

Omgevingsprogramma Hummerenweg

3-2-2026

Versie: Ontwerp



Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Wat is het omgevingsprogramma?	2
1.2	Het omgevingsprogramma 'Hummerenweg'	2
1.3	Het proces	2
2	Plangebied Hummerenweg	4
3	Aanleiding gebiedsontwikkeling Hummerenweg	5
3.1	Transitie van het Maasterras	5
3.2	Rol van de gemeente: het koersdocument	5
3.3	Gebiedsontwikkeling Hummerenweg komt tot stand	6
3.4	De gebiedsontwikkeling in breder perspectief	6
4	Ruimtelijk- landschappelijke bouwstenen voor het Omgevingsprogramma	7
4.1	Beleefbaarheid van de terrassen van het Maasdal	7
4.2	Historische waarde van de Hummerenweg en het Maasdal	7
4.3	Kansen voor natuur en landschap	8
5	Beleidsmatige bouwstenen voor het Omgevingsprogramma	9
5.1	Overkoepelend gemeentelijk beleid	9
5.2	De gebiedsontwikkeling in relatie tot gebiedskwaliteiten als benoemd in de Omgevingsvisie	9
5.3	De gebiedsontwikkeling in relatie tot de doelstellingen als benoemd in de Omgevingsvisie	10
5.4	Conclusie	10
6	Randvoorwaarden gebiedsontwikkeling	11
6.1	Ruimtelijke kwaliteit	11
6.2	Ruimtebeslag van de herontwikkeling	11
6.3	Woningbouw	11
6.4	Integrale ontwikkeling	11
7	Procedure vaststelling Omgevingsprogramma Hummerenweg	13
7.1	Partijen betrokken bij de gebiedsontwikkeling	13
7.1.1	Inwoners van Baarlo	13
7.1.2	Grondeigenaren	13
7.1.3	Waterschap Limburg	13
7.1.4	Provincie en Rijk	14
7.1.5	Gemeente Peel en Maas	14
7.2	Procedure en zienswijze periode	14
	Bijlagen	15

1 Inleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bundelt wetgeving die de fysieke leefomgeving aangaat. Het doel van de Omgevingswet is om regels voor de leefomgeving eenvoudiger en beter hanteerbaar te maken. De Omgevingswet kent meerdere instrumenten. Een van die instrumenten is het omgevingsprogramma.

1.1 Wat is het omgevingsprogramma?

Er zijn diverse vormen van programma's onder de Omgevingswet waarbij de meeste vormvrij zijn. Een programma kan gericht zijn op een specifiek beleidsthema, een specifiek gebied of een specifiek project en kan daarnaast gericht zijn op concrete maatregelen om een gewenste omgevingswaarde zoals geformuleerd in de omgevingsvisie te behalen.

Het is een nog relatief onbekend instrument, maar het kan een zeer belangrijke rol spelen in de ordening van het gemeentelijke beleidshuis en in de invulling van de gemeentelijke beleidscyclus. In het programma kan het college van burgemeester en wethouders het beleid uit de omgevingsvisie concreter invullen voor specifieke gebieden, sectoren of onderwerpen. Ook kunnen er maatregelen worden opgenomen die leiden tot de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

1.2 Het omgevingsprogramma 'Hummerenweg'

Het omgevingsprogramma Hummerenweg is het beleidsdocument waarin de gemeente Peel en Maas ambities, doelen en opgaven voor de gebiedsontwikkeling Hummerenweg vertaalt naar concrete uitvoeringsrichtingen. Het doel van het omgevingsprogramma 'Hummerenweg' is als volgt:

“de randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling schetsen en een toetsingskader bieden voor initiatieven die binnen het plangebied genomen worden”

Onderliggend omgevingsprogramma bouwt voort op de eerdere voor het gebied vastgestelde documenten zoals: het koersdocument, de ontwikkelscenario's Hummerenweg Baarlo, het programma Baarlo – Hout-Blerick en het ingenomen principestandpunt. Deze documenten zijn als bijlage bijgevoegd.

Dit Omgevingsprogramma Hummerenweg wordt vastgesteld als een programma onder de Omgevingswet conform artikel 3.5. Dit laatste betekent dat het college van B&W het besluitvormend orgaan is. Het programma is zelfbindend dus het bindt in dit geval enkel het college van B&W. Het is er echter ook op gericht om inwoners en bedrijven te stimuleren om die dingen te doen die helpen om de doelstellingen te halen. Dit programma wordt derhalve ook gebruikt om wijzigingen van het omgevingsplan aan te toetsen.

1.3 Het proces

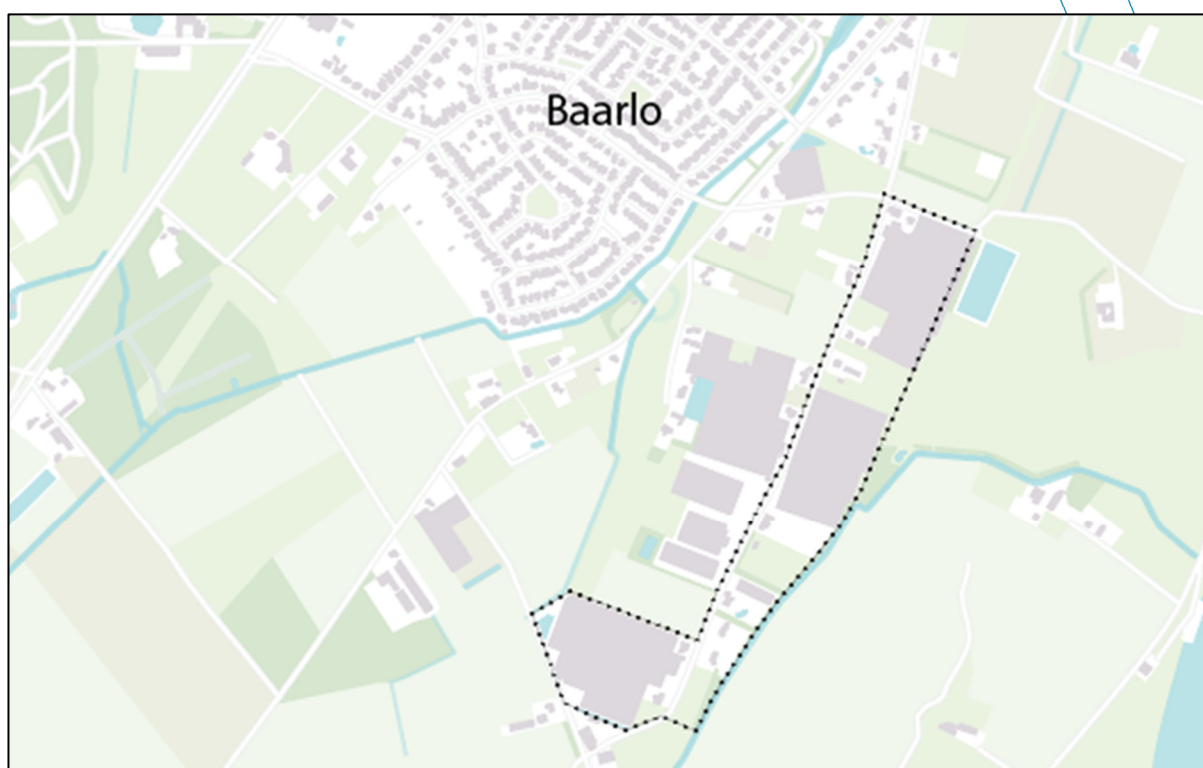
De gebiedsontwikkeling Hummerenweg kent een lange voorgeschiedenis. In 2016 is het huidige Waterschap Limburg gestart met een programma om in het kader van het 'Hoogwaterbeschermingsprogramma' (HWBP) onder andere een nieuw dijktracé voor Baarlo te onderzoeken. In het proces is gebleken dat een nieuwe dijk op de hoge rug van de Hummerenweg de voorkeur heeft. Samen met de ondernemers en inwoners in het gebied is het voorkeurstracé een landschappelijk ingepaste dijk op de steilrand geworden. Van 2016 tot heden zijn er in samenwerking met het waterschap vele bewonersavonden, ontwerpatelier, nieuwsbrieven en bijpraatsessies geweest.

Het uitgebreide voortraject schept verwachtingen en geeft verantwoordelijkheid voor het vervolgproces. Daarom kiezen we ervoor om een omgevingsprogramma vast te stellen waarbij het ontwerp eerst 6 weken ter inzage wordt gelegd. Dit biedt de omgeving de ruimte om ook formeel te reageren op de inhoudelijke keuzes voor het plangebied Hummerenweg. Naar aanleiding van de mogelijke zienswijzen kan het omgevingsprogramma mogelijk nog gemotiveerd worden aangepast. Omdat het omgevingsprogramma zelfbindend is, is er geen mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit in beroep te gaan. Het omgevingsprogramma biedt vervolgens de kaders waarbinnen zowel de gemeente, als de ondernemers en inwoners binnen het plangebied hun ontwikkelingen verder kunnen vormgeven en naar een wijziging van het omgevingsplan kunnen toewerken. Het geniet de voorkeur om de gehele gebiedsontwikkeling in één integrale en gelijktijdige omgevingsplanwijziging samen te pakken.

2 Plangebied Hummerenweg

Het plangebied voor het omgevingsprogramma bestaat uit de percelen van grondeigenaren die rechtstreeks betrokken worden en medewerking verlenen bij de aanleg van het nieuwe dijktracé. Grofweg bestaat dit uit de gronden ten oosten van de Hummerenweg, aan de noordzijde begrensd door De Roffart. Het plangebied volgt vervolgens de steilrand en de Boshoekeerloop naar het zuiden. Nabij Hummerenweg 21 steekt de begrenzing de Hummerenweg over en volgt het de kadastrale lijn van de glastuinbouwkas tot aan de Horsten om vervolgens aan de noordzijde van de kas terug te lopen naar de Hummerenweg.

Het plangebied voor het omgevingsprogramma en de gebiedsontwikkeling Hummerenweg is schematisch weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Plangebied Omgevingsprogramma Hummerenweg

3 Aanleiding gebiedsontwikkeling Hummerenweg

In 2016 begon het huidige Waterschap Limburg aan een uitgebreid proces met als doel om de dijk in en rondom Baarlo te versterken en toekomstbestendig te maken. Deze maatregel vindt plaats in een gebied waarin meerdere opgaven samenkomen. Voor de gebiedsontwikkeling Baarlo – Hout Blerick is dan ook een projectstructuur en – organisatie opgezet met de zes betrokken overheidsorganisaties.

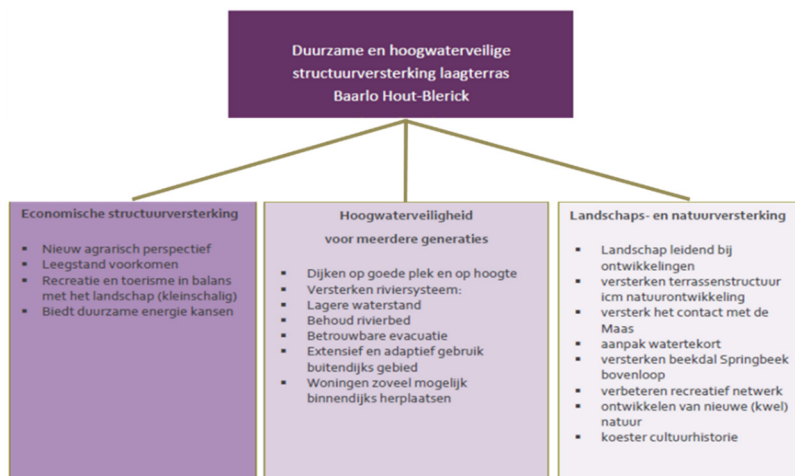
3.1 Transitie van het Maasterras

Het laagterras bij Baarlo is in transitie. Er ligt een belangrijke opgave om het gebied veilig te maken tegen overstromingen. Tegelijkertijd staat de agrarische sector, de belangrijkste economische drager op het laagterras, onder druk. Gebrek aan opvolging, leegstand, hoge investeringskosten en weinig uitbreidingsmogelijkheden zijn enkele uitdagingen waar onder andere de glastuinbouwondernemers aan de Hummerenweg tegenaan lopen. Aan de Hummerenweg kunnen we de complexe hoogwateropgave verbinden met de transitieopgave om zo kansen te creëren en te benutten voor een duurzame economische structuurversterking en tegelijkertijd een kwaliteitsimpuls voor natuur en landschap.

3.2 Rol van de gemeente: het koersdocument

De opgave in dit gebied is complex. Bewoners en bedrijven hebben duidelijk aangegeven dat er behoefte is aan richting vanuit de gemeente Peel en Maas. Met andere woorden: welke visie heeft de gemeente op het laagterras? De gemeente heeft aangegeven na te willen denken over welke kansen er zijn en welke rol de gemeente kan spelen, alsmede welke richting in ieder geval niet gewenst is. Zo wordt duidelijk welke koers kan worden gevaren in dit deel van het Maasterras.

In 2019 heeft dit geleid tot het koersdocument en in 2020 tot een afsprakenkader met ambitiedocument, wat inzicht biedt in de ambities van het college en welke rol zij hier zelf in kan spelen in samenwerking met de mede- overheden. Het waterschap voor de hoogwaterveiligheid, Rijkswaterstaat voor het riviersysteem en de kwel natuur, het Rijk als het gaat om een eventuele dijkverlegging, de gemeente voor de ruimtelijke kwaliteit en de bewoners en ondernemers vanuit hun eigen wensen en ambities. De Hummerenweg is in deze documenten benoemd als een van de speerpunten, waar kansen zijn om een meervoudige opgave in te vullen. Deze drieledige opgave, namelijk hoogwaterveiligheid, economische structuurversterking en landschappelijke kwaliteit zijn gevisualiseerd in onderstaand schema uit het ambitiedocument.



Figuur 2: Schematische weergave ambities, gebiedsdoelen en opgaven (bron: ambitiedocument, zie bijlage)

3.3 Gebiedsontwikkeling Hummerenweg komt tot stand

Naar aanleiding van het koersdocument en de bijbehorende ambitiekaart hebben een aantal ondernemers aan de Hummerenweg het initiatief genomen om gezamenlijk na te denken over de sanering van hun kassen, gecombineerd met een herontwikkeling die aansluit bij de kwaliteit van het gebied. De gemeente heeft deze groep ondersteund in de onderlinge samenwerking, en het komen van idee naar een ruimtelijk kader voor een herontwikkeling. Dit proces heeft geleid tot het stedenbouwkundig kader, waarin naast de huidige en te versterken ruimtelijk- landschappelijke kwaliteiten ook de mogelijkheden voor de herinvulling van het gebied waar nu nog de glastuinbouwkassen staan is beschreven. In eerste instantie zijn mogelijkheden voor toerisme en recreatie onderzocht, maar na een woningbouwonderzoek waaruit een forse behoefte in Baarlo bleek is de focus verlegd naar bij het gebied passende woningbouw. Met het ontwikkelen van woningbouw is een economische drager voor de transitie in dit gebied gevonden.

Met dit perspectief zijn de grondeigenaren het gesprek met de gemeente aangegaan, waarna ze een principeverzoek hebben ingediend. In 2024 nam het college een positief principestandpunt in waarbij ze de bereidheid heeft uitgesproken om de gebiedsontwikkeling Hummerenweg te faciliteren. Met het positieve standpunt kon de gebiedsontwikkeling de volgende fase ingaan, namelijk het formaliseren van de afspraken tussen de grondeigenaren, het waterschap en de gemeente.

3.4 De gebiedsontwikkeling in breder perspectief

De gebiedsontwikkeling Hummerenweg is naast de beweging van de bewoners en ondernemers zelf gedurende het proces ook verankerd binnen de betrokken overheden. Het is door haar onlosmakelijke relatie met de dijkversterkingsopgave en de ambities van de betrokken overheden één van de opgaven voor het gebied Baarlo - Hout- Blerick. In 2023 tekenden het Waterschap, de Provincie, Rijkswaterstaat, het Rijk en de gemeenten Venlo en Peel en Maas een bestuursovereenkomst waarin afspraken over de opgaven en planuitwerkingsfase zijn gemaakt. Gelijktijdig is het programma Baarlo – Hout-Blerick inclusief bijbehorende planMER vastgesteld, anticiperend op de omgevingswet die per 1-1-2024 in werking trad.

Om de gebiedsontwikkeling van de Hummerenweg, als onderdeel van het programma Baarlo- Hout-Blerick onder het HWBP, kracht bij te zetten is ervoor gekozen om de leidende principes die voor zowel de inwoners, de ondernemers als de overheden van belang zijn vast te leggen in het voorliggende 'Omgevingsprogramma Hummerenweg'. Uitvoering geven aan dit programma leidt in de ogen van het college tot een duurzame economische structuurversterking en landschaps- en natuurversterking van (dit deel van) het laagterras in Baarlo.

4 Ruimtelijk- landschappelijke bouwstenen voor het Omgevingsprogramma

De bewoners en ondernemers van de Hummerenweg hebben naar aanleiding van het koersdocument in samenwerking met Kragten ontwikkelscenario's ontwikkeld. Enerzijds is een ruimtelijke analyse van het plangebied en de omgeving gemaakt en anderzijds zijn bouwstenen benoemd om de gebiedsontwikkeling op ruimtelijk- landschappelijk gebied kracht bij te zetten. Het ontwikkelscenario is bijgevoegd in de bijlage. Hieronder zijn de belangrijkste bouwstenen kort toegelicht.

4.1 Beleefbaarheid van de terrassen van het Maasdal

Het plangebied van de gebiedsontwikkeling Hummerenweg ligt op een hoge zandrug in het Maasdal. Het Maasdal bij Baarlo is een bijzonder gebied. In tegenstelling tot alle andere rivieren in Nederland, is de Maas tussen Neer en Mook een zogenaamde Canyon-rivier, ingesneden in het landschap. Door de eeuwen heen hebben zich hier terrassen gevormd, die in dit deel van het Maasdal samen met een steilrand nog goed zichtbaar zijn in het landschap.

Het voorkeustracé van de nieuwe dijk rondom de Hummerenweg ligt nu op de steilrand waardoor deze meteen landschappelijk wordt ingepast en "wegvalt" in het landschap. Vanuit de hoger gelegen Hummerenweg wordt het zicht op de ingesneden Maas en het Maasdal versterkt. Bij de herontwikkeling ontstaan kansen om deze landschappelijke waarden te versterken en beter beleefbaar te maken. In figuur 3 hiernaast is een hoogtekarte weergegeven waarin de verschillende terrassen zichtbaar zijn, evenals een indicatieve weergave van de nieuwe dijk en het plangebied Hummerenweg op de hoge rug tussen de Maas en de Bosbeek in.



Figuur 3: Hoogtekaart met indicatief dijktracé & hoge rug

4.2 Historische waarde van de Hummerenweg en het Maasdal

De Hummerenweg vormt van oudsher een belangrijke landschappelijke verbinding tussen Baarlo, kasteel d'Erp en het buurtschap Oyen in Kessel. Woningen en bedrijven hebben zich door de eeuwen heen op deze hoge gronden gevestigd. Op deze hoge rug(gen) heeft het leven met de Maas zich ontwikkeld. De wegenstructuur, landschapselementen, historische kruispunten en de oude hoeves en kastelen van het laagterras zijn waarden die bewaard en versterkt mogen worden.

Het gebied kent van oudsher een bepaalde kleinschaligheid in landschapsgebruik, maar wordt momenteel gedomineerd door grootschalige bebouwing, namelijk glastuinbouwkassen. Door de keuze voor het dijktracé ontstaat nu de kans om een transformatie in dit gebied op gang te brengen. De grootschaligheid eindigt en de kleinschaligheid en uniciteit van het landschap kan terug gebracht worden. Er wordt al eeuwen vanwege de ligging (bodem en water sturend) op deze hoge rug gewoond. Het toevoegen van woningen als nieuwe economische drager is daarom niet onlogisch hier.

4.3 Kansen voor natuur en landschap

Met de nieuwe dijk wordt ook ingezet op het vergroten van de biodiversiteit, natuur- en landschapsontwikkeling. Door verschil in hoog en laag, droog en nat, zon en schaduw te benutten kunnen natuurlijke overgangen tussen landschapstypen worden gecreëerd. Met de realisatie van een kwelgeul aan de voet van de zandrug, als onderdeel van de bredere gebiedsontwikkeling Baarlo- Hout-Blerick, wordt hier maximaal invulling aan gegeven.

Herontwikkeling biedt kansen om zowel de natuurwaarden als de landschapswaarden te versterken. Kenmerkende landschapselementen zoals laanbeplanting, knotbomen en struweel, maar ook landschapsvensters naar het beek- en Maasdal en bij de omgeving passende bebouwing zijn onderdelen die behouden en versterkt dienen te worden. Herontwikkeling moet kwaliteit toevoegen.

5 Beleidsmatige bouwstenen voor het Omgevingsprogramma

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de bouwstenen die zijn gehanteerd voor het omgevingsprogramma voor de Hummerenweg en duiden we hoe de gebiedsontwikkeling bijdraagt aan de overkoepelende opgaven die we in ons gemeentelijk beleid hebben opgenomen.

5.1 Overkoepelend gemeentelijk beleid

In onze Kaderstelling Ruimte en de Omgevingsvisie Peel en Maas beschrijven we de ambities, opgaven, waarden en doelstellingen van onze gemeente. We hebben in onze gemeente verschillende gebiedstypes gedefinieerd waarbij de waarden en kwaliteiten beschrijven, als ook aangeven wat we willen behouden, versterken of ontwikkelen in een specifiek landschap. Het maasdal is een van de beschreven gebieden. Daarnaast beschrijven we de opgaven van Peel en Maas, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, economie, leefbaarheid en wonen. Aan de hand van onder meer de Kaderstellingen en de Omgevingsvisie beoordelen we of nieuwe initiatieven, die niet direct passend zijn in het omgevingsplan, wenselijke ontwikkelingen zijn.

Centraal bij het instrument programma staat de vraag hoe je invulling geeft aan de ambities, doelen en opgaves uit de omgevingsvisie. De voorgenomen herontwikkeling geeft uitwerking aan een aantal hoofdambitie zoals geformuleerd in het ambitiedocument, namelijk:

- Hoogwaterveiligheid – *‘de dijk op de juiste plek om Baarlo te beschermen tegen hoogwater’*
- Economische structuurversterking – *‘transitie van niet- toekomstbestendige glastuinbouw’*
- Landschap- en natuurversterking - *‘landschappelijke & cultuurhistorische kwaliteit is leidend’*

5.2 De gebiedsontwikkeling in relatie tot gebiedskwaliteiten als benoemd in de Omgevingsvisie

De Hummerenweg is gelegen op een hoge zandrug op het laagterras nabij Baarlo. Dit terrassenlandschap is gedurende vele miljoenen jaren gevormd door de wisselwerking tussen bevriezing en ontdooiing van de ondergrond in een stijgingsgebied. In de ondergrond zijn de Maasterrassen en de oude Maasmeanders nog goed zichtbaar. In onze Omgevingsvisie Peel en Maas hebben we het Maasdal specifiek benoemd als uniek en waardevol landschap. Een belangrijke te versterken waarde die we nastreven is als volgt geformuleerd: *“Maak de loop van de Maas beleefbaar: niet alleen visueel om van te genieten, maar ook functioneel”*.

De gebiedsontwikkeling Hummerenweg ziet toe op het saneren van een flinke areaal aan glastuinbouw en het goed landschappelijk inpassen van de nieuwe dijk op de juiste plek. Hiermee wordt zowel de Maas (visueel) beter beleefbaar en wordt functioneel invulling gegeven aan een transitieopgave van het (glastuinbouw-) gebied, náást de noodzakelijke taak om te zorgen voor hoogwater- bescherming in- en van Baarlo. Het toevoegen van woningen op deze hoge rug in het laagterras zorgt voor een functionele economische structuurversterking die in lijn is met de historie van deze hoge gronden.

Ook draagt het plan bij aan de *doelstellingen om erfgoed en cultuurhistorie beter beleefbaar te maken*. Door de glastuinbouw te saneren wordt immers de verbinding van het dorp met de Maas en het laagterras hersteld en komen karakteristieke kastelen en hoeves weer breder in het zicht te liggen. De ontwikkeling kan bijdragen aan het *verbeteren van wandel- en/ of fietsroutes* door in de gebiedsontwikkeling ruimte te creëren voor een ommetje vanuit Baarlo.

5.3 De gebiedsontwikkeling in relatie tot de doelstellingen als benoemd in de Omgevingsvisie

Naast het versterken van de gebiedskwaliteiten draagt deze ontwikkeling ook bij aan thematische doelstellingen zoals beschreven in onze Omgevingsvisie en in de programmadoelen uit de Kaderstelling Ruimte. Ten eerste is sprake van het *rekening houden met groene en blauwe structuren om klimaatadaptief te ontwikkelen*. De Hummerenweg ligt op een hoge zandrug in het Maasdal. Ondanks het hoogwater van 2021 en de recentelijke wateroverlast blijft de Hummerenweg droge voeten behouden. In afwijking van de omliggende gronden van het laagterras is de Hummerenweg juist een 'hoge rug' in het landschap waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Zo is het rivierdal van oudsher ook gegroeid.

De gebiedsontwikkeling draagt ook bij aan *de doelstelling om vraagstukken meer integraal te benaderen en te zoeken naar koppelkansen*. De gebiedsontwikkeling hangt immers samen met meerdere opgaven vanuit verschillende overheden (Rijkswaterstaat, het Waterschap, de Gemeente) en komt voort uit de wens van de betrokken partijen (bewoners & ondernemers) in het gebied zelf.

De kwaliteitsimpuls die de gebiedsontwikkeling aan de Hummerenweg met zich meebrengt is vervolgens *positief voor de natuur en biodiversiteit*. Er komt een landschappelijk ingepaste dijk die de loop van de steilrand volgt, met een mooie, natuurlijke uitstraling die ook ruimte geeft voor ecologisch beheer. Ook verdwijnt er ca. 8 ha. aan kassen waardoor nieuwe kleine landschapselementen als onderdeel van de landschappelijke inpassing toegevoegd kunnen worden.

Voor woningbouw is de Hummerenweg niet de meest voor de hand liggende locatie gezien de ligging in het Buitengebied. Het is geen herstructureringslocatie binnen de kern, maar *het draagt wel bij aan de transitieopgave in het landelijk gebied*. Er wordt een groot oppervlak aan glastuinbouwkassen gesaneerd in een gebied wat onder andere vanwege een gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden geen duurzaam toekomstperspectief heeft. Door nu in te zetten op sanering en herbestemming wordt een kwalitatieve invulling gegeven aan de transitie die vroeger of later in het gebied gaat plaats vinden. De Hummerenweg is in het Omgevingsplan aangeduid als 'Ontwikkelingszone Bebouwingslinten'; Een uitbreiding van woningbouw hier is derhalve wel voorstelbaar, wat goed aansluit bij de zoektocht naar een economische drager voor de transitie.

Het toevoegen van woningen draagt ook bij aan de maatschappelijke behoefte. Er wordt gezocht naar de *goede samenstelling van programma en doelgroepen*. De ontwikkeling draagt in ieder geval bij aan het bouwen naar behoefte aangezien er een flinke vraag naar (betaalbare) woningen is in Baarlo.

5.4 Conclusie

De gebiedsontwikkeling aan de Hummerenweg komt voort uit de ambitie van een groep ondernemers en bewoners nadat de gemeente het koersdocument heeft opgesteld. Het gebied heeft hiermee zijn eigen stem gegeven aan het voorkeursracé voor de nieuwe dijk op de steilrand en de daarmee samenhangende herontwikkeling. De gebiedsontwikkeling draagt op meerdere vlakken bij aan de doelstellingen en waarden van Peel en Maas waarbij de opgaven integraal en van onderaf worden benaderd. De nieuwe dijk wordt landschappelijk gezien op de juiste plek aangelegd, conform de wens van de bewoners en omgeving Hummerenweg. Dit wordt gekoppeld aan een duurzame economische structuurversterking (namelijk sanering niet toekomstbestendige glastuinbouw én toevoegen van woningen op een logische plek in het landschap) waardoor de landschappelijke kwaliteiten van het gebied verder versterkt worden.

6 Randvoorwaarden gebiedsontwikkeling

Op basis van de achtergronden, de beleidsmatige en inhoudelijke bouwstenen wordt in dit hoofdstuk een kader opgebouwd waaraan de uiteindelijke gebiedsontwikkeling beoordeeld zal worden. Dit kader vormt de inhoudelijke basis van het programma Hummerenweg. Met de vaststelling van dit programma legt het college van Burgemeester en Wethouders vast aan welke uitgangspunten de gebiedsontwikkeling en bijbehorende wijziging van het omgevingsplan zal worden getoetst met als doel om te kunnen sturen op een duurzame economische structuurversterking die passend is in en recht doet aan het bijzondere landschap. De uitgangspunten zijn opgebouwd uit de volgende 4 onderdelen:

6.1 Ruimtelijke kwaliteit

- De herontwikkeling moet de beleving van het Maasdal significant versterken en dient robuuste zichtlijnen en landschapsvensters richting het laagterras op te leveren;
- Stevige groenstructuren wisselen zichtlijnen af. Op deze manier ontstaat er een sterke afwisseling tussen open en meer gesloten gebieden;
- De nieuw te creëren percelen dienen een sterke groene uitstraling te hebben waarbij aangesloten wordt op de kenmerkende kwaliteiten van het laagterras en het beekdal.
- Bouwwerken dienen qua situering en uitstraling aan te sluiten bij de identiteit en cultuurhistorie van het gebied. Dit is uit te werken in het stedenbouwkundig ontwerp;
- De herontwikkeling dient gepaard te gaan met een beeldkwaliteitsplan, wat beoordeeld wordt door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK);
 - i. Dit geldt zowel voor de landschappelijke als de stedenbouwkundige keuzes;

6.2 Ruimtebeslag van de herontwikkeling

- Een lage dichtheid van bebouwing is het uitgangspunt om het kleinschalige karakter van het gebied terug te brengen;
- De drie glastuinbouwkassen (die ten tijde van de bestuursovereenkomst in 2023 aanwezig waren) dienen zowel fysiek als planologisch gesaneerd te worden;
 - i. De bijbehorende bedrijfswoningen worden planologisch omgezet naar 'wonen'
- De woningbouw dient geclusterd te worden uitgevoerd;
 - i. Solitaire woningen dienen passend te grenzen aan bestaande lintbebouwing;
 - ii. Geclusterde woningbouw is voorzien op de plek van de glastuinbouwkassen;
- Nieuwe bouwvlakken blijven buiten het profiel van vrije ruimte van het nieuwe dijktracé;

6.3 Woningbouw

- Het plangebied biedt ruimte voor de toevoeging van in totaal 35 woningen;
 - i. Het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is dat alle 35 woningen, met een differentiatie, maar binnen het betaalbare segment worden gerealiseerd;
 - ii. Maatwerk op het woningbouwprogramma is mogelijk mits hierdoor de ruimtelijke kwaliteit significant verbetert. Het is mogelijk dat het aantal woningen wat gerealiseerd kan worden verandert;
- Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen Gemeente Peel en Maas is van toepassing op de gehele gebiedsontwikkeling;

6.4 Integrale ontwikkeling

- Er wordt een goede, passende invulling gegeven aan de gronden in het plangebied die niet tot de uitgeefbare gronden ten behoeve van woningbouw behoren;
 - i. Dit betreft zowel het eigendom, het gebruik als het beheer;

- De verantwoordelijkheid voor deze invulling ligt bij de ontwikkelende partijen die de herontwikkeling van de te saneren percelen met glastuinbouwkassen invullen
- De gebiedsontwikkeling motiveert een Evenwichtige Toebedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL) en houdt rekening met bestaande gebruiksmogelijkheden, milieuhindercontouren;
- Deelgebieden binnen het plangebied kunnen en mogen verschillen in densiteit van bebouwing onder voorwaarden dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft;
- De gebiedsontwikkeling dient de verbinding met Baarlo actief te versterken door ergens in het plangebied in een wandelverbinding te voorzien zodat het laagterras beter beleefbaar wordt.

7 Procedure vaststelling

Omgevingsprogramma Hummerenweg

Binnen de gebiedsontwikkeling Hummerenweg zijn diverse betrokkenen met allen een eigen rol. In dit hoofdstuk schetsen we deze rolverdeling in het verdere proces. Zoals in hoofdstuk 1 beschreven is er via verschillende kanalen geparticipeerd met de direct betrokkenen en bredere omgeving om het proces van de gebiedsontwikkeling verder te brengen, wat nu resulteert in voorliggend programma. De rolverdeling in het vervolgproces wordt hieronder per participant kort toegelicht.

7.1 Partijen betrokken bij de gebiedsontwikkeling

7.1.1 Inwoners van Baarlo

Inwoners van Baarlo kennen diverse belangen. Allereerst bescherming tegen hoogwater. Daarnaast is er een belang dat er voldoende passende woonruimte is in Baarlo. Ook aan de ruimtelijke kwaliteit van de Maasterrassen wordt belang gehecht. Inwoners willen een herkenbaar landschap om te recreëren en te verblijven. De beleefbaarheid van het landschap en in het bijzonder de Maasterrassen zijn belangrijke waarden om te versterken. Als laatste is het belangrijk dat omwonenden niet belemmerd worden in hun gebruiksmogelijkheden van de gronden.

De directe omgeving is in het verleden op diverse momenten betrokken bij en/ of geïnformeerd over de gebiedsontwikkeling. Tijdens de zienswijze- periode van dit omgevingsprogramma krijgt een ieder de mogelijkheid om formeel te reageren op de inhoud van dit programma. In de verder planuitwerking zullen initiatiefnemers een verdere omgevingsdialoog als onderdeel van een zorgvuldig proces voeren. Bij de wijziging van het omgevingsplan staat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijze open conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

7.1.2 Grondeigenaren

7 van de 8 grondeigenaren binnen het plangebied Hummerenweg hebben in 2024 in een driepartijen overeenkomst met het Waterschap en de Gemeente vastgelegd om, in het belang van het aan te leggen dijktracé, grond af te staan en (indien van toepassing) de aanwezige bebouwing te slopen. In de overeenkomsten is een verdeelsleutel gehanteerd voor de maximaal 35 te bouwen woningen. Concreet zijn er 2 particulieren met een mogelijkheid voor het realiseren van één woning. Daarnaast zijn er 2 ondernemers met ieder een mogelijkheid voor het realiseren van maximaal 11 woningen. Voor de transformatie van het gebied kan met een stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking worden gestart. In dit omgevingsprogramma zijn de kaders vastgelegd waarbinnen deze uitwerking moet plaatsvinden. Het uiteindelijke resultaat is een aanvraag voor de wijziging van het Omgevingsplan die vervolgens door de gemeente in procedure wordt gebracht.

Een derde grondeigenaar heeft de overeenkomst met het waterschap en de gemeente niet ondertekend. Vanwege de afhankelijkheid van dit perceel voor de totale ontwikkeling heeft de gemeente in maart 2025 dit perceel aangekocht inclusief de mogelijkheid om hier maximaal 11 van de 35 woningen te realiseren. Daarmee heeft de gemeente Peel en Maas ook een privaatrechtelijke rol als ontwikkelende partij in de gebiedsontwikkeling. De gemeente stelt zich als grondeigenaar als gelijkwaardige partner met de andere ontwikkelende partijen op.

7.1.3 Waterschap Limburg

Het Waterschap is primair verantwoordelijk voor de waterveiligheid en het aanleggen van de dijktracé en dijkversterking. Ook legt het Waterschap in opdracht van het Rijk de kwelgeulen aan. Het Waterschap verworft de gronden die nodig zijn voor het dijktracé, inclusief het profiel van vrije ruimte. In het kader van de gebiedsontwikkeling zal het Waterschap ook actief samenwerken met de ontwikkelende partijen om de beleefbaarheid van de dijk en het laagterras te faciliteren.

7.1.4 Provincie en Rijk

Naast het waterschap geeft het Rijk de belangrijkste beleidskaders mee voor waterveiligheid, middels het Hoogwater beschermingsprogramma (HWBP). Binnen dit programma werken het Rijk en de Waterschappen samen aan het grootste dijkversterkingsprogramma ooit sinds de Deltawerken. De provincie geeft op haar beurt de belangrijkste kaders mee ten aanzien van het ruimtelijk beleid middels de provinciale omgevingsvisie (POVI). In de gebiedsontwikkeling Hummerenweg zijn beide overheden niet direct betrokken.

7.1.5 Gemeente Peel en Maas

Bij de gehele gebiedsontwikkeling Hummerenweg kent de gemeente een faciliterende rol. De gemeente stelt via dit omgevingsprogramma de kaders waarbinnen het gebied verder uitgewerkt en ontwikkeld kan worden. Vervolgens brengt de gemeente de wijziging van het omgevingsplan in procedure. Via het omgevingsplan en het noodzakelijke beeldkwaliteitsplan kan de gemeente sturen op de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Naast deze rol als bevoegd gezag voor de wijziging van het omgevingsplan heeft de gemeente als grondeigenaar ook een privaatrechtelijke rol en heeft zich tot de andere partijen te verhouden in het traject om de gebiedsontwikkeling inhoudelijk vorm te geven.

7.2 Procedure en zienswijze periode

Er is voor gekozen om dit omgevingsprogramma voor te bereiden middels de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 Awb. Gedurende de termijn van terinzage- legging is eenieder in de gelegenheid om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerp- Omgevingsprogramma Hummerenweg in te dienen. Ingediende zienswijzen worden verzameld en beantwoord in een Nota van Zienswijzen en kunnen na beoordeling eventueel leiden tot wijzigingen aan dit Omgevingsprogramma.

Gelet op het zelfbindende karakter van het Omgevingsprogramma staat geen beroep open tegen de vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders van dit programma.

Bijlagen

- 1.1 Koersdocument Maasterras Baarlo
- 1.2 Plankaart koersdocument
- 2.1. Ambitiedocument laagterras Baarlo Hout-Blerick
- 2.2 Afsprakenkader Baarlo Hout-Blerick
- 3. Ontwikkelscenario's Hummerenweg Baarlo
- 4. Principestandpunt Gemeente Peel en Maas
- 5. Programma Baarlo – Hout Blerick

Postbus 7088
5980 AB Panningen
Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T 077 306 6666
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl