

**Voorstel gemeente Beek  
voor de Samenwerkingsagenda  
met de Provincie Limburg**



provincie limburg



De volgende projecten maken onderdeel uit van de Samenwerkingsagenda:

1. Lampenpaleis
2. Raadhuispark
3. Vondelstraat
4. Auwt Patronaat
5. Zaal Vroemen
6. Levensbomenbos fase 3
7. Woonwagenlocatie Bosserveldlaan
8. Huisvesten statushouders/ internationale werknemers

## 1. Lampenpaleis

Aan de Maastrichterlaan 53 in Beek ligt het voormalige Lampenpaleis. Het betreft een detailhandelslocatie van ongeveer 3.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Op dit moment zijn er initiatieven om ter plekke een Aldi supermarkt te realiseren. Deze ontwikkeling is voor ons college zeer onwenselijk. We willen graag deze vierkante meters detailhandel aan de markt onttrekken ten gunste van woningbouw. Hierover hebben inmiddels gesprekken plaatsgevonden met de ter plaatse actieve projectontwikkelaar. Deze projectontwikkelaar is bereid hierover met ons in gesprek te gaan en heeft hiervoor ook reeds een inrichtingsschets met woningbouw ter plaatse opgesteld. Het betreffen tussen de 25 en 30 appartementen.

De woningbouw ter plaatse is reeds meegenomen in de woningmarktprogrammering van de Westelijke Mijnstreek. Dit betekent dan ook dat een woningbouwontwikkeling ter plaatse zeker binnen de looptijd van het Kader Kwaliteit Limburgse Centra gerealiseerd kan worden.

Dit initiatief toetsend aan de criteria van het Kader Kwaliteit Limburgse Centra levert het volgende beeld op:

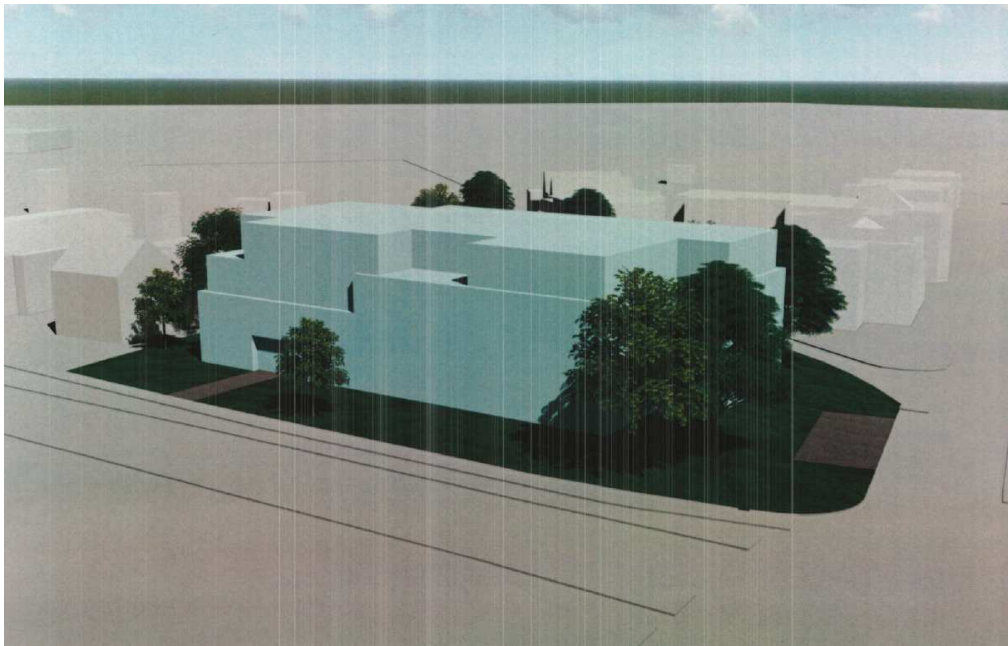
<b>indicator</b>	<b>toelichting</b>
Doorstroming	Op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, Transformatie Visie Wonen Westelijke Mijnstreek en de Woonvisie Beek dienen we te sturen op doorstroming van senioren in de woningmarkt. Dit initiatief leidt tot woningen die bijdragen aan deze doorstroming.
Betaalbaarheid	Door de doorstroming ontstaat er meer aanbod aan betaalbare middeldure koop-en huurwoningen.
Doelgroepen	Dit initiatief richt zich op de doelgroepen senioren en kenniswerkers/expats.
Impact woningmarkt	Uit meerdere woningmarktanalyses blijkt dat behoefte is aan dit woonproduct.
Woningvoorraad	Het initiatief voorziet in het onttrekken van een overcapaciteit aan vierkante meters detailhandel ten gunste van een ondercapaciteit aan geschikte vierkante meters woonproduct.
Kleine kern	Het initiatief is gelegen in de kern Beek.
Innovatie	Het initiatief zal innovatieve kenmerken behelzen op het gebied van domotica.
Leegstand	Het initiatief voorziet in het onttrekken van een overcapaciteit aan vierkante meters

	detailhandel ten gunste van een ondercapaciteit aan geschikte vierkante meters woonproduct.
--	---

Ten aanzien van de stand van zaken van het project kan het volgende worden aangegeven.

Prioriteit	Hoog
Planning	Start bouw begin 2021
Financieel kader	Wordt opgesteld
Duurzame instandhouding	Koopappartementen met lange instandhoudingstermijn
Gemeentelijke bijdrage	Woningcompensatie is voor rekening gemeente waarbij daarnaast een gedeelte van de leges terug in het project worden gebracht.
Gemeentelijke begroting	Niet vertaald
Afspraken met derden	Overeenkomst met Projectontwikkelaar Jongen wordt opgesteld
Gedetailleerde planuitwerking	Bestemmingsplanprocedure wordt na de zomer opgestart





## 2. Raadhuispark

Aan het Raadhuispark in Beek ligt het voormalige politiebureau. Het betreft een kantorenlocatie van ongeveer 800 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Op dit moment zijn er initiatieven om ter plekke 14 appartementen te realiseren voor de middenhuur. Deze ontwikkeling is voor ons college zeer wenselijk. We willen graag deze vierkante meters kantoorfunctie aan de markt onttrekken ten gunste van woningbouw. Hierover hebben we inmiddels een principebesluit genomen en zitten we in de fase waarin we graag met de projectontwikkelaar willen komen tot het afsluiten van een anterieure overeenkomst om vervolgens de procedure te kunnen starten. Aan Bijgevoegd treft u een inrichtingsschets. De woningbouw ter plaatse is reeds meegenomen in de woningmarktprogrammering van de Westelijke Mijnstreek. Dit betekent dan ook dat een woningbouwontwikkeling ter plaatse zeker binnen de looptijd van het Kader Kwaliteit Limburgse Centra gerealiseerd kan worden.

Dit initiatief toetsend aan de criteria van het Kader Kwaliteit Limburgse Centra levert het volgende beeld op:

<b>indicator</b>	<b>toelichting</b>
Doorstroming	Op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, Transformatie Visie Wonen Westelijke Mijnstreek en de Woonvisie Beek dienen we te sturen op doorstroming van senioren in de woningmarkt. Dit initiatief leidt tot woningen die bijdragen aan deze doorstroming.
Betaalbaarheid	Door dit initiatief ontstaat er meer aanbod aan betaalbare middeldure huurwoningen. 14 huurappartementen in het prijssegment € 900 - € 1.200 huur per maand.
Doelgroepen	Dit initiatief richt zich op de doelgroepen senioren, starters en kenniswerkers/expats.
Impact woningmarkt	Uit meerdere woningmarktanalyses blijkt dat behoefte is aan dit woonproduct.
Woningvoorraad	Het initiatief voorziet in het onttrekken van een overcapaciteit aan vierkante meters kantoorfunctie ten gunste van een ondercapaciteit aan geschikte vierkante meters woonproduct.
Kleine kern	Het initiatief is gelegen in de kern Beek.
Innovatie	Het initiatief zal innovatieve kenmerken behelzen op het gebied van domotica.
Leegstand	Het initiatief voorziet in het onttrekken van een overcapaciteit aan vierkante meters

	kantoorfunctie ten gunste van een ondercapaciteit aan geschikte vierkante meters woonproduct.
--	---

Ten aanzien van de stand van zaken van het project kan het volgende worden aangegeven.

Prioriteit	Hoog
Planning	Start bouw eind 2020
Financieel kader	Plan is financieel door initiatiefnemer gedekt
Duurzame instandhouding	Betreft middeldure huurwoningen met lange instandhoudingstermijn
Gemeentelijke bijdrage	Nog niet bepaald
Gemeentelijke begroting	Niet vertaald
Afspraken met derden	Initiatiefnemer ontwikkelt geheel zelfstandig
Gedetailleerde planuitwerking	Aanvraag om omgevingsvergunning ingediend





### 3. Vondelstraat/Prins Mauritslaan

In 2019 is het initiatief van eigenaar gewisseld. In goed gesprek met de initiatiefnemer is het woningbouwinitiatief aangepast naar 20 appartementen voor 1 en 2 persoon huishoudens in de koopsector. Het volledige initiatief wordt financieel gecompenseerd conform de tijdelijke versoepeling. Het plan is gelegen in de kern Beek, nabij de voorzieningen en vult een reeds jaren leegstaande kavel aan de Pr. Mauritslaan / Vondelstraat op. Het is de bedoeling om op korte termijn met de realisatie te starten.

Dit initiatief toetsend aan de criteria van het Kader Kwaliteit Limburgse Centra levert het volgende beeld op:

<b>indicator</b>	<b>toelichting</b>
Doorstroming	Op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, Transformatie Visie Wonen Westelijke Mijnstreek en de Woonvisie Beek dienen we te sturen op doorstroming van senioren en starters in de woningmarkt. Dit initiatief leidt tot koopwoningen/appartementen die bijdragen aan deze doorstroming.
Betaalbaarheid	Door de doorstroming ontstaat er meer aanbod aan betaalbare middeldure koop-en huurwoningen. Er is geen maximale VON-prijs voor opgenomen. Op dit moment is op het perceel geen bebouwing aanwezig. In een verre verleden hebben op het perceel 4 vrijstaande woningen gestaan.
Doelgroepen	Dit initiatief richt zich op de doelgroepen senioren, starters en kenniswerkers/expats.
Impact woningmarkt	Uit meerdere woningmarktanalyses blijkt dat behoefte is aan dit woonproduct.
Woningvoorraad	Na het slopen van de bestaande opstallen heeft deze locatie jarenlang braak gelegen. Door deze ontwikkeling wordt de 'rotte plek' aan de hoofdstraat in Beek eindelijk opgevuld met een gewenste functie.
Kleine kern	Het initiatief is gelegen in de kern Beek.
Innovatie	Het initiatief zal innovatieve kenmerken behelzen op het gebied van domotica.
Leegstand	Na het slopen van de bestaande opstallen heeft deze locatie jarenlang braak gelegen. Door deze ontwikkeling wordt de 'rotte

	plek' aan de hoofdstraat in Beek eindelijk opgevuld met een gewenste functie.
--	---

Ten aanzien van de stand van zaken van het project kan het volgende worden aangegeven.

Prioriteit	Hoog
Planning	Start bouw na de zomer 2020
Financieel kader	Plan is financieel door initiatiefnemer gedekt
Duurzame instandhouding	Koopappartementen met lange instandhoudingstermijn
Gemeentelijke bijdrage	Bijdrage aan warmtepompen vooruitlopend op c.q. als alternatief van aansluiting op het Groene Net. De bijdrage bedraagt € 100.000,-
Gemeentelijke begroting	Niet vertaald
Afspraken met derden	Initiatiefnemer ontwikkelt geheel zelfstandig
Gedetailleerde planuitwerking	Bestemmingsplan is vastgesteld en verkoop is gestart



#### 4. Auwt Patronaat

Aan de Burgemeester Janssenstraat in Beek ligt het voormalige gemeenschapshuis Auwt Patronaat. Het betreft een maatschappelijke bestemming van ongeveer 800 m2 bruto vloeroppervlak. Op dit moment zijn er initiatieven om ter plekke 14 appartementen te realiseren in de koopsector. Deze ontwikkeling is voor ons college zeer wenselijk. We willen graag deze vierkante meters maatschappelijke bestemming aan de markt onttrekken ten gunste van woningbouw. Hierover hebben we inmiddels een principebesluit genomen en zitten we in de fase waarin we graag met de projectontwikkelaar willen komen tot het afsluiten van een anterieure overeenkomst om vervolgens de procedure te kunnen starten. De woningbouw ter plaatse is reeds meegenomen in de woningmarktprogrammering van de Westelijke Mijnstreek. Dit betekent dan ook dat een woningbouwontwikkeling ter plaatse zeker binnen de looptijd van het Kader Kwaliteit Limburgse Centra gerealiseerd kan worden.

Dit initiatief toetsend aan de criteria van het Kader Kwaliteit Limburgse Centra levert het volgende beeld op:

<b>indicator</b>	<b>toelichting</b>
Doorstroming	Op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, Transformatie Visie Wonen Westelijke Mijnstreek en de Woonvisie Beek dienen we te sturen op doorstroming van senioren en starters in de woningmarkt. Dit initiatief leidt tot woningen die bijdragen aan deze doorstroming.
Betaalbaarheid	Door de doorstroming ontstaat er meer aanbod aan betaalbare middeldure koop- en huurwoningen. Er is geen maximale VON-prijs voor opgenomen.
Doelgroepen	Dit initiatief richt zich op de doelgroepen senioren, starters en kenniswerkers/expats.
Impact woningmarkt	Uit meerdere woningmarktanalyses blijkt dat behoefte is aan dit woonproduct.
Woningvoorraad	Het initiatief voorziet in het onttrekken van een overcapaciteit aan vierkante meters maatschappelijke functie ten gunste van een ondercapaciteit aan geschikte vierkante meters woonproduct.
Kleine kern	Het initiatief is gelegen in de kern Beek.
Innovatie	Het initiatief zal innovatieve kenmerken behelzen op het gebied van domotica.
Leegstand	Het initiatief voorziet in het onttrekken van een overcapaciteit aan vierkante meters maatschappelijke functie ten gunste van

	een ondercapaciteit aan geschikte vierkante meters woonproduct.
--	---

Ten aanzien van de stand van zaken van het project kan het volgende worden aangegeven.

Prioriteit	Hoog
Planning	Start bouw medio 2021
Financieel kader	Plan is financieel door initiatiefnemer gedekt
Duurzame instandhouding	Appartementen met lange instandhoudings-termijn
Gemeentelijke bijdrage	Nog niet bepaald
Gemeentelijke begroting	Niet vertaald
Afspraken met derden	Initiatiefnemer ontwikkelt geheel zelfstandig
Gedetailleerde planuitwerking	Bestemmingsplanprocedure wordt na de zomer opgestart



## 5. Zaal Vroemen

De Kern Genhout kenmerkt zich door een grote mate aan eengezinswoningen in de koopsector. Slechts een woonwagenlocatie en een handjevol eengezinswoningen worden er in de sociale huur aangeboden. Daarnaast zijn er geen appartementen beschikbaar om doorstroming binnen de kern te faciliteren. Het verenigingsleven loopt terug en daardoor is er geen gebruik meer voor het gemeenschapshuis Vroemen.

Voorliggend woningbouwinitiatief heeft betrekking op het toevoegen van 13 appartementen in een voormalig gemeenschapshuis. Aan de straat is de bebouwing als karakteristiek aangemerkt, terwijl de zaal aan de achterzijde een aantal jaren geleden na een brand opnieuw is opgebouwd. Het woningbouwinitiatief vindt plaats in de bestaande bebouwing, er wordt geen bebouwing toegevoegd, zodat het karakter van het 'bebouwingslint' wordt behouden. De appartementen die worden gerealiseerd zijn geschikt voor 1 en 2 persoon huishoudens. Op de begane grond zijn ze geschikt voor senioren, de appartementen op de eerste verdieping (6) zijn geschikt voor starters. De appartementen worden verhuurd in de categorie dure sociale huur (C650-C720).

Dit initiatief toetsend aan de criteria van het Kader Kwaliteit Limburgse Centra levert het volgende beeld op:

<b>indicator</b>	<b>toelichting</b>
Doorstroming	Op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, Transformatie Visie Wonen Westelijke Mijnstreek en de Woonvisie Beek dienen we te sturen op doorstroming van senioren en starters in de woningmarkt. Dit initiatief leidt tot woningen die bijdragen aan deze doorstroming.
Betaalbaarheid	Door de doorstroming ontstaat er meer aanbod aan betaalbare middeldure huurwoningen.
Doelgroepen	Dit initiatief richt zich op de doelgroepen senioren, starters en kenniswerkers/expats.
Impact woningmarkt	Uit meerdere woningmarktanalyses blijkt dat behoefte is aan dit woonproduct.
Woningvoorraad	Het initiatief voorziet in het onttrekken van een overcapaciteit aan vierkante meters maatschappelijke functie ten gunste van een ondercapaciteit aan geschikte vierkante meters woonproduct.
Kleine kern	Het initiatief is gelegen in de kern Genhout.
Innovatie	Het initiatief zal innovatieve kenmerken behelzen op het gebied van domotica.
Leegstand	Het initiatief voorziet in het onttrekken van een overcapaciteit aan vierkante meters

	maatschappelijke functie ten gunste van een ondercapaciteit aan geschikte vierkante meters woonproduct.
--	---

Ten aanzien van de stand van zaken van het project kan het volgende worden aangegeven.

Prioriteit	Hoog
Planning	Start bouw medio 2021
Financieel kader	Plan is financieel door initiatiefnemer gedekt De oppervlakte van het gebouw is 1.026 m <sup>2</sup>
Duurzame instandhouding	Appartementen met lange instandhoudings-termijn
Gemeentelijke bijdrage	Nog niet bepaald
Gemeentelijke begroting	Niet vertaald
Afspraken met derden	Initiatiefnemer ontwikkelt geheel zelfstandig
Gedetailleerde planuitwerking	Bestemmingsplanprocedure wordt na de zomer opgestart



## 6. Levensbomenbos fase 3

Het Levensbomenbos is een initiatief van de gemeente Beek en is exclusief beschikbaar voor inwoners en bedrijven van Beek. Bij elke bijzondere gebeurtenis bestaat voortaan de mogelijkheid om een boom te adopteren in het Levensbomenbos. Bijvoorbeeld om een geboorte of huwelijk te vieren of ter nagedachtenis aan een dierbaar persoon die is overleden.

Het bestaande levensbomenbos is inmiddels afgerond. Hier zijn in 2012, 2013, 2017 en 2018 zijn ca. 4ha nieuw bos met 1100 bomen aangelegd. Er kunnen geen bomen meer geadopteerd en geplant worden. Maar de belangstelling hiervoor blijft groot. Met het aankopen van gronden heeft de gemeente stappen gezet om een in 2020 verdere uitbreiding van het levensbomenbos en natuurontwikkeling in dit gebied mogelijk te maken.

Het betreft de op tekening aangegeven kadastrale percelen Beek, sectie F, nummers 4514, 4515, 4521, 2369, 2370, 2372, 1039 met een totaal oppervlakte van 11.052 m<sup>2</sup>.

De gemiddelde aankoop prijs bedraagt ca. € 7,50/m<sup>2</sup> (€ 82.890). Na omvorming zijn deze gronden natuur met een waarde van € 1/m<sup>2</sup> (€ 11.052).

Naast de grondverwerving zijn er nog kosten voor het ontwerp en onderzoek, de aanleg van een wandelpad van ca. 90 m vanaf het bestaande pad naar de Adsteeg zodat een betere verbinding wordt gerealiseerd met landgoed de Broenen en de organisatie van de adoptie en aanplant van 250 bomen.

### Globale kostenraming

Ontwerp/onderzoek	€ 2.000
Grondverwerving (1.10.52 ha)	€ 82.890
Wandelpad	€ 2.500
<u>250 Bomen (leveren en aanplant)</u>	<u>€ 15.000</u>

**€102.390**

### Inkomsten

Adoptie € 40 x 250 bomen	€ 10.000
<u>Overname natuurcompensatie</u>	<u>€ 64.269</u>

Totaal **€ 74.269**

**Tekort: € 102.390 - € 74.269 = € 28.121**





## 7. Woonwagenlocatie Bosserveldlaan

In goed overleg met de corporatie (ZOwonen) en de beheerder (PIMzuid) is gestart met visievorming en planontwikkeling voor de herinrichting van deze woonwagenlocatie. Mede door de positieve betrokkenheid van de bewoners maar ook de ontwikkelingen in het kader van het gewijzigde rijksbeleid, hebben betrokken partijen gestaag voortgang gemaakt met de planontwikkeling voor herstructurering. PIMzuid voert de herinrichting namens ZOwonen uit en heeft ruim 1 miljoen euro budget beschikbaar gesteld voor de verplaatsing, herinrichting en uitbreiding (van 6 naar 8) van de standplaatsen. De gemeente heeft een budget beschikbaar gesteld voor de herinrichting van de (boven en ondergrondse) infrastructuur voor een totaalbedrag van € 600.000 (€ 450.000 waarvan € 106.000 rioolinvestering en € 344.000 voor de bovengrondse infra, sociale integratie (€ 80.000) en regievoering door PIMzuid (€ 70.000), samen € 600.000).



## **8. Huisvesten statushouders/ internationale werknemers**

Op meerdere locaties in de gemeente Beek faciliteren we het huisvesten van internationale werknemers. Om een goed woon en leefklimaat te garanderen sturen we op de huisvestingsvereisten gehanteerd voor hotels.

1. Prins Mauritsiaan 65 te Beek, eigendom van Maastricht Aviation Aircraft Services B.V., vergunning verleend voor huisvesting van (tijdelijke) medewerkers van MAAS (5 bedden)
2. Wolfeynde 18 te Beek, eigendom van Maastricht Aviation Aircraft Services B.V., vergunning verleend voor huisvesting van (tijdelijke) medewerkers van MAAS (5 bedden).
3. Veldekelaan 16 te Beek, eigendom van P.M.A. Deckers, vergund als hotel. Bakx Housing (exploitant) heeft een langdurig contract met MAAS voor het huisvesten van (tijdelijke) medewerkers. (10 kamers met circa 15 bedden). Op dit moment loopt er een conceptaanvraag, voor het uitbreiden van het hotel met de belendende panden, Veldekelaan 14 en Labourestraat 18. (extra 17 kamers met circa 37 bedden)
4. Stationsstraat 112 te Beek, conceptaanvraag ingediend voor 50 bedden in oud horecapand op industrieterrein, deze is in behandeling en is passend binnen het bestemmingsplan (horeca).
5. Maastrichterlaan 20 (6 bedden) en Burg. Janssenstraat (op dit moment niet bekend hoeveel bedden). Illegale huisvesting van arbeidsmigranten. Na feitelijke constatering van strijdigheden is handhaving opgestart. De handhaving loopt.
6. Daarnaast worden op dit moment gesprekken gevoerd met de eigenaar van het voormalige KPN-gebouw op bedrijventerrein TPE in het kader van mogelijke huisvesting van internationale werknemers.