

Bijlage 2 bij Samenwerkingsagenda

Voorstel van de Gemeente Voerendaal

De volgende projecten maken onderdeel uit van de Samenwerkingsagenda:

1. Project Open Club Klimmen
2. Project woningbouw Houtstraat/dr Poelsstraat klimmen
3. Project woningbouw Raadhuisplein Voerendaal

1. Project Open Club Klimmen.

In de Samenvatting Open Club Klimmen (bijgevoegd) zijn de doelen en maatschappelijke effecten van OCK beschreven, evenals de te realiseren onderdelen (multifunctioneel gebouw, buitenruimte en woonprogramma). Korthedshalve verwijzen wij hier ook naar het Ontwikkelplan Open Club Klimmen (januari 2020) waarin de volgende onderdelen zijn uitgewerkt:

- Het functioneel-ruimtelijk programma van eisen (PVE) voor het multifunctionele gebouw;
- Het technisch programma van eisen voor het multifunctionele gebouw;
- De vaste gebruikers/huurders welke gehuisvest worden in het gebouw;
- De huurlasten en gebruikerslasten voor de vaste gebruikers/huurders;
- Het functioneel-ruimtelijk programma van eisen voor de buitenruimte;
- Het stedenbouwkundig kader voor zowel de bebouwing als de landschappelijke inpassing;
- De uitgangspunten voor Beheer en Exploitatie;
- De keuze voor aanbesteding/bouworganisatievorm;
- Het financiële overzicht van de investeringskosten.

De stichtingskosten voor het project OCK conform het Ontwikkelplan OCK zijn € 13.677.000

De financiering van het totale plan is als volgt:

Reeds gevoteerd krediet gemeente (2017)	€ 10.362.000
<i>Bevestigde subsidies/cofinanciering:</i>	€ 1.875.000
• Bijdrage provincie Limburg	€ 770.000
• Bijdrage IBA Parkstad	€ 500.000
• Bijdrage INNOVO	€ 275.000
• Bijdrage DU Bevolkingsdaling (tranche 2019)	€ 330.000
<i>Opbrengsten en besparingen:</i>	€ 680.000
• Opbrengst woonprogramma (garantstelling)	€ 350.000
• Besparingen in het plan	€ 330.000
<i>Aanvullende financiering gemeente*</i>	€ 760.000
• Bijdrage uit rioolfonds	€ 200.000
• Aanvullend krediet uit algemene reserve	€ 560.000,-
TOTAAL	€ 13.677.000

*aan de gemeenteraad van Voerendaal (4 juni 2020) wordt gevraagd in te stemmen met een aanvullend financiering van in totaal € 760.000,-. Gedurende de looptijd van het project zullen mogelijk nog aanvullende subsidies worden verworven. Hiermee kan de uiteindelijke extra investering door de gemeente worden teruggebracht.

De actuele planning van de mijlpalen van het project OCK ziet er als volgt uit:

	Ontwerpfase	Bestemmingsplan	Uitvoeringsfase
Q2 2020	Aanbesteding ontwerpteam		
Q3 2020			
Q4 2020	Ontwerptraject SO-VO	Onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing	
Q1 2021			
Q2 2021	Aanbesteding bouwteam (VO niveau)	Bestemmingsplan procedure	
Q3 2021	Start bouwteam		
Q4 2021			
Q1 2022	Uitvoeringsgereed ontwerp	Omgevingsvergunning en overige vergunningen	
Q2 2022			Start bouw
Q3 2022			
Q4 2022			
Q1 2023			Oplevering bouw
Q2 2023			Sloop school en oplevering totale plan

Woonprogramma Open Club Klimmen

Het ontwikkelplan OCK zie op de ontwikkeling en realisatie van een multifunctionele voorziening, sportvelden en buitenruimte. Het aanvullend woonprogramma in het plangebied van de Open Club Klimmen daar aan toegevoegd. IBA Parkstad heeft in haar advies aangegeven dat een aanvullend woonprogramma, mits zorgvuldig ingepast, een duidelijke meerwaarde heeft en een versterking is voor het plan Open Club Klimmen. Op basis van de stedenbouwkundige en landschappelijke analyse is geconcludeerd dat het aanvullend woonprogramma gepositioneerd moet worden in de "driehoek" (Kerkveldweg-Schoolstraat) die aansluit op de dorpskern. Qua typologie moet in ieder geval niet gedacht worden aan grondgebonden woningen, maar aan gestapelde bouw/appartementen, waarbij bij voorkeur gebruik wordt gemaakt van de hoogteverschillen van het terrein.

Belangrijk uitgangspunt is ook dat er woningen worden toegevoegd waar lokaal behoefte en vraag naar is. Uit het Onderzoek Voerendaalse Woningbehoefte in Beeld (2019) komt de conclusie dat er (levensloopbestendige) woningen voor senioren dienen te worden toegevoegd om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en op die manier ook woningen voor starters beschikbaar te stellen. Er is vanuit de woonbehoeften voldoende ruimte om woningen toe te voegen.

Deze conclusies zijn in lijn met de onderzoeken die op het schaalniveau van de stadsregio Parkstad en het schaalniveau Zuid-Limburg zijn uitgevoerd. Qua aantallen en segmenten gaan we uit van 25 levensloopbestendige appartementen, met de focus op het segment van de middeldure huur en/of koop tot € 300.000,-. Met deze segmenten wordt tevens ook aangesloten bij de criteria die gelden voor de tijdelijke versoepeling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Conform IBA-advies zal bij de start van de ontwerpfase een integraal ontwerpteam worden aanbesteed. Het ontwerpteam zal een schetsontwerp voor het hel gebied (inclusief de woningen) en een voorontwerp van het gebouw en de buitenruimte opstellen. Het aanvullend woonprogramma in het plangebied van de Open Club Klimmen is op dit moment niet opgenomen in de woningbouwprogrammering. Dit betekent dat, conform de spelregels van de tijdelijke versoepeling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, het aanvullend woonprogramma ter goedkeuring dient te worden voorgelegd aan de stadsregio Parkstad, waarna de planologische procedure doorlopen zal moeten worden. Er zal daarna een marktpartij gezocht worden voor de ontwikkeling van de woningen. De fasering in de tijd van de woningbouw zal in de ontwerpfase verder worden uitgewerkt, deze is namelijk mede afhankelijk van hoe het schetsontwerp er uit gaat zien.

2. Projectbeschrijving project woningbouw Houtstraat/dr Poelsstraat klimmen

Korte Omschrijving	Het project woningbouw Houtstraat-dr Poelsstraat is onderdeel van het Programma Volkshuisvesting, en is gericht op de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen in de sociale huursector, hetgeen voorziet in een actuele vraag op de woningmarkt en tevens bijdraagt aan de doorstroming waarmee (gezins)woningen vrijkomen voor o.a. starters.
Locatie	Hoekperceel (ruim 2400 m ²) aan de Houstraat-dr Poelsstraat in de kern Klimmen. De locatie is centraal gelegen en in de nabijheid van de voorzieningen. De locatie is in eigendom van de gemeente Voerendaal.
Beoogd resultaat	Realisatie van 20 levensloopbestendige appartementen in de sociale huursector met de bijbehorende parkeergelegenheid.
Relatie tot de woningmarkt Voerendaal	Op basis van lokale en regionale onderzoeken naar de woningmarkt (o.a. het woonbehoefteonderzoek Voerendaal 2019) wordt voor deze locatie ingestoken op het realiseren van levensloopbestendige appartementen in de sociale huursector. Hiermee past het project ook binnen de criteria van de tijdelijke versoepeling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
Rollen betrokken partijen	Gemeente Voerendaal is eigenaar van de grond. Gemeente heeft aanvullend bodemonderzoek laten verrichten en de voorbereidingen getroffen voor verkoop van de grond. Beoogd initiatiefnemer is de Woningstichting Voerendaal (WsV). WsV heeft reeds een schetsontwerp laten opstellen. WsV zal als initiatiefnemer het ontwerptraject uitvoeren en het ontwerpbestemmingsplan (laten) opstellen.
Financiën	De percelen zijn in 2012 aangekocht door de gemeente. Op basis van een taxatie gebaseerd op het realiseren van sociale huurwoningen heeft de gemeente in januari 2020 aan Woningstichting Voerendaal een integraal voorstel gedaan voor de koop van de grond. Na overeenstemming wordt een voorlopig koopcontract opgesteld. Er wordt geen financiële bijdrage aan de Provincie Limburg gevraagd.
Mijlpalenplanning	De indicatieve planning ziet er als volgt uit: Q2 2020: Voorlopig koopcontract gemeente-WsV Q3 2020: Ontwerptraject en opstellen ontwerp-bestemmingsplan Q4 2020: Start planologische procedure Q1/Q2 2021: Vaststellen bestemmingsplan Q3 2021: Omgevingsvergunning Q4 2021: Start bouw

3. Projectbeschrijving project woningbouw Raadhuisplein Voerendaal

Korte Omschrijving	Het project woningbouw Raadhuisplein is onderdeel van het Programma Volkshuisvesting, en is gericht op de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen, hetgeen voorziet in een actuele vraag op de woningmarkt en tevens bijdraagt aan de doorstroming waarmee (gezins)woningen vrijkomen voor o.a. starters.
Locatie	Perceel (1907 m ²) centraal gelegen in de kern Voerendaal in de nabijheid van de voorzieningen. De locatie is in eigendom van de gemeente Voerendaal.
Beoogd resultaat	Realisatie van 4 tot 6 levensloopbestendige woningen met de bijbehorende parkeergelegenheid.
Relatie tot de woningmarkt Voerendaal	Op basis van lokale en regionale onderzoeken naar de woningmarkt (o.a. het woonbehoefteonderzoek Voerendaal 2019) wordt voor deze locatie ingestoken op het realiseren van 4 tot 6 levensloopbestendige woningen. Hiermee past het project ook binnen de criteria van de tijdelijke versoepeling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
Rollen betrokken partijen	Gemeente Voerendaal is eigenaar van de grond. Gemeente heeft aanvullend bodemonderzoek laten verrichten en de voorbereidingen getroffen voor verkoop van de grond. Door middel van een tender zullen enkele partijen worden geselecteerd die een schetsontwerp en financiële bieding doen. De winnaar is de beoogd initiatiefnemer, die de verder planontwikkeling ter hand neemt en het ontwerpbestemmingsplan (laat) opstellen.
Financiën	Het perceel is in eigendom van de gemeente. De grond zal worden verkocht aan de beoogd initiatiefnemer. Er wordt geen financiële bijdrage aan de Provincie Limburg gevraagd.
Mijlpalenplanning	De indicatieve planning ziet er als volgt uit: Q2/3 2020: Tenderprocedure Q3/4 2020: Planuitwerking door initiatiefnemer. Q4 2020: Start planologische procedure Q2 2021: Vaststellen bestemmingsplan Q3 2021: Omgevingsvergunning Q4 2021: Start bouw