

## Notitie - Ladder voor duurzame Verstedelijking

---

**Project:** Realisering nieuwbouwplan Groenstraat – Marie Koenenstraat Melick

**Van:** SRO – Specialisten Ruimtelijke Ordening / mr. E.H.J. Eussen

**Aan:** Gemeente Roerdalen

**Datum:** 19 augustus 2019

---

### *Het project*

Een projectontwikkelaar heeft de locatie van het voormalige garagebedrijf Geelen in Melick aangekocht en is voornemens de locatie te herontwikkelen. Op de huidige locatie is een sterk vervallen garagebedrijf gelegen dat circa 20 jaar geleden al gesloten is. De locatie zelf maakt een zeer vervallen indruk. De ontwikkelaar is voornemens om de locatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie in combinatie met de locatie van de voormalige basisschool in Melick, gelegen aan de Maria Koenenstraat. De voormalige basisschool is enkele jaren geleden al gesloopt. De locatie van de voormalige basisschool koopt de ontwikkelaar van de gemeente Roerdalen.

Beide locaties zijn gelegen in de kern Melick en al jaren opgenomen op de gemeentelijke planvoorraadlijst als toekomstige woningbouwlocaties. Het betreft in beide gevallen inbreidingslocaties welke omringd zijn door bestaande woningen.

Het plan bestaat concreet uit:

- De realisering van maximaal 28 grondgebonden woningen.
- De realiseren van een maatschappelijke functie (woon-zorg functie) met maximaal 26 kamers.

### *De gemeentelijke structuurvisie*

Gelet op het feit dat een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is het van belang om de regionale behoefte van de ontwikkeling te onderbouwen. Deze regionale behoefte is in 2014 vastgelegd in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg en recentelijk geactualiseerd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

### *Kwantitatieve toevoeging*

In de structuurvisie zijn kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten opgenomen voor woningbouwontwikkeling. Per gemeente in Midden-Limburg en uitgesplitst per kern is aangegeven waar nog behoefte aan is. Voor de kern Melick is daarbij afgesproken dat sprake mag zijn van een kwantitatieve toevoeging van 70 woningen. De planvoorraadlijst daarentegen geeft een toename van 116 woningen aan. Dat betekent dat gereduceerd moet worden in de vastgestelde planvoorraad in de komende periode (tot en met 2021).

In de planvoorraadlijst voor de kern Melick zijn een drietal locaties gelabeld. Te weten:

- Garage Geleen 12
- Voormalige basisschool locatie 16
- Wienkeskoel 21

Voor het overige zijn op de planvoorraadlijst voor de kern Melick 67 transformatie eenheden opgenomen.

De locaties waar onderhavige ontwikkeling betrekking op heeft zijn dus opgenomen op de gemeentelijke planvoorraadlijst welke onderdeel uitmaakt van de vastgestelde structuurvisie. Bij realisatie van de gelabelde locaties is sprake van een toename van 49 wooneenheden. Deze realisatie valt derhalve binnen het vastgestelde aantal toevoegingen van maximaal 70 woningen.

#### *Kwalitatieve toevoeging*

Kijkend naar het kwalitatieve kader dat geschetst wordt in de structuurvisie blijkt dat de herontwikkeling van zogenaamde 'rotte plekken' en de ontwikkeling van inbreidingslocaties voorrang heeft ten opzichte van verdere uitbreidingsplannen in uitleggebieden. Zoals eerder al gezegd zijn de locatie van het voormalige garagebedrijf en de voormalige basisschool expliciet benoemd op de planvoorraadlijst. Bij beide locaties is sprake van inbreiding aangezien de locaties omringd worden door bestaande woningen. Tevens is op de locatie van het voormalige garagebedrijf sprake van een 'rotte plek'. Om deze 'rotte plek' te kunnen oplossen is een koppeling van beide woningbouwlocaties noodzakelijk. De locatie Wienkeskoel in Melick betreft voor een klein gedeelte de afronding van een bestaand woningbouwgebied. Voor het overgrote deel is echter sprake van een uitleggebied waarbij geen transformatie aan de orde is. Op basis daarvan ligt het voor de hand om voor de toevoeging van woningbouw in de kern Melick als eerste te kiezen voor de locatie van het voormalige garagebedrijf Geelen en de voormalige basisschool.

#### *Programma*

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een flexibel bestemmingsplan opgesteld dat de ontwikkelaar de mogelijkheid biedt om in te spelen op de behoeftes in de markt. De ontwikkelaar is daarbij voornemens om in de planvoorbereiding een zogenaamde "Woonmarkt" te organiseren waarbij gepeild wordt aan welke woningen behoefte is. Daarmee kan een combinatie van woningbouwtypologieën ontstaan welke voorziet in de actuele behoefte.

Tevens is op de locatie van het voormalige garagebedrijf Geelen een maatschappelijke functie voorzien. Beoogd is om hier een kleinschalige woon-zorgvoorziening te realiseren. In Melick is een dergelijke voorzieningen niet voorhanden. De langdurige zorg laat momenteel zien dat het wenselijk is om ouderen die niet meer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen zo dicht mogelijk bij hun thuissituatie te laten wonen. In een kern met ruim 3.500 inwoners die de komende jaren verder zal vergrijzen is een kleinschalige woon-zorgvoorziening derhalve passend.