

EXTERN MEMO

project

Gebiedsvisie Roosteren

projectnummer

014@2019

datum

6 november 2019

onderwerp

deeluitwerking Oud
Roosteren

kenmerk

014@2019.M001

aan:

Lou Smeets (gemeente Echt-Susteren)
Huub Heijman (gemeente Echt-Susteren)
Ellen Bijsterbosch – Ekermans (gemeente Echt-Susteren)

van:

Marcel Hartjes (@nexus B.V.)

bijlagen:

bijlage 1 – bestaande situatie met luchtfoto
bijlage 2 – stedenbouwkundige visieschets
bijlage 3 – bouwkundige schouw locatie A
bijlage 4 – bouwkundige schouw locatie D

AANLEIDING

Sinds geruime tijd doet de gemeente Echt-Susteren onderzoek naar de haalbaarheid van het verplaatsen/beëindigen van de bedrijfsactiviteiten van veebedrijf Smeets, gelegen aan Oud Roosteren 15 te Roosteren.

DOELSTELLING

De gemeente Echt-Susteren wil de haalbaarheid van deze verplaatsing/beëindiging nader onderzoeken. Daarom vraagt gemeente Echt-Susteren, in het kader van de deeluitwerking Oud Roosteren van project Gebiedsvisie Roosteren, aan @nexus om te onderzoeken hoeveel wooneenheden maximaal realiseerbaar zijn op de huidige eigendommen van familie Smeets, binnen de kern Oud Roosteren.

In dit memo worden beknopt de huidige situatie en de potentiële ontwikkelingen beschreven. Deze dienen als opmaat voor een nader te omschrijven ontwikkelplan.

Nader onderzoek naar de planologische haalbaarheid van het realiseren van woningen op de eigendommen van veebedrijf Smeets is geen onderdeel van dit memo. Gemeente Echt-Susteren heeft aangegeven dit nader te laten onderzoeken. Hierbij valt te denken aan onderzoeken naar bodemgesteldheid, geluid, e.d.

Uitgangspunt bij het al dan niet kunnen toevoegen van wooneenheden is de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Aan de bestaande stedenbouwkundige context mag geen afbreuk worden gedaan. Hierdoor kan het authentieke karakter van Oud Roosteren bewaard blijven, dan wel versterkt worden. Indien het gaat om het realiseren van woningen binnen bestaande bouwvolumes wordt een bouwkundige schouw uitgevoerd om te achterhalen of de bouwkundige kwaliteit van bestaande bouwvolumes afdoende is om in aanmerking te komen voor herontwikkeling.

Voor het aspect stedenbouw wordt samengewerkt met Bureau Verbeek uit Maastricht. Voor het aspect bouwkundige schouw wordt samengewerkt met Beerkens Bouwadvies uit Panningen.

BESTAANDE SITUATIE

In figuur 1 (zie ook bijlage 1) zijn binnen de kern Oud Roosteren alle omliggende locaties in eigendom van de familie Smeets, of daaraan gerelateerde rechtspersonen.



Figuur 1: eigendommen familie Smeets (+ gelieerde rechtspersonen) binnen kern Oud Roosteren

Het onderzoek naar het toevoegen van wooneenheden zal zich niet verder uitstrekken dan de in figuur 1 aangegeven percelen.

De bebouwingen op deze locaties kennen een verscheidenheid aan verschijningsvormen. In de analyse van de bestaande situatie wordt niet nader op ingegaan welke functies de diverse bebouwingen hebben.

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Gemeente Echt-Susteren heeft de vraag gesteld om te onderzoeken hoeveel wooneenheden maximaal realiseerbaar zijn op de hierboven aangegeven eigendommen.

Deze analyse gaat hierbij uit van het deels handhaven van bestaande (bedrijfs)woningen en het eventueel amoveren van bestaande bedrijfsgebouwen. Belangrijke randvoorwaarde is dat toe te voegen wooneenheden geen afbreuk doen aan cultuurhistorische context van Oud Roosteren. Daarnaast moeten toe te voegen wooneenheden passend zijn binnen de bestaande stedenbouwkundige context.

In figuur 2 (zie ook bijlage 2) worden de diverse locaties aangegeven waar wooneenheden kunnen ontstaan. De diverse locaties worden vervolgens nader verklaard.



Figuur 2: stedenbouwkundige visieschets (Bureau Verbeek, d.d. 11 juni 2019)

Locatie A



Foto 1: locatie A

huidige situatie

In de bestaande toestand is op locatie A een varkensstal gesitueerd. Zie foto 1. De voorzijde van deze varkensstal bestaat uit een voormalig woonhuis wat omstreeks 1750¹ gebouwd is. Het aanblik en de verschijningsvorm kunnen als karakteristiek worden omschreven.

¹ Bron: <https://bagviewer.kadaster.nl/>

Echter, de bouwkundige kwaliteit van het voormalige woonhuis is van een zeer laag niveau. Zie ook bijlage 3. De conclusie van de bouwkundige schouw is dat dit gebouw niet geschikt is voor herontwikkeling. Met name de gevels van het gebouw zijn in een zeer slechte bouwkundige staat. De gevels worden op dit moment gestut door middel van inwendige stempels.

potentiële ontwikkeling



Figuur 3: potentiële ontwikkeling locatie A

In figuur 3 zijn op de plek van de bestaande bebouwing 1 á 2 nieuw te realiseren wooneenheden geprojecteerd. Belangrijk bij het ontwerp van deze wooneenheden is dat het bestaande volume van het voormalige woonhuis (thans voorzijde bestaande stal) gehandhaafd blijft om geen afbreuk te doen aan de bestaande stedenbouwkundige context.

Vanwege de omvang van het bestaande volume van het voormalig woonhuis wordt als typologie gedacht aan een één grondgebonden eengezinswoning of twee grondgebonden twee-onder-één kap woningen.

Locatie B

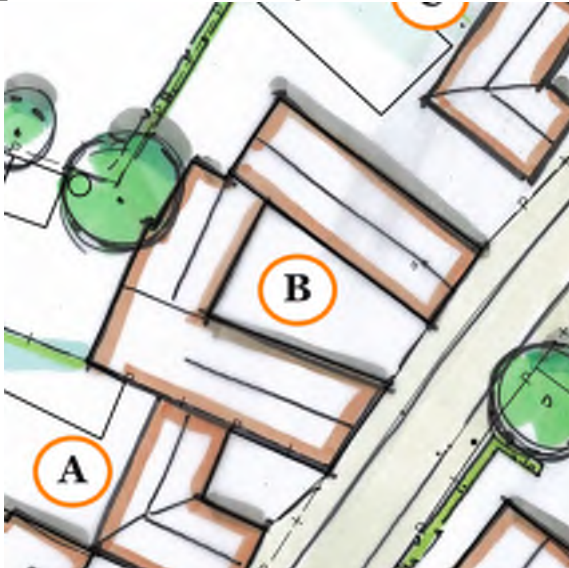


Foto 2: locatie B

huidige situatie

Deze locatie betreft een hoeve structuur. De hoeve bestaat uit een bedrijfswoning (rechterzijde) en twee bedrijfsgebouwen (stallen en schuren) die omstreeks 1750² gebouwd zijn. De bedrijfswoning wordt momenteel bewoond door de familie Smeets.

potentiële ontwikkeling



Figuur 4: potentiële ontwikkeling locatie B

De bestaande hoeve is karakteristiek voor de kern Oud Roosteren. Het voorstel is dan ook dit ensemble intact te laten door de bedrijfswoning om te zetten naar woonhuis met bijbehorende schuren. Eventueel is het mogelijk om de schuur te herontwikkelen naar een grondgebonden eengezinswoning.

Locatie C



Foto 3: locatie C

² Bron: <https://bagviewer.kadaster.nl/>

huidige situatie

De huidige situatie van locatie C betreft een weide met een bedrijfsgebouw, gesitueerd rechts naast locatie B.

potentiële ontwikkeling

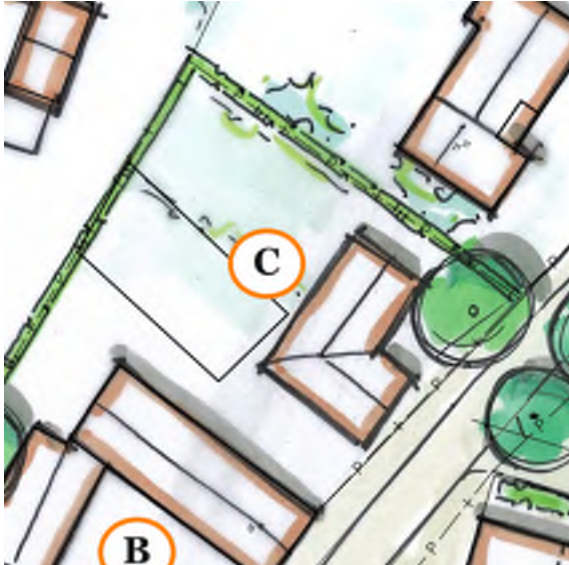


Foto 4: potentiële ontwikkeling locatie C

Na het amoveren van het bestaande bedrijfsgebouw op deze locatie ontstaat een kavel waar 1 à 2 grondgebonden wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Als typologie wordt gedacht aan een ruime grondgebonden eengezinswoning of twee ruime grondgebonden twee-onder-een kap(eengezins) woningen.

Locatie D



Foto 5: locatie D

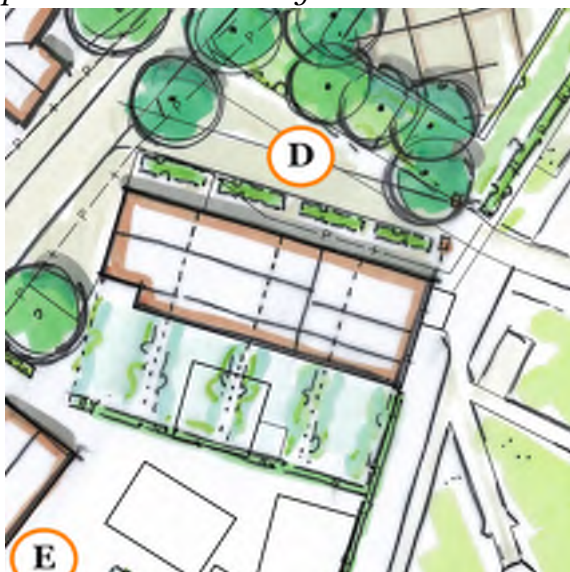
Locatie D betreft een voormalige varkensstal die momenteel niet meer in gebruik is. Uit de structuur van het gebouw valt af te leiden dat het gebouwdeel met het hogere dak een voormalig woonhuis is. De locatie van de voormalige deuren en raampartijen zijn

nog steeds zichtbaar door afwijkend metselwerk. Het bouwjaar van het gebouw is circa 1750³.

Voor dit gebouw is een bouwkundige schouw uitgevoerd (zie ook bijlage 4) om na te gaan in welke bouwkundige staat dit gebouw zich bevindt.

De conclusie van deze schouw is dat de bouwkundige kwaliteit van het gebouw afdoende is om eventueel voor herontwikkeling in aanmerking te komen. Alhoewel de kopgevel aan de straatzijde zich in een slechte toestand bevindt, kan deze hersteld worden. De eventuele keuze voor herontwikkeling is uiteindelijk aan de eigenaar.

potentiële ontwikkeling



Figuur 5: potentiële ontwikkeling locatie D

Deze locatie kan behouden blijven door het casco te behouden en hierbinnen drie à vijf grondgebonden wooneenheden te realiseren. Als alternatief kan overwogen worden om het gebouw te amoveren en vier grondgebonden eengezinswoningen te realiseren.

Diverse bebouwingen(schuurtjes) op het terrein dienen geamoveerd te worden om zo een duidelijke verkaveling te kunnen realiseren.

Aan de zijde van de toegang tot de begraafplaats moet ingezet worden op een verbetering van de openbare ruimte. Niet alleen de toegang tot de begraafplaats moet duidelijker worden aangegeven maar ook een opwaardering van de parkeerplaats aan deze zijde zorgt voor een kwalitatieve impuls aan de stedenbouwkundige context van deze locatie.

Qua typologie worden grondgebonden eengezinswoningen voorgesteld die bij mogelijk op termijn eenvoudig levensloopbestendig te maken zijn.

³ Bron: <https://bagviewer.kadaster.nl/>

Locatie E



Foto 6: Locatie E

Locatie E betreft een bestaande bedrijfswoning, op dit moment behorend bij Locatie D. Deze woning is momenteel bewoond.

potentiële ontwikkeling



Figuur 6: potentiële ontwikkeling locatie E

Bij locatie E wordt voorgesteld om de bedrijfswoning te scheiden van Locatie D en te gebruiken als reguliere burgerwoning. Een goede en duidelijke verkavelingsstructuur is dan wel noodzakelijk, in verband met de potentiële ontwikkeling van locatie D.

Het is hierbij noodzakelijk dat overige bebouwingen op het kavel geamoveerd worden om zodoende ruimte te creëren voor een tuin bij deze woning.

PROGRAMMA

Vanuit de voorgestelde potentiële ontwikkelingen ontstaat onderstaand programma.

Tabel 1: programma⁴

locatie	min. aantal	max. aantal	typologie
A	1	2	leengedins / twee-onder-één kap levensloop
B*	1	3	boerderijwoning met schuur
C	1	2	leengedins / twee-onder-één kap
D	3	5	leengedins
E*	1	1	leengedins
TOTAAL	7	13	

In bovenstaande tabel zijn de potentiële aantallen o.b.v. stedenbouwkundige argumenten weergegeven. Hierdoor komt het stedenbouwkundig potentieel uit op minimaal 7 en maximaal 13.

Echter, dit betekent niet dat uiteindelijk dertien wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het totaal aantal te realiseren wooneenheden wordt gemaximaliseerd op tien wooneenheden.

Bijvoorbeeld: indien de initiatiefnemer op locatie D vijf wooneenheden wil realiseren, heeft dit consequenties voor het restant aantal te realiseren wooneenheden. Hierdoor zou het programma als volgt uit kunnen zien:

Tabel 2: voorbeeldprogramma

locatie	aantal	typologie
A	2	leengedins / twee-onder-één kap levensloop
B*	1	boerderijwoning met schuur
C	1	leengedins / twee-onder-één kap
D	5	leengedins
E*	1	leengedins
TOTAAL	10	

* Opgemerkt wordt dat het bij locatie B* en E* gaat om een omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.