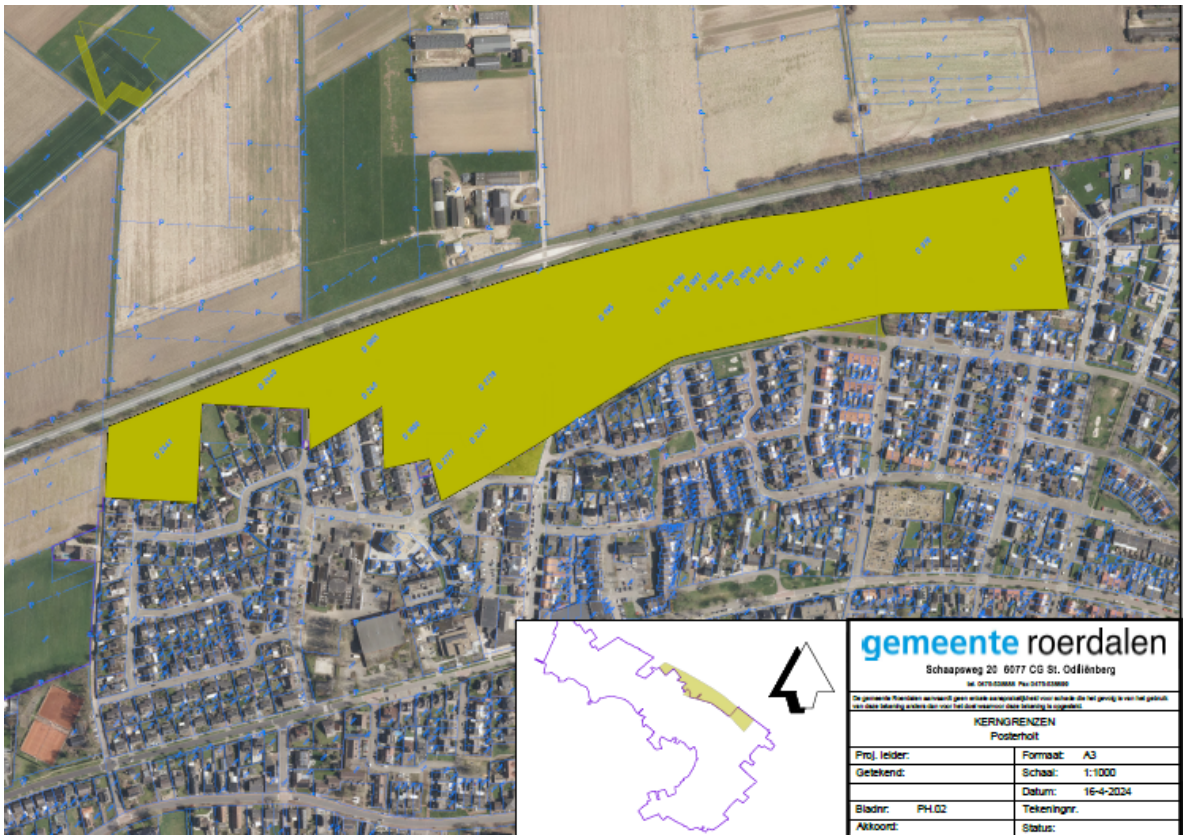
Uitbreiden kerngrenzen en vestigen voorkeursrecht:

- Percelen Noord-oostzijde tussen kern en N293

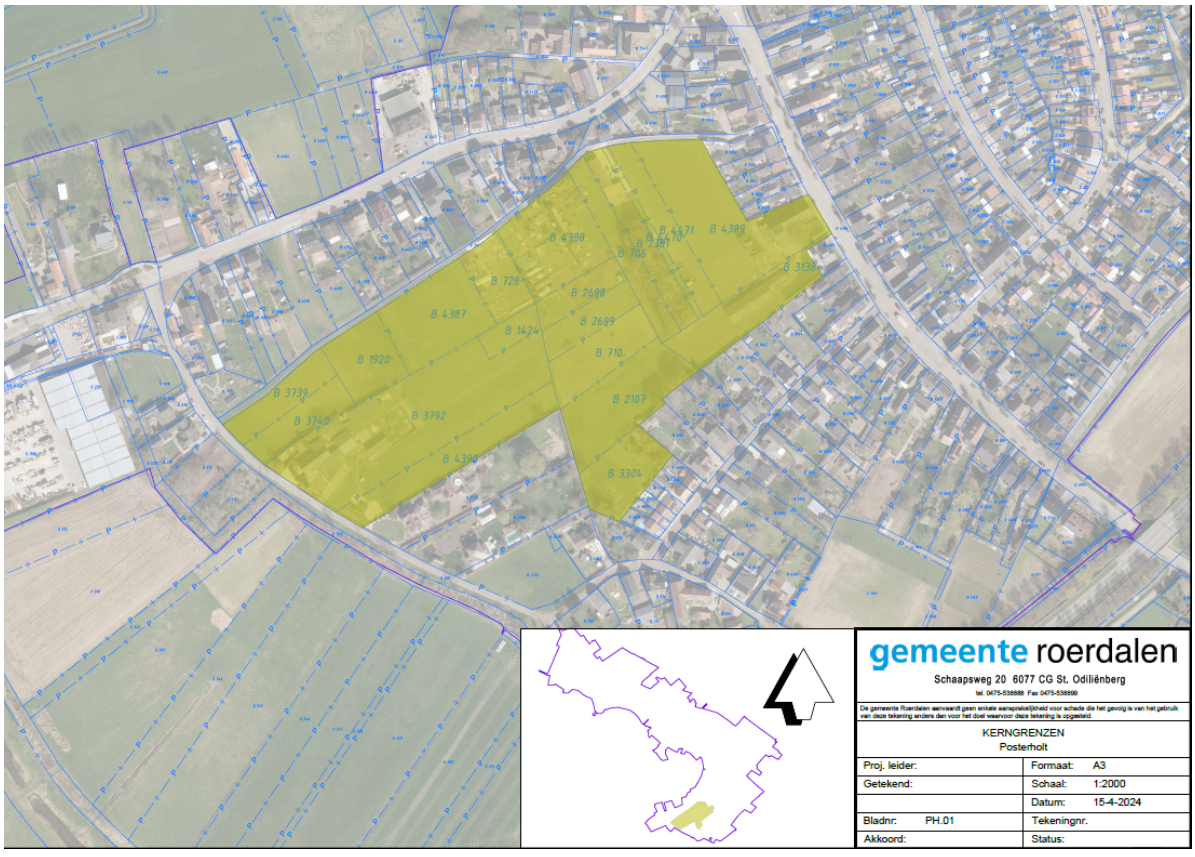
Vestigen voorkeursrecht binnen kerngrenzen:

- Inbreidingsgebied Winkelweg / Veldje
- Hoofdstraat 147

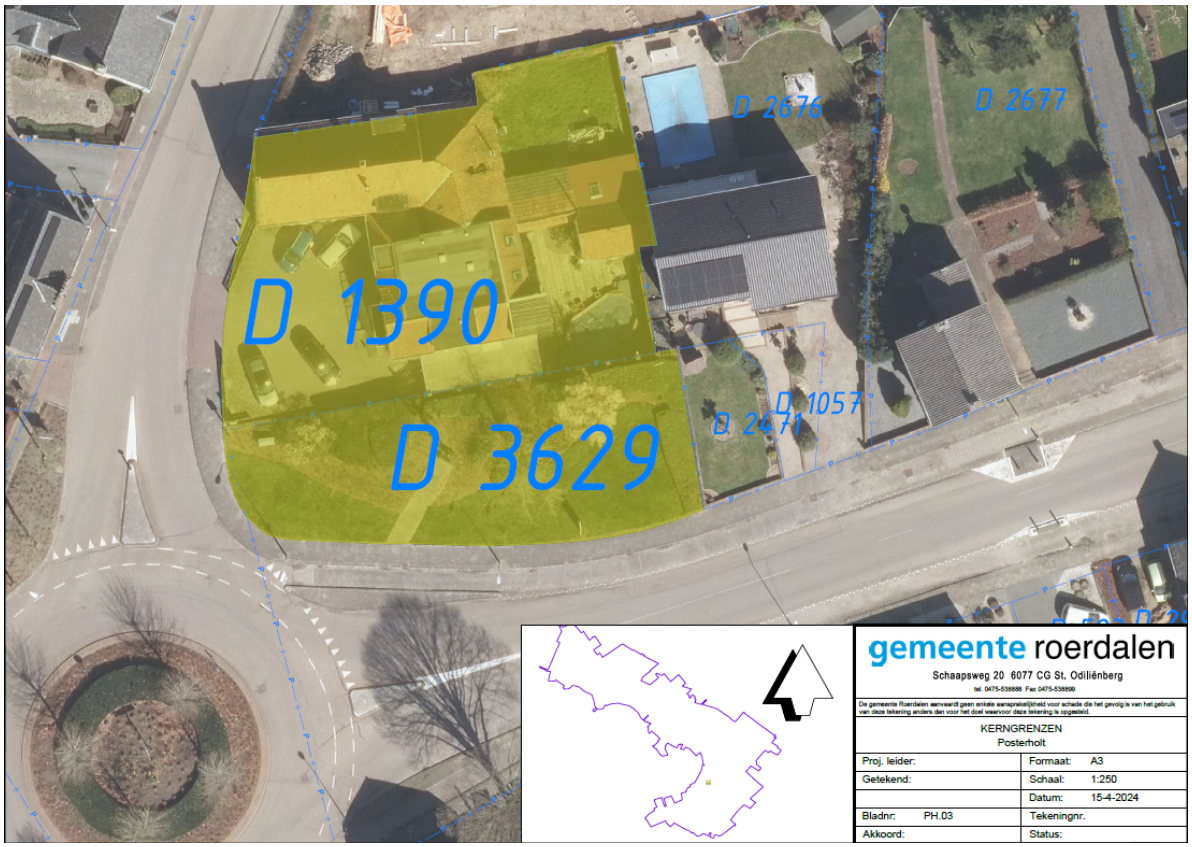
Percelen Noord-oostzijde tussen kern en N293



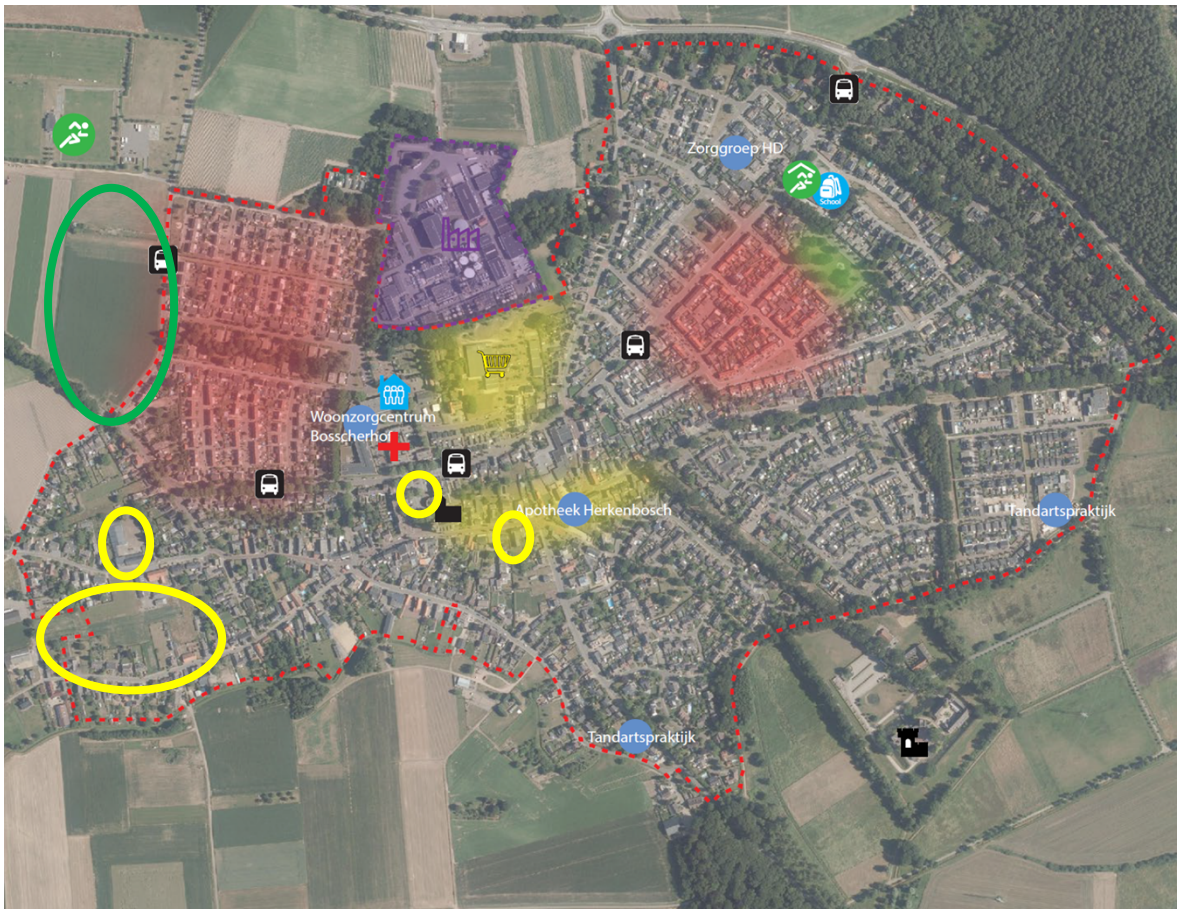
Inbreidingsgebied Winkelweg / Veldje



Hoofdstraat 147



Herkenbosch



Stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Komst Delta Rhine corridor levert (op dit moment) beperkingen op aan Noord- westzijde.
- Behouden karakteristieke karakter Muytertweg / Hammerstraat.
- Behouden doorzichten Kruisweg, Hammerstraat, Steegstraat richting Roerdal.

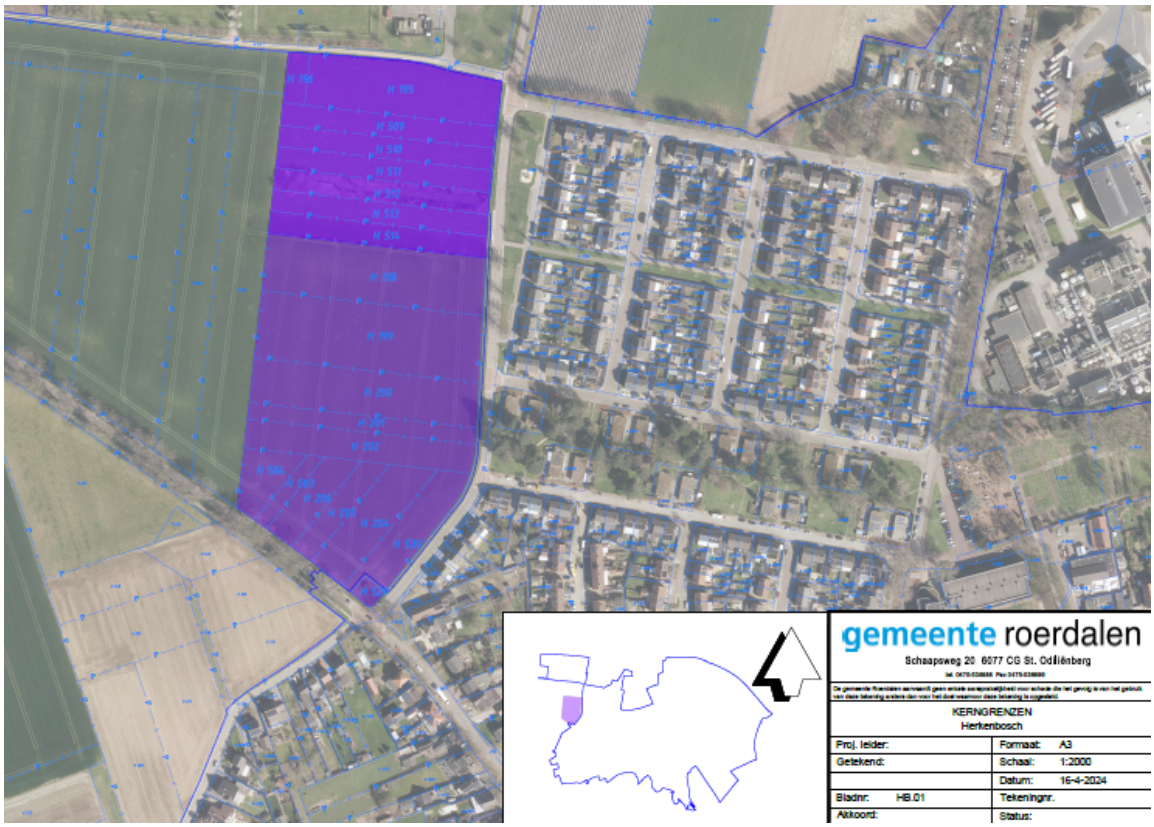
Uitbreiden kerngrenzen en vestigen voorkeursrecht:

- Percelen aan de Schaapsweg, tussen sportvelden en Melickerweg

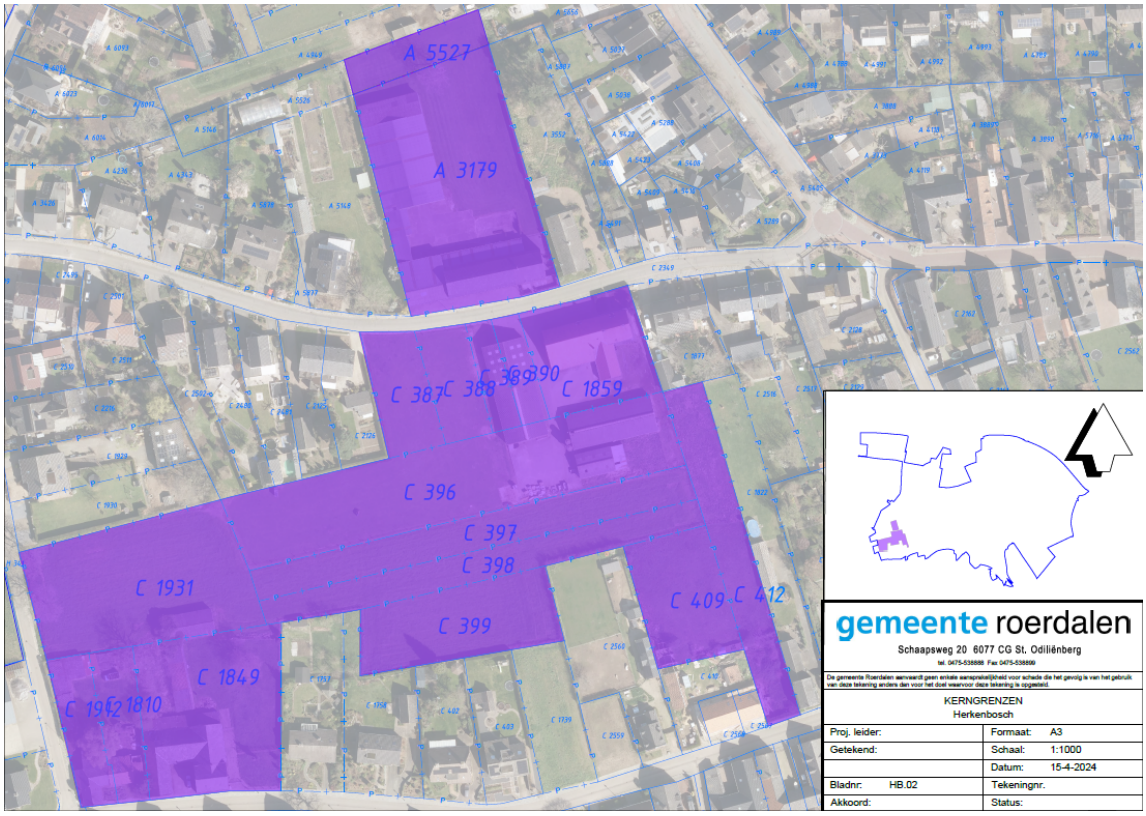
Vestigen voorkeursrecht binnen kerngrenzen:

- Inbreidingsgebied Muytertweg / Hammerstraat
- Muytertweg 8
- Kerkplein 1
- Hoofdstraat 34

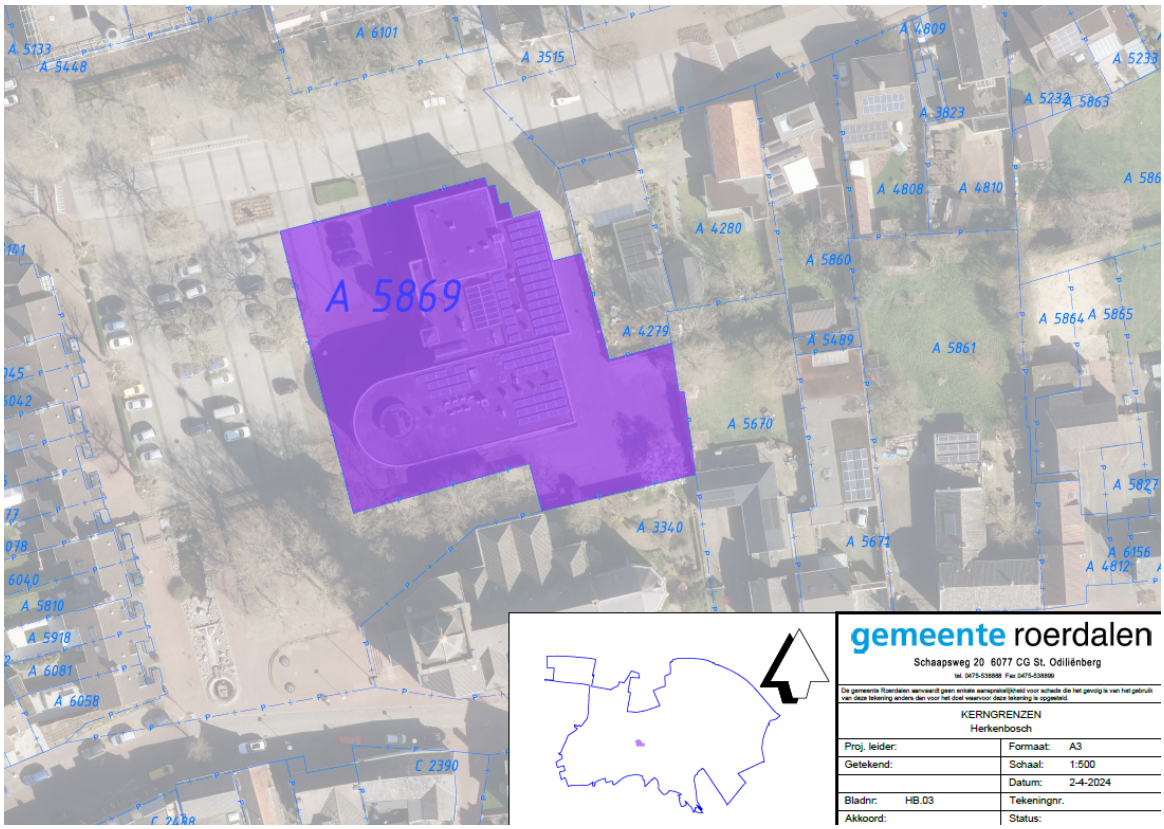
Percelen aan de Schaapsweg, tussen sportvelden en Melickerweg



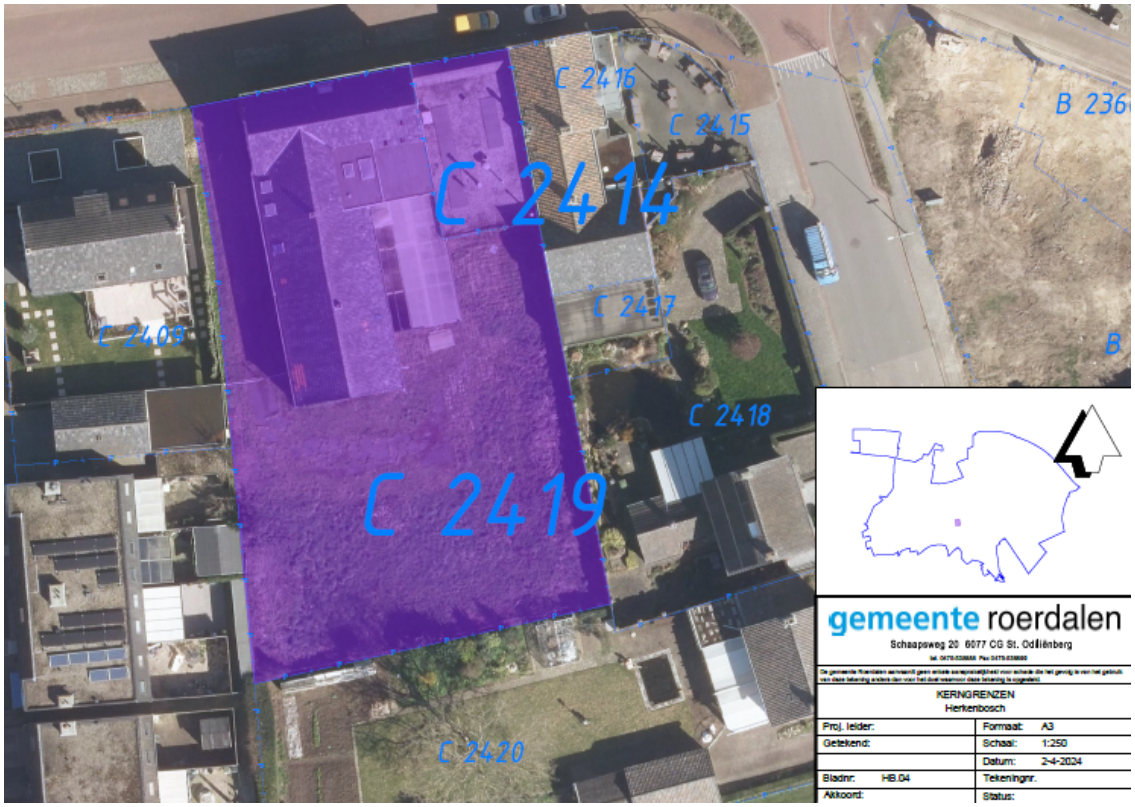
Inbreidingsgebied Muytertweg / Hammerstraat en Muytertweg 8



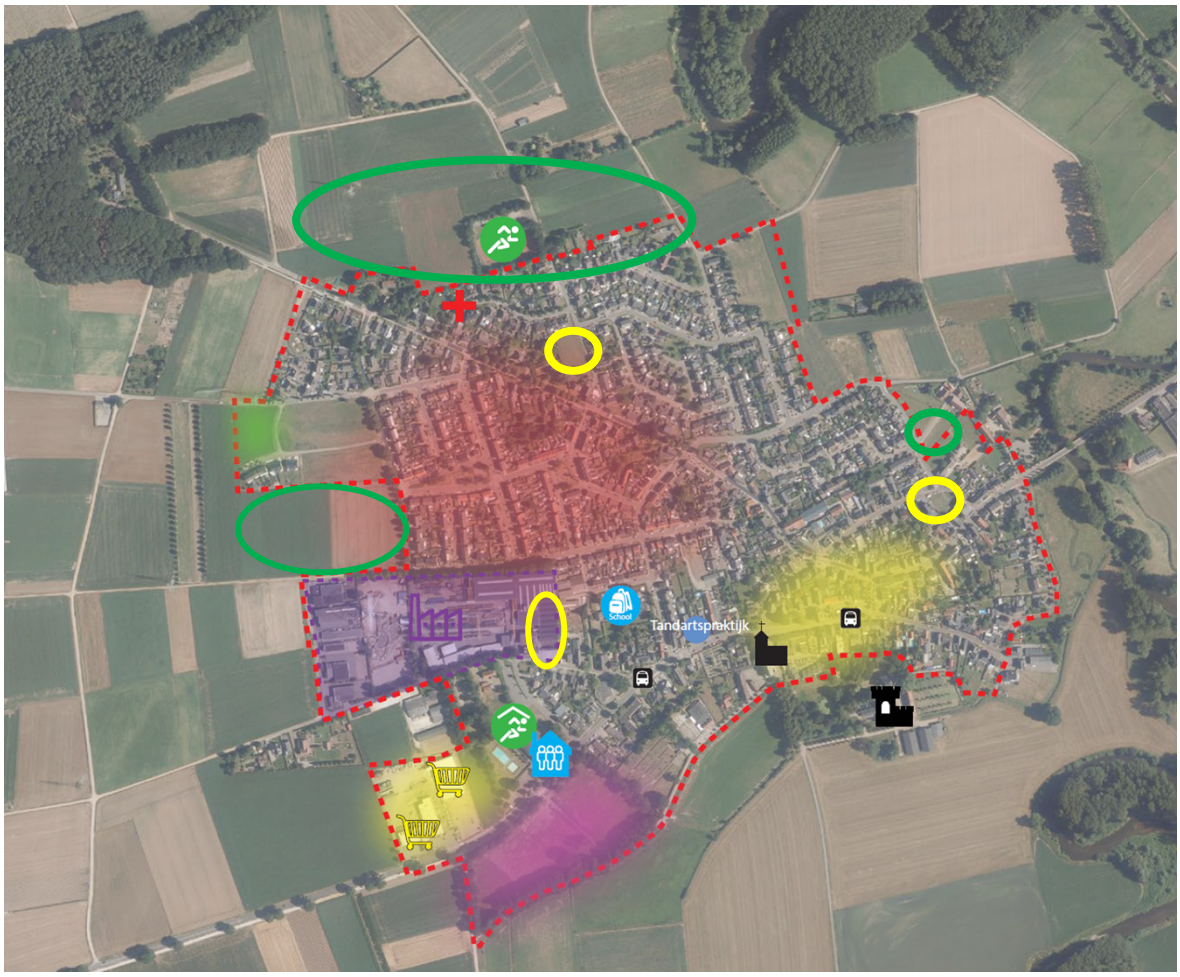
Kerkplein 1



Hoofdstraat 34



Vlodrop



Stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Verdere uitbreiding aan Zuid en Oostzijde kern niet wenselijk / mogelijk gelet op de ligging van de Roer.
- Doorzichten Roer aan Noordzijde behouden.

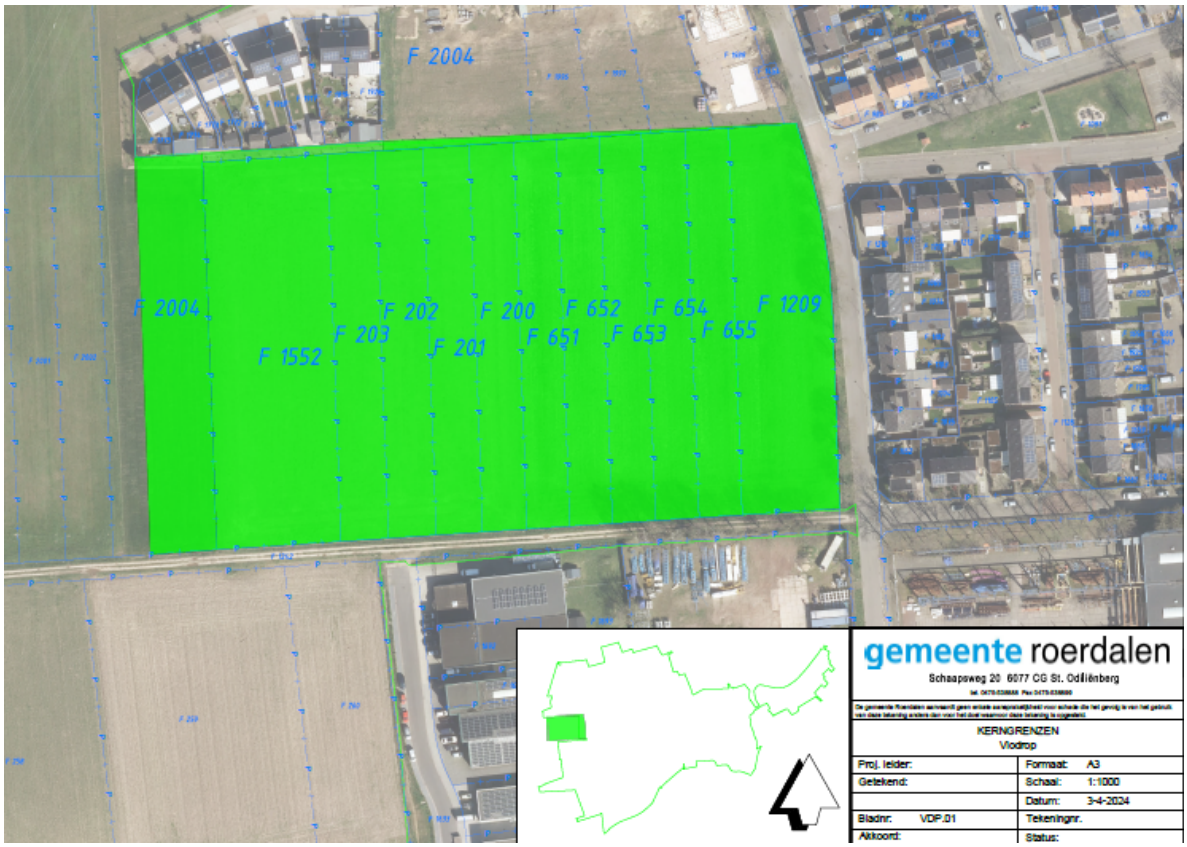
Uitbreiden kerngrenzen en vestigen voorkeursrecht:

- Percelen tussen Vekoma en woningbouwplan Holsterveld
- Percelen aan Bennebroekweg
- Percelen aan de Steinwinkelweg

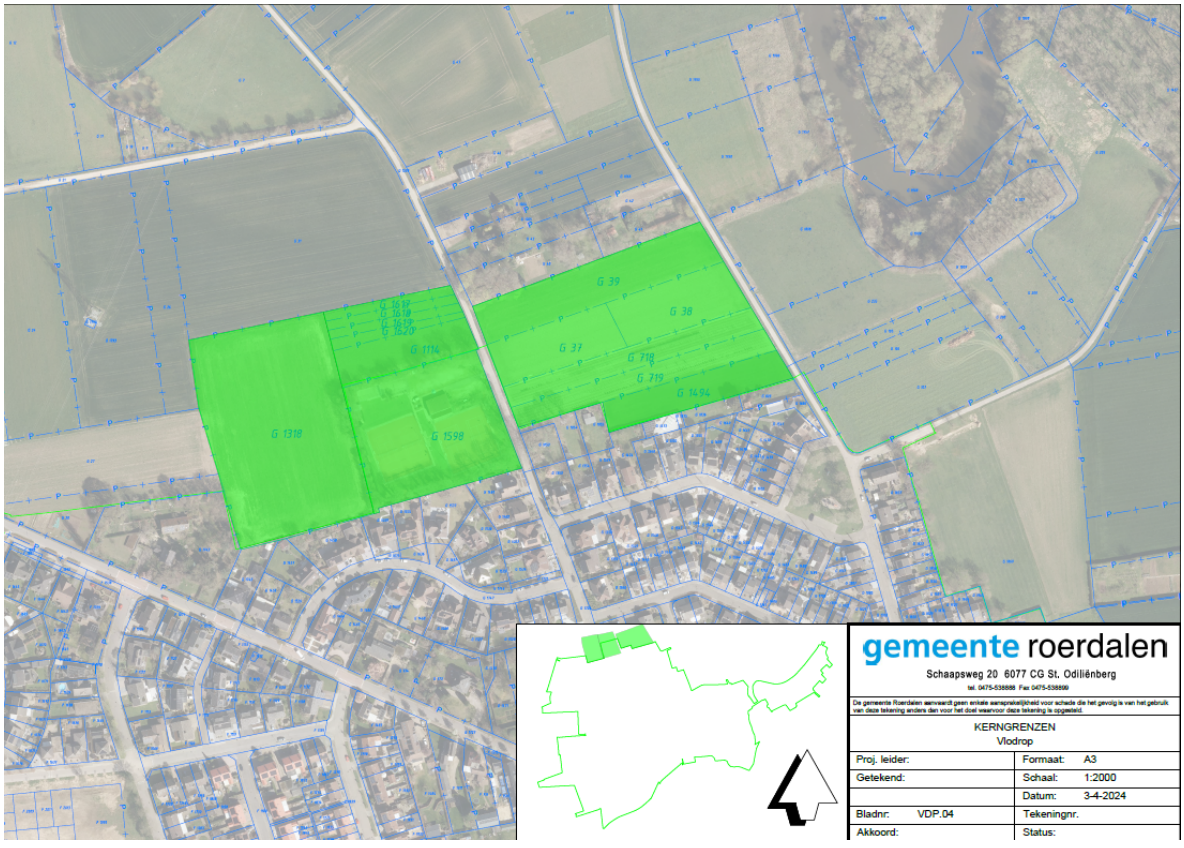
Vestigen voorkeursrecht binnen kerngrenzen:

- Perceel achter Bergerweg 36 aan Bennebroekweg
- Perceel Walstraat
- Percelen aan de Schoolstraat

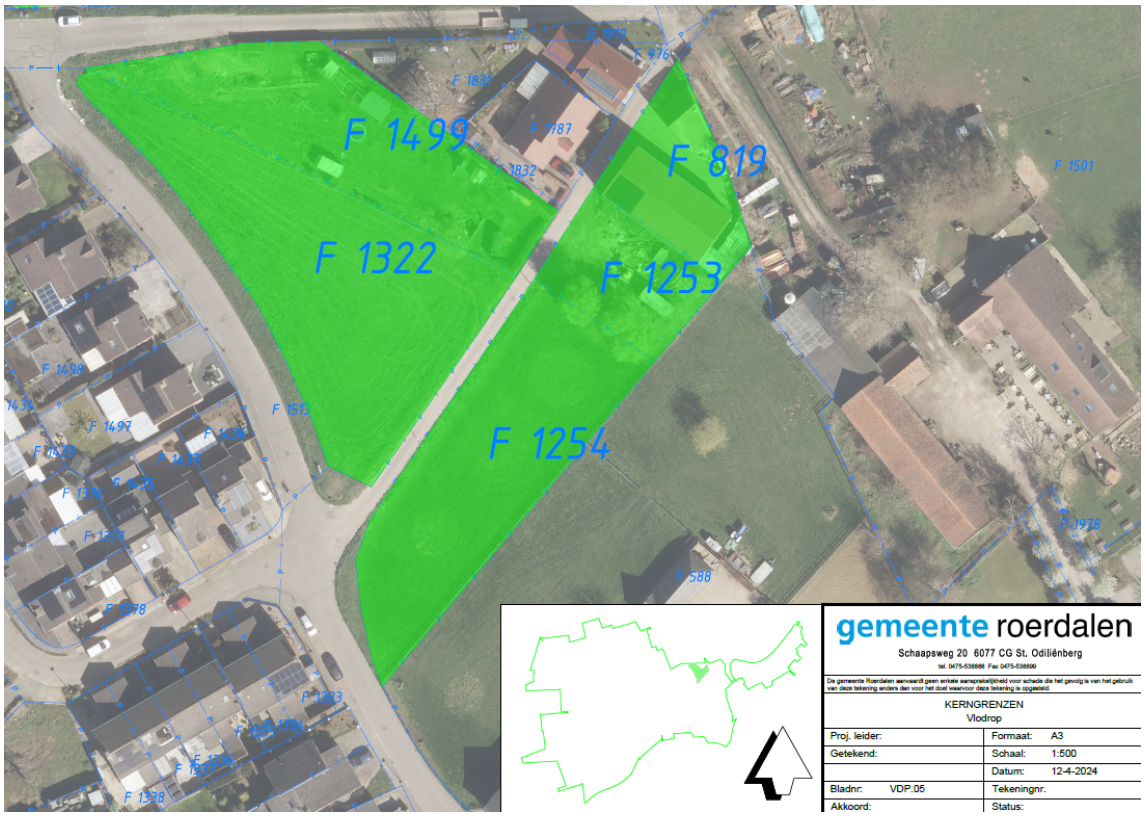
Percelen tussen Vekoma en woningbouwplan Holsterveld



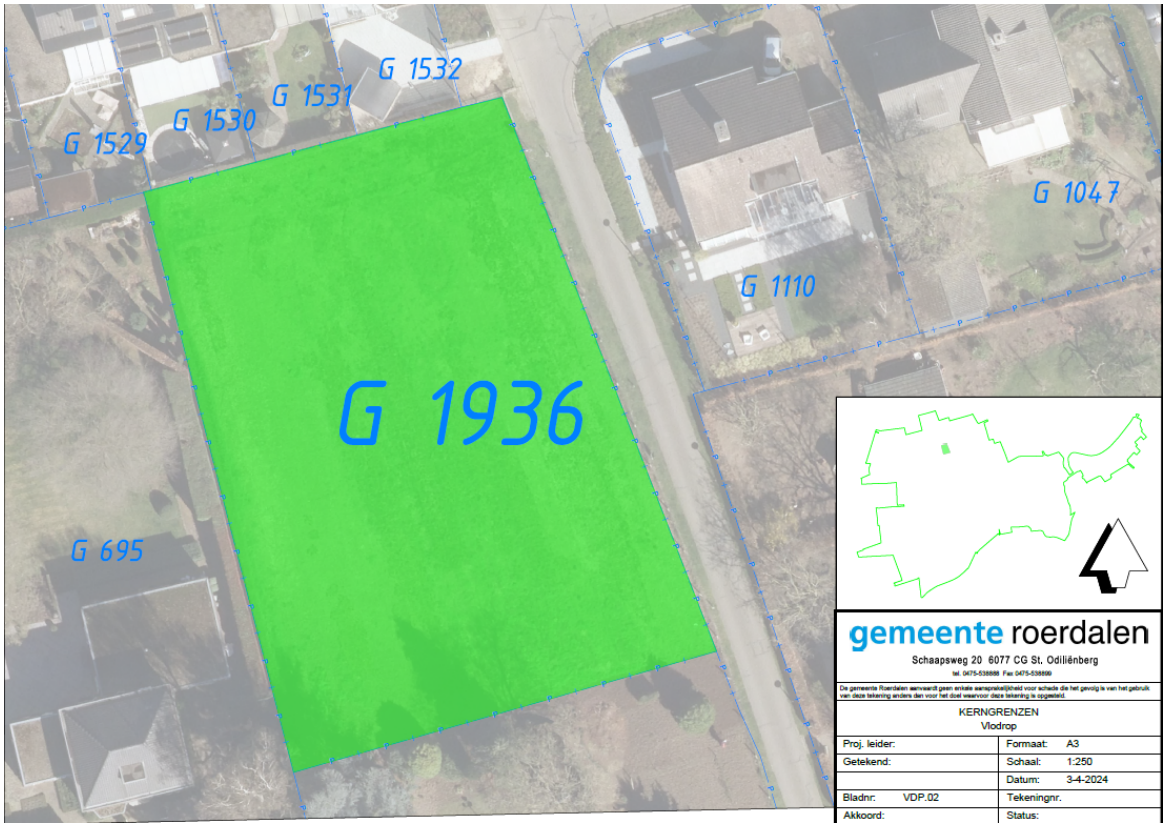
Percelen aan Bennebroekweg



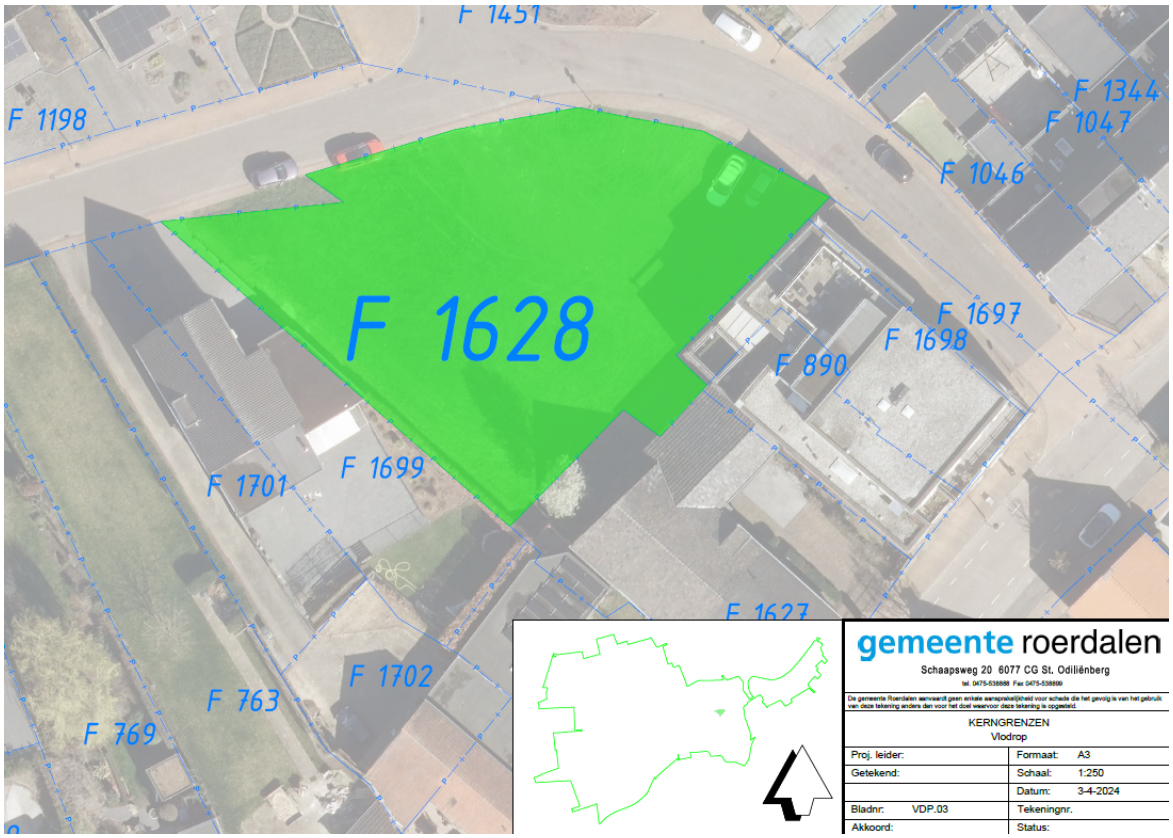
Percelen aan de Steinwinkelweg



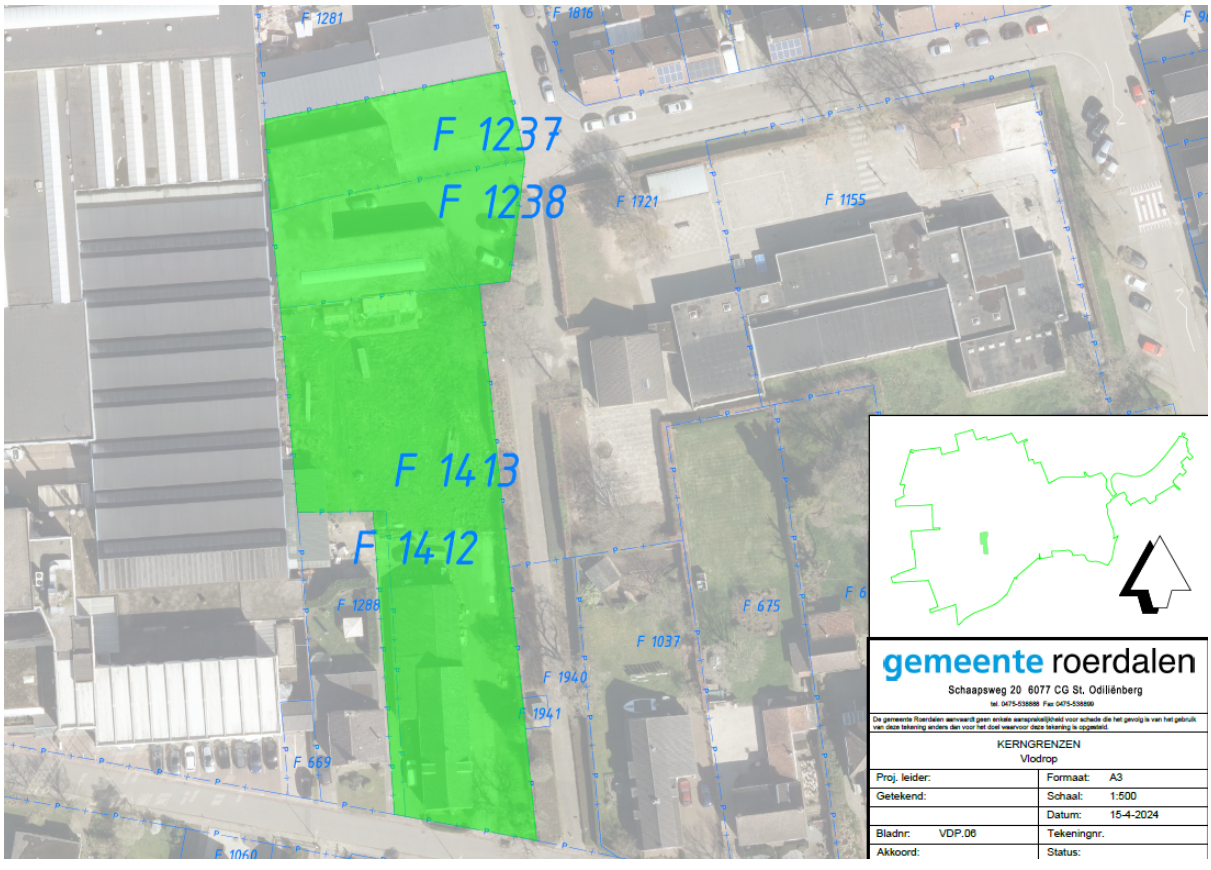
Perceel achter Bergerweg 36 aan Bennebroekweg



Perceel Walstraat



Percelen aan de Schaapweg / Schoolstraat



’t Reutje



Stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Behouden openheid Zuid en Zuid-oostzijde richting Aerwinkel.

Uitbreiden kerngrenzen en vestigen voorkeursrecht:

- Percelen aan Oostzijde Reutje aan de Sint Josephstraat

Percelen aan Oostzijde Reutje aan de Sint Josephstraat

