

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Aan de eigenaren van:
Hummerenweg 9, 11, 15, 17, 17a, 18, 20, 21 en 19
De Roffart 2

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Datum 1 juli 2024

Zaak 1894/2024/2949657

Document 1894/2024/2979228

Uw kenmerk

Onderwerp Principestandpunt Gebiedsontwikkeling Hummerenweg Baarlo

Contactpersoon
Eefke Buskes

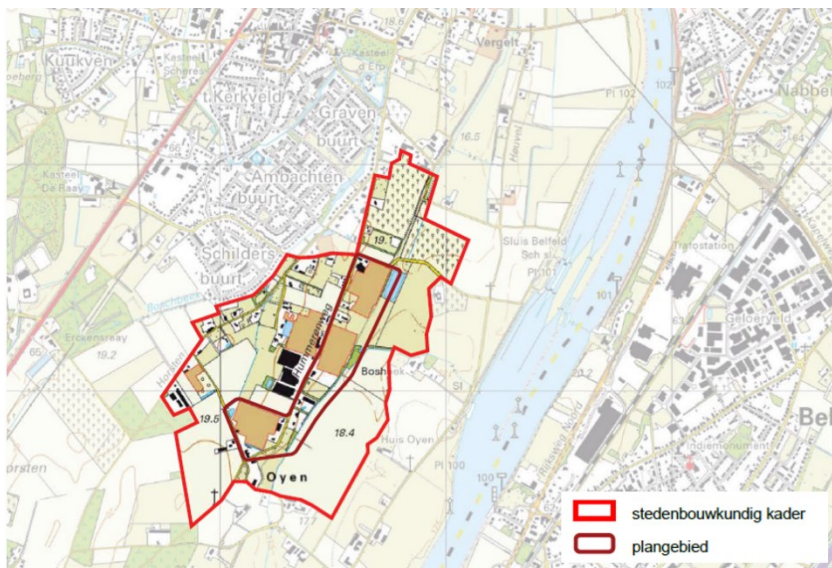
Beste meneer, mevrouw,

U bent eigenaar van een woning, perceel of bedrijf aan de Hummerenweg in Baarlo en maakt onderdeel uit van het plangebied waarvoor een stedenbouwkundig kader is gemaakt door bureau Kragten (figuur 1). Met deze brief laat ik u weten dat het college van B&W besloten heeft dat en onder welke voorwaarden wij medewerking willen verlenen aan hetgeen beschreven staat in het betreffende document '*Nieuw dijktracé en transformatie Hummerenweg, stedenbouwkundig kader*' d.d. 15 april 2024 (als bijlage aan deze brief toegevoegd).

Achtergrond

Aanleiding

In 2019 daagden wij – met het Koersdocument - bewoners en ondernemers uit om na te denken over hun toekomst in het licht van de dijkversterking in onze gemeente. Dit heeft voor de omgeving Hummerenweg geleid tot het initiatief dat wij hebben gefaciliteerd door aan bureau Kragten opdracht te verstrekken voor het opstellen van het genoemde stedenbouwkundig kader. U heeft aan dit kader uw bijdrage geleverd en/ of ingestemd met hetgeen hierin is geschetst.



Figuur 1 Stedenbouwkundig kader en plangebied

(Bron: Nieuw dijktracé en transformatie Hummerenweg, Baarlo – bureau Kragten)

Gebiedsvisie

Het document laat zien wat het ontwikkelpotentieel van het gebied is wanneer de dijk op de steilrand wordt aangelegd, de glasopstanden worden gesloopt en het gebied wordt getransformeerd. Daarbij zijn het unieke landschap en de cultuurhistorie leidend én bodem en water sturend.

Deadline

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is het belangrijk dat er vóór 1 november a.s. een driepartijen overeenkomst wordt gesloten met ieder van u, Waterschap Limburg en de gemeente Peel en Maas. Deze datum is een uiterlijke datum die verband houdt met deadlines ten aanzien van budget en planning voor het programma Baarlo – Hout-Blerick.

Collegestandpunt

In de collegevergadering van 1 juli 2024 heeft het college van B&W – op basis van het stedenbouwkundig kader - een positief standpunt ingenomen over de beoogde ontwikkelingen in het betreffende gebied. Dat standpunt is ingenomen, omdat meerdere relevante opgaven mogelijk worden gemaakt, namelijk:

- a. *Hoogwaterveiligheid.* Met de aanleg van deze nieuwe dijk wordt Baarlo duurzaam beschermd tegen hoogwater via een tracé waar veel draagvlak voor is. Hierbij liggen de woningen en bedrijven aan de Hummerenweg in basis al goed (hoge rug), maar zorgt het nieuwe tracé er met name voor dat het water niet via het lager gelegen deel de dorpskern Baarlo kan binnenstromen.
- b. *Groene dijk op de steilrand.* De steilrand is een uniek landschapselement dat vrijwel nergens in Europa zo duidelijk in het landschap zichtbaar is als in Noord-Limburg. Een natuurlijke dijk in het gebied draagt bij aan de kwaliteiten en beleving van de plek.
- c. *Transformatie van het gebied.* Het innemen van een positief standpunt is voor u een van de belangrijkste voorwaarden om de genoemde drie partijenovereenkomst aan te gaan. Daarmee wordt niet alleen het dijktracé gezekerd, ook het verdwijnen van de glasopstanden (ruim 8Ha) en de gewenste transformatie van het gebied is dan aan de orde.
- d. *Natuur- en landschapsontwikkeling.* Herontwikkeling van het gebied levert een bijdrage aan de natuur, biodiversiteit en het landschap. Daarnaast geeft het een positief effect op de belevingswaarde van het gebied. Zowel voor nieuwe, als bestaande bewoners en recreatieve gebruikers van het gebied.
- e. *Economische structuurversterking.* Na sanering van glasopstanden, wordt met 'wonen' in een kwalitatieve omgeving een duurzame en toekomstbestendige functie toegevoegd.
- f. *Woningbouwbehoefte Baarlo;* Baarlo kent een behoefte aan (voornamelijk) betaalbare woningen. Er zijn daarentegen op dit moment nog onvoldoende plannen die kunnen bijdragen aan deze behoefte.
- g. *Zelfsturing.* U heeft onderdeel uitgemaakt van het initiatief dat in het gebied ontstond. Daarmee is er draagvlak voor de ontwikkelingen.

Voorwaarden en aandachtspunten

Aan het positieve standpunt wordt een aantal voorwaarden verbonden. Dat zijn de volgende:

1. *Driepartijen overeenkomst.* De aanleg van de nieuwe dijk in combinatie met het slopen van de glasopstanden is het fundament voor de gebiedsontwikkeling. Besluit u de driepartijen overeenkomst niet aan te gaan, sloopt u niet alle glasopstanden en/of wordt er geen groene dijk aangelegd (bijvoorbeeld omdat onvoldoende eigenaren de overeenkomst aangaan)? In dat geval verlenen wij geen medewerking aan de plannen zoals die in de visie zijn opgenomen.
2. *U bent initiatiefnemer.* Als u gebruik wilt maken van de ontwikkelruimte in de visie, dan verwachten wij van u dat u (voor uw eigen rekening en risico) een meer concreet plan uitwerkt waarover wij opnieuw een standpunt innemen. Is dit standpunt (na eventuele aanpassing) positief? Dan kunt u verder met het de vervolgstappen die aan de orde zijn voor de ruimtelijke procedure.
3. *Beoordelen van de uitgewerkte plannen.* Wij hebben geoordeeld dat het gebied een maximum aantal van 35 woningen kan dragen/ ingepast kan worden. Een meer concreet plan

toetsen wij zoals gebruikelijk aan onze beleidskaders en -uitgangspunten. Voor ons is het volgende daarbij van belang:

- a. *Inpassing in en kwaliteitsimpuls voor aan het gebied.* De landschappelijke kwaliteiten in het gebied en de kansen die een transformatie biedt voor natuurontwikkeling, biodiversiteit en de belevingswaarde vormen de rode draad bij het beoordelen van het plan. De visie van Kragten biedt het kader hiervoor aan.
 - b. *Aantal en kwaliteit van de woningen.* Het aantal van 35 woningen die in de visie van Kragten zijn opgenomen, betreft het maximaal aantal woningen voor het hele gebied. Het uitgangspunt is daarbij dat alle 35 woningen, met een differentiatie, maar binnen het betaalbare segment worden gebouwd. In de praktijk is dat de kleinere woning. Als u (met mate) afwijkt van deze categorie, dan heeft dit afbouwend effect op het aantal woningen. We beoordelen dit integraal.
Hecht u aan een verdeelsleutel van het aantal woningen per eigenaar/ initiatiefnemer? Wij raden u in dat geval aan om – in afstemming met de overige eigenaren – de juiste verdeelsleutel in de driepartijen overeenkomst op te laten nemen.
 - c. *Sociaal maatschappelijke meerwaarde.*
We zien graag dat er gebouwd wordt voor de lokale behoefte. Het 'maken van een buurt' is van meer factoren afhankelijk dan het bouwen van huizen. Onder meer een groene inrichting van het plangebied en het toewijzen van de woningen draagt bij aan de sociaal maatschappelijke binding die we nastreven.
4. *Ruimtelijke procedure.* Na de beoordeling neemt het college van B&W opnieuw een standpunt in over de door u uitgewerkte plannen. Is dat wederom een positief standpunt? Dan is een wijziging van het omgevingsplan aan de orde om (een individueel initiatief binnen) de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Het wijzigen van een omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.
We streven ernaar om – vooruitlopend op de wijziging van het omgevingsplan - de gemeenteraad einde 2024 te verzoeken om een deelvisie voor jullie plangebied vast te stellen. Daarmee doet ook de gemeenteraad binnenkort een concrete uitspraak over de kaders van de gebiedsontwikkeling.
5. *Anterieure overeenkomst.* Nadat een positief principestandpunt is ingenomen over de concrete plannen, sluiten wij een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer(s). Hierin worden onder andere afgesproken dat de kosten voor de planologische procedure en eventuele planschade voor uw rekening is. Ook worden afspraken vastgelegd over ambtelijke kosten en gemeentelijke bijdragen. U heeft van ons al een overzicht gekregen, zodat u weet wat u op dit onderdeel kunt verwachten.

Aandachtspunten

1. Wij merken uitdrukkelijk op dat de medewerking in beginsel en onder de genoemde voorwaarden wordt verleend. Dit betekent dat wij bij een definitief oordeel de aanvraag kunnen weigeren. Deze brief heeft geen rechtsgevolgen en moet worden aangemerkt als een feitelijke mededeling waartegen geen bestuursrechtelijke rechtsbescherming openstaat.
2. We zien de gebiedsontwikkeling als een inbreiding van het buitengebied. Dat betekent dan ook dat de openbare ruimte zoals die nu is ingericht, in basis zo blijft. Wel nemen wij graag in de driepartijen overeenkomst op dat wij daar waar dat mogelijk is, grenzend aan de bestaande openbare ruimte grond willen aankopen of willen gebruiken. Zo creëren we ruimte om als gemeente een bijdrage te *kunnen* leveren aan de gebiedsontwikkeling. Bijvoorbeeld door de aanplant van bomen.
3. Tot slot willen wij u meegeven dat uw samenwerking bij de verdere uitwerking onze absolute voorkeur heeft. Dit komt ten goede aan het plan en het gebied. Daarnaast zijn er ook voor u als individuele initiatiefnemer voordelen. Dat geldt ook voor het in de hand nemen van een goede adviseur.

Communicatie

Wij maken al onze besluiten openbaar. We informeren onze gemeenteraad over dit besluit, maar vanwege de aanstaande vakantieperiode wordt dit besluit pas openbaar gemaakt op 14 augustus. In die week ontvangt uw omgeving ook een brief van ons waarin we dit melden. Wij

sturen die brief in afschrift aan u. Het waterschap plaatst een artikel in hun nieuwsbrief en wij maken het bekend op onze socials

Heeft u nog vragen?

Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, neemt u dan gerust contact op met Eefke Buskes. Zij is de afgelopen maanden jullie contactpersoon geweest. Eefke is bereikbaar op telefoonnummer 06 – 23 98 72 11. U kunt ook een e-mail sturen naar:

Eefke.Buskes@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas,
Namens dezen,

Bas Majolée
Teammanager Omgevingsontwikkeling

** Deze brief is gemaakt in een geautomatiseerd systeem. De bevoegde functionaris heeft de brief digitaal akkoord gegeven. Hierdoor staat er geen handtekening onder deze brief.*

Als u de brief graag per post ontvangt, zorgen wij daarvoor. Neem dan telefonisch contact op met de contactpersoon die op de brief staat via 077 306 66 66. Het is belangrijk dat u het documentnummer doorgeeft, dit staat op de brief.

Kopie gestuurd naar

- Waterschap Limburg

Bijlage(n):

1. Nieuw dijktracé en transformatie Hummerenweg, Baarlo – bureau Kragten