

# ESSO-LOCATIE MAASTRICHTERLAAN

## Samenwerkingsagenda

## Provincie Limburg- Gemeente Vaals

provincie limburg



gemeente  
vaals



Beschrijving augustus 2020

---

### 1. Inleiding

De Provincie Limburg heeft in het collegeprogramma 2019–2023 de ambitie opgenomen om de leefbaarheid in de Limburgse centra, kernen en wijken te willen verbeteren ter versterking van het vestigings- en leefklimaat voor bewoners. Daartoe is op 15.11.2019 het kader **Kwaliteit Limburgse Centra** vastgesteld, waarin de nadruk wordt gelegd op de leefbaarheid in kleine kernen, wijken, buurten en dorpen. Daarnaast is er ook aandacht voor gemeenschapsvoorzieningen, natuur in de centra en flexwonen.

In dat verband biedt de Provincie de mogelijkheid om middels onderlinge afspraken over resultaten nagenoeg gelijklopende gemeentelijke ambities op dit vlak gezamenlijk te realiseren. Hiertoe wordt een **samenwerkingsagenda** opgesteld. Voor het onderhavige project is dit het geval, van welke agenda deze projectbeschrijving een onlosmakelijk onderdeel vormt.

De agenda is opgebouwd uit drie projectelementen:

- Herontwikkeling Esso-Locatie Maastrichterlaan
- Woningbouw Pastoerswei-Lindenstraat
- Toegankelijkheid Kopermolen

### 2. Herontwikkeling Esso-Locatie Maastrichterlaan

In het kernwinkelgebied van het centrum van Vaals, aan de drukke verkeersader **Maastrichterlaan**, ligt sinds jaar en dag een **benzinstation**. Dit station trok in het verleden veel klanten, vooral uit Duitsland in de tijd dat er nog een groot verschil was in de prijs voor diesel. Een dergelijke voorziening midden in het centrum, met alle veiligheidsrisico's die daarbij komen kijken, is al jaren een doorn in het oog voor de gemeenschap. In 2012/2013

heeft de Provincie Limburg in samenwerking met de gemeente Vaals de reconstructie van de Maastrichterlaan uitgevoerd. In de voorbereiding van dit project is getracht dit tankstation te amoveren, hetgeen echter financieel niet haalbaar bleek (jaaromzet was fors, daarmee ook de 'uitkoop').

De laatste jaren is de omzet echter fors afgenomen, met name vanwege het steeds kleinere verschil in prijzen voor diesel. In 2017 kreeg de gemeente Vaals de mogelijkheid om het tankstation en bijbehorende gebouwen in eigendom te verwerven. De gemeente is destijds in overleg getreden met de Provincie en gezamenlijk is geconstateerd dat aankoop door de gemeente weliswaar een aantal risico's inhoudt, maar vooral ook veel kansen biedt. Die risico's zitten vooral in de financiële hoek. Er ligt een forse opgave bij het slopen en vooral saneren van de locatie (ondergrondse tanks, voormalige garagewerkplaats, parkeergarage met asbest). Desondanks was het advies van voormalig gedeputeerde in een brief aan de gemeenteraad dat aankoop een unieke kans zou bieden om een aantal doelen te bereiken. Provincie en gemeente zouden hier gezamenlijk in willen optrekken, zo werd de raad medegedeeld. De aankoop was bedoeld om regie te krijgen over de toekomstige bestemming, namelijk via doorverkoop aan een partij die hier woningen wil realiseren.

De aankoop (en doorverkoop) had een aantal doelen voor ogen. Belangrijkste doel is het weghalen van een **groot veiligheidsrisico** voor de inwoners in de kern. Daarnaast biedt dit een unieke kans om de **kwaliteit van de leefomgeving** rondom de plek te verbeteren. De lelijke schandplek (oud tankstation met garages), midden in het centrum aan de invalsweg Maastrichterlaan dient in de toekomst een passende beeldkwaliteit met bebouwing en groen te krijgen. Verder ook het reduceren van de **verkeersproblematiek**, want het tankstation zorgde voor verkeersbewegingen in de nabijheid van de rotonde, hetgeen de veiligheid niet ten goede kwam. En met het invullen van de woonfunctie moet worden aangesloten op de **lokale woonbehoefte**.

Inmiddels zijn de partners gevonden, die het eigendom van de gemeente willen overnemen en zorgdragen voor de gewenste ontwikkelrichting. Woningstichting Voerendaal is bereid om het grootste deel van de locatie over te nemen en ter plaatse 22 appartementen en 6 grondgebonden woningen te realiseren. Deze woonruimten zitten alle in de sociale sector, hetgeen betekent dat ze uitermate geschikt zijn voor starters en jonge gezinnen. Daarmee sluit het aanbod perfect aan op de lokale woonbehoefte (conform onderzoek). Daarnaast is een plaatselijk ondernemer voornemens het deel van deze locatie, direct gelegen naast zijn huidige horecazaak, te kopen. Hij wil de oude historische functie van het gebouw, namelijk een hotel/pension, weer terugbrengen, met een restaurant, deels gerund door verstandelijk gehandicapten.

## Specifieke ambities

De gemeente spant zich in woonruimte te realiseren voor alle in het kader KLC genoemde specifieke doelgroepen, met name starters, ouderen en nieuwkomers.

Kijkend naar dat kader, realiseren we met onderhavig project zowel de gemeentelijke als ook de provinciale ambities op het gebied van:

<b>Doelgroepen</b> <b>Betaalbaarheid</b> <b>Impact woningmarkt</b>	Het lokale woonbehoefte-onderzoek 2019 geeft aan dat binnen de gemeente Vaals specifiek behoefte is aan enerzijds levensloopbestendige woningen voor senioren en anderzijds woningen voor starters/jongeren. Met het realiseren van de 22 appartementen en de 6 grondgebonden woningen komen we specifiek tegemoet aan vooral de doelgroep starters en jonge gezinnen. De woonruimtes zullen aangeboden worden in de huursector voor het sociale en middensegment. Voor de middellange termijn een perfecte ontwikkeling, aansluitend op de lokale woonbehoefte.
<b>Woningvoorraad</b>	Op dit terrein rust een 'redelijk harde' plancapaciteit, niet direct ondersteund middels een concreet plan, maar wel in alle overzichten tot heden meegenomen (30 stuks). Dat betekent in principe geen toevoeging. Afstemming in de regio loopt.
<b>Kleine kern</b>	De ontwikkeling krijgt vorm midden in de kern Vaals, te zien als een kleine kern, conform het KLC.
<b>Sociale agenda</b>	Dit project draagt bij aan het verbeteren van de (sociale) veiligheid op deze locatie. Niet alleen is het tankstation (met alle risico's van dien) weg, maar wordt ook de huidige verloedering (welke allerlei sociaal ongewenste praktijken aantrekt) opgeheven.
<b>Klimaat en energie</b>	Bij de bouw van de woningen speelt het thema duurzaamheid/energieneutraliteit een belangrijke rol.
<b>Monumenten/archeologie</b>	Hoewel geen rijksmonument, wordt het gebouwelijk deel, dat weer bestemd wordt tot hotel/pension, gerestaureerd conform de voormalige uiterlijke verschijning. Een beeldbepalend element komt daarmee terug/wordt versterkt in het centrum van Vaals. In de zin van 'verhalen vertellen uit het verleden' komt daarmee oude glorie voor een deel weer terug.

## Vergunningsprocedure en realisatie

De locatie heeft momenteel een 'bedrijfsmatige' bestemming (gelet op het verleden: tankstation). Om het project te realiseren zal een bestemmingsplan moeten worden opgesteld, op grond waarvan vervolgens de omgevingsvergunning kan worden gebaseerd.

Er heeft tot nu geen concreet plan gelegen, derhalve is geen sprake van 'harde' plancapaciteit. Echter is wel steeds op deze locatie rekening gehouden met een 30-tal woningen. Dit is ook reeds jaren opgenomen in diverse overzichten. In principe dus geen toevoeging. De gemeente is in overleg met de regio om draagvlak/steun te krijgen. De belangrijkste argumenten zijn 'toevoegen kwaliteit' en 'inspelen op lokale behoefte'. Aan beide is voldaan.

De planning is voor een belangrijk deel afhankelijk van besluitvorming van de Provincie over een mogelijke financiële bijdrage en zou er als volgt uit kunnen zien.

<b>Fase procedure</b>	<b>Planning</b>
<b>Besluit samenwerking en financiële ondersteuning</b>	Provincie: september 2020
<b>Besluit gemeenteraad Vaals voor aanvullende financiële dekking</b>	Gemeente: oktober 2020
<b>Overeenstemming over verkoop - ondertekening overeenkomsten</b>	Gemeente-Woningstichting Voerendaal-particulier ondernemer: oktober 2020
<b>Aanleveren plan ter onderbouwing bestemmingsplan</b>	Woningstichting: uiterlijk 1 december 2020
<b>Opstellen ontwerp-bestemmingsplan</b>	December 2020 - Februari 2021
<b>Besluitvorming en ter inzagelegging ontwerp</b>	Februari 2021
<b>Verwerken zienswijzen en besluitvorming bestemmingsplan</b>	Maart 2021 - April 2021
<b>Bezwaartermijn bestemmingsplan</b>	Mei 2021 - Juni 2021
<b>Sloop huidige gebouwen en sanering grond</b>	Voorjaar 2021
<b>Omgevingsvergunningen</b>	Juli 2021
<b>Bezwaartermijn omgevingsvergunningen</b>	Juli 2021 - Augustus 2021
<b>Definitieve eigendomsoverdracht terrein</b>	Gemeente-Woningstichting- particulier ondernemer: september 2021
<b>Start realisatie bouwwerkzaamheden</b>	2 <sup>e</sup> helft 2021
<b>Oplevering project</b>	Voorjaar 2023
<i>Alles onder voorbehoud van geen beroepschriften</i>	

## Financiële dekking

De Esso-locatie is in 2017 door de gemeente aangekocht voor een bedrag van € 600.000. Zolang de gebouwen overeind staan komen daar jaarlijkse kosten bij in de vorm van exploitatielasten, zoals

beveiliging, nutskosten, verzekering etc. Eind 2020 wordt uitgegaan van een boekwaarde van afgerond € 785.000. Dit is ook verwerkt in de door de raad vastgestelde begroting 2020-2023 (via grondexploitatie). Op basis van berekeningen en onderzoeken (onder andere door Geonius) verwachten we dat de kosten van sloop en sanering uitkomen op ca. € 500.000.

Het verwachte verkoopresultaat wordt € 600.000 (woningen) en € 150.000 (hotel), dus gezamenlijk € 750.000.

Dat betekent dat op dit project een financieel tekort verwacht wordt van € 535.000. Voor dat tekort is geen dekking voorhanden.

Onderstaand een meer gedetailleerde projectbegroting.

<b>Esso-locatie</b>	<b>Realisatie t/m 2019</b>	<b>Verwachting 2020/2021</b>	<b>Totaal</b>
<b>Huidige status/leegstand:</b>			
Aankoopbedrag	600.000		600.000
Notariskosten	13.000		13.000
Beveiliging anti-kraak	26.000	10.000	36.000
Nutskosten	11.000	10.000	21.000
Belastingen	5.000	10.000	15.000
<b>Sloop/sanering:</b>			
Onderzoek	18.000	5.000	23.000
Sloop gebouwen		200.000	200.000
Sanering terrein		300.000	300.000
<b>Planontwikkeling:</b>			
Advisering bij planontwerp	3.000	12.000	15.000
Advisering bij overeenkomsten	5.000	57.000	62.000
<b>Totale kosten</b>			<b>1.285.000</b>
<b>Verkoopresultaat:</b>			
Woningstichting			
Voerendaal: 22 appartementen à € 19.500		429.000	429.000
6 woningen à € 27.500 afronding		165.000	165.000
		6.000	6.000
Ondernemer Vaals:			
Overname bedrijfspand		150.000	150.000
<b>Totale opbrengst</b>			<b>750.000</b>
<b>Project-tekort</b>			<b>535.000</b>
Gevraagde subsidie Provincie			267.500
<b>Uiteindelijk projectresultaat t.l.v. gemeente Vaals</b>			<b>267.500 Tekort</b>

### **Subsidie/medewerking Provincie**

Bovenstaand is geconcludeerd dat er een tekort verwacht wordt van ca. € 535.000. Hiertoe is geen dekking voorhanden en de gemeenteraad voorziet grote moeite om dit financieel afgedekt te krijgen in de

gemeentelijke begroting, mede gelet op de huidige financiële (corona/gemeentefonds) situatie.

Desondanks is de meerwaarde van deze ontwikkeling op het gebied van verminderen/wegnemen van risico's op het gebied van volksgezondheid en verkeer, verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving, aanbod passend bij de lokale behoefte etc. zo groot dat het ontzettend jammer zou zijn om de ontwikkeling niet door te kunnen zetten.

Aangezien de gemeente Vaals van mening is dat dit project volledig past in de kaders van het KLC en derhalve daartoe een samenwerkingsagenda is opgesteld, wenst de gemeente Vaals een aanvraag te doen voor financiële ondersteuning/subsidie binnen de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra.

Concreet komt die financiële ondersteuningsvraag neer op een cofinancieringsverzoek van 50% van het te verwachten tekort ad € 535.000, concreet derhalve € 267.500 (of zoveel minder of meer als uit de uiteindelijke realisatie zal blijken). Met deze financiële ondersteuning zal de gemeenteraad van Vaals groen licht geven, in aanvullende dekking voorzien en kan het project van start.

### **3. - Woningbouw Pastoerswei-Lindenstraat**

Een van de meest karakteristieke straten in het historische centrum van de kern Vaals is de Lindenstraat. Een straat met statige herenhuizen aan de ene kant en de RK parochiekerk Sint Paulus aan de andere kant. Naast die Pauluskerk ligt een braakliggend terrein van ca. 6.500 m<sup>2</sup>, waar in het verleden een basisschool en bijbehorende gymzaal stonden. De beide gebouwen zijn inmiddels gesloopt en het terrein is aangevuld met split en fungeert als een tijdelijk parkeerterrein. De eens zo **karakteristieke Lindenstraat** heeft een forse impuls, om de kwaliteit van weleer weer voor een belangrijk deel terug te brengen.

Enige jaren geleden heeft de gemeente Vaals een 4-tal grote herenpanden via een openbare verkoop aangekocht. Die panden waren in particuliere handen, ernstig in verval en dienden als huisvesting voor allerlei ongewenste praktijken. De gemeente zocht en vond een ontwikkelaar die, conform gemeentelijke eisen, de panden renoveerde en inmiddels weer volledig heeft verhuurd. De panden stralen weer de 'oude glorie' uit. De gemeente zocht en vond een invulling voor het tegenover gelegen terrein naast de kerk, in de volksmond de **Pastoerswei**, terrein van de voormalige basisschool en gymzaal. Inmiddels is samen met Burgt Bouw Maastricht een plan ontwikkeld om op deze locatie 18 grondgebonden seniorenwoningen te realiseren in een parkachtige, groene omgeving. De woningen worden zodanig gesitueerd dat de huidige (zeer oude) monumentale bomen behouden kunnen blijven. Parkeren vindt binnen het 'parkje' plaats. Daarmee

wordt het terrein een soort 'begijnhof' hetgeen helemaal past bij de oude glorie van de Pastoerswei, de wei van de pastoor, naast de parochiekerk.

Belangrijkste doel is het verbeteren van de **kwaliteit** van deze **historische omgeving**, met zoveel mogelijk behoud van karakteristieke elementen, zoals o.a. de oude bomen, hetgeen de **leefbaarheid** van hartje centrum nadrukkelijk ten goede komt. Daarnaast komt het aanbod voor seniorenwoningen volledig tegemoet aan de **lokale woonbehoefte**. Zeer aantrekkelijke woningen voor senioren, waardoor deze 'doorstromen' uit hun huidige woningen, welke weer beschikbaar worden voor jongeren/starters.

### Specifieke ambities

De gemeente spant zich in woonruimte te realiseren voor alle in het kader KLC genoemde specifieke doelgroepen, met name starters, ouderen en nieuwkomers.

Kijkend naar dat kader, realiseren we met onderhavig project zowel de gemeentelijke als ook de provinciale ambities op het gebied van:

---

#### Doelgroepen Doorstroming Impact woningmarkt

Het lokale woonbehoefte-onderzoek 2019 geeft aan dat binnen de gemeente Vaals specifiek behoefte is aan enerzijds levensloopbestendige woningen voor senioren en anderzijds woningen voor starters/jongeren. Met het realiseren van de 18 levensloopbestendige woningen voor senioren komen we niet alleen tegemoet aan deze specifieke doelgroep, maar komen door de doorstroming/ verhuisbeweging ook woningen vrij voor jongeren. Voor de middellange termijn een perfecte ontwikkeling, aansluitend op de lokale woonbehoefte.

#### Betaalbaarheid

De woningen komen terecht in de koopsector en met een gemiddelde koopsom van € 300.000 uit op het middensegment

#### Woningvoorraad

Op dit terrein 'ligt' geen harde plancapaciteit. Dat betekent dat de 18 woningen in principe een toevoeging inhouden. Echter betreft het hier specifieke woningen voor de doelgroep senioren/levensloopbestendig.

#### Innovatie

De 18 woningen worden gerealiseerd in een kleine parkachtige omgeving, in de vorm van een soort historisch 'begijnhofje'. Deze hofjeswoningen brengen daarmee nieuwe woonvarianten/innovatie.

#### Kleine kern

De ontwikkeling krijgt vorm midden in de kern Vaals, te zien als een kleine kern,

---

	conform het KLC.
<b>Sociale agenda</b>	Dit project voor 18 seniorenwoningen draagt bij aan het bevorderen van vernieuwende huisvesting (levensloopbestendige hofjeswoningen) en ondersteuning van senioren in het centrum, zodanig dat zij zo lang mogelijk zelfredzaam en zelfstandig kunnen blijven wonen.
<b>Klimaat en energie</b>	Bij de bouw van de seniorenwoningen speelt het thema duurzaamheid/energieneutraliteit een belangrijke rol. De nieuwe woningen zijn CO2 neutraal en alle voorzien van zonnepanelen. Ook in het materiaalgebruik staat duurzaamheid voorop.
<b>Monumenten/archeologie</b>	Op het terrein bevinden zich momenteel een groot aantal monumentale bomen, welke nog een overblijfsel zijn uit het verleden, als beeldbepalend onderdeel van het schoolplein van de voormalige RK jongensschool. Deze monumentale bomen worden bij deze nieuwe ontwikkeling alle behouden, om vooral ook die verbinding met dat verleden in tact te houden. En een begijnhofje legt weer een relatie met de historie van kasteel Bloemendal in het centrum van Vaals, dat vroeger dienst deed als zusterklooster.

### **Vergunningsprocedure en realisatie**

De locatie heeft momenteel een 'maatschappelijke' bestemming (gelet op het verleden: basisschool). Om het project te realiseren zal een bestemmingsplan moeten worden opgesteld, op grond waarvan vervolgens de omgevingsvergunning kan worden gebaseerd.

Er heeft tot nu geen concreet plan gelegen, derhalve is geen sprake van harde plancapaciteit. Dat betekent dat de 18 seniorenwoningen in principe moeten worden toegevoegd. Er is ook geen omliggende plancapaciteit voorhanden welke geschrapt kan worden. In principe een toevoeging, hoewel het hier gaat om specifieke woningen, levensloopbestendig in een hofje voor senioren. De gemeente is in overleg met de regio om draagvlak/steun te krijgen. De belangrijkste argumenten zijn 'toevoegen kwaliteit' en 'inspelen op lokale behoefte'. Aan beide is voldaan. Mocht de gemeente Vaals onvoldoende steun krijgen in de regio, dan zou steun/draagvlak van de Provincie, op inhoudelijke gronden, behoorlijk kunnen helpen om het project mogelijk te maken.

De planning in de verdere procedure ziet er als volgt uit.

<b>Fase procedure</b>	<b>Planning</b>
<b>Overeenstemming over verkoop - ondertekening overeenkomst</b>	Gemeente-Burgt Bouw: juli 2020



<b>Aanleveren plan ter onderbouwing bestemmingsplan</b>	Burgt Bouw: uiterlijk 1 oktober 2020
<b>Opstellen ontwerp-bestemmingsplan</b>	Oktober 2020 - December 2020
<b>Besluitvorming en ter inzagelegging ontwerp</b>	Januari 2021
<b>Verwerken zienswijzen en besluitvorming bestemmingsplan</b>	Maart 2021
<b>Bezwaartermijn bestemmingsplan</b>	Maart 2021 - Mei 2021
<b>Omgevingsvergunning</b>	Juni 2021
<b>Bezwaartermijn omgevingsvergunning</b>	Juni 2021 - Juli 2021
<b>Definitieve eigendomsoverdracht terrein</b>	Gemeente-Burgt Bouw: augustus 2021
<b>Start realisatie werkzaamheden</b>	2 <sup>e</sup> helft 2021
<b>Oplevering project</b>	Voorjaar 2023
<i>Alles onder voorbehoud van geen beroepschriften</i>	

### **Financiële dekking**

Het terrein heeft momenteel nog een boekwaarde, welke gerealiseerd kan worden middels verkoop aan Burgt Bouw. De overeengekomen verkoopprijs bedraagt € 700.000 excl. Btw. Met deze prijs wordt de boekwaarde inclusief bijkomende kosten gedekt. Derhalve resteert geen financieringstekort.

### **Subsidie/medewerking Provincie**

Gelet op bovenstaande, waaruit blijkt dat er voorzien is in financiële dekking, zal de gemeente Vaals geen aanvraag doen voor financiële ondersteuning/subsidie binnen de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra.

De steun die de gemeente Vaals vraagt van de Provincie Limburg betreft bij dit project vooral de hulp/ondersteuning bij het krijgen van plancapaciteit, te weten het mogen toevoegen van de 18 seniorenwoningen aan de planvoorraad. Mogelijk dat de gemeente Vaals in onderling overleg met de regio-gemeenten 'er uit komt'. Maar een 'helpende hand' vanuit de Provincie kan daarbij zeer helpen, zeker als er in de regio te weinig draagvlak ontstaat. De Provincie zou zich kunnen uiten als grote voorstander van realisatie van dit project.

## **4. Toegankelijkheid Kopermolen**

In het hart van de kern Vaals, op het plein naast het gemeentehuis, staat een prachtig monument, de Kopermolen. Het gebouw was oorspronkelijk een Lutherse kerk. Opgericht in de 18<sup>e</sup> eeuw, in een tijdvak dat aanhangers van deze geloofsovertuiging uit Aken/Duitsland verbannen werden. In de historische ambiance van de

**De Kopermolen** is momenteel een **cultureel centrum** ingericht, waar vooral kunsttentoonstellingen en uitvoeringen van klassieke muzieksoorten plaatsvinden. De Kopermolen trekt veel bezoekers, waarvan een groot deel ouder dan 50 jaar is. Daaronder ook redelijk wat mensen die wat minder mobiel zijn. Gezien het hoogteverschil op het historische plein is het gebouw momenteel echter slecht **toegankelijk voor minder-validen**. Gemeentelijk beleid is erop gericht om juist ook de vele voorzieningen welke Vaals rijk is beter toegankelijk te maken voor de minder-validen. Zeker nu er geïnvesteerd wordt in aanvullend woningaanbod voor senioren in het hartje van Vaals (zie het project Centrumplan Vaals en ook het recente project Aan de Linde/Pastoerswei). Derhalve zoekt de gemeente naar passende oplossingen om de mobiliteit van deze doelgroep en de toegankelijkheid van de openbare ruimte en voorzieningen te verbeteren.

#### Hellingbaan

De Kopermolen heeft diverse ingangen, echter alle uitgevoerd met monumentale trappen (blauwsteen). Vanwege het hoogteverschil op het monumentale plein is een esthetisch verantwoorde oplossing vereist. In overleg met de dorpsbouwmeester is een plan ontwikkeld om een soort hellingbaan aan te leggen bij 1 van de ingangen. Deze hellingbaan wordt onder andere uitgevoerd in CorTen-staal, waardoor de baan een moderne uitstraling krijgt en daarmee zeer passend wordt bij het klassieke gebouw. Kosten van de hellingbaan bedragen ca. 50.000 euro.

#### Invaliden-toilet

Naast de toegankelijkheid van de Kopermolen is ook het gebruik voor minder-validen beperkt. Er ontbreekt namelijk een invaliden-toilet. Het aanbrengen van een dergelijk toilet in het gebouw zelf is niet mogelijk, zelfs niet in de kelderverdieping. In samenwerking met eigenaar Krijtland Wonen bestaat het plan om in het tegenover de ingang van de Kopermolen gelegen gebouw van Krijtland Wonen een invaliden-toilet te realiseren. Inmiddels staan ook de bewoners/gebruikers van dit gebouw positief tegenover het realiseren van een dergelijke voorziening. Kosten hiervan worden geraamd op ca. 30.000 euro.

Bij een positieve besluitvorming door gemeenteraad (kredietvotering) en Provincie (subsidie), zou medio oktober 2020 de voorbereiding van beide projecten kunnen worden opgepakt en kunnen de werkzaamheden nog voor de kerstperiode van 2020 worden afgerond.

## Specifieke ambities

De gemeente spant zich in woonruimte te realiseren voor alle in het kader KLC genoemde specifieke doelgroepen, met name starters, ouderen en nieuwkomers.

Kijkend naar dat kader, realiseren we met onderhavig project zowel de gemeentelijke als ook de provinciale ambities op het gebied van:

---

### Doelgroepen

Het lokale woonbehoefte-onderzoek 2019 geeft aan dat binnen de gemeente Vaals specifiek behoefte is aan meer levensloopbestendige woningen voor senioren in de kern. Dat heeft vooral ook te maken met de toenemende vergrijzing. Daarbij past een beleid dat de openbare ruimte alsmede de algemene openbare voorzieningen beter toegankelijk worden gemaakt voor ouderen en minder-validen.

### Kleine kern

Het culturele centrum, waaraan de aanpassingen worden verricht, ligt midden in de kern Vaals, te zien als een kleine kern, conform het KLC.

### Innovatie

Indirect maken de verbeteringen in de toegankelijkheid van openbare voorzieningen de kern interessanter c.q. aantrekkelijker voor nieuwe woonvarianten, specifiek gericht op ouderen en minder-validen

### Sociale agenda

Deze investeringen dragen bij aan het bevorderen van vernieuwende huisvesting en ondersteuning van senioren in de wijk, om zelfredzaamheid en zelfstandig wonen zo lang mogelijk te stimuleren. Daarmee bevorderen we tevens een ruimtelijke woon- en leefomgeving die rekening houdt met de situatie van de doelgroep van de Sociale Agenda (burgers die zich in een kwetsbare positie bevinden). De bereikbaarheid van faciliteiten/voorzieningen voor deze doelgroep wordt bevorderd. Daarmee versterken we tevens de participatieve samenleving.

### Monumenten/archeologie

De Kopermolen betreft een rijksmonument. De voorgestelde verbeteringen op het gebied van toegankelijkheid zullen ertoe bijdragen dat het historisch verleden beter en breder kan worden beleefd, omdat het gebouw meer toegankelijk wordt.

### Cultuur

Omdat het bij dit monument om een cultureel centrum gaat, zal niet alleen de beleving van de historie beter en breder worden, maar zeker ook de culturele aspecten. In het gebouw vinden namelijk veel lokale en regionale cultuuruitingen plaats.

---

## Vergunningsprocedure en realisatie

De Kopermolen is een rijksmonument. Derhalve zijn de beoogde werkzaamheden niet alleen vergunningsplichtig, maar zal in die procedure ook een oordeel van de commissie Rijksmonumenten nodig zijn. Daarop is al geanticipeerd, in die zin dat er frequent afstemming heeft plaatsgevonden. De vergunningprocedure loopt momenteel. Verwachting is dat deze na de zomer kan worden afgerond.

Bepalend daarnaast is de financiering. De gemeenteraad zal in september 2020 een besluit nemen t.b.v. het voteren van een krediet voor de werkzaamheden. Daarbij wordt gerekend op cofinanciering vanuit de Provincie. De planning ziet er als volgt uit.

<b>Fase procedure</b>	<b>Planning</b>
<b>Besluit samenwerking en financiële ondersteuning</b>	Provincie: september 2020
<b>Besluit gemeenteraad Vaals voor aanvullende financiële dekking</b>	Gemeente: september 2020
<b>Afronden vergunningprocedure</b>	Oktober 2020
<b>Vorbereiding en aanbesteding</b>	Oktober 2020 - November 2020
<b>Uitvoering werkzaamheden</b>	November 2020 - December 2020
<b>Oplevering</b>	December 2020
<i>Alles onder voorbehoud van geen bezwaar-/beroepschriften</i>	

## Financiële dekking

De aanleg van de hellingbaan wordt gecalculeerd op 40.000 euro, de aanleg van het invalidentoilet op 30.000 euro, in totaal dus 70.000 euro.

Onderstaand een meer gedetailleerde raming (o.b.v. bestek).

<b>Toegankelijkheid Kopermolen</b>	<b>Raming bestek</b>	<b>Raming Bestek</b>	<b>Totaal</b>
<b>Hellingbaan:</b>			
voorbereiding/tekenwerk	2.000		
grondwerk en bestrating	11.000		
staalwerk	22.000		
algemene kosten	2.000		
CAR/winst en risico	3.000		
<b>Totaal hellingbaan</b>			<b>40.000</b>
<b>Invaliden-toilet:</b>			
voorbereiding/tekenwerk		1.000	
sloopwerk		4.000	
metsel- en stucwerk		4.000	
tegels		10.000	
timmerwerk		2.000	
schilderwerk		3.000	
loodgieterswerk		5.000	
elektra		1.000	
<b>Totaal invaliden-toilet</b>			<b>30.000</b>
<b>Totale investering</b>			<b>70.000</b>
Gevraagde subsidie Provincie			35.000

### **Subsidie/medewerking Provincie**

De aanpassingen vragen een investeringsbedrag van € 70.000. De gemeenteraad van Vaals zal zich in september 2020 buigen over een aanvullend kredietvoorstel, daar deze investering niet is opgenomen/afgedekt in een meerjarig investeringsprogramma en dus de gemeentelijke begroting. Gelet op de huidige financiële situatie zal het lastig zijn om de gevraagde middelen vrij te kunnen maken.

Desondanks is de meerwaarde van deze investeringen voor het verbeteren van de toegankelijkheid van de openbare ruimte en daarin gelegen voorzieningen voor minder-validen van groot belang.

Aangezien dit project naar de mening van de gemeente Vaals volledig past in de kaders van het KLC en derhalve daartoe een samenwerkingsagenda is opgesteld, wenst de gemeente Vaals een aanvraag te doen voor financiële ondersteuning/subsidie binnen de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra.

Concreet komt die financiële ondersteuningsvraag neer op een cofinancieringsverzoek van 50% van de te verwachten investeringen ad € 70.000, concreet derhalve € 35.000 (of zoveel minder of meer als uit de uiteindelijke realisatie zal blijken). Met deze financiële ondersteuning zal de gemeenteraad van Vaals groen licht geven, in aanvullende dekking voorzien en kan het project van start.