

## Nadere concretisering van het ambtiedocument “Het kan nóg beter”

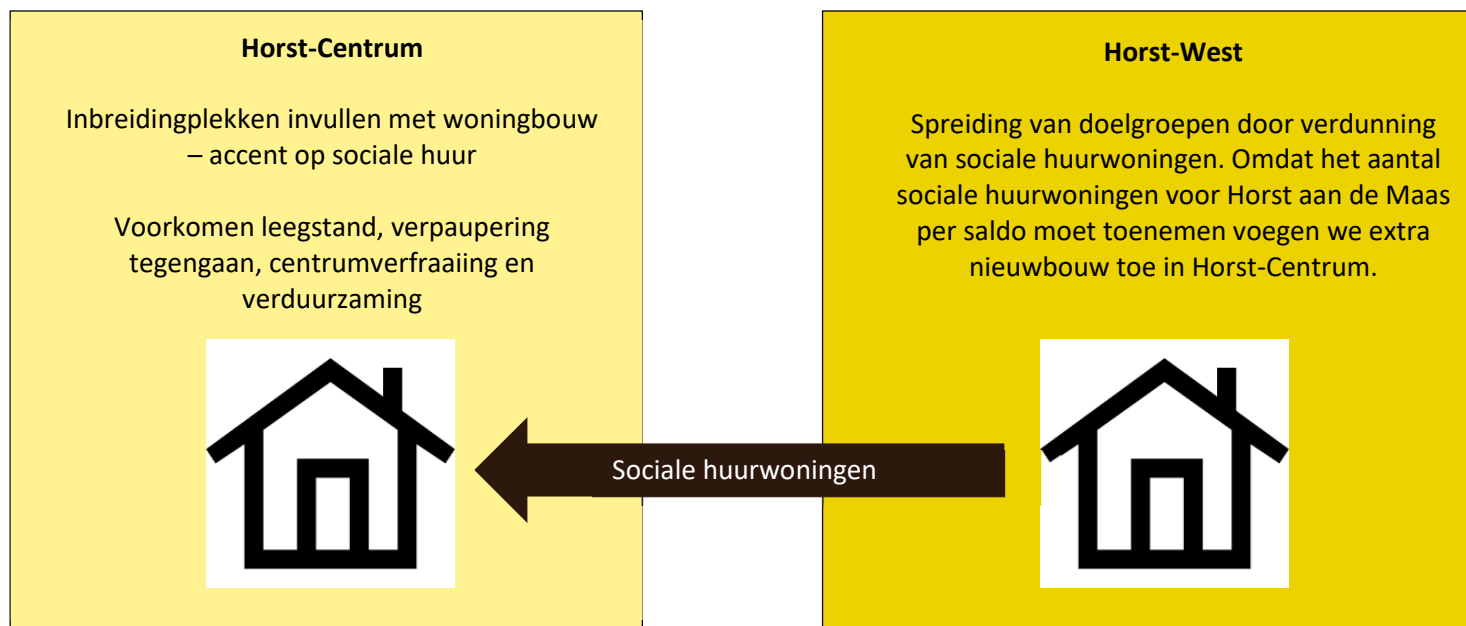
Eind februari 2020 stuurden we het Ambtiedocument “Het kan nóg beter” naar de provincie. In dit document beschreven we de ambitie om structuurversterkende opgaven in Horst-West te verknopen met de centrumontwikkelingen in Horst-Centrum. Wij richten ons met dit plan volop op de woningmarkt en doorontwikkeling van de vitale wijk(en), o.a. door het bevorderen van doorstroming en het beschikbaar maken van woningen voor diverse doelgroepen, waaronder senioren en starters. Dit in combinatie met de centrumontwikkelingen waarin de nadruk ligt op het terugdringen van leegstand, wat vervolgens een kans biedt om (sociale) woningbouw te realiseren op goede herontwikkellocaties.

### *Uitgelezen kans*

Dit is een uitgelezen kans om het centrumplan te koppelen aan “Horst-West” om zo ook structuurversterkend in te kunnen grijpen in de drie wijken en daarmee de sociale aanpak te kunnen verankeren in vitale wijken van de toekomst. In de basis willen we namelijk een groot aantal sociale huurwoningen (per saldo) toevoegen in Horst aan de Maas: in ieder geval honderd stuks. Dat betekent dat er de komende jaren flink moet worden gebouwd. We zoeken de ruimte enerzijds in uitbreidingsgebieden en anderzijds op moeilijk ontwikkelbare plekken (herontwikkelingslocaties). Omdat de druk op de sociale huurmarkt hoog is, moet er, om fysiek in te grijpen in de wijken, eerst flink bijgeplust worden in aantal woningen. We willen dan ook eerst de herontwikkelingslocaties aanpakken en vervolgens in de wijken ruimte maken. Overigens lopen de herontwikkelingslocaties wel gelijktijdig met de uitbreidingsgebieden. In de uitbreidingsgebieden kunnen de zogenaamde ‘grote slagen’ worden gemaakt.

We zien kansen om een integrale aanpak te ontwikkelen waarbij het mes aan vele kanten snijdt, er worden (sociale huur-)woningen toegevoegd, de openbare ruimte wordt aangepast, er wordt fysiek gewerkt aan spreiding van doelgroepen en leegstand wordt voorkomen. Tegelijkertijd bereiken we met een sociale aanpak dat de inspanningen ook een blijvend effect zullen hebben. We focussen ons in de aanvraag KLC op het fysieke kader. Onze aanpak is echter integraal en daarmee elkaar versterkend.

Het ambtiedocument betreft een plan op hoofdlijnen. Wij hebben toegezegd om de plannen nader te concretiseren. Met deze notitie ontvangt u per herontwikkelingslocatie een schets en financiële samenvatting. Hiermee leggen we de basis voor een samenwerkingsagenda met de provincie Limburg op basis van het KLC.



## Waar komt de ambitie vandaan? Wat zijn onze opgaven?

### *A. Woningnood*

We zien een tekort aan sociale huurwoningen, starterswoningen (koop/markthuurstuur) en een groot tekort aan woningen voor senioren. Door ons op de vrijkomende plekken in het centrum voornamelijk te richten op de nieuwbouw van sociale huurwoningen en koop/markthuurstuurwoningen voor senioren willen we doorstroming op de woningmarkt tot stand brengen. Deze doorstroming zorgt er voor dat de starterswoning beschikbaar komt voor starters en nieuwkomers. Ook de te realiseren woningen in de sociale huur zijn beschikbaar voor starters, internationale werknemers of andere nieuwkomers en senioren. Naast een kwantitatief tekort zien we ook een kwalitatieve mismatch tussen de aanwezige woningen in de woningvoorraad en de woningbehoefte, zoals aangetoond in het rapport “Opgave en aanpak bestaande voorraad in beeld” van 31 oktober 2019. Door gezamenlijk met de corporatie naar de zwakke woningvoorraad te kijken, kunnen we een impuls geven aan de omliggende bestaande woningen.

### *B. Tekort aan sociale huurwoningen*

In Horst aan de Maas is een tekort aan sociale huurwoningen. Al sinds de strategische prestatieafspraken (2017-2021) staat de ambitie om minimaal 100 sociale huurwoningen toe te voegen. Voorgaande jaren is het aantal sociale huurwoningen per saldo afgenomen, doordat er onvoldoende is bijgebouwd om de noodzakelijke verkoop van woningen te kunnen compenseren. De opgave is hierdoor alleen maar groter geworden. We zien ruimte in de ontwikkelingsgebieden om minimaal 100 woningen toe te voegen. **Daarbovenop willen wij tevens ongeveer 50 sociale huurwoningen toevoegen die dienen ter vervanging van woningen uit de verdunningsopgave in Horst-West**, zie punt C. In 2020 worden er 40 sociale huurwoningen gebouwd in de Afhang (Horst), en 10 in de Comert (Grubbenvorst), ook staan er 8 woningen aan de Vondersestraat gepland en 4 in Antoniuspark.

### *C. Grenzen van draagkracht wijken bereikt*

In een drietal wijken in Horst zien we dat de eenzijdige instroom van o.a mensen met onbegrepen gedrag en nieuwe Nederlanders in de sociale huur gevolgen heeft voor de leefbaarheid in de wijken. De grenzen van wat de wijken zowel sociaal als fysiek aankunnen zijn bereikt. Hierop willen we anticiperen door een software en hardware matige aanpak te combineren. In deze aanpak is aandacht voor communicatie tussen buurtbewoners door letterlijk in te zetten op dezelfde taal spreken. Ook werken we samen met de wijkbewoners aan meer natuurlijke ontmoeting en onderlinge hulpverlening. Dit doen we door aandacht te hebben voor een betere samenhang en samenwerking tussen formele en informele zorg in de wijk, maar ook door het feitelijk realiseren van ontmoetingsruimtes. Ook aan de hardware kant moeten we ingrijpen om de wijken leefbaar te houden op de lange termijn. We zetten in op het verdunnen qua aantal sociale huurwoningen in de wijken van Horst-West. De plekken waar we verdunnen kunnen ingezet worden voor een ander segment (koop of duurdere (markt)huur voor senioren) of kunnen dienen om de balans tussen groen en grijs te verbeteren. Dit laatste heeft positieve effecten op hittestress en wateroverlast en daarmee tevens op het welbevinden van de bewoners. Met het verdunnen zijn circa 50 sociale huurwoningen gemoeid (zie punt B).

### *D. Leegstand*

We willen leegstand voorkomen door actief en snel in te spelen op de marktomstandigheden. Winkels hebben het niet makkelijk. Als gemeente kunnen we zorgdragen voor een sterk centrum door het winkelcentrum compact te houden. Bij leegstand of dreigende leegstand van winkels rondom dat compacte centrum moet goed worden bekeken of het wijs is om de locatie een andere functie dan winkel te geven. Voor bedrijvigheid in het algemeen geldt hetzelfde, wanneer dit een versterkend effect in het centrum kan hebben, is het beter om deze functies centraal te organiseren. Dat betekent dat wanneer een locatie in de ring rondom het centrum beschikbaar komt, we onderzoeken of deze locatie beschikbaar moet blijven voor centrumfuncties, of dat daar bijvoorbeeld woonfuncties in kunnen komen. Op deze manier voegen we kwaliteit toe, maken we gebruik van kansen in de markt om woningen toe te voegen en voorkomen we leegstand en verpaupering.

## Wat gaan we concreet doen?

### *1. Toevoegen van sociale huurwoningen.*

De 'opgave' behelst enerzijds het toevoegen van 100 sociale woningen gemeentebreed (dus in alle kernen), en anderzijds een extra toevoeging van 50 sociale huurwoningen om verdunning in de wijken te realiseren. Deze 50 woningen worden eerst elders gerealiseerd en vervolgens onttrokken in de wijken met de meeste sociale huurwoningen. De aanvraag KLC ziet specifiek op deze +/- 50 sociale huurwoningen in inbreidingslocaties.

- a. We zien in alle groeikernen van Horst aan de Maas ruimte om sociale huurwoningen toe te voegen. Concreet zijn we bezig met het verwerven van gronden in diverse plekken. We zien op korte en middellange termijn ruimte ontstaan voor het toevoegen van:
- 40 sociale huurwoningen in de Afgang fase C
  - 10 sociale huurwoningen in de Comert (Grubbenvorst)
  - 12 sociale huurwoningen (Antoniuspark (4) en Vondersestraat (8)) in Horst
  - 20-25 sociale huurwoningen in de Afgang fase D (Horst)
  - 40-50 sociale huurwoningen verdeeld over twee locaties in Sevenum
  - 25-30 sociale huurwoningen in Hegelsom (PETC+)
  - 10 sociale huurwoningen in Meterik
- Dit betreft de minimaal 100 sociale huurwoningen in ontwikkelingsgebieden/uitbreidingslocaties.

- b. We **voegen minstens 50 huurwoningen toe** op diverse inbreidingsplekken in (voornamelijk) Horst . Deze woningen dienen als vervangingsvraag voor de woningen die worden onttrokken in Horst-West. We zijn zelf actief op het terrein van verwerven van locaties en tevens zijn we in gesprek met externe ontwikkelaars. In de navolgende pagina's zijn van al deze plekken schetsen te zien. We zien op deze plekken kansen voor het toevoegen van woningen. Op deze locaties kunnen we zowel leegstand voorkomen en tevens een impuls aan woningbouw geven. Het doel is om vooral snelheid te maken met het toevoegen van de juiste woningen. Doet zich dan ook een andere kans voor die nog niet op dit lijstje staat, of wellicht in een andere kern, dan wordt volgens dezelfde principes bekeken of woningbouw voor deze locatie een goede oplossing is. Het doel van deze flexibiliteit is ten alle tijden het **versnellen van de bouwmogelijkheden**, zodat er op korte termijn ruimte ontstaat voor de juiste type woningen. Dit onderdeel van de plannen leidt tot de concrete aanvraag KLC. Op dit moment zijn er 4 concrete locaties, zie pagina 6 t/m 10) die leiden tot het toevoegen van minstens 50 sociale huurwoningen.

Aanvraag KLC

### *2. Ingrepen in Horst-West.*

In Horst-West willen we, naast fysieke ingrepen, volop inzetten in een sociale aanpak. We maken hierbij de wijken mede-eigenaar van de aanpak. We gaan samenwerkingsverbanden met zorg- en welzijnspartijen versterken en doorontwikkelen om passende ondersteuning te bieden in de wijk(en). Omdat het KLC vooral inzet op de fysieke ingrepen, zullen we de sociale aanpak hier verder niet beschrijven en zullen we ons beperken tot de fysieke ingrepen die mogelijk zijn in de wijk. De sociale aanpak in Horst-West is al volop aan de gang. De fysieke aanpak bestaat uit aanpak van openbare ruimtes, realiseren van ontmoetingsplekken en ook ingrepen in woningen. Deze laatste staan gepland voor ná de scope van het KLC, omdat er namelijk eerst geplust wordt in aantal woningen en daarna pas gesloopt. In de overeenkomst die de gemeente met Wonen Limburg heeft gesloten wordt dit wel al aan elkaar gekoppeld, zodat de afspraken verder lopen dan het tijdspane van het KLC. Omdat de wijken mee aan de tekentafel van hun wijk zitten is op voorhand nog geen lijst te maken met maatregelen die worden uitgevoerd, dit wordt in zeer nauwe samenwerking met de wijken verder uitgewerkt.

## **Hoe past dit plan in diverse kaders en uitgangspunten van de Provincie?**

### 1. *Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg 2016-2020 en de toekomstige Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.*

In de regionale structuurvisie en woonvisie is het uitgangspunt het bouwen van de juiste woning op de juiste plek. Uit een recent onderzoek van Stec-groep is gebleken dat er in Horst aan de Maas vooral behoefte bestaat aan nultredenwoningen in alle sectoren (grootste noemer is koop (495), daarna middenhuur (345) en sociale huur (220)). Ook is er een aanhoudende (lichte) vraag naar reguliere grondgebonden woningen. Bovenstaande past in onze ambitie om uitvoering te geven aan het in ieder geval toevoegen van 100 sociale huurwoningen bovenop de vervangingsvraag uit de wijken Horst-West. Ook past dit in het beeld dat we ons in hoofdzaak richten op de senior, die hiermee zorgt voor doorstroming in de gehele keten. Daarnaast is er expliciet oog voor de starter en de nieuwkomers om hun een plek in de woningmarkt te kunnen bieden.

Het inzetten op inbreidingslocaties past naadloos in uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn die regionaal is opgesteld. Er is namelijk sprake van locaties in de kern, het voorkomen of oplossen van leegstand, dan wel aanpakken van 'rotte plekken'. Tevens wordt er ingezet op de herstructureringsopgave in de wijken Horst-West. We voegen een mix toe van (levensloopbestendige) sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen en richten ons op senioren, starters en nieuwkomers op de woningmarkt. Hierbij hebben we oog voor duurzaamheid in de breedste zin van het woord, waarbij we ook de leefbaarheid en zorg voor elkaar in de wijken versterken.

### 2. *Lokale woonvisie.*

Zie hiervoor. In de strategische prestatieafspraken 2017-2021 is afgesproken dat er 100 sociale huurwoningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad in Horst aan de Maas. Deze 100 woningen willen we realiseren in de lopende uitbreidingsgebieden in Horst aan de Maas. Om te zorgen voor gemengde wijken willen we tevens in de inbreidingslocaties sociale huurwoningen toevoegen. Het gaat dan om het surplus, de ongeveer 50 woningen die als vervangingsopgave uit de drie wijken worden geplaatst.

### 3. *Registratie van plannen in PCM.*

Registratie van alle plannen in PCM volgt.

### 4. *Plancapaciteit vs actuele behoefte.*

Horst aan de Maas voert in algemene zin zelf actieve grondpolitiek. Zodoende kunnen wij goed inspelen op de veranderende vraag van de doelgroepen. Wij hebben ook oog voor CPO-trajecten in onze eigen grondexploitaties. We houden de bestemmingsplannen van onze eigen gronden expres algemeen, zodat we kunnen schuiven met woonsegmenten als daar aanleiding toe is. Onze plancapaciteit is lager dan de behoefte aangeeft. Het is daarom nodig om op korte termijn een aantal woningbouwplannen te kunnen gaan realiseren.

### 5. *Regionale afstemming.*

Het is lopende praktijk dat plannen boven de 10 woningen regionaal worden afgestemd. Alle actuele plannen boven de 10 woningen zijn afgestemd met de regio.

<b>Toetsing aan afwegingskader KLC</b>		
Beleidsveld Wonen	Doorstroming	Het plan zorgt voor doorstroming omdat er een sterke focus ligt op het laten doorstromen van de senior uit zijn grote grondgebonden woning naar meer geschikte concepten zoals appartementen en nultredenwoningen.
	Betaalbaarheid	Het plan ziet op een toename van betaalbare woningen, namelijk woningen van de corporatie. Daarnaast wordt er ook in het middenhuursegment voorzien.
	Doelgroepen	We richten ons in de plannen specifiek op de sociale huurmarkt. In deze huurmarkt richten we ons op starters en senioren. Onder de starters vallen ook de nieuwkomers. Er wordt gezorgd voor een goede mix tussen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen.
	Impact woningmarkt	Er blijkt in Horst aan de Maas in alle segmenten behoefte te zijn aan nultredenwoningen. Door in deze woningen te voorzien kunnen we doorstroming bewerkstelligen waardoor de grotere woningen en starterswoningen vrijkomen voor de doelgroepen gezinnen en starters. Daarnaast pakken we gezamenlijk met de corporatie het kwetsbare bezit aan in de wijken in Horst-West. Door dit kwetsbare bezit aan te passen ontstaat enerzijds meer aansluiting bij de behoefte en anderzijds krijgt de buurt een impuls waardoor de leefbaarheid vergroot wordt.
	Woningvoorraad	De planvoorraad en plancapaciteit is in balans met elkaar in Horst aan de Maas. We houden PCM up to date.
	Kleine kern	Het plan behelst diverse plannen in Horst, maar ook in de omringende kleinere dorpen.
	Innovatie	Waar mogelijk wordt ingespeeld op nieuwe woonvormen, op dit moment zijn de plannen nog niet dusdanig concreet dat nog niet kan worden aangegeven of dit in de plannen kan worden opgenomen.
	Leegstand	Met dit plan wordt ingespeeld op ontstane leegstand in het centrum, dit is een van de kernpunten van het project.
	Overige beleidsvelden	Sociale agenda
Klimaat en energie		Het plan ziet op aanpassingen in de openbare ruimte die effect op het voorkomen van wateroverlast, hittestress. Daarnaast staat Horst aan de Maas voor een groene woonomgeving, natuurinclusief bouwen en groen in het centrum.
Mobiliteit		-
Monumenten en archeologie		-
Toerisme en onderwijs		Wat betreft onderwijs zit er een link met de school de Weisterbeek in het plan. De Weisterbeek wordt mogelijk verbreed tot kindcentrum inclusief kinderopvang/BSO. Mogelijkheden voor het bouwen van woningen op de school worden onderzocht. Tevens komt het Juniorcollege leeg te staan. Naar alle waarschijnlijkheid komt hier een activiteitencentrum van Rendiz met verschillende zorgverleners (PSW, Proteion, Consultatiebureau).
Cultuur		-
Samenwerking en voorzieningen	Regiodeals	Het voorstel sluit aan bij de pijlers Vitaal en Gezond en Landelijk gebied.
	Overige samenwerking	Het voorstel komt van één gemeente, echter kan wel als voorbeeldproject dienen in het kader van de integrale aanpak van het sociale domein met het fysieke domein van herstructureringslocaties.
	Voorzieningen	Het voorstel ziet op ontmoetingsruimtes en gemeenschapszin in de brede zin van het woord.

Overzicht haalbare locaties voor 1-1-2023 en financieel tekort								
<i>Inbreidingslocaties te ontwikkelen door gemeente</i>				FINANCIIEEL		PLANNING		
Locatie	Locatie	Termijn aankoop	Aantal soc. Wooneenheden	VOORLOPIG geraamd tekort voor gemeente	VOORLOPIG geraamd tekort derde partij	Termijn bp	Termijn sloop	Verwachte start bouw
<b>INSCHATTING HAALBARE PLANNING BINNEN TERMIJN TOT 1-1-23</b>								
A	Bemmelstraat	reeds in bezit	21	€ 502.000		Q2 '21	Q3-Q4 '21	Q1 '22
I	Venloseweg / Van Douverenstraat	particulier eigendom	8	€ -	€ 40.000 - 75.000 tekort voor particulier i.s.m. WL	Q2 '21	Q2-Q3 '21	Q3 '21
E	Jacob Merlostraat	school reeds in bezit, Beej Mooren Naeve nog te verwerven	20	€ 2.524.000		Q3 '21	Beej Mooren naeve Q2 '22, school hoeft pas gesloopt na realisatie nieuwbouw	Q4 '22
D	Veemarkt	Q3 2020	5	€ 852.000		2021-2022	Q3 '22	Q4 '22
			<b>54</b>	<b>€ 3.878.000</b>				

## Bemmelstraat variant 1, handhaven Kleinhorst + KDV, sloop Synthese

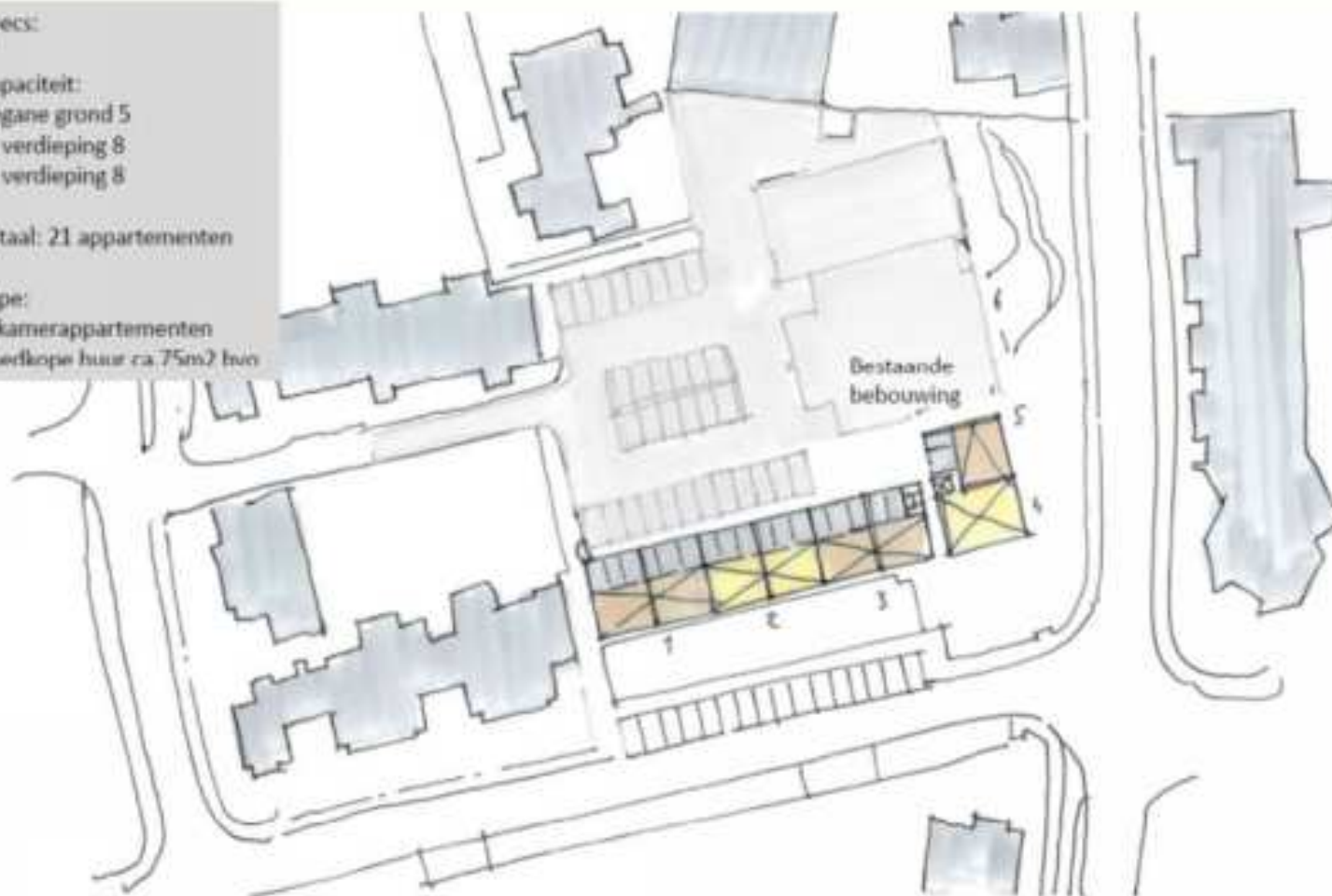
Bemmelstraat Variant 1 gestapelde woningen met handhaven bestaande bebouwing Kleinhorst en KDV

Specs:

Capaciteit:  
Begane grond 5  
1<sup>e</sup> verdieping 8  
2<sup>e</sup> verdieping 8

Totaal: 21 appartementen

Type:  
3-kamerappartementen  
goederkoop huur ca. 75m<sup>2</sup> huur



Begane Grond: Parkeren, bergingen en woningen gericht naar de openbare zijde

12



## Houthandel Mol (derdenontwikkeling)



- 8 sociale huurappartementen
- 18 appartementen markthuur/koop
- 10 patiowoningen voor senioren (koop)
- 3 appartementen in bestaande woning (koop)



## Weisterbeek: variant groene poort: school/KDV + soc.woningen

### Weisterbeek nieuwbouw programma

#### Specs:

#### Maatschappelijk

Capaciteit:  
2383m<sup>2</sup> Weisterbeek  
Footprint 1400  
In twee lagen met speelzaal  
670m<sup>2</sup> KDV  
1800m<sup>2</sup> speelruimte totaal  
1080m<sup>2</sup> parkeren

#### Wonen

Wonen boven de Weisterbeek  
8 appartementen 2<sup>e</sup> verdieping

Wonen boven KDV  
1<sup>e</sup> verdieping 6 appartementen  
2<sup>e</sup> verdieping 6 appartementen

20 appartementen in totaal in  
dit blok

Aanhelen blok footprint 980m<sup>2</sup>  
16 appartementen bij 2 lagen



## Herontwikkeling Veemarkt 5-6

### Veemarkt 5-6

Specs:

#### Wonen

5 appartementen van 100m<sup>2</sup>  
9 eigen parkeerplaatsen  
Bereikbaar via onderdoorgang  
en poort

