

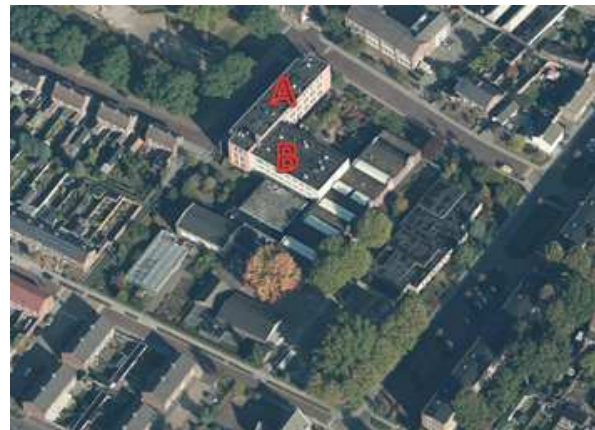
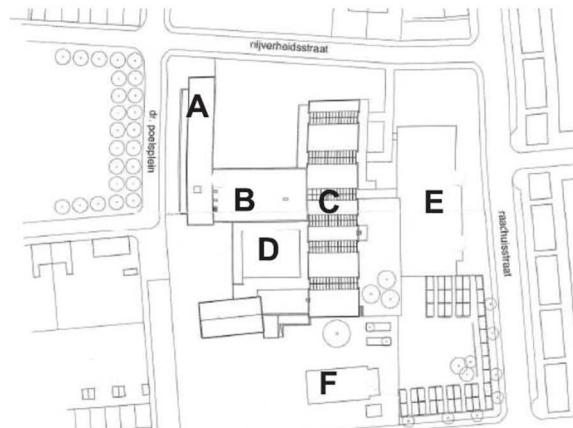
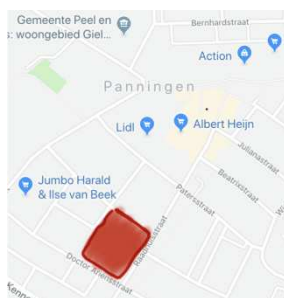
## Herontwikkeling VMBO LOCATIE, Panningen

### ACHTERGROND

De voormalige VMBO locatie in Panningen is inmiddels al enkele jaren niet meer als onderwijsinstelling in gebruik en de gemeente bezint zich op herontwikkeling.

Vanwege de prettige ligging in/tegen het koopcentrum van Panningen heeft de gemeente de afgelopen jaren uiteenlopende initiatieven afgewogen. Nadat in het begin van 2019 kaders zijn vastgesteld door het college, worden inmiddels(meer) concrete stappen richting uitvoering ondernomen.

Binnen de gestelde kaders is het onmogelijk om de exploitatie met een positief of neutraal resultaat af te sluiten.



Dit project is geïdentificeerd als een kansrijk te versnellen project van woonprojecten voor doelgroepen (motie PS 2502). Deze versnelling kan mede met hulp van het kader KLC ook feitelijk gerealiseerd worden.

### PROJECTAANPAK

#### Kansen voor wonen

Een analyse van de directe woonomgeving laat zien dat er kansen liggen om – door passend aanbod te creëren op (onder andere) de VMBO locatie – de juiste doorstroom op gang te brengen en de woonomgeving te completeren. M.a.w., de herontwikkeling op de VMBO locatie sluit aan op de (toekomstige) woon(zorg)behoefte. Deze ontwikkeling maakt het mogelijk dat oudere bewoners binnen hun eigen wijk kunnen doorstromen en daarmee ruimte maken voor starters.

Deze kansen worden gezien omdat deze hechte buurt en woongemeenschap, waar mensen gemiddeld al 35 jaar in dezelfde woning wonen, zich kenmerkt door:

- Relatief veel (sociale) huurwoningen;
- Relatief veel 75+ ;
- Relatief veel meerpersoons huishoudens zonder kinderen;
- Bestaande en toenemende zorgvraag/ - behoefte;

In totaal worden er minimaal 61 woningen gebouwd: 36 reguliere woningen (waaronder de sociale huurwoningen) én minimaal 24 zorgappartementen + 1 bedrijfswoning gerealiseerd.

### **Lokale kaders**

Het college heeft begin 2019 een aantal uitgangspunten voor de herontwikkeling vastgesteld, die in december '19 nog eens zijn aangescherpt. De uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn:

#### Behoud van:

- beeldbepalende gebouwen A + B;
- de glazen tuinderskas (bij overname door derden voor het goede initiatief);
- beeldbepalende bomen en groen.

#### Bijdrage leveren aan:

- sociale en fysieke duurzaamheid

#### Ruimte bieden aan:

- wonen, waarbij het streven is dat Wonen Limburg in elk geval minimaal 18 sociale huurwoningen realiseert;
- maatschappelijke initiatieven;

#### Een proces dat toeziet op:

- fasegewijze ontwikkeling, waarbij kansen voor het behoud van bestaande gebouwen of delen daarvan worden verzilverd;
- de juiste interactie met de omgeving waarbij de opbrengst uit de sessie met de omgeving als vertrekpunt wordt meegenomen voor de herinrichting van de locatie.

### **Regionale kaders**

Naast de lokale kaders en de randvoorwaarden o.b.v. het kader KLC en de criteria Nader afwegingskader KLC i.r.t. het thema 'Wonen', is ook gekeken naar de regionale kaders in dit verband. De herijking van de regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg 2016-2020 (naar verwachting vanaf september dit jaar: Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024) sluit aan op het lokaal beleid van Peel en Maas. De herontwikkeling van het VMBO past binnen deze regionale visie. En is ook regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

Peel en Maas sluit aan bij het (te herijken) regionaal beleid op het gebied van wonen. Het juiste aantal woningen, van de juiste kwaliteit moet op de juiste plek worden toegevoegd. Met de juiste plek worden m.n. herstructureringslocaties bedoeld. Het voormalige VMBO is zo'n herstructureringslocatie. Het onlangs door Peel en Maas uitgevoerde woningmarktonderzoek toont aan dat er in Panningen meer dan voldoende behoefte is om het huidige woningbouwprogramma voor Panningen tot uitvoer te brengen. In het huidige woningbouwprogramma is het VMBO met een 40 woningen (nog los van zorgwoningen) opgenomen. Daarnaast realiseert Wonen Limburg naar alle waarschijnlijkheid 18 woningen die op het Piusshof eerder niet gerealiseerd werden (waarmee dit aantal van 18 van 40 niet meetelt als toevoeging). In Panningen dienen met name de kleinere, betaalbare woningen te worden toegevoegd. Dit is een van de kwalitatieve kaders van het project herontwikkeling VMBO.

Vervolgens is de opzet van het proces en daarmee de inrichting van die wijk (die wordt vormgegeven door de omgeving) kansrijk om een bijdrage te leveren aan:

- Doorstroming: door een verhuisbereidheid te creëren (met het juiste aanbod en een zorgvuldig proces) komen betaalbare (huur)woningen vrij;
- Langer zelfstandig thuis wonen, bewegen, minder eenzaamheid en zorgen voor elkaar – door niet alleen de woning, maar juist de woonomgeving in ontwerp en proces te laten aansluiten op deze maatschappelijke opgaven;
- Duurzaamheid – er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, behoud van beeldbepalend groen, en (klimaatadaptatie) vooral toevoegen van groen(beleving).

## **Plancapaciteitsmonitor / motie PS 2502**

De betreffende plannen zullen ook worden opgenomen in de zogenaamde Plancapaciteitsmonitor (PCM). De bestaande plancapaciteit zal in overeenstemming worden gebracht met de actuele lokale behoeften. De planvoorraad zal op geijkte momenten opgeschoond worden en/of plannen aangepast bij geschiktere locaties of t.b.v. andere en specifieke doelgroepen, e.e.a. in de geest van motie PS 2502 'Inhaalslag woningbouwproductie' en GS-brief d.d. 15-11-2019 aan alle gemeenten inzake 'bouwen voor doelgroepen'.

## **Woningcorporatie**

In een samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg is afgesproken dat een 18-tal sociale huurwoningen bij voorkeur op de VMBO locatie gerealiseerd kunnen worden. Wonen Limburg is dan ook nauw betrokken bij het proces. Het woonprogramma zoals dat nu is opgenomen in de plannen voor de VMBO locatie voldoet in kwalitatieve en kwantitatieve zin aan de afspraak met Wonen Limburg. Deze bereidt zich op dit moment voor om een kwalitatief bod te doen (keuze voor concrete plek binnen de VMBO, type woning en uitvoering daarvan).

## **Planuitwerking**

Het huidige ontwerp is een basis voor de huidige (financiële) kaders en is het vertrekpunt om te komen tot een definitief ontwerp. Het huidige ontwerp is tot stand gekomen op basis van de input van omwonenden: de potentiële doelgroep. De keuze voor deze kwalitatieve opzet brengt een financieel tekort met zich mee, maar geeft daarnaast op diverse andere terreinen winst, waarbij een aantal belangrijke keuzes zijn gemaakt die ook de thema's als duurzaamheid en klimaatadaptie raken:

- *Juiste woonaanbod.* Onlangs is een woningmarktonderzoek uitgevoerd in Peel en Maas. De conclusies uit dit onderzoek sluiten aan bij de keuze voor het programma op de VMBO locatie, namelijk het toevoegen van kleine, betaalbare en levensloopbestendige woningen in een mix van koop en huur.
- *Doorstroming.* Door een analyse van de omgeving is inzichtelijk gemaakt dat de huidige bewoners in de omgeving niet in de juiste woning wonen. De voornamelijk (soms al zorgbehoevende) oudere in deze omgeving woont in huizen met grote tuinen die niet levensloop geschikt zijn dan wel levensloop geschikt te maken zijn. Door in de omgeving een passend aanbod te creëren – in een proces samen met deze omgeving – wordt getracht een verhuisbeweging op gang te brengen. De woningen die in de omgeving achtergelaten worden, zijn voor het merendeel eigendom van Wonen Limburg. Deze woningen zijn geschikt voor de meer vitale bewoners en zijn daarmee een oplossing voor diverse woonurgenten en internationale werknemers – die veelal zijn aangewezen op (sociale) huurwoningen.
- *Dementie.* Het te realiseren woonzorgcomplex op de locatie voorziet in een gewenst maatschappelijk aanbod in de dementiezorg. Er worden minimaal 24 appartementen gerealiseerd, waarin het zowel individueel als ook voor echtparen (waarvan één partner geïndiceerd) mogelijk is om te wonen.
- *Sociaal duurzame woonomgeving* staat hoog in het vaandel door bij de inrichting te kiezen voor een (verder) ontwerp dat bijdraagt aan 'elkaar ontmoeten' en 'bewegen'. De woningen worden in een verkeersluwe, groene omgeving met soms wat kleine eigen tuintjes - maar in ieder geval met een gezamenlijke groene ruimte- gerealiseerd. Hierdoor wordt 'zorgen voor elkaar' meer een vanzelfsprekendheid en daarmee kan eenzaamheid voorkomen worden en wordt langer zelfstandig thuis wonen op een natuurlijke manier gestimuleerd. Door het realiseren van zowel koop- en huurwoningen richten we ons op een mix van bewoners waardoor een gemengde wijk ontstaat.

- *Maatschappelijke winst.* Door de korte afstand tot de diverse voorzieningen en de wijze waarop de locatie wordt ingericht, is 'zorgen voor elkaar' meer een vanzelfsprekendheid en kan op eenvoudige manier 'eenzaamheid' voorkomen worden. Daarmee is 'langer zelfstandig thuis wonen' ook een van de onderwerpen dat de juiste aandacht krijgt bij de ontwerpfase en waar op ingestoken kan worden. De realisatie van het woonzorgcomplex, de nabijheid van 't gemeenschapshoes 'In Kepèl', Dichterbij, het koopcentrum van Panningen en de verbindingen die mogelijk zijn, dragen bij aan de kans op nog meer maatschappelijke winst.
- *Klimaat adaptief.* De huidige, nagenoeg volledig stenige omgeving, wordt veel minder verhard. Er is een nadrukkelijke keuze gemaakt voor kwaliteit en daarmee een relatief beperkt oppervlakte aan bebouwing en juist meer openbare ruimte en kansen voor 'beleving'. Het behoud van beeldbepalend en kwalitatief groen (concreet: een aantal robuuste bomen) komt hierin terug. Verder zal het toevoegen van een substantiële groene, centrale ruimte, waardoor de huidige verstening wordt omgezet in groen en waterinfiltratie een bijdrage leveren aan het beperken van hittestress;
- *Kansen voor duurzaamheid.* Zowel bij de keuze voor sloop als bij de bouw van nieuw, wordt ingezet op duurzaamheid. Bij opdracht voor de sloopwerkzaamheden is concrete aandacht voor circulariteit en hergebruik. Wonen Limburg beraadt zich of houtbouw tot de mogelijkheden behoort. Gemeente Peel en Maas onderzoekt of het behoud van een gebouw met praktijklokalen (karakteristieke bebouwing) een optie is met een herbestemming naar wonen (in het kader van duurzaam gebruik). Ook bij de marktconsultatie voor de overig te realiseren woningen zal duurzaamheid een rol spelen. Verder wordt bekeken in hoeverre dat het thema duurzaamheid verder verankerd kan worden bij de realisatie(afspraken) van de woningen. Hierbij denken wij aan gebruik van duurzame materialen en energieneutraal.

## PLANNING

Het project is op dit moment in 2 fases opgedeeld, met ieder een eigen planning:

### *Fase 1 Woonzorgcomplex 't Poelsplein*

Q2 2020	Sluiten van de koopovereenkomst
Q3 2020	Start sloopwerkzaamheden
Q3 2020	Eigendomsoverdracht – vervolgens start verbouw door initiatiefnemer

### *Fase 2 Herontwikkeling VMBO totaal (excl. Woonzorgcomplex)*

Q3 2020	Vaststellen van het projectplan (college B&W)
Q3 2020	Start sloopwerkzaamheden Fase 1
Q3 2020	Vaststellen spelregels overname tuinderkas voor een maatschappelijk initiatief (college B&W)
Q3 2020	Vaststellen definitief ontwerp VMBO (college B&W)
Vanaf Q4 2020	Diverse activiteiten: marktconsultatie, dialoog met omgeving, planologische Procedure
Q3 2021	Vaststellen omgevingsplan (gemeenteraad)
Q4 2021	Start bouw

### Nadere toelichting:

Met de 24 zorgappartementen wordt een start gemaakt zodra de eigendomsoverdracht een feit is en een omgevingsvergunning onherroepelijk is. De initiatiefnemer staat hiervoor aan de lat. Zijn planning ziet toe op start verbouw in Q3 2020, waarbij uiterlijk medio 2021 de appartementen in gebruik genomen kunnen worden. Over de (fasen van) realisatie van de overige woningen is op dit moment nog niets te zeggen.

## FINANCIËN

De grondexploitatie is op basis van een realistisch herinrichtingsontwerp met gebruik van (in Peel en Maas gebruikelijke en vastgestelde kengetallen) opgesteld. Op 3 maart 2020 heeft de gemeenteraad een positief besluit genomen over het raadsvoorstel Herontwikkeling VMBO. Daardoor is ook een grondexploitatie vastgesteld en zijn de benodigde budgetten voor de diverse onderdelen en processen beschikbaar gesteld.

### Geraamde kosten (afgerond)

Sloopkosten overige bebouwing excl. A+B	€ 195.000
Boekwaarde 1-1-2019	€ 1.160.000
Plankosten/ VTU	€ 280.000
Bouw – en woonrijp maken	€ 535.000
<u>Onvoorzien</u>	<u>€ 70.000 +/-</u>
Totaal	€ 2.240.000

### Geraamde opbrengsten (afgerond)

Verkoopopbrengsten gebouwen	€ 690.000
<u>Woningbouw</u>	<u>€ 940.000 +/-</u>
Totaal	€ 1.630.000

De looptijd van de GREX is 5 jaar (einde 2025). Verder is rekening gehouden met rentekosten en opbrengstenstijging. Het verwachte **tekort** (eindwaardesaldo grondexploitatie) komt daarmee uit op **€ 750.000**