

## **Bijlage 2 Samenwerkingsagenda**

### Transformatievisie Westelijke Mijnstreek

Eind 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en de Woonvisie Sittard-Geleen vastgesteld. Belangrijkste doelstelling in de visies is het toewerken naar een excellent woon- en vestigingsklimaat als belangrijke impuls voor de economische ontwikkeling in de gemeente en regio. Het anticiperen op demografische, economische en maatschappelijke veranderingen is daarbij randvoorwaardelijk. De opgaves zijn uitgewerkt in de Transformatievisie Westelijke Mijnstreek (vastgesteld door de raad op 8 juli 2020) als kader om te komen tot een daadwerkelijke transitie naar een toekomstbestendige, duurzame woningvoorraad met oog voor leefbaarheid, sociale verbinding, positieve gezondheid en de energietransitie. In deze visie onderscheiden we 6 woonmilieus die vragen om een locatie specifieke aanpak. De ambitie van de gemeente is gericht op een toekomstbestendige woningvoorraad in een kwalitatief goed woon- en leefklimaat in alle delen van de gemeente. Daarbij verdienen de verschillende kernen en dorpen extra aandacht en mogelijk inspanning omdat hier de dynamiek van het stedelijk gebied ontbreekt.

We richten ons op de ontwikkeling van nieuwe kwalitatieve woonvormen op vrijvallende locaties waar nu nog sprake is van maatschappelijke voorzieningen met een focus op goede doorstroming op de woningmarkt. Woonvormen die direct dan wel indirect kansrijk zijn voor de belangrijkste doelgroepen: starters, jonge gezinnen, ouderen en mensen die van buiten komen. Daarbij wordt mede ingespeeld op de behoefte aan nieuwe werknemers vanuit het bedrijfsleven. Belangrijk is dat met nieuwe woonvormen beoogd wordt de sociale binding een impuls te geven als 'tegendruk' tegen de demografische ontwikkelingen. In dat kader slaat 'nieuw' ook op woonvormen die niet specifiek bedoeld zijn voor één doelgroep maar juist een mix van verschillende doelgroepen voorstaan. Een mix die ook tot uiting kan komen in diverse eigendomsverhoudingen. Burgerparticipatie is in alle gevallen een wezenonderdeel van het ontwikkelperspectief: de plannen worden ontwikkeld in nauwe samenspraak met de inwoners. Het ontwikkelen voor en met inwoners is een belangrijk aandachtspunt dat bijvoorbeeld in een CPO-construct of coöperatie vorm kan krijgen. Om de ambitie waar te maken, zijn de inspanningen gericht op:

- behoud van de leefbaarheid en het draagvlak voor voorzieningen;
- het voorkomen van leegstand van met name diverse vrijvallende school- en sportaccommodaties;
- het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt door het selectief toevoegen van met name levensloopbestendige woningen waardoor ruimte in de bestaande woningvoorraad ontstaat voor starters, een- en tweepersoonshuishouden, expats, arbeidsmigranten en statushouders;
- de energietransitie en de klimaatadaptatie;
- het parallel aan woningbouw ontwikkelen van groenvoorzieningen en ontmoetingsplekken, de leefbaarheid met aandacht voor klimaatadaptatie.

Dit vraagt om een integrale aanpak, die verder gaat dan het transformeren van een gebouw, maar vooral ook gaat over transformatie van de nabij gelegen woon- en leefomgeving. In de praktijk brengt dat altijd extra investering met zich mee en is er vaak sprake van een onrendabele top. Alle projecten die worden gerealiseerd zijn gericht op het creëren van doorstroom in de woningmarkt.

### **Actuele ontwikkelingen Sittard-Geleen**

Binnen het eerder genoemde procesafspraken worden de volgende projecten gerealiseerd:

## 1. Kleine kernen

### Einighausen

Op de plek van de voormalige basisschool, gelegen aan de Heistraat in Einighausen, is in dialoog met de inwoners van het dorp een stedenbouwkundig plan gemaakt dat de basis biedt voor herontwikkeling van de locatie. Het plan voorziet in het toevoegen van 15 levensloopbestendige, kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens en levensloopbestendige koopwoningen. Met het plan wordt invulling gegeven



aan de aanwezige behoefte in Einighausen. Op dit moment vinden gesprekken plaats tussen de ontwikkelende partij, gemeente en de woningcorporatie ZOWonen om 7 van de 15 levensloopbestendige woningen om te zetten in sociale huurwoningen. Een dergelijke mix van doelgroepen draagt bij aan de ambities van de gemeente en heeft een verhogend effect op de leefbaarheid, sociale cohesie en veiligheid in het dorp. Planning van deze ontwikkeling is opgenomen in de bijlage.

De onrendabele top van de gebiedsontwikkeling voornamelijk bestaande uit rentekosten en interne uren is niet subsidiabel. Voorts geeft woningcorporatie ZOWonen dat de bouw van 7 sociale woningen een onrendabele top oplevert van €350.000,-, waarvan de gemeente heeft aangegeven mee te financieren tot een bedrag van €75.000,- vanwege de behoefte aan sociale huur in kleine kernen en een mix van doelgroepen die hiermee wordt gerealiseerd na financiële onderbouwing van de onrendabele top.

De onrendabele top van dit project bedraagt € 636.000,- (€ 286.000,- gemeente + € 350.000,- Zowonen)

### Holtum

Op de plek van de voormalige basisschool, gelegen aan de Munnikstraat en Martinusstraat in Holtum, is in dialoog met de inwoners van het dorp een stedenbouwkundig plan gemaakt dat de basis biedt voor herontwikkeling van de locatie. Het plan voorziet in het toevoegen van 12 levensloopbestendige, kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens en levensloopbestendige koopwoningen en



4 middeldure huurwoningen. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige behoefte in Holtum. Planning van deze ontwikkeling is opgenomen in de bijlage.

Dit pand en de grond kent geen boekwaarde. Het plan kent geen onrendabele top.

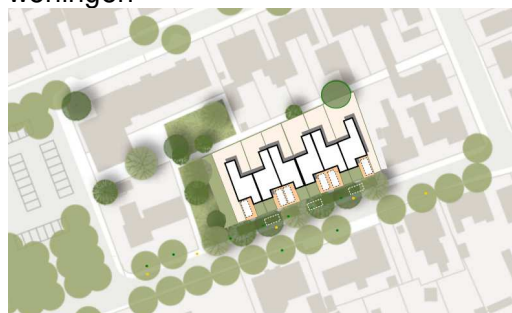
## Obbicht

Tussen Grevenbicht en Obbicht wordt een nieuwe onderwijs- en sportlocatie gerealiseerd, 'de Unilocatie'. De vrijkomende onderwijs- en sportlocaties dienen daarom herontwikkeld te worden. De locaties in Obbicht liggen momenteel leeg en kunnen daarom direct worden opgepakt. In de herontwikkeling pakt de gemeente een kader-stellende rol. Op basis van deze kaders worden deze ontwikkellocaties op de markt gezet. De marktpartij die op basis van prijs kwaliteit de beste aanbieding doet zal eigenaar worden van de percelen en zorgt voor de realisatie van het programma binnen de gestelde kaders. De locaties zijn in eigendom van de gemeente en bevinden zich in de kern van Obbicht, waarbij de schoollocatie ligt aan Sint Willibrorduslaan nr.1, tegenover de kerk en naast de Obbichter Markt. De Gymzaal bevindt zich in de Sint Willibrorduslaan nr. 23, in de woonwijk.



### **Nieuwe situatie**

Schoollocatie nieuw – 6 levensloopbestendige woningen



gymzaallocatie nieuw – 3 levensloopbestendige woningen



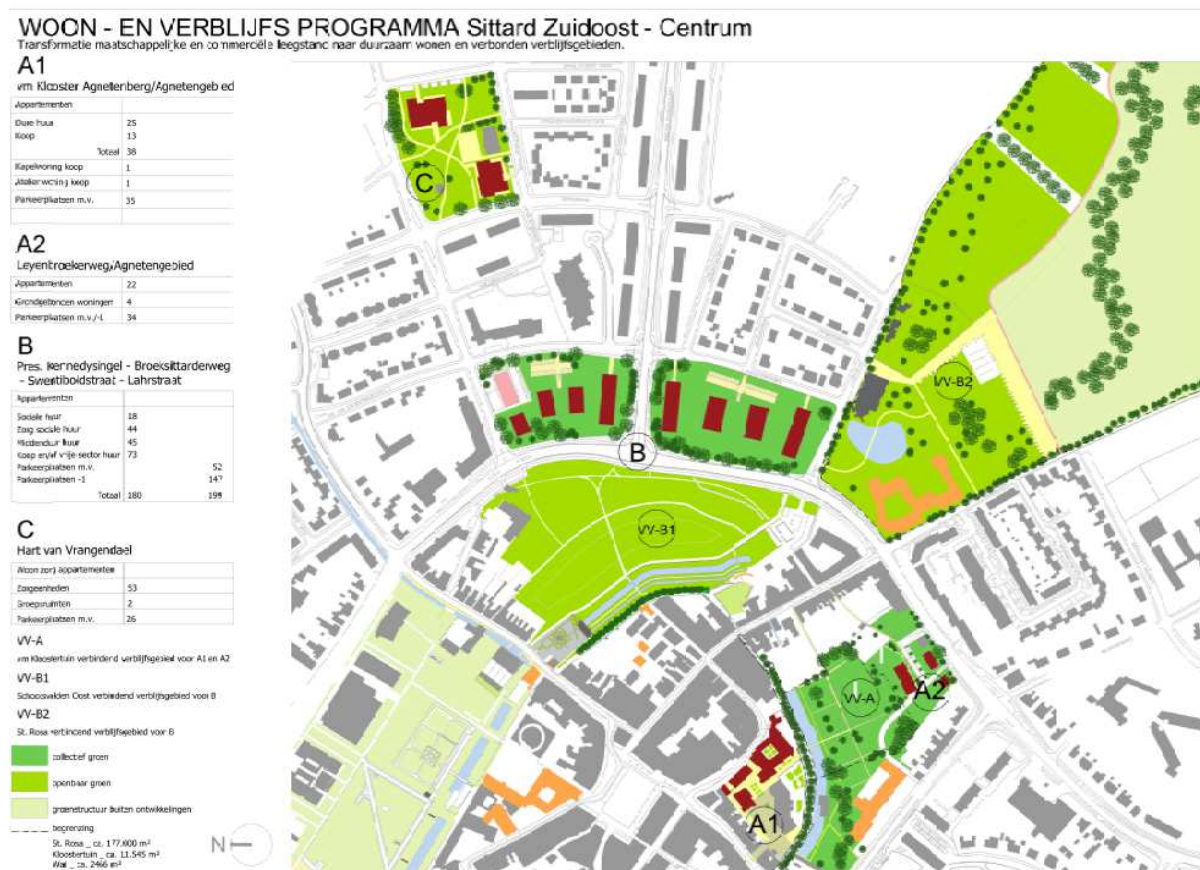
Het programma voorziet voornamelijk in 9 (6+3) levensloopbestendige woningen allen voorzien van een eigen parkeerplaats. Flexibiliteit van een goede woon- en leefomgeving kan opgevangen worden door flexibele woningtypes te realiseren die geschikt zijn voor elke levensfase van de bewoners. Woningen zullen zo ontwikkeld moeten worden dat een gedeelte van de woning in verschillende fases een andere functie kan hebben: een ruimte geschikt voor senioren door een slaapkamer op de begane grond, als mantelzorgwoning, speelkamer of ruimte voor een aan huis gebonden beroep. Dit maakt woningen flexibel en duurzaam op lange termijn gebruik. Diversiteit van doelgroepen kunnen binnen hetzelfde type woning/architectuur worden gerealiseerd. De woning zelf is als ware levensloopbestendig en is geschikt voor starters, gezinnen, senioren en thuisondernemers. Op dit moment wordt een participatietraject opgestart met de omgeving als vervolg op de eerder gehouden bewonersgesprekken in het kader van de transformatie. Bewoners hebben tijdens deze gesprekken aangegeven behoefte te hebben aan woningbouw op deze plek. Het project vraagt daarnaast ook om een investering in de openbare ruimte en in ruimte voor ontmoeting en sociale interactie. Planning van deze ontwikkeling is opgenomen in de bijlage. Er loopt op dit moment een burgerparticipatietraject dat van invloed kan zijn op de planning.



Dit pand en de grond kent een minimale boekwaarde. Het plan kent geen onrendabele top.

## 2. Sittard Zuid-Oost Centrum

De afgelopen decennia is flink geïnvesteerd in de voorzieningen in het centrum van Sittard. De rijke historie met de unieke wallen en schootsvelden en het historische centrum hierbinnen zijn hierbij als identiteitsdrager versterkt. Momenteel wordt in de stedelijke ontwikkeling gefocust op het versterken van de woonkwaliteit. Ook hierbij wordt de historische kwaliteit van de schootsvelden als bindende schakel ingezet. De investering in de groene verblijfsgebieden aan het gebied direct ten zuidoosten van het historische centrum maakt het mogelijk een aantrekkelijke woonomgeving te creëren. Dit direct tegen de historische binnenstad met al haar voorzieningen aan. De kwaliteitsimpuls bestaat uit het herbestemmen van leeggekomen (veelal maatschappelijk) vastgoed en daarmee het tegengaan van de leefbaarheidsproblemen die gepaard gaan met structurele leegstand. Het toevoegen van circa 300 woningen voor verschillende doelgroepen. Dit zorgt voor het aantrekken van nieuwe inwoners en de benodigde doorstroming vanuit de omliggende wijken waar de aanpak van de slechte bestaande voorraad hierdoor mogelijk wordt. Hiervoor is het nodig om te investeren in de kwaliteit van de buitenruimte tussen de nieuwe woongebouwen. Om zo een voldoende woonkwaliteit te garanderen indachtig de gemeentelijke ambities ten aanzien van een gezonde en duurzame stad.



De gebiedsontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd en bestaat uit 6 deelgebieden waarvan 3 woningbouwlocaties en drie verbindende verblijfsgebieden. Totaal worden in de gebiedsontwikkeling ca. 300 woningen in verschillende segmenten gerealiseerd en een fors metrage aan verbindende verblijfsgebieden. Tezamen ontstaat voor Sittard Zuidoost-centrum een woon- en verblijfsklimaat waar de navolgende beleidsdoelen mee ingevuld worden (niet limitatief):

- Sloop leegstand (leegstandbeheer) (maatschappelijk) vastgoed

- Duurzame herstructurering direct aan de centrumring
- Aansluitend bij woonbehoefte (segmenten)
- Klimaatdoelstellingen zoals energieprestatie-eisen en klimaatadaptatie
- Gezondheid en verbindende verblijfsgebieden duurzaam verbonden vanuit de schootsvelden Noord en Oost naar Zuid en verbinding richting Kollenberg / buitengebied
- Inpassing en aanhechting monumentale panden binnenstad en beschermd stadsgezicht

## Woningbouwlocaties



### - Klooster Agnetenberg/Leyenbroekerweg/Agnetengebied

Het college heeft in 2020 in een ambitiesdocument de ambities voor dit gebied verankerd en bepaald dat een herinvulling van dit gebied moet bijdragen aan het behouden en versterken van de cultuurhistorie, als waardedragers in dit gebied.

#### *Klooster Agnetenberg*

Op de locatie v.m.l. Klooster Agnetenberg, een rijksmonumentaal klooster uit de 17<sup>e</sup> eeuw, op een centrale plek in de stad, worden door Mulleners in totaal 40 dure huur- en koopappartementen gerealiseerd met maaiveld parkeren. Planning van deze ontwikkeling is opgenomen in de bijlage.

Deze woningbouwontwikkeling kent op zichzelf geen onrendabele top. Ten aanzien van de directe leefomgeving kent de ontwikkeling wel een onrendabele top, zie onder het kopje 'Kloostertuin'.



#### *Leyenbroekerweg*

Op de locatie Leyenbroekerweg (voormalige school en gymzaal) worden in totaal 10 appartementen en 4 grondgebonden dure huur- en koopwoningen gerealiseerd met ondergronds parkeren. De locatie is op dit moment nog in eigendom van de gemeente. Onderdeel van dit plan is verplaatsing van gymastiek-vereniging Swentibold. Tevens verkoopt de gemeente de voormalige Mavo Land van Gulick aan ZOwonen voor de realisatie van haar nieuwe kantoor. Planning van deze ontwikkeling is opgenomen in de bijlage.

Deze ontwikkeling kent geen onrendabele top. Ten aanzien van de directe leefomgeving kent de ontwikkeling wel een onrendabele top, zie onder het kopje 'Kloostertuin'.

### - Kennedysingel

Aan de Kennedysingel worden de voormalige DaCaposchool, bibliotheek, politiebureau en brandweer gelegen tussen de Kennedysingel, de Swentiboldstraat, Broeksittarderweg en de Lahrstraat getransformeerd naar een gemixt woonprogramma, waarbij door de raad en het college de ambitie is geformuleerd om de aanwezige singels te versterken als structuurdragers en daarmee de leefomgeving en de verbinding met het centrum te versterken. Als gevolg van deze beoogde kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving dient parkeren ondergronds plaats te vinden. In principe dient parkeren plaats te vinden op eigen terrein. Parkeren elders, bijvoorbeeld in de Odaparking is niet wenselijk vanwege de afstand tot het plan (+/- 1 km). Op de locatie Kennedysingel is een tender gestart ten behoeve van het realiseren van appartementen met voornamelijk ondergronds parkeren in verschillende segmenten met een mix van doelgroepen:

- Sociale huur: 46
- Middelduur huur: 45

- Koop en/of vrije sector huur: 73
- Parkeerplaatsen maaiveld: 52
- Parkeerplaatsen -1 in verband met vergroeningsambitie directe leefomgeving: 147

Planning van deze ontwikkeling is opgenomen in de bijlage.

Deze ontwikkeling kent op zichzelf geen onrendabele top. Ten aanzien van de directe leefomgeving kent de ontwikkeling wel een onrendabele top, zie onder het kopje 'Oostelijke schootsvelden'.

- Hart van Vrangendael

Aan de Broeksittarderweg, ook wel Hart van Vrangendael genoemd, wordt het DaCapo college getransformeerd naar woningen. Het gebouw is een aantal jaren geleden reeds gesloopt om verloedering tegen te gaan. ZOWonen is voornemens om 53 zorgappartementen te realiseren voor een speciale doelgroep (voorheen initiatief Holikiday). Planning is om uiterlijk in 2021 een omgevingsvergunning te verlenen in 2022 te starten met bouw.

De grondexploitatie van dit (deel)project sluit budgettair neutraal en kent derhalve geen onrendabele top. Daarnaast kent het project wel een onrendabele top voor wat betreft de directe leefomgeving, zie onder het kopje 'St. Rosa en Oostelijke schootsvelden'. Planning van deze ontwikkeling is opgenomen in de bijlage.

### **Verbindende verblijfsgebieden**

Daarnaast kent deze gebiedsontwikkeling 3 verbindende verblijfsgebieden:

- Voormalige Kloostertuin

De voormalige Kloostertuin is het verbindend verblijfsgebied voor het Klooster

Agnetenberg/Agnetengebied en Kennedysingel. De kloostertuin is verbonden met het Agnetenklooster via een onderdoorgang in de wal. De kloostertuin ligt in het voormalige schootsveld. Onderdeel van de vestingwerken van voormalige vestingstad Sittard met een dubbele wal, gracht en verschillende poorten en vestingwerken. Veel historische waarden uit verschillende tijdslagen komen hier samen. De locatie is niet



voor niets onderdeel van het rijksbeschermd stadsgezicht. De kloostertuin vormt een groene oase in de stad, verscholen tussen de wal en de achterzijde van de bebouwing aan de historische uitvalsweg Putstraat en de in de 20e eeuw aangelegde singels (Engelenkampstraat en Leijenbroekerweg). De opdracht voor het maken van een eerste ontwerp is uitgezet, verwachting eind 2021 in concept gereed.

- fase 1 bestaat uit het ontsluiten en herinrichten van de tuin
- fase 2 grachten, water, op- en afgangen Dominicanenwal

Deze ontwikkeling kent een onrendabele top. Uit een globale raming blijkt dat de onrendabele top €4,2 miljoen bedraagt. Dit kan pas onderbouwd worden bij een voorlopig ontwerp. Het is niet haalbaar om met realisatie te starten voor 1-1-23. Planning van deze ontwikkeling is opgenomen in de bijlage.

- Oostelijke Schootsvelden

De Oostelijke Schootsvelden vormt het verbindend verblijfsgebied voor het project Kennedysingel. Als een groene zoom omringen de Sittardse schootsvelden de oude stadswal en gracht. Ze benadrukken het historisch karakter van de binnenstad. Goed doorkruisbaar voor voetganger en fietser bieden ze ruimte voor ontspanning en natuur. De noordelijke schootsvelden - tussen Haspelsestraat en Paardestraat - zijn zo goed als klaar. Het project oostelijke schootsvelden - tussen Paardestraat en Putstraat wordt op korte termijn opgepakt. Dit betreft op hoofdlijnen het uitvoeren van de volgende werkzaamheden: het aanbrengen van de sifonconstructie onder de Paardestraat middels gestuurde boring, de aanvoerleiding onder de tuin van het Toon Hermanshuis, de vlonder en de bruggen. Ook dienen de grachten op diepte te worden aangelegd en voorzien worden van een Bentoniet-afdichting. Het water loopt dan vanuit de sifon de gracht in ter plaatse van de vlonder en stroomt dan naar het einde en via de naastliggende gracht weer terug.

Deze ontwikkeling kent een onrendabele top van €1.875.000,- Daar komen nog de kosten voor planvoorbereiding en onderzoeken bij die nog moeten plaatsvinden: bestek en tekeningen, onderzoeken ex archeologie, sondering en aanbesteding € 75.000. Planning van deze ontwikkeling is opgenomen in de bijlage.

- St. Rosa

Sint Rosa vormt het verbindend verblijfsgebied voor Kennedysingel. Met dit project worden de schootsvelden noord – oost – zuid doorgetrokken via St. Rosa naar de Kollenberg. Voor dit gebied is in 2012 een ruimtelijk ontwikkelingskader opgesteld. De raad heeft in april 2021 een positief besluit genomen over de verwerving van de noodzakelijke gronden. Op dit moment wordt onderhandeld omtrent de verwerving van de locatie 'caravanstalling'. Bij verwerving zal het kader herijkt worden.

Gezien de status van de onderhandelingen is het niet mogelijk om voor 1-1-23 te komen tot zowel onherroepelijke besluitvorming over aankoop als over herinrichting. Planning van deze ontwikkeling is opgenomen in de bijlage.

**Resumé**

Op basis van het voorgaande wordt een Provinciale bijdrage gevraagd van €1.012.500,-. Een bijdrage die door de gemeente met bedrag van € 4,6 mln. gematcht wordt en waarmee private investeringen van € 7,8 mln. mogelijk gemaakt worden. Met deze bijdragen wordt op korte termijn een concrete en integrale impuls gegeven aan de herstructurering van een aantal wijken en dorpen in Sittard-Geleen.