

Betref **Bestemmingsplan Maasfront Hanssum – Ladder voor duurzame verstedelijking**

Ons kenmerk **LEU139-0001**

Datum **24 mei 2017**

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

1 INLEIDING

Aan de straat Hanssum, in het buurtschap Hanssum, ligt het terrein waar in het verleden Vitelia was gevestigd. De bedrijfsbebouwing is gesloopt en het terrein ligt momenteel braak. Het gebied is gelegen aan de Maas. De kade langs de Maas wordt in het kader van hoogwaterveiligheid opgehoogd. Dit is aanleiding voor een reconstructie van het gehele Maasfront in Hanssum. Startpunt Wonen en de gemeente Leudal zien kansen voor een kwaliteitslag in het gehele gebied door de bedrijfsbestemming van het voormalige Viteliaterrein om te zetten in een woonbestemming, waar maximaal 13 woningen/wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Ook wordt een horecabestemming toegevoegd. Hiervoor wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Het bestemmingsplan moet voldoen aan de regels uit het Besluit ruimtelijke ordening. Specifiek moet worden onderbouwd hoe het plan voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De wetgever heeft in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de Ladder voor Duurzame Verstedelijking vastgelegd. Het Rijk voorziet voor zichzelf een meer terughoudende rol op het gebied van regelgeving in de ruimtelijke ordening, waarbij de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening voor een belangrijk deel berust bij de “lagere overheden”. Het Rijk heeft wel een aantal “nationale ruimtelijke belangen” geformuleerd. Eén van de meest belangrijke is de volgende: “een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten”. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening borgt dit belang bij stedelijke ontwikkelingen. Het doel van dit rapport is het aantonen van de zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming bij het bestemmingsplan voor de woningbouw aan het Maasfront in Hanssum. Dit wordt gedaan door het systematisch doorlopen van de treden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.



2 KADER

2.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

In het Besluit ruimtelijke ordening heeft het Rijk de ruimtelijke belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de (voormalige) planologische kernbeslissingen (pkb) geborgd in regelgeving. Op 1 oktober 2012 is het "Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang" (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. De wijziging houdt onder andere de introductie van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in. Het Rijk heeft hiermee de intentie om overheden beter na te laten denken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Lid 2 is toegevoegd:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- b) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en
- c) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet stapsgewijs worden onderzocht of deze ruimtelijk aanvaardbaar is.

Onder een stedelijke ontwikkeling verstaat het Bro het volgende:

"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

2.2 HANDREIKING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft naar aanleiding van de praktijktoepassing van artikel 3.1.6 Bro in november 2013 de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking uitgegeven. Deze handreiking ondersteunt decentrale overheden bij de toepassing van de ladder.

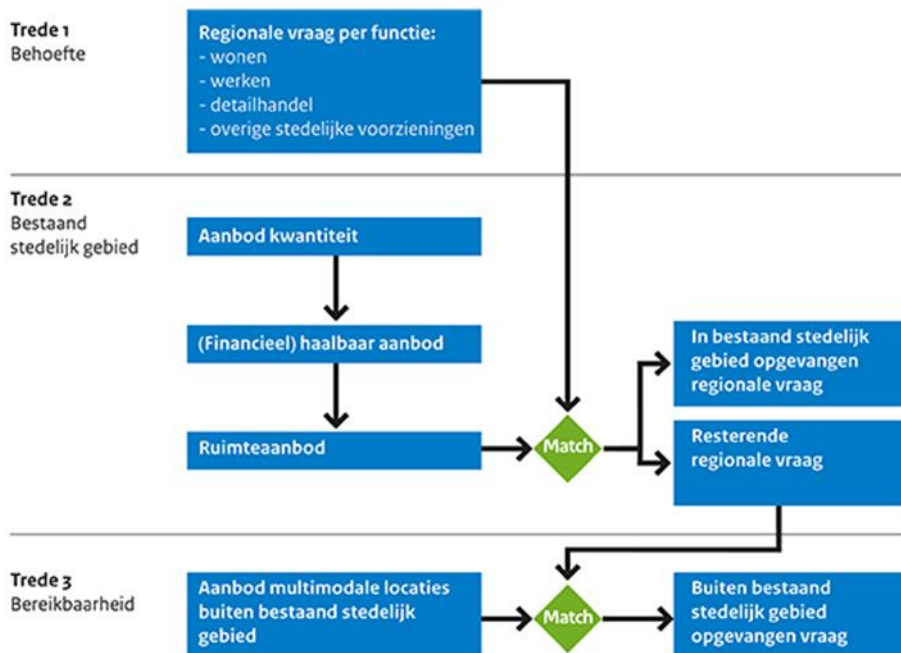
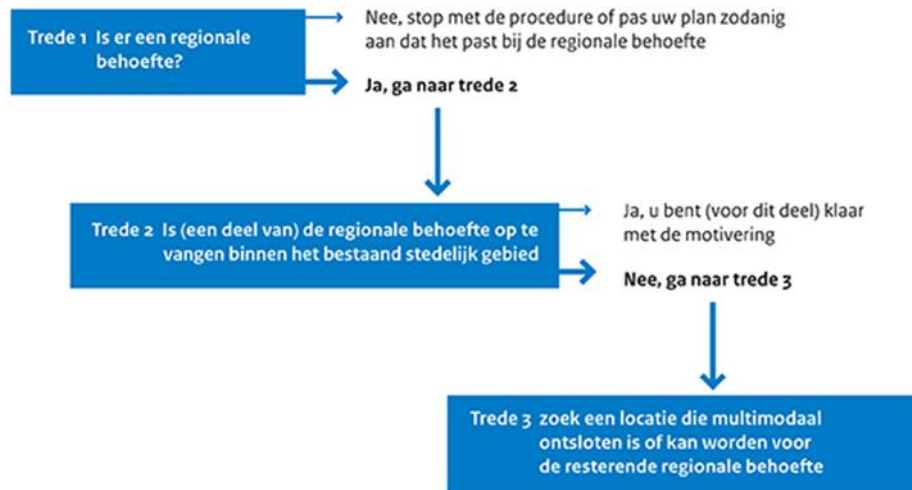
Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De handreiking is bedoeld voor ambtenaren en bestuurders van de decentrale overheden die ruimtelijke plannen maken en medewerkers van adviesbureaus die betrokken zijn bij de ruimtelijke planvorming van provincies en gemeenten. De handreiking laat zien dat de ladder als katalysator kan functioneren in de regionale (de)programmering van de verstedelijking.

De Ladder is een instrument dat bedoeld is voor overheden om een visie te ontwikkelen op de invulling van een verstedelijkingsopgave en hier op regionale schaal afspraken over te maken. Anderzijds krijgen initiatiefnemers bij het ontwikkelen van hun plannen ook te maken met de motiveringsplicht uit het Besluit ruimtelijke ordening en moet de Ladder op een concreet project worden toegepast. Nu nog vaak zonder dat er al regionale kaders vastliggen. Dit geldt even zo zeer bij het voorliggende project.

Basis van artikel 3.1.6 Bro is het doorlopen van onderstaand stappenschema.

De ladder

Versie 2: november 2013



Waar de handreiking geen antwoord op geeft is de vraag vanaf welke schaalgrootte er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In de afgelopen jaren is hier wel de nodige jurisprudentie over ontstaan, met name voor woningbouw, detailhandel en bedrijventerreinen. De aantallen woningen waarbij de rechter heeft geoordeeld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling variëren van 3 tot 14. Het aantal van maximaal 13 woningen, dat in het plangebied wordt gerealiseerd, raakt aan de bovengrens in de jurisprudentie. Vanwege de aard en de uitstraling van het woningbouwproject wordt dit toch beschouwd als een stedelijke ontwikkeling, waarop de treden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van toepassing zijn. Op basis van vaste jurisprudentie is functiewijziging van een bedrijfspand naar horeca geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval was er een bedrijfspand aanwezig, is dit gesloopt en komt er een nieuw pand met een horecabestemming voor terug.

De vraag is of dit nog kan worden gezien als functiewijziging. Feit is wel dat er per saldo geen extra bebouwing wordt toegevoegd ten opzichte van de planologisch vigerende situatie. Sterker nog: er wordt ongeveer 7.000 m² bedrijfsbestemming verwijderd en er komen een horecapand van maximaal 480 m² (en een woongebouw) voor terug. Deze 480 m² betreft het maximaal planologisch mogelijke bebouwingsoppervlak. Een dergelijke kleine toevoeging van horeca-aanbod wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Voor de volledigheid wordt horeca wel als onderdeel van het totale project beschouwd.

In het vervolg van dit advies wordt stapsgewijs ingegaan op de verschillende treden van de ladder.

3 TREDE 1: BEHOEFTE

3.1 INLEIDING

In trede 1 moet een overheid de regionale ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief) bepalen voor de verschillende functies. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnen stedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod in plannen en in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit.

Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

3.2 BEHOEFTE WONEN

De basis voor het beoordelen van de behoefte is een analyse van de woningmarkt en de marktvrage in de ruime omgeving van Hanssum. Dit is gedaan in de Structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving. Vervolgens moet dit worden afgezet tegen de plancapaciteit. Ook hiervoor doet de structuurvisie een handreiking.

3.2.1 *STRUCTUURVISIE WONEN, ZORG EN WOONOMGEVING*

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben samen het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. De structuurvisie is vastgesteld op 11 november 2014.

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving is de basis voor het geven van sturing aan en voeren van regie over het in de regio te voeren beleid op het vlak van wonen, zorg en woonomgeving. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. Krimp en een veranderende kwalitatieve woningbehoefte als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling vragen om transformatie van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving en nog slechts om beperkte uitbreiding van de woningvoorraad.

De basis van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving is een analyse van het woon- en zorglandschap en het beschikbare voorzieningenniveau. Op basis van de analyses is geconstateerd dat:

- Ontwikkelaars erg terughoudend zijn met het daadwerkelijk realiseren van nieuwbouw.
- Eigenaar-bewoners momenteel vooral blijven zitten waar men zit.
- Corporaties zich bezinnen op een (regionale) vastgoedstrategie.
- Veel zorgaanbieders transformaties in het vastgoed voorbereiden, maar de omvang en transformatierichting is echter nog nauwelijks te bepalen. Daarvoor is op dit moment nog teveel onzeker.
- Te constateren is dat verschillende segmenten binnen het vastgoed op 'slot zitten', maar ook kwetsbaarder worden. Meer dan tot nu toe aan de orde, ligt er de uitdaging om vooraleerst na te gaan welke oplossingen er in de transformatie van bestaand vastgoed liggen. Denk aan opwaardering van sociale huurwoningen in kwaliteit, maar ook in functionaliteit voor andere doelgroepen, in hergebruik van vrijkomend vastgoed vanuit de zorg, kantoren, scholen en dergelijke.
- Ten opzichte van de totale capaciteit van ca. 10.800 woningen in de planvoorraad, dienen er, rekening houdend met een zekere planmarge, zo'n 4.000 - 5.000 woningen te vervallen.
- Het is de vraag of de geplande woningtypes nog steeds tegemoetkomen aan de vraag. Heroverweging is zeker op zijn plaats, daarbij de kwaliteit van de locatie in ogenschouw nemend.

- Voorzieningen in de (kleine) kernen staan onder druk, zo verworden leefkernen langzaam maar zeker tot pure woonkernen. Mobiele mensen kunnen zich prima handhaven, minder mobiele mensen worden afhankelijk van anderen. Nadrukkelijk wordt geconstateerd dat de leefbaarheid niet maakbaar is, maar in de mensen zelf zit. De burger moet wel verteld worden dat hij/zij op het vlak van wonen en woonomgeving uitgedaagd wordt om te 'participeren' en zelf na te denken over zijn huidige woonsituatie en woonomgeving en zelf het initiatief te nemen om de leefbaarheid in stand te houden.

De analyse heeft geresulteerd in 10 speerpunten in het woon-zorg beleid van de samenwerkende gemeenten:

1. Goed evenwicht vinden tussen sociaal en fysiek domein. Het creëren van ontmoeting is dan het toverwoord. Overall uitgangspunt is dat 'stenen' niet meer het doel zijn, maar slechts een belangrijk middel!
2. Reduceren van de plancapaciteit, marktbehoefte goed inschatten.
3. Kansen creëren voor nieuwkomers (arbeidsmigranten).
4. Transformatieopgave in zorgvastgoed aanwezig, uitwerking nog ongewis. De trend is, zoals veel zorgaanbieders aangeven, het aan huis brengen van de zorg, waarbij steeds meer wordt geanticipeerd op de toepassing van technologie en innovatie. Tegelijkertijd wordt gesteld dat het overeind houden of creëren van vastgoed in kleine kernen niet meer is te verwachten. Dit kan ruimte geven aan particulier of collectief initiatief.
5. Zorg voor de kwetsbaren: smeden van nieuwe coalities. Lang thuis blijven wonen in combinatie met overheveling van bepaalde taken naar de gemeenten en tegelijkertijd bezuinigen in de zorg- en welzijnssector zet de huidige kwaliteit van dienstverlening onder druk. Er moet meer met minder. Iedereen is het er wel over eens dat de verzorgingsstaat zo niet verder kan en de oplossing voor een deel ligt in samenwerking en zelfred- of zelfwerkzaamheid van burgers.
6. Transformatieopgave in de huursector vraagt om regionale afstemming.
7. Transformaties afstemmen met ingrepen in publiek domein.
8. Sturen op kwaliteit.
9. Kantelen van het 'wonen', ofwel hoe organiseren we de leefbaarheid? Het fenomeen van 'kantelen' dat zich op het vlak van welzijn en zorg voltrekt, is ook te projecteren op het wonen. Inwoners krijgen steeds meer zelf de verantwoordelijkheid over prettig wonen en leven, waarbij in toenemende mate het zelfoplossend en zelforganiserend vermogen wordt aangesproken (participeren). Er komt ruimte voor lokaal initiatief en zelfsturing. Voor de overheid haar partners ligt de uitdaging in het stimuleren en faciliteren, zodat die ruimte er ook daadwerkelijk komt. Vervolgens is het aan de creativiteit en inzet van de inwoners om er iets van te maken.
10. Bewustmaken van de (oudere) burger, speciaal de eigenaar-bewoner

In de uitwerking van de speerpunten wordt in de Structuurvisie een aantal woonzones onderscheiden. Per zone wordt een aantal accenten gelegd. Uitgangspunt daarbij is elke zone in zijn kracht te zetten, dit wil zeggen voortborduren op sterke punten die al aanwezig zijn en werken aan de kwetsbare punten. Het doel is stimuleren van goede plannen, niet het uitsluiten ervan.

Gemeenten dienen hun bestaande planvoorraad tegen het licht te houden en te beoordelen aan de hand van een scoremethodiek. Punten worden bijvoorbeeld toegekend aan inbreidingslocaties waar hergebruik van leegstaand vastgoed mogelijk is. Ook het verbeteren van "rotte plekken" binnen de kernen wordt positief beoordeeld. Per gemeente is daarnaast in de Structuurvisie een kwaliteitsenvelop opgesteld. Deze kwaliteitsenvelop geeft per kern/wijk aan welke hoeveelheid woningen bijgebouwd kunnen worden en in welke vorm dit wordt toegestaan.

DE GEMEENTE LEUDAL



De basis van de Structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving wordt gevormd door verschillende analyses. Er is een ruimtelijke analyse gemaakt, een analyse van de demografische ontwikkelingen, de plancapaciteit en het marktbeeld zijn beschouwd, de bereikbaarheid van het wonen is onderzocht en de woonomgeving is in beeld gebracht. In de gemeente Leudal worden in de structuurvisie twee woonzones onderscheiden: Platteland-west en Maasvallei. Neer en Hanssum zijn gelegen in de woonzone Maasvallei.

Ten aanzien van de demografische ontwikkeling wordt geconstateerd dat Leudal tot 2050 nog een groei kent van ongeveer 540 huishoudens met een piek in 2027 (Progneff 2013, E'til). Regiobreed is er in de komende 10 jaar nog een groei van per saldo 4.400 huishoudens voorzien. Hierna neemt de groei sterk af tot ca 1.400 huishoudens in de 10 jaar. Regiobreed is er dus nog 10 jaar sprake van groei, daarna gaan zich de verschillen in groei, stabilisatie of krimp tussen de gemeenten zich nadrukkelijker manifesteren.

Leudal kende de afgelopen jaren een uitgesproken positief buitenlands migratiesaldo dat toe is te schrijven aan de vestiging van arbeidsmigranten. De gemeente Leudal kent in de regio het laagste aandeel sociale huurwoningen (13%), terwijl het aandeel koop- en particuliere huurwoningen het hoogst is (87%). Om het marktbeeld goed inzichtelijk te krijgen is een woningmarktsimulatie uitgevoerd. Hieruit blijken kansrijke en kansarme marktsegmenten.

Tabel 1: Kansrijke en kansarme marktsegmenten per gemeente

	Echt-Susteren	Leudal	Maas-gouw	Neder-weert	Roerdalen	Roermond	Weert
HUUR							
Appartement							
Eengezinswoning							
Seniorenwoning							
KOOP							
Appartement							
Rijwoning							
Twee-onder-een-kap							
Vrijstaand							
Seniorenwoning							

Legenda	
Kansrijk segment	
Kwetsbaar segment	
Segment in balans	IN BALANS

Bron: WOZ- en GBA-registraties gemeenten, woningmarktsimulatie door Companen

Opvallende zaken in het marktbeeld zijn de volgende:

- In de gehele regio is ontwikkeling van senioren geschikte woningen kansrijk.
- Uitbreiding met appartementen in de huursector wordt gezien als een kwetsbaar woningtype.
- In wat betreft woningmarkt ontspannen gemeenten, zoals Leudal, neemt de kwetsbaarheid van de grote en ruime woningen toe.

In de Structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving is na de analyse van de woningmarkt bepaald hoeveel woningen er binnen de planhorizon van de structuurvisie aan de bestaande woningvoorraad binnen een gemeente kunnen worden toegevoegd. Voor de gemeente Leudal betreft dit maximaal 260 woningen in de periode 2014 t/m 2017 en 640 woningen in de gehele periode t/m 2023. Indien er meer plancapaciteit is dan deze 640 woningen, dient de gemeente Leudal deze terug te brengen tot het genoemde aantal. Op basis van tabel 4.4 van de structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving is er in Leudal een plancapaciteit van 1.560 woningen. Dit houdt in dat er een overschot aan woningen in harde bouwplannen is van 920 woningen. Afgesproken is dat de gemeente dit overschot met 340 woningen reduceert in de periode van 2014 t/m 2017.

De gemeente dient dit te doen door bestaande plannen te heroverwegen. De markt moet worden uitgedaagd om met goede plannen te komen. Dit kunnen ook nieuwe plannen zijn die beter inspelen op de vraag dan bestaande plannen die reeds tot de harde plancapaciteit worden gerekend. Een kwalitatieve beoordeling van plannen is daarbij cruciaal. Om goede plannen te ontwikkelen dient de ontwikkelende partij af te stemmen op de markt vraag, waarbij gemeenten in beginsel terughoudend zijn in het normeren met aantallen. De kwaliteitsenveloppen uit de

structuurvisie bieden het afwegingskader, waaraan zowel bestaande als nieuwe plannen worden getoetst. Daarnaast biedt de structuurvisie handvatten door een onderscheid te maken in woonzones en per zone de sterke en zwakke punten te benoemen.

WOONZONE MAASVALLEI

Zoals beschreven ligt Hanssum in de woonzone Maasvallei. Dit gebied wordt getypeerd als een gebied waar wonen, recreëren en zorg centraal staan. De ambitie hier is te bouwen voor de eigen behoefte, waarbij ruimte wordt geboden voor onderscheidende woonmilieus binnen het bebouwd gebied. Er wordt ruimte gegeven voor initiatieven, waarbij het kwantitatief kader als richtcijfer wordt gehanteerd.

In de woonzone Maasvallei liggen er kansen door in ruimtelijk opzicht meer contact met de Maas te zoeken. De synergie van wonen en recreatie biedt daarbij een duidelijke meerwaarde.

AFWEGINGSKADER PLANVOORRAAD

Om te kunnen bepalen hoe de bestaande of potentiële (of nieuwe plannen) geordend gaan worden, is een afwegingskader gemaakt. Op basis van objectieve criteria worden plannen getoetst. In principe gaan alle plannen door een aantal 'zeven'. Op basis hier van ontstaat een ordening in de plancapaciteit per gemeente per kern.

Indien zich nieuwe plannen aandienen, zullen deze op dezelfde wijze gewogen worden en al dan niet aan de ordeningslijsten worden toegevoegd. Na vaststelling van de Structuurvisie worden de lijsten jaarlijks geüpdate. Hiermee wordt uiting gegeven aan de gewenste dynamiek. De afwegingskaders betreffen:

- Planstatus en positie gemeente/planeigenaar.
- Stedenbouwkundige en woonkwaliteit (bijv. inbreiding of uitbreiding, herontwikkeling 'rotte plekken', duurzaamheid, levensloopbestendigheid, hergebruik bestaand vastgoed).

In bijlage 1 bij dit advies is de Kwaliteitsenvelop voor de gemeente Leudal opgenomen. Het richtcijfer voor nieuwbouw in de kern Neer (waar Hanssum onderdeel van uitmaakt) bedraagt voor de periode 2014-2017 maximaal 24 woningen. Voor de periode 2018-2023 kunnen maximaal nog 36 woningen extra worden bijgebouwd. Kwalitatief moet het accent liggen op gestapelde koopwoningen, koopwoningen die geschikt zijn voor senioren, huurwoningen geschikt voor senioren en eengezins huurwoningen.

3.3 HORECA

Het perceel voor de horecagelegenheid is in eigendom van brouwerij De Lindenboom. Zij zien marktkansen om een succesvolle horecagelegenheid te realiseren ter verrijking van het al bestaande aanbod. Het gehele Maasfront krijgt een facelift (zie beeldkwaliteitsplan en toelichting bij het bestemmingsplan), waarbij recreatie en toerisme belangrijke pijlers worden. De haven van Hanssum wordt omgevormd van een haven voor vrachtboten, nodig voor het transport van en naar de voormalige Boerenbond, tot een aantrekkelijke aanlegplaats voor rondvaartboten. Bovendien wordt het terrein van de bestaande jachthaven geüpgraded om meer recreanten te trekken. Bij dit concept hoort een breed aanbod aan horecafaciliteiten. De huidige situatie biedt ruimte voor verbreding van het aanbod. De nieuwe horecagelegenheid is onderdeel van het totaalconcept en levert een bijdrage aan de totale gebiedsontwikkeling.

3.4 CONCLUSIE

De Structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving is het meest actuele, vastgestelde woningbouwbeleid in de gemeente Leudal. Er wordt geconstateerd dat er een overcapaciteit aan plannen is en dat er een keuze moet worden gemaakt in de planvoorraad. Er is ruimte om hier nieuwe plannen aan toe te voegen en deze in de beoordeling van kansrijke woningbouwlocaties mee te nemen. Het plan Maasfront in Hanssum is nog geen onderdeel van de harde plancapaciteit. Het is dus een nieuw plan dat moet concurreren met andere plannen. Voor Neer is er in totaal ruimte voor de bouw van 60 woningen t/m 2023. Het college van Burgemeester en wethouders heeft in een reactie op het principeverzoek aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan de bouw van maximaal 14 woningen. Het plan Maasfront voldoet namelijk aan

veel van de vastgestelde kwaliteitscriteria. Het woningtype betreft koopappartementen, die geschikt gemaakt kunnen worden voor senioren. Het plan betreft een locatie binnen bestaand bebouwd gebied en neemt een rotte plek in Hanssum weg (een braakliggend industrieterrein met bestemming “Bedrijventerrein”. Door de combinatie met recreatie en horeca wordt er een kwaliteitsslag gemaakt die inspeelt op een in de structuurvisie geconstateerde behoefte in de woonzone Maasvallei. Hier wordt in het vervolg van dit advies nader op ingegaan.

4 TREDE 2

In trede 2 dient de vraag beantwoord te worden of de regionale behoefte kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. In Limburg is het bestaand stedelijk gebied opgenomen in het POL 2014 (nader uitgewerkt in de Omgevingsverordening 2014). In trede 2 moet op basis van de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking in de eerste plaats de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied worden bepaald.

4.1 BESCHIKBARE RUIMTE

Op basis van de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan de inventarisatie naar beschikbare ruimte plaatsvinden vanuit twee invalshoeken:

1. Gemeentelijke of regionale ambities
De ambities van een gemeente of andere gebiedspartners kunnen redenen zijn om in een gebied de ruimte anders te willen gebruiken. Dit kan vastgelegd zijn in structuurvisies of andere plandocumenten. Ambities kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op het anticiperen op vergrijzing, krimp, ontwikkeling topsector, op peil houden voorzieningenniveau, verduurzaming of verbetering van de sociale en fysieke leefomgeving.
2. Kansen en problemen vanuit het gebied zelf
De situatie en de dynamiek in een gebied zelf kan aanleiding zijn tot verandering in ruimtegebruik. Zo kunnen de woonvoorkeuren in een wijk of buurt verschuiven. Of een gebied kan opeens specifieke leefstijlen trekken of ondernemers die creatief gebruik maken van de ruimte. Ook kunnen gebieden te kampen hebben met problemen. Soms al langdurig, hardnekkig en schier onmogelijk oplosbaar. Denk aan verval, veroudering, functieverlies, leegstand en onevenwichtige sociale samenstelling van een wijk.

In het geval van het Maasfront vindt de inventarisatie plaats op basis van de kansen en problemen vanuit het gebied zelf. De eerste en belangrijkste constatering is dat de locatie aan de straat Hanssum is gelegen binnen de aanduidingen “bebouwd gebied” en “bedrijventerrein” uit het POL2014. Het wordt dus gerekend tot het bestaand stedelijk gebied. Een tweede belangrijke constatering is dat het project is gelegen in een gebied dat relatief rommelig oogt en waar weinig perspectief is op de ontwikkeling van een succesvol bedrijventerrein, de huidige bestemming. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de potentiële ontwikkellocaties in de omgeving, afgezet tegen het probleemoplossend vermogen van woningbouw op het voormalige Viteliaterrein.

4.2 POTENTIËLE ONTWIKKELLOCATIES BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Beschikbare ruimte staat nog niet gelijk aan geschikte ruimte. Er moet een inschatting worden gemaakt van de haalbaarheid van de beschikbare ruimte. Welke mogelijke knelpunten zijn er wanneer de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied als ontwikkellocatie wordt gekozen? Is er sprake van gelijke kansen voor een project, lost een project dezelfde ruimtelijke problemen op? De haalbaarheid van potentiële locaties moet volgens de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking worden verkend op basis van drie invalshoeken:

1. Wenselijkheid, waarbij wordt onderzocht in hoeverre er draagvlak is voor de ontwikkeling, wat de maatschappelijke kosten en baten zijn en hoe de ontwikkeling aansluit bij bestaande beleidsprogramma's en visies.
2. Wet- en regelgeving, waarbij o.a milieunormen, provinciale verordeningen en grondprijnsbeleid worden onderzocht, omdat deze herontwikkeling kunnen ontmoedigen.
3. Financiële haalbaarheid, waarbij onderzocht wordt of zich meerkosten voordoen als gevolg van verwerving, versnipperd grondeigendom en wordt gekeken of er voldoende verdien capaciteit is op een locatie.

Vervolgens kunnen potentiële ontwikkellocaties worden geselecteerd en beoordeeld. Deze benadering is heel goed toepasbaar indien overheden een regionale visie maken op bijvoorbeeld de toekomstige ontwikkeling van wonen. In dit geval wordt een concreet initiatief beoordeeld en afgezet tegen mogelijke andere locaties. De haalbaarheid van andere locaties is zonder

concrete initiatieven lastig in te schatten. Om die reden wordt de wenselijkheid van de locatie Maasfront in de beoordeling centraal gesteld.

Belangrijke kwaliteiten van het Maasfront zijn:

1. Het betreft een inbreidingslocatie.
2. Het betreft een locatie waar door herstructurering een verbetering van het woon- en leefklimaat optreedt door het saneren van een (brede) bestemming "Bedrijventerrein".
3. Het woningtype voorziet in een behoefte.
4. Het betreft een reeds braakliggend terrein waar de bedrijfsbebouwing al is gesloopt.
5. Er heeft reeds een sanering plaatsgevonden van een bodemverontreiniging.
6. Ruimtelijk wordt zeer duidelijk contact gezocht met de Maas.
7. Er wordt een nieuw verblijfsgebied gecreëerd aan de Maas waar voorheen nauwelijks levendigheid was door de aanwezigheid van bedrijventerrein.
8. De combinatie van horeca en wonen levert een meerwaarde voor de beleving en de recreatieve potentie van Hanssum.
9. Er wordt een meerwaarde gecreëerd voor de bestaande jachthaven in Hanssum door in het plangebied een parkeergelegenheid aan te leggen. Hierdoor kan de parkeerplaats bij de jachthaven vervallen en worden een kwaliteitsimpuls aan dit gebied gegeven.

In de regio zijn enkel locaties gelegen waar een (verouderd) bedrijventerrein aan de Maas is gelegen. Bij Kessel is een bedrijventerrein aan de Karreweg gelegen, waar Neptunes is gevestigd. Ten zuiden van Buggenum is het terrein gelegen waar voorheen de Maascentrale was gevestigd. Het terrein in Kessel is nog altijd in gebruik door een bestaand bedrijf en herontwikkeling is hier niet aan de orde. Op het terrein van de Maascentrale zou eventueel wel herstructurering aan de orde kunnen zijn. Beide locaties zijn echter ruimtelijk veel minder geschikt voor een kleinschalig woningbouwproject zoals het Maasfront.

Het voormalige Viteliaterrein is het enige terrein met de bestemming "Bedrijventerrein" dat verweven is met een bestaande woonkern. Beide andere locaties worden weliswaar gerekend tot bebouwd gebied, maar zijn ver buiten de woongebieden gelegen. Milieuwinst is hier dan ook veel minder aan de orde. Ook is de recreatieve potentie van Hanssum vele male groter. De combinatie van jachthaven, horeca, wonen en een aantrekkelijk ingerichte kade is alleen hier te vinden.

In de omgeving van Neer is het Maasfront de enige locatie waar een transformatie van bedrijventerrein mogelijk is én waarbij één van de belangrijke ambities van de woonzone Maasvallei, het ruimtelijk contact maken met de Maas, kan worden gerealiseerd. Realisatie van een relatief beperkt aantal woningen heeft een groot probleemoplossend vermogen en kan bijdragen aan realisatie van regionale ambities in het woonbeleid. Ook is de realisatie van woningen milieutechnisch en ruimtelijk haalbaar. Dit is aangetoond door het uitvoeren van onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan Maasfront.

Er wordt voldaan aan trede 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

5 TREDE 3

Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde. De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Trede 3 hoeft niet te worden doorlopen.