

Samenwerkingsagenda

Versterken centra, kernen en wijken

gemeente Roerdalen



gemeente roerdalen

provincie limburg



Samenwerkingsagenda

Versterken centra, kernen en wijken gemeente Roerdalen

Ondergetekenden,

Provincie Limburg, dan wel zover het haar publiekrechtelijke bevoegdheden betreft het college van Gedeputeerde Staten, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door gedeputeerde C.W.J.M. Roefs en handelend ter uitvoering van haar besluit van 6 september 2022, hierna te noemen: "**de Provincie**";

en

Gemeente Roerdalen, dan wel zover het haar publiekrechtelijke bevoegdheden betreft het college van Burgemeester en Wethouders, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder J. Smits en handelend ter uitvoering van haar besluit van 6 september 2022, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

Hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**,

verklaren dat deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende bepalingen en bedingen:

Overwegende dat:

in het provinciale collegeprogramma 2019-2023 "vernieuwend verbinden" is aangegeven dat de Provincie de leefbaarheid in de Limburgse centra, kernen en wijken wil verbeteren ter versterking van het vestigings- en leefklimaat voor de bewoners;

Provinciale Staten op 15 november 2019 het kader Kwaliteit Limburgse Centra (hierna: het kader KLC) hebben vastgesteld en daarvoor een budget van € 25 mln. beschikbaar hebben gesteld;

Provinciale Staten daarbij hebben aangegeven de nadruk te willen leggen op de leefbaarheid in kleine kernen, wijken, buurten en dorpen en ook aandacht te willen hebben voor gemeenschapsvoorzieningen, natuur in de Limburgse centra en Flexwonen;

het accent bij het kader KLC ligt bij het beleidsthema 'wonen';

het kader KLC alleen van toepassing is op door gemeenten ingediende voorstellen om een integraal en samenhangend pakket aan maatregelen (hierna: voorstel) te realiseren. Dat betekent dat voorstellen van gemeenten in hun samenhang bijdragen aan opgaven in het fysieke, sociale en economische domein en tegemoetkomen aan het realiseren van zowel de provinciale als de gemeentelijke ambities. De samenwerkingsagenda's zijn nadrukkelijk niet bedoeld om tekorten in (grond)exploitaties van de gemeente te dekken;

Provinciale Staten ter uitwerking van het kader KLC, het nadere afwegingskader Kwaliteit Limburgse Centra (hierna: het afwegingskader) op 7 februari 2020 hebben vastgesteld;

Gedeputeerde Staten, die belast zijn met de uitvoering van het kader KLC en bijbehorend afwegingskader, bij de uitvoering van de kaders te werk gaan zoals in bijlage 1 is beschreven;

- de Gemeente aan de Provincie kenbaar heeft gemaakt dat zij in (de) centra binnen haar gemeente een opgave heeft die bijdraagt aan het verbeteren van de leefbaarheid in onze Limburgse centra en dat heeft uitgewerkt in diverse documenten en vastgelegd in een voorstel (zie bijlage 2). Bij dit voorstel is tevens aangegeven welke resultaten (zie bijlage 3) de Gemeente in de centra wil bereiken (inclusief beoogde effecten, aantoonbare raakvlakken met thema's en aandachtsgebieden als beschreven in het kader KLC, relevantie voor het afwegingskader, betrokkenheid van derden, een kostenraming en een dekkingsvoorstel);
- Partijen middels ondertekening van deze samenwerkingsagenda afspraken ten behoeve van de realisatie van het voorstel inclusief bijbehorende resultaten schriftelijk willen vastleggen.

Artikel 1 Doel van de samenwerkingsagenda

Partijen beogen met deze samenwerkingsagenda inhoudelijke en procedurele afspraken ten behoeve van de realisatie van het voorstel inclusief bijbehorende resultaten (bijlage 2 en 3) schriftelijk vast te leggen.

Artikel 2 Samenwerkingsafspraken

1. De Gemeente zal de Provincie steeds gevraagd en ongevraagd adequaat, volledig en tijdig te informeren over alle ontwikkelingen binnen het voorstel en bijbehorende resultaten (bijlage 2 en 3).
2. Ten behoeve van een adequate uitvoering, monitoring en evaluatie van het voorstel en bijbehorende resultaten onderhouden Partijen geregeld overleg. De verantwoordelijk, coördinerende bestuurders zijn de Gedeputeerde KLC van de Provincie en portefeuillehouder van de Gemeente.
3. Zo vaak als door Partijen nodig wordt geacht, zal er (bestuurlijk) overleg tussen de Gemeente en de Provincie worden ingepland. De Gemeente draagt zorg voor een planning (inclusief een nulmeting) waaruit het proces, gericht op het realiseren van de in bijlage 3 omschreven resultaten, duidelijk blijkt. De afspraken in dit (bestuurlijk) overleg zullen schriftelijk worden vastgelegd.
4. Binnen een half jaar na ondertekening van deze samenwerkingsagenda, dient de Gemeente het voorstel en bijbehorende resultaten verder te hebben uitgewerkt. Dit houdt onder andere in dat de Gemeente heeft zorggedragen voor: het uitvoeringsgereed hebben van alle maatregelen (o.a. een ontwerp omgevingsvergunning of ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd conform de daartoe geëigende procedures), het voorhanden hebben van een uitvoeringplanning en een onomkeerbare dekking schriftelijk is geborgd (besluiten zijn genomen, het voorstel is opgenomen in de begroting(en) en maximaal gebruik is gemaakt van alle beschikbare cofinancieringsmogelijkheden). Ook worden door Partijen afspraken gemaakt over flexibiliteit met betrekking tot de concreet te behalen resultaten. Daarnaast bespreken Partijen in goed partnerschap andere provinciale/gezamenlijke dossiers (o.a. gerelateerde besluiten) die mogelijk deze samenwerkingsagenda raken en die ook in bijlage 2 en/of 3 kunnen worden of reeds zijn opgenomen.

5. Om in aanmerking te kunnen komen voor een financiële bijdrage voor het voorstel en bijbehorende resultaten, dient de Gemeente (na uitwerking van het voorstel en bijbehorende resultaten zoals gesteld in lid 4 van dit artikel) binnen de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra een subsidieaanvraag in te dienen bij de Provincie.
6. De Provincie heeft de intentie voor de realisatie van het voorstel en bijbehorende resultaten een bedrag van maximaal € 600.000 te verstrekken, voor zover het voorstel en bijbehorende resultaten voldoende zijn uitgewerkt en passen binnen het gestelde in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra. Daarbij gaat de Provincie ervan uit dat de Gemeente voor een gemeentelijke inzet van minimaal € 937.000 voor het voorstel en bijbehorende resultaten zorgt. Partijen beogen daarmee een inzet van externe (markt)partijen te genereren van circa € 10.000.000 die gericht is op het realiseren van het voorstel en bijbehorende resultaten.

De Gemeente spant zich maximaal in met het oog op het verkrijgen van aanvullende middelen om de financiële behoefte(n) c.q. tekorten van het voorstel en bijbehorende resultaten te dekken. Daarbij zal de Gemeente, mits de mogelijkheden daarvoor bestaan, het voorstel aandragen bij (subsidie- en/of financiële) regelingen van derden (o.a. Rijk en/of Europa). De Provincie zal de Gemeente ook proactief wijzen op regelingen op basis waarvan een beroep op extra middelen voor het voorstel kan worden gedaan.

Een provinciale subsidie op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra bedraagt ten hoogste het bedrag dat Gedeputeerde Staten noodzakelijk achten om het voorstel en bijbehorende resultaten te kunnen realiseren. Bovendien bedraagt het eventueel te verstrekken subsidiebedrag:

- maximaal 50% van de subsidiabele kosten;
- nooit meer dan de gemeentelijke bijdrage; en
- maximaal het bedrag ter hoogte van de intentie zoals opgenomen in deze samenwerkingsagenda.

7. De Gemeente toont bij de uitwerking van het voorstel en bijbehorende resultaten tijdig, d.w.z. uiterlijk bij de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, concreet aan dat zonder een provinciale bijdrage zoals omschreven in artikel 2, lid 6, de realisatie van dit voorstel en alle bijbehorende resultaten niet kan plaatsvinden.
8. In aanvulling op een eventuele subsidie op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, kunnen Gedeputeerde Staten besluiten (een) aanvullende financiële bijdrage(n) te verstrekken, indien het voorstel voorziet in het realiseren van provinciale ambities en doelen zoals opgenomen in het collegeprogramma 'Vernieuwend Verbinden' en indien het past binnen vigerende provinciale beleidskaders.
9. Indien subsidie door de Provincie wordt verleend voor het voorstel en bijbehorende resultaten en indien de (markt)omstandigheden daar aanleiding toe geven of indien noodzakelijk in het belang van het tijdig realiseren van de beschreven resultaten, kan de Gemeente het bij het voorstel horende overzicht van voorgenomen projecten/initiatieven, na instemming van de Provincie, aanvullen c.q. aanpassen.

10. Indien subsidie door de Provincie wordt verleend voor het voorstel en bijbehorende resultaten, dienen de in bijlage 3 samengevatte resultaten vóór 1 januari 2024 in uitvoering te zijn. Dit houdt in dat de Gemeente onomkeerbare (financiële) verplichtingen is aangegaan, er een sluitende business case beschikbaar is, waaruit blijkt dat zowel realisatie als exploitatie van het voorstel duurzaam geborgd zijn en dat de feitelijke realisatie vóór deze datum dient te starten.
11. De Gemeente spant zich in woonruimte te realiseren voor alle in het kader KLC genoemde specifieke doelgroepen, met name starters, ouderen en nieuwe Limburgers ((tijdelijke) internationale werknemers (arbeidsmigranten en kenniswerkers) en statushouders), waarbij aandacht is voor alle aspecten/ambities in de beschreven beleidsvelden in het afwegingskader. De Gemeente zal de aan haar opgelegde taakstelling tot het huisvesten van statushouders binnen de daarvoor geldende wettelijke termijn realiseren.
12. De Gemeente spant zich in om (zo mogelijk ook flexibele) aanvullende woonruimte beschikbaar te stellen dan wel te realiseren voor nieuwe Limburgers ((tijdelijke) internationale werknemers, statushouders) en spoedzoekers. Daarbij geldt dat (tijdelijke) huisvesting voor internationale werknemers minstens voldoet aan het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). De woonruimte draagt bij aan een goede integratie van met name statushouders en internationale werknemers. De Gemeente zal de aan haar opgelegde taakstelling tot het huisvesten van statushouders binnen de daarvoor geldende wettelijke termijn realiseren.
13. In de gemeente Roerdalen zijn op dit moment geen initiatieven bekend die voorzien in de huisvesting van internationale werknemers. De Gemeente Roerdalen biedt tijdig, d.w.z. uiterlijk bij de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, inzicht in de wijze waarop zij deze huisvesting van internationale werknemers heeft georganiseerd c.q. gaat organiseren en op welke wijze de gemeente werkt aan de integratie van de internationale werknemers op de korte en de lange termijn.
14. De Gemeente geeft bij de uitwerking van het voorstel en bijbehorende resultaten tijdig, d.w.z. uiterlijk bij de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, concreet aan op welke wijze en binnen welke termijn zij de bestaande plancapaciteit in overeenstemming brengt met de actuele behoefte(n). De Gemeente is daarbij bereid om gewenste plannen op de juiste plekken geprioriteerd in beeld te brengen en versneld uit te voeren. Tijdig, d.w.z. vóór het indienen van de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, worden afspraken gemaakt over hoe en op welke termijn de Gemeente werk maakt van het opruimen dan wel aanpassen van plannen met onvoldoende toekomstwaarde. Een en ander waar nodig ondersteund door de Provincie.
15. In die gevallen waar derden (waaronder evt. woningbouwcorporaties) betrokken zijn of zullen worden bij het (mede-) realiseren/uitvoeren van projecten (of projectonderdelen), die onderdeel zijn van deze samenwerkingsagenda, zal de Gemeente de realisatie van deze projecten borgen door hierover met deze derden sluitende afspraken te maken, hetzij in de vorm van c.q. als onderdeel van zogeheten prestatieafspraken, hetzij in de vorm van aanvullende (anterieure) afspraken. In het kader van de uitwerking van het voorstel en bijbehorende resultaten, zoals gesteld in lid 4 van dit artikel, zal c.q. zullen deze prestatieafpraak c.q. -afspraken respectievelijk aanvullende afspraken tijdig, d.w.z. uiterlijk bij de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, bij de Provincie beschikbaar moeten zijn.

16. Bij de realisatie van ten minste 54 sociale huurwoningen en 16 grondgebonden levensloopbestendige woningen in de middeldure koopsector, zoals opgenomen in het voorstel biedt de Gemeente tijdig, d.w.z. uiterlijk bij de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, inzicht in de wijze waarop natuurinclusief bouwen wordt toegepast. (<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/natuurinclusief-bouwen>).
17. De Gemeente spant zich in om omwonenden en toekomstige bewoners te betrekken in de planvorming en uitvoering van plannen om de leefbaarheid van de wijk te verbeteren en de participatie (inclusie) van de bewoners en nieuwkomers te bevorderen.
18. De Gemeente toont tijdig, d.w.z. uiterlijk bij de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, aan op welke wijze de instandhouding van de te realiseren investeringen duurzaam wordt geborgd.
19. De Gemeente verklaart middels ondertekening van deze samenwerkingsagenda dat alle in deze samenwerkingsagenda opgenomen voorstellen en plannen zijn getoetst en voldoen aan de vigerende provinciale (ruimtelijke) beleidskaders, de Omgevingsvisie Limburg en de Omgevingsverordening Limburg 2014 en haar eventuele rechtsopvolger (Omgevingswet), alsmede aan de meest actuele richtlijnen op gebied van externe veiligheid, geluid en stikstof.

Artikel 3 Looptijd, voortijdige beëindiging, wijziging of aanvulling van de samenwerkingsagenda

1. Deze samenwerkingsagenda treedt in werking zodra beide Partijen deze samenwerkingsagenda hebben ondertekend en eindigt zodra een beschikking op basis van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra aan de Gemeente is afgegeven.
2. Indien de Gemeente niet binnen een half jaar na ondertekening van deze samenwerkingsagenda, naar het oordeel van de Provincie, het voorstel en bijbehorende resultaten voldoende heeft uitgewerkt, conform het gestelde in artikel 2, lid 4, komt deze samenwerkingsagenda en de daarin vastgelegde afspraken, waaronder de provinciale financiële intentie zoals vastgelegd in artikel 2, lid 6, te vervallen.
3. Wijziging, aanvulling of verlenging van deze samenwerkingsagenda geschiedt schriftelijk bij besluit van beide Partijen.

Artikel 4 Bijlagen

1. Bij deze samenwerkingsagenda behoren de volgende bijlagen:
 1. Werkwijze Gedeputeerde Staten kader Kwaliteit in Limburgse Centra (KLC).
 2. Voorstel van de Gemeente Roerdalen.
 3. Resultaten in samengevatte vorm.
2. De in lid 1 genoemde bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze samenwerkingsagenda. In geval van vermeende tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze samenwerkingsagenda en de bijlage(n) geldt het bepaalde in deze samenwerkingsagenda.

Artikel 5 Slotbepalingen

1. Partijen zullen, indien sprake is van een geschil, trachten dit geschil bij te leggen door middel van (bestuurlijk) overleg vóórdat zij zich wenden tot de rechter, spoedeisende gevallen daargelaten. Geschillen zullen in eerste aanleg met uitsluiting worden voorgelegd aan de rechtbank Limburg.
2. Een ieder verplicht zich alles wat hem bij de uitvoering van de samenwerkingsagenda ter kennis komt en waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs kan vermoeden, op geen enkele manier bekend te maken aan derden, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of uitspraak van de rechter hem tot bekendmaking verplicht.
3. Op deze samenwerkingsagenda is Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud.

Gemeente Roerdalen

namens deze,

De heer J. Smits
Wethouder

Provincie Limburg

namens deze,

Mevrouw drs. C.W.J.M. Roefs

Roerdalen,
Datum: 12 oktober 2022



gemeente roerdalen

provincie limburg



Bijlage 1 bij Samenwerkingsagenda

Werkwijze Gedeputeerde Staten kader Kwaliteit in Limburgse Centra (KLC)

1. Van de gemeente wordt een voorstel verwacht waarin de identiteit van het centrum c.q. de kern/wijk/buurt/dorp en de visie/ambities voor de langere termijn zijn beschreven. Dit plan geeft tevens inzicht in de beoogde effecten en resultaten op het gebied van de van toepassing zijnde thema's/aandachtsgebieden die de gemeente in het betreffende centrum c.q. de kern/wijk/buurt/dorp voor een bepaalde datum bereikt wil hebben op het gebied van de in het kader KLC benoemde criteria en bijbehorend afwegingskader.
2. Bij voornoemd voorstel hoort een overzicht van voorgenomen projecten/initiatieven en concrete maatregelen waarmee de gemeente de beschreven visie/ambities en de beoogde resultaten wil realiseren; dit overzicht kan nadien nog worden aangevuld. Van de daarin opgenomen projecten/initiatieven wordt aangegeven in welke mate deze bijdragen aan de onder 1 bedoelde effecten en resultaten en welke relatie er is met (onderdelen van) provinciaal beleid zoals omschreven in het kader KLC.
3. De informatie m.b.t. de opgenomen projecten/initiatieven moet eenduidig zijn t.a.v. inhoud, financiën, (onherroepelijke) deelname derden, planning en bijdrage aan de beoordelingscriteria als bedoeld onder 1.
4. Aan de hand van de beschikbare informatie vindt in overleg met de gemeente een prioritering van projecten/initiatieven plaats, op basis van hun bijdrage aan de beoogde resultaten en kansrijkheid/uitvoeringsgereedheid, die als bijlage 3 aan de samenwerkingsagenda zijn gehecht.
5. De beoordeling van voorstellen m.b.t. de bijdrage aan de ambities in het beleidsveld Wonen vindt plaats volgens onderstaande tabel. Elk aspect wordt gewaardeerd met 2 punten. Het totaal aantal punten telt voor 50% mee in de score zoals gesteld onder 8, eerste gedachtestreepje.

indicator	Toelichting
Doorstroming	Het voorstel draagt bij aan het versnellen van de doorstroming op de lokale woningmarkt (passend binnen de kaders van het POL)
Betaalbaarheid	Het voorstel draagt bij aan meer betaalbare woonruimte in de koop- en/of huursector in het sociale en middeldure segment
Doelgroepen	Het voorstel draagt bij aan de behoefte aan huisvesting vanuit specifieke doelgroepen, met name starters, ouderen en nieuwkomers (internationale werknemers en nieuwe Limburgers)
Impact woningmarkt	Het voorstel draagt op de (middel)lange termijn bij aan het in overeenstemming brengen van woningbehoefte en -voorraad
Woningvoorraad	Het voorstel voorziet in het actualiseren van ruimtelijke plannen (planvoorraad wonen, retailfuncties, etc.)
Kleine kern	Het voorstel behelst maatregelen in een kern buiten de stedelijke centra
Innovatie	Het voorstel speelt in op nieuwe woonvarianten, zoals flexwonen, tiny houses, hofjeswoningen, tijdelijke woonruimte en kluswoningen
Leegstand	Het voorstel draagt bij aan het terugdringen van leegstaande objecten in een kern die vanuit sociaal-maatschappelijk optiek onwenselijk is

6. Voorstellen dienen aanvullend (in lijn met de kaderstelling in het betreffende beleidsveld) te scoren op basis van hun bijdrage aan provinciale ambities in overige beleidsvelden. De beoordeling daarvan vindt plaats volgens onderstaande tabel. Elk aspect wordt gewaardeerd met 1 punt indien het de ambities in het betreffende beleidsveld ondersteunt en met 2 punten indien vanuit het betreffende beleidsveld financieel wordt bijgedragen. Het totaal aantal punten telt voor 30% mee in de score zoals gesteld onder 8, eerste gedachtestreepje.

Indicator	Toelichting
Sociale Agenda	Het voorstel draagt bij aan: - het bevorderen van vernieuwende huisvesting en ondersteuning van senioren in de wijk om zelfredzaamheid zo lang mogelijk te stimuleren - de inrichting van 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 en voorzieningen, gericht op passend wonen met een adequate maatschappelijke ondersteuning - het bevorderen van (sociale) veiligheid en gezondheid - versterken van de participatieve samenleving - integratie van nieuwkomers
Klimaat en energie	Het voorstel draagt bij aan: - Gebouwgebonden en gericht op klimaatmitigatie: energieproductie (warmte en energieopwekking, energieopslag), circulariteit - Niet gebouwgebonden en gericht op Klimaatadaptatie: groen in centrum, voorkomen wateroverlast, stadsnatuur, 1 miljoen-bomen-plan, warmtestress, wateropgaven, natuur-inclusief bouwen
Mobiliteit	Het voorstel draagt bij aan: - beïnvloeding gedrag m.b.t. mobiliteit en bevorderen Smart Mobility - een betere bereikbaarheid (OV, fiets, auto en digitaal) binnen en tussen centra
Monumenten en archeologie	Het voorstel draagt bij aan: - Restaureren en herbestemmen van rijks- en gemeentelijke monumenten - zichtbaar, beleefbaar, toegankelijk maken en het verhaal vertellen over het archeologisch en historische verleden
Toerisme en Onderwijs	Het voorstel draagt bij aan: - de toeristische en recreatieve beleving, eigenheid (aantrekkelijkheid), selectiviteit (nieuw), identiteit en herkenbaar profiel - inspelen op wijzigende inzichten m.b.t. huisvesting onderwijsinstellingen (terug naar het centrum, verbreden tot kindcentra
Cultuur	Het voorstel draagt bij aan: - het versterken van de regionale culturele infrastructuur; - het bieden van ruimte aan creatieve of culturele makers

7. Voorstellen kunnen aanvullend scoren indien ze een bijdrage leveren aan provinciale ambities op het gebied van samenwerking en voorzieningen. De beoordeling daarvan vindt plaats volgens onderstaande tabel. Elk aspect wordt gewaardeerd met 1 punt. Het totaal aantal punten telt voor 20% mee in de score zoals gesteld onder 8, eerste gedachtestreepje.

Indicator	Toelichting
Regiodeals	Het voorstel behelst maatregelen die passen in een gesloten regiodeal met het rijk
Overige samenwerking	Het voorstel is een gezamenlijke aanpak van meer dan één gemeente (niet zijnde in het kader van een regiodeal of IBA), dan wel draagt bij aan de Euregionale profilering van een centrum
Voorzieningen	Het voorstel speelt in op winkels en voorzieningen op het gebied van cultuur, sport en op sociaal-maatschappelijk vlak, zoals gemeenschapsvoorzieningen, en de bereikbaarheid daarvan

8. De omvang van de intentie voor het verstrekken van een provinciale financiële bijdrage aan een voorstel (zoals geformuleerd in artikel 2, lid 6 van de samenwerkingsagenda) wordt bepaald:
- op basis van de inhoud van het voorstel:
 - de score als bedoeld onder 5 t/m 7;
 - de te verwachten impact voor de (bewoners van de) kern/wijk waar het voorstel wordt gerealiseerd;
 - de mate waarin een provinciale bijdrage leidt tot versneld realiseren;
 - de mate waarin het voorstel inspeelt op nieuwe ontwikkelingen.
 - op basis van de volgens de bijbehorende begroting blijkend(e):
 - omvang van de bijdragen van derden;
 - omvang van het dekkingstekort op de initiële investeringen;
 - potentieel opbrengend vermogen van het voorstel.
 - rekening houdend met:
 - het binnen de provincie beschikbare budget; het budget voor het kader KLC zal primair beschikbaar worden gesteld voor de leefbaarheid in kleine kernen, wijken, buurten en dorpen;
 - de bereidheid van de gemeente om haar publiekrechtelijk instrumentarium in te zetten om de beoogde resultaten te realiseren;
 - alle geldende wettelijke kaders;
 - de mate waarin het duurzaam in stand houden van de te realiseren investeringen is geborgd;
 - de mate waarin de investering bijdraagt aan het in stand houden van de kwaliteit in een kern buiten de stedelijke centra;
 - de mate waarin burgers bijdragen aan het realiseren van (onderdelen van) het voorstel;
 - de financiële en organisatorische draagkracht van de gemeente; en
 - de mate waarin de gemeente haar financieel beleid en instrumentarium op orde heeft.
9. Aan de intentie zoals geformuleerd in artikel 2, lid 6 van de samenwerkingsagenda worden voorwaarden verbonden, gericht op het realiseren van het voorstel. De intentie vervalt, indien de gemeente niet binnen een overeen te komen periode na ondertekening van de samenwerkingsagenda, het voorstel en bijbehorende resultaten verder heeft uitgewerkt.

10. Een eventuele provinciale bijdrage bedraagt niet meer dan 50% van de initiële subsidiabele kosten (het totaal van de investeringen die nodig zijn om het project/initiatief te realiseren, conform de ingediende business case) en nooit meer dan de gemeentelijke bijdrage. Bovendien bedraagt de eventueel te verstrekken subsidie ten hoogste het bedrag dat Gedeputeerde Staten noodzakelijk achten om het voorstel en bijbehorende resultaten te kunnen realiseren en zal het bedrag nooit hoger zijn dan de intentie zoals opgenomen in artikel 2, lid 6 van de samenwerkingsagenda met de betreffende gemeente. Gedeputeerde Staten verlenen géén bijdrage indien het ingediende voorstel en/of bijbehorende acties en resultaten indruisen tegen vigerend provinciaal beleid.
11. Het daadwerkelijk beschikbaar stellen van middelen vindt plaats nadat de samenwerkingsagenda door de Gemeente en de Provincie is ondertekend, aan de voorwaarden zoals omschreven in de samenwerkingsagenda is voldaan, de gemeente (na uitwerking van het voorstel en bijbehorende resultaten) een subsidieaanvraag bij de Provincie heeft ingediend en het voorstel past binnen het gestelde in de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra. Voor het daadwerkelijk beschikbaar stellen is in ieder geval noodzakelijk dat er door de gemeente een onomkeerbare betalingsverplichting is aangegaan en dat er een sluitende business case beschikbaar is, waaruit blijkt dat zowel realisatie als exploitatie van het voorstel duurzaam geborgd zijn en dat de feitelijke realisatie vóór 1 januari 2024 start.

**Bijlage 2, Propositie, Samenwerkingsagenda gemeente Roerdalen,
Behorende bij verzoek voor provinciale subsidie ter hoogte van €600.000**

1. Inleiding

Het College van Gedeputeerde Staten Limburg geeft in het collegeprogramma Vernieuwend Verbinden met tien thema's richting aan de grote maatschappelijke opgaven en sociaaleconomische kansen in Limburg.

Op provinciaal niveau is een tekort geconstateerd in de specifieke woningsegmenten voor o.a. senioren en (sociale) huurders. Zo is er een grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor senioren, maar ook is er behoefte aan meer verschillende soorten huisvesting op daarbij passende locaties. Daarnaast is er geringe doorstroming op de woningmarkt in de provincie Limburg. Realisatie in de eerder genoemde segmenten bevordert deze doorstroming, waardoor starters en gezinnen de woningen die senioren achterlaten, kunnen betrekken.

Het Kader Kwaliteit in Limburgse Centra richt zich hier met name op, het richt zich op het versterken van de kwaliteit van centra in de Limburgse gemeenten, met speciale aandacht voor de doorstroming op de woningmarkt en de samenhang met de andere ambities uit het collegeprogramma, zoals klimaatmaatregelen.

Gemeenten kunnen met voorstellen komen die in hun samenhang bijdragen aan opgaven in het fysieke, sociale en economische domein en tegemoet komen aan het realiseren van zowel de provinciale als de gemeentelijke ambities. Een integrale en gebiedsgerichte aanpak is de basis voor een samenwerkingsagenda tussen provincie en gemeente. Op de agenda is plaats voor haalbare, betaalbare en toekomstbestendige maatregelen en verbeteringen.

In dit voorstel presenteert de gemeente Roerdalen haar projecten, die binnen de KLC-regeling vallen. Zonder de bijdrage van de provincie die in het vooruitzicht werd gesteld, zouden deze financieel niet gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast is de woningmarkt momenteel erg dynamisch, diverse soorten subsidiestromen zijn vanuit het Rijk momenteel in ontwikkeling. Woningbouwprojecten die door of in opdracht van de gemeente Roerdalen worden gerealiseerd, zullen geen nadelig effect ervaren door deze aanvraag. Deze aanvraag heeft alleen betrekking op de in deze aanvraag genoemde projecten.

Alle in deze propositie opgenomen woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen in de planvoorraadlijst van de gemeente Roerdalen. De meest actuele planvoorraadlijst (1-1-2022) maakt onderdeel uit van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 en ligt ter vaststelling voor aan de gemeenteraden van Midden-Limburg (planning vaststelling gemeente Roerdalen, 7 juli 2022).

Het bevorderen van de doorstroming door het creëren van nieuwe woonruimte is een belangrijk speerpunt in deze aanvraag. Er worden zowel woningen toegevoegd in de sociale huursector alsook voor de andere doelgroepen met een behoefteaanvraag.

Bij de nieuw te bouwen woningen en de hieraan voorafgaande planontwikkeling wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het klimaat, zo bouwt Wonen Limburg bijvoorbeeld conform BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

De volgende werkwijzen zijn hier een voorbeeld van. Daar waar de gemeente Roerdalen (groot) onderhoud aan de riolering door voert, is het voor Roerdalen beleid om zoveel mogelijk het hemelwater af te koppelen. Zoveel als mogelijk voorzien de plannen op aanpassingen in de openbare ruimte die effect hebben op het voorkomen van wateroverlast en hittestress. Daarnaast staat de gemeente Roerdalen voor een groene woonomgeving. Natuur-inclusief bouwen en groen in de kernen ter bevordering van de biodiversiteit wordt zoveel als mogelijk nagestreefd.

Verdere sleutelwoorden die op de project(en) van toepassing zijn, zijn herstructurering, het verbeteren van woonklimaat/leefomgeving, klimaatadaptatie, inclusie/ontmoeting en sociale verbinding. De projecten dragen bij aan het versterken van de woon- en leefomgeving. Ook een versterking van de verbinding tussen het buitengebied en de kern Vlodrop wordt gecreëerd.

In de “Omgevingsvisie Roerdalen 2050, Verbindend Roerdalen” (vastgesteld 9 juli 2021) www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1669.VISIEROERDALEN2050-VA01 hebben we in Hoofdstuk 5 “Onze Visie” als volgt weergegeven: “Roerdalen is een landelijke, groene en duurzame gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar iedereen gelukkig, gezond en veilig kan verblijven. Kortom: Roerdalen is in balans.” Op basis van zeven leidende thema’s geven we invulling aan deze ambities. Een kernelement hiervan is “Vitale en veerkrachtige leefomgeving” die nadrukkelijk in gaat op de veranderende woningbehoefte en de woningvraag en hoe wij deze benaderen.

In het coalitieakkoord 2022- 2026 ‘Gewoon blijven dóen, natuurlijk samen!’ van de gemeente Roerdalen (de raad heeft hiervan kennis genomen op 19 april 2022) is afgesproken hiervoor te werken aan een flexibel en toekomstbestendig woningbestand in een aantrekkelijke en veilige leefomgeving met passende voorzieningen en accommodaties.

In dit nieuwe coalitieakkoord is bouwen en wonen wederom (consistent beleid) een van de speerpunten, waarbij volgende doelstellingen zijn benoemd:

1. Bouwen naar behoefte (flexibel en toekomstbestendig woningbestand);
2. Gemeentelijke regie op woningbouw (Inbreiding (open plekken) gaat vóór uitbreiding (randen van de dorpen)) en
3. Toekomstbestendige woningvoorraad.

Uit het Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg (2018-2030) blijkt dat er op regionaal niveau een discrepantie tussen vraag en aanbod is. Roerdalen heeft het woningmarktonderzoek ook op kernniveau laten uitvoeren, hieruit blijkt dat er ook in Roerdalen een kwalitatieve woningbehoefte ligt. Gezien de leeftijdsontwikkeling van de gemeente Roerdalen vergrijst de huidige samenleving en bestaat er in de huursector met name behoefte aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen. De druk op de woningmarkt is sinds het onderzoek in 2018 echter aanzienlijk toegenomen, waardoor inmiddels ook onze starters steeds moeilijker aan

een woning komen. De woningbehoefte is niet alleen kwalitatief maar zeer zeker ook kwantitatief.

Deze toenemende behoefte-ontwikkeling is in 2021 door de regio Midden-Limburg vertaald naar een hogere bouwambitie per gemeente en als zodanig ook verwoord in de actualisatie van de regionale structuurvisie wonen.

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 heeft in 2021 ter inzage gelegen en is ook door de Provincie Limburg positief ontvangen. De planning is dat de visie nog voor de zomer 2022 aan de zeven gemeenteraden van Midden-Limburg ter vaststelling wordt aangeboden.

Ook in deze Structuurvisie Wonen wordt ingezet op inbreidingslocaties, het eerste project sluit naadloos hierbij aan. Er is namelijk sprake van locaties in het centrum van de kern, het voorkomen of oplossen van leegstand, dan wel aanpakken van 'rotte plekken'.

We voegen na de sloop een mix toe van (levensloopbestendige) sociale huurwoningen 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. Om deze kwaliteitsverbetering te realiseren, moet er geïnvesteerd worden. De gemeenteraad was tijdens de besluitvorming omtrent het beschikbaar stellen van de budgetten op de hoogte van deze potentiële bijdrage vanuit het KLC-subsidiekader. Subsidies die in dit kader worden ontvangen zullen dan ook in zijn geheel terugvloeien om daarmee dit tekort zo klein mogelijk te maken.

In 2021 is tevens de Investeringsagenda Midden-Limburg in SML-verband opgesteld. Deze agenda is opgesteld langs de drie lijnen van de regionale visie: 'Midden-Limburg, het verbindend hart van Limburg'. De visie is nagenoeg integraal opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie. Met de koers van de behorende uitvoeringsagenda Midden-Limburg, waarmee gestreefd wordt de ambities uit deze regiovisie te realiseren, is door de zeven colleges in 2022 ingestemd. De 3^{de} ambitie van de regiovisie "werken aan een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving voor Midden-Limburg." is opgenomen in de Uitvoeringsagenda en maakt melding van de regionale afspraken en ambities op het gebied van Wonen.

Projecten algemeen

De gemeente Roerdalen brengt in deze Samenwerkingsagenda 2 subsidieprojecten in:

1. Herstructureringslocatie centrum Herkenbosch.
2. Vlodrop, de sociale huurwoningen op de locatie Holsterveld.

Het toekennen van de subsidie aan deze projecten zorgt ervoor dat naast de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Petrusberg in Sint Odiliënberg, ook deze twee sociale-woningbouwprojecten (versneld) gerealiseerd kunnen worden. Dit zou zonder deze subsidie niet of pas later gebeuren.

Economische impuls:

○ *Directe economische impuls:*

Met het subsidiering van de projecten Centrumplan Herkenbosch en de bouw van de sociale huurwoningen in Holsterveld te Vlodrop, ter hoogte van het subsidiebedrag van € 600.000, is op basis van de gemiddelde verkoopprijzen die worden gehanteerd voor de desbetreffende woningen (provinciale woonmonitor) x 0,85 (schatting kostprijs in de huidige markt is lastig te ramen) een bedrag van ongeveer € 10 miljoen los gemaakt.

16 grondgebonden woningen (midden) → $16 \times € 350.00 = € 5.600.000$

13 sociale huurappartementen → $13 \times € 245.000 = € 3.185.000$

10 sociale huurwoningen → $10 \times € 245.000 = € 2.450.000$

Totaal: € 11.235.000 op een subsidiebedrag van € 600.000 is dit ruim factor 18.

Uitgaande van het subsidiebedrag van € 600.000 voor deze beiden projecten is met de subsidie een directe economische impuls van circa 10 miljoen losgemaakt en zijn er minimaal 39 *) huishoudens die daarmee versneld een woning krijgen.

○ *Indirecte economische impuls:*

Het toekennen van de KLC-subsidie voor de bovengenoemde twee locaties zorgt voor het versneld op de woningmarkt komen van minimaal 39 woningen. Zonder subsidie waren de projecten niet of beduidend langzamer opgepakt.

Naast de eerder genoemde locaties ontwikkeld de woningcorporatie momenteel namelijk in de gemeente Roerdalen ook nog 31 sociale huurwoningen (15 appartementen met lift en 16 grondgebonden seniorenwoningen). De benodigde sloopwerkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd, een vooroverleg om te komen tot een omgevingsvergunning is reeds aangevraagd. Op dit project zit een aanzienlijk begrotingstekort voor Wonen Limburg. In het KLC-subsidiekader kan door een woningcorporatie voor de realisatie van een woningbouwproject geen subsidie worden aangevraagd. Wonen Limburg ontwikkelt hier zelf, het grondgebied is en blijft eigendom van Wonen Limburg.

Dat deze drie projecten echter niet los van elkaar kunnen worden gezien, mag duidelijk zijn. Het ligt voor de hand dat er daarmee ook sprake is van een indirecte economische impuls.

1. Herstructureringslocatie centrum Herkenbosch.

Achtergrond

Het pand aan de Hoofdstraat 49-51 Herkenbosch staat al langere tijd leeg. Daarnaast is de huurder van het pand aan de Europalaan Centrum 24/Stationsweg 7 Herkenbosch recent verhuisd naar een pand in Vlodrop waardoor ook deze locatie vrij is gekomen. Tot slot is de eigenaar van het pand aan de Stationsweg 5 voornemens om over een paar jaar zijn onderneming te stoppen om met pensioen te gaan. De gemeente heeft besloten om de panden aan te kopen om het risico op leegstand, verpaupering, ongewenste huurders of illegaal gebruik van de panden (verder) te voorkomen. Met de aankoop heeft de gemeente regie in eigen handen en is een plan ontwikkelt waarbij het maatschappelijke belang, zoals de leefbaarheid in het dorp en bouwen voor de behoefte van de inwoners van gemeente Roerdalen, leidend is voor deze ontwikkeling.





Bestemmingsplanwijziging

Het totale gebied is circa 5.800 m² groot (bebouwd en onbebouwd) en zal in zijn geheel van bestemming wijzigen. Op dit moment heeft het gebied nog de bestemming 'Centrum', waar binnen detailhandel is toegestaan.

Met deze herstructurering worden de bestaande detailhandels m² op deze locatie uit de markt gehaald. Het totale planologische bouwvlak waar detailhandel is toegestaan is circa 3.000 m². De daadwerkelijke bebouwing is circa 2.600 m². Dit zijn dan ook de feitelijke m² met bestemming detailhandel die gesloopt gaan worden ten behoeve van woningbouw. Hiervoor zal het plangebied de bestemming 'Wonen' krijgen.

Door de realisatie van het plan creëren we doorstroommogelijkheden in de kern Herkenbosch, we herstructureren en verbeteren daardoor het woonklimaat en de leefomgeving. De geplande woningbouw nodigt uit tot inclusie en verbinding wat het sociaal welzijn ten goede komt en vergroot het duurzaam woningaanbod. Als de plannen gerealiseerd zijn, is dit ontwikkelingsgebied klaar voor de toekomst.

Planontwikkeling

De locatie ligt in het centrum van Herkenbosch, tussen de Hoofdstraat, Stationsweg en Europalaan Centrum. In de nabijheid van het woonzorgcentrum en van diverse voorzieningen. Binnen het plan zijn drie panden betrokken, te weten Hoofdstraat 49-51, Europalaan Centrum 24/Stationsweg 7 en Stationsweg 5. Dit laatste pand wordt pas in 2024 eigendom van de gemeente, waardoor het plan ook gefaseerd zal worden aangepakt.

Het eerste stedenbouwkundige plan ziet toe op 13 sociale huurappartementen en 16 grondgebonden (levensloopbestendige) woningen.



Door middel van een participatieproces met de omgeving wordt het plan verder uitgewerkt. Hiervoor is een klankbordgroep in het leven geroepen. Zij geven input die, zo goed als dat binnen de kaders kan, wordt meegenomen. Op verschillende momenten in het proces zal het plan ook breder worden gepresenteerd dan enkel de klankbordgroep. Hopelijk ontstaat hiermee een breed gedragen plan. Hierdoor is het plan ook nog niet definitief en zouden er zelfs nog enkele woningen meer kunnen worden toegevoegd. Hierbij staat kwaliteit van de bebouwde omgeving hoog in het vaandel en heeft vergroening onze aandacht.

We gaan hierbij gefaseerd aan de slag, alles wordt gereed gemaakt. Het pand aan de Stationsweg 5 krijgen we pas in de laatste fase (2024) in eigendom, maar dat heeft geen invloed op de start. In het huidige stedenbouwkundige plan is op de betreffende locatie het appartementencomplex met sociale huurwoningen voorzien. Echter, door het participatieproces en optimalisatie van het plan zou dit complex ook nog kunnen worden verplaatst elders binnen het plangebied, waardoor in de 1^e fase toch al de sociale woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit zal in de verdere uitwerking moeten blijken. Omdat ondertussen de bestemmingsplan procedure al in gang wordt gezet, wordt met deze flexibiliteit rekening gehouden.

Doelgroep

De discrepantie-analyse van het woononderzoek 2018-2030 van Etil (basis van de vigerende regionale structuurvisie Wonen Midden-Limburg) toont aan dat in Herkenbosch een behoefte is aan huur- en koopappartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen.

Het meer recente onderzoek van BRO (BRO, 7 december 2020) herbevestigt deze conclusie, in Herkenbosch blijkt met name behoefte te zijn aan appartementen met lift in de sociale huur(sector) en grondgebonden woningen in de koopsector.

Planning:

- Q3 2022:
 - Inzage ontwerp bestemmingsplan
 - Voorbereiding aanbesteding bouw- en woonrijp maken
 - Uitvraag commerciële partij ontwikkeling
- Q4 2022:
 - Teken en anterieure overeenkomst Wonen Limburg
 - Vaststellen bestemmingsplan
 - Aanbesteding bouw- en woonrijp maken
- Q1 2023:
 - Aanvraag omgevingsvergunning sloop en nieuwbouw
 - Verlening omgevingsvergunningen sloop- en nieuwbouw
 - Sloop en bouwrijp maken
- Q1 2023
 - Start bouw

Op basis van bovenstaande globale planning is de start van de realisatie begin 2023 haalbaar of de situatie zal minimaal onomkeerbaar zijn.

Onomkeerbaarheid

De gemeenteraad van de gemeente Roerdalen heeft op 29 september 2021 een positief besluit genomen ten aanzien van onderhavige ontwikkeling. Omdat het voorgenomen plan een enorm exploitatietekort met zich meebrengt heeft de gemeenteraad tevens besloten dekking voor dit tekort vrij te maken. Hierbij is in acht genomen dat de provincie vanuit het KLC een forse bijdrage zou kunnen doen in dit tekort. De gesprekken hierover waren ruim voorafgaand aan deze besluitvorming opgestart en maakten nadrukkelijk onderdeel uit van de afweging die de gemeenteraad heeft gemaakt en de dialoog die hierover met de gemeenteraad is gevoerd.

Nadat de gemeenteraad akkoord was met de beoogde ontwikkeling, heeft het college met de eigenaren van de panden koopovereenkomsten gesloten. De gemeente is inmiddels formeel eigenaar van twee van de drie panden. Het pand aan de Stationsweg 5, het 3^e pand, komt in 2024 pas in het bezit van de gemeente.

Met Wonen Limburg is door het college ook een intentieovereenkomst getekend, d.d. 26 oktober 2021. Hiermee hebben partijen de intentie naar elkaar uitgesproken om te komen tot de realisatie van sociale huurwoningen binnen het plangebied. Bij de overeenkomst met Wonen Limburg is rekening gehouden met het Didam-arrest, het besluit is genomen en gepubliceerd. Er is geen bezwaar op het besluit binnen gekomen.

Voor de realisatie van de grondgebonden (levensloopbestendige) woningen is nog geen ontwikkelende partij geselecteerd. Maar dit zal plaatsvinden door middel van een openbare uitvraag, die op korte termijn start.

Kosten

Voor de realisatie van 13 sociale huurappartementen en 16 grondgebonden (levensloopbestendige) woningen en de sloop van het vastgoed is een GREX op hoofdlijnen opgesteld (niet openbaar, bijlage 3). Het totale tekort op het project is € 1.537.000

Duurzaamheid

Het hemelwater wordt zoveel als mogelijk opgevangen op eigen terrein. Daarnaast is aandacht voor zoveel als mogelijk groen in- en rondom het plangebied om ook de kwaliteit van het gebied te versterken. Waar mogelijk wordt rekening gehouden met natuur inclusief bouwen en wordt getracht een hogere eis te stellen aan duurzaamheid dan enkel het behalen van de wettelijke normen. Het tegengaan van hittestress evenals klimaat-adaptatie heeft onze aandacht.

Er zijn inmiddels vleermuiskasten opgehangen en een insectenhotel is ook gepland.

In Roerdalen wordt bij het inrichten en onderhouden van de openbare ruimte erop gelet dat dit zo veel als mogelijk duurzaam gebeurt, denk hier bijvoorbeeld aan energie zuinige straatverlichting.

2. Vlodrop, locatie Holsterveld, deelgebied sociale woningbouw.

Achtergrond

Vanwege de economische ontwikkelingen is in 2016 de ontwikkeling van de woonwijk “Holsterveld” aan de rand van Vlodrop stilgelegd.

Het gehele plangebied Holsterveld is gelegen aan de westrand van de kern Vlodrop. Ten noorden en ten oosten van het plangebied bevindt zich woonbebouwing behorende bij de kern Vlodrop. Ten zuiden en ten westen van het plangebied bevinden zich agrarische gronden afgewisseld met bedrijfswoningen en maatschappelijke voorzieningen in het buitengebied van de gemeente Roerdalen. In de zuidwesthoek van het plangebied bevinden zich een negental woningen welke de eerste aanzet vormen van de woningbouwontwikkeling Holsterveld. Zowel stedenbouwkundig maar ook vanuit sociaal maatschappelijk oogpunt is dat niet wenselijk. Door de realisatie van de woningen wordt dan ook een versterking van de verbinding tussen het buitengebied en de kern Vlodrop gecreëerd.

Verdere sleutelwoorden die hier van toepassing zijn, zijn het verbeteren van woonklimaat/leefomgeving, klimaatadaptatie, inclusie/ontmoeting en sociale verbinding. Bovendien draagt de bouw van de woningen in algemene zin bij aan het versterken van de woon- en leefomgeving en creëert het doorstroming op de woningmarkt. Dit alles samen heeft ertoe geleid dat de gemeente plannen ontwikkeld voor de afronding van de wijk Holsterveld. Het plangebied is momenteel een braakliggend grasland.

Bestemmingsplanwijziging

Het vigerende bestemmingsplan “1^{ste} herziening Kernen Roerdalen” (vastgesteld op 17 juni 2016) geeft voor het gebied de bestemming “Wonen – Nader uit te werken” aan. Er is inmiddels een uitwerkingsplan opgesteld om de ter plaatste gelegen bestemming “Wonen – Uit te werken” te voorzien van de benodigde uitwerking zodat wonen op deze locatie mogelijk wordt gemaakt.

Planontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is een uitwerking van een eerder vastgestelde woonbestemming. Daarnaast wordt er ingespeeld op de huidige kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag binnen de regio. Het plangebied Holsterveld ligt in zijn geheel weliswaar in het Buitengebied volgens de provinciale principes, maar wordt aan 2 zijden omringd door de zone Landelijke Kern. Het POVI beschrijft dat aan elkaar grenzende zones een sterke samenhang en wisselwerking hebben. Het plangebied ligt daarnaast binnen de contour en er geldt al een woonbestemming. Daarnaast sluit onderhavig plan aan bij de Limburgse principes waarbij maatwerk toegepast kan worden voor nieuwe ontwikkelingen. Er wordt namelijk ingespeeld op de vraag van de markt, waardoor voldaan wordt aan maatschappelijke opgaven. Onderhavig plan vindt daarmee aansluiting bij de POVI en kent verder geen strijdigheden met de POVI.

Het planvoornemen is om op deze locatie woningen te realiseren. De ruimten ten westen van de Ambachtssingel wordt niet bebouwd en wordt met “Groen” ingevuld. Gestreefd wordt naar een duurzame bewegingsruimte rondom dit plangebied.

De kavels voor sociale woningbouw op de locatie Holsterveld ligt aan de rand van Vlodrop. Het plan voor de realisatie van 10 sociale huurwoningen en de aanleg van de openbare ruimte past bij de kwaliteit en de kwantiteit van de huidige behoefte. Het plan sluit goed aan bij zowel het woononderzoek 2018-2030 van Etil alsook bij het doelgroepenbeleid van het subsidiekader.



Doelgroep

In Vlodrop toont de discrepantie-analyse een behoefte aan voor de grondgebonden (senioren)woningen, in de sociale huursector. Bovendien is er al enkele jaren geen sociale huurwoning meer gebouwd in Vlodrop, een doorstroming en verversing op de lokale (huur)woningmarkt voor deze doelgroep is welkom. Er worden 10 sociale huurwoningen gebouwd. Dit draagt bij aan de opgave om woningen van de juiste kwaliteit (levensloop bestendig en huur) op de juiste plek te realiseren.

In de eerder genoemde Kadernota is opgenomen dat we afspraken met Wonen Limburg hebben en maken om huurwoningen te bouwen. Ook dit deelplan van Holsterveld wordt samen met Wonen Limburg opgepakt.

Planning

Hieronder volgen de globale processtappen voor de realisatie van 10 sociale huurwoningen en inrichting openbaar gebied in Holsterveld.

- 2021: BP is Holsterveld opgesteld.
- 2021: De anterieure overeenkomst met Wonen Limburg voor de 10 sociale huurwoningen is gesloten.
- 2022: Q1 BP Holsterveld vaststellen.
- 2022: Q3-Q4 Vergunning verlening.
- 2022/2023: Bouwstart

Op basis van bovenstaande globale planning is de start van de realisatie in december 2022 haalbaar of de situatie zal minimaal onomkeerbaar zijn.

Onomkeerbaarheid

De gemeenteraad heeft ingestemd met het reduceren van de grondprijs, na een intensieve dialoog en rekening houdende met de potentiële provinciale subsidie. Daarmee kunnen in Vlodrop door Wonen Limburg sociale huurwoningen worden gebouwd in Holsterveld.

De intentieovereenkomst met Wonen Limburg is op 1-12-2020 getekend. Op 15 december 2021 is deze opnieuw ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad gaf in eerste instantie aan de kavels alleen tegen een marktconforme grondprijs te willen uitgeven. In het bestuurlijk overleg voor het bod van de lokale prestatieafspraken Roerdalen 2023 is deze intentie nogmaals mondeling bevestigd door Wonen Limburg.

Kosten

De realisatie van 10 sociale huurwoningen zijn onderdeel van de ontwikkellocatie Holsterveld. Omdat Wonen Limburg momenteel meerdere nieuwbouwplannen in onze gemeente heeft, en Wonen Limburg maar beperkt financiële ruimte heeft om nieuwe locaties in Roerdalen op te pakken, is er in overleg met de gemeenteraad een korting gegeven op de grondprijs in Holsterveld (koppeling) voor de realisatie van deze sociale huurwoningen.

Dit is terug te zien in de GREX op hoofdlijnen van het hele plangebied. Voor de opbrengst van 10 kavels voor de bouw van woningen in de sociale huursector is €50.000,-- opgenomen.

Duurzaamheid

De Woningen van Wonen Limburg worden volgens de BENG-methode (Bijna Energie Neutraal) gebouwd. Het openbaar gebied richten we zodanig in dat er voldoende ruimte is klimaatadaptatie, zo is er ruimte voor opvang, berging en infiltratie van hemelwater en voor voldoende groen (in kader van hittestress en klimaatbestendigheid).

Het meest zuidelijke deel van Holsterveld wordt bestemd met de bestemming "Groen". Binnen deze ruimte wordt groen aangeplant en in stand gehouden. Deze groenstrook dient daarmee als

overgangszone richting het buitengebied en stimuleert de mensen tot meer beweging (duurzame bewegingsruimte). In de uitwerking wordt een en ander nog concreter gemaakt, voor bovenstaande aspecten is dan nadrukkelijk aandacht in de planvorming.

Het plan is in lijn met de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. De uitwerking van de woonbestemming in dit plan sluit aan bij de kernwaarden en strategische ambitie van de gemeente Roerdalen. De ontwikkeling is een toevoeging van woningbouw binnen de bestaande kern van Vlodrop. Het plangebied krijgt met meerdere groenbestemmingen tevens een groen karakter.

3. Herstructureringslocatie Petrusberg te Sint Odiliënberg

Deze locatie bevat zowel appartementen alsook grondgebonden woningen, waarbij de woningkwaliteit goed aansluit bij het woononderzoek 2018-2030 van Etil (basis van de vigerende regionale structuurvisie Wonen Midden-Limburg) en het doelgroepenbeleid van het subsidiekader. In Sint Odiliënberg toont de discrepantie-analyse een behoefte aan voor huurappartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen.



Locatie: Sint Odiliënberg, sloop voormalig zorgcentrum 'de Petrusberg', vervolgens herstructurering met appartementen met lift en grondgebonden woningbouw.

Fotograaf: Dylan Gootzen

Processtappen

Hieronder volgende de globale processtappen voor de herstructureringslocatie Petrusberg in Sint Odiliënberg:

- Sloop is uitgevoerd;
- Wonen Limburg heeft bij de uitvraag opgesteld m.b.t. duurzaam bouwen (eigen beleid) en de herinrichting van het openbaar gebied.
- In december 2021 is het BP Petrusberg ter vaststelling aan de gemeenteraad voor gelegd. Het plan bevat de bouw van 15 appartementen met lift en 16 grondgebonden seniorenwoningen in het centrum van Sint Odiliënberg.
- De voormalige Petrusberg is inmiddels gesloopt.
- In het najaar 2022 wordt de aanvraag omgevingsvergunning verwacht, een vooroverleg bij de Omgevingsdienst is inmiddels aangevraagd.
- Daarna start bouw (anterieure overeenkomst is op 24-08-21 gesloten)

De planexploitatie op hoofdlijnen.

Wonen Limburg geeft aan dat er een groot verlies zit op de herstructurering van de locatie Petrusberg. Wonen Limburg ontwikkelt zelf, het grondgebied is en blijft eigendom van Wonen Limburg. Omdat geen KLC-subsidie wordt aangevraagd, worden hier verder geen financiële gegevens gedeeld.

Wat is het verzoek aan de provincie?

Voor het project Petrusberg wordt geen KLC-subsidie aangevraagd, omdat de gemeente op dit project geen tekort heeft. Wel wordt gevraagd een inhoudelijke koppeling tussen de projecten aan te mogen brengen. Dit omdat de ontwikkelingen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en een koppeling leidt tot een aanvraag voor subsidie van meer woningen, hetgeen mogelijk positieve invloed heeft op de hoogte van het toegekende subsidiebedrag.