

Samenwerkingsagenda

Versterken centra, kernen en wijken

gemeente Beekdaelen



provincie limburg



Samenwerkingsagenda

Versterken centra, kernen en wijken gemeente Beekdaelen

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. (Lia) Roefs en handelend ter uitvoering van haar besluit van 1 november 2022, hierna te noemen: “**de Provincie**”;
en

Gemeente Beekdaelen, dan wel zover het haar publiekrechtelijke bevoegdheden betreft het college van Burgemeester en Wethouders, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester de heer E. Geurts en handelend ter uitvoering van haar besluit van 18 oktober 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 opgaven heeft die bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in onze Limburgse centra en dat heeft uitgewerkt in een businesscase 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);
- een beleidsdoelstelling van de Provincie is om het cultureel erfgoed voor Limburg te behouden voor toekomstige generaties, omdat het erfgoed ons iets vertelt over het verleden van Limburg;
- 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 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 de portefeuillehouder Wonen / RO van de Gemeente.
3. Om de acht weken, dan wel zo vaak als door Partijen nodig wordt geacht, zal er bestuurlijk overleg tussen de verantwoordelijk, coördinerende bestuurders van 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. Vóór 31 oktober 2023 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 uitvoeringsplanning 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 € 1,9 miljoen 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 directe financiële inzet (geen in-kind) van minimaal € 3.950.000,- en een inzet van minimaal € 5,8 miljoen door derden (Regio Deal Parkstad Limburg, Stadregio Parkstad Limburg of anderen) voor het voorstel en bijbehorende resultaten zorgt. Partijen beogen daarmee een inzet van externe (markt)partijen te genereren van ca. € 63,9 miljoen die gericht is op het realiseren van het voorstel en bijbehorende resultaten.

De in dit lid uitgesproken intentie vindt plaats onder de voorwaarde dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) een positief (pre-)advies afgeeft op het concept Masterplan Nuinhofwijk (versie 15 juli 2022, bijlage 4) ten aanzien van de aanpak van de 118 rijksmonumenten in de wijk Nuinhof. Dit positieve pre-advies is inmiddels op 9 september 2022 afgegeven. Tevens vindt de in dit lid uitgesproken intentie plaats onder de voorwaarde dat de Gemeente zich maximaal inspant om de RCE proactief te blijven betrekken bij de aanpak van de wijk Nuinhof door de eigenaar Wonen-Zuid en borgt dat het advies van de RCE in het definitieve op te stellen masterplan wordt meegenomen. Tenslotte vindt de in dit lid uitgesproken intentie plaats onder de voorwaarde dat de Provincie uit een door haar uit te voeren plan-economische toets kan afleiden dat het in het plan van de Gemeente veronderstelde aannames en uitgangspunten waaronder o.a. investeringsvolume en onrendabele top, voor de gehele gebiedsontwikkeling incl. woningbouw, realistisch en verantwoord is en de provinciale bijdrage noodzakelijk is, om daarmee te komen tot een reëel uitvoerbare ontwikkeling. De Gemeente levert, om tot een plan-economische toets te kunnen komen, uiterlijk zes maanden na ondertekening van deze samenwerkingsagenda alle noodzakelijke informatie bij de Provincie aan.

7. 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. De Gemeente heeft reeds een subsidie van de kortlopende Regeling Herstructurering Volkshuisvesting (Volkshuisvestingsfonds VHF) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken toegekend gekregen á € 1,8 mln. Met het verwerven van deze middelen beoogt de Gemeente een planoptimalisatie van de Nuinhofwijk. De verwerving en sloop van additioneel 11 particuliere woningen en 16 huurwoningen en het additioneel realiseren van vervangende nieuwbouw wordt hiermee gerealiseerd.

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.

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.
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 Beekdaelen zijn op dit moment geen initiatieven bekend die voorzien in de huisvesting van internationale werknemers. De Gemeente Beekdaelen 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. De Gemeente betreft de Provincie bij de ontwikkeling van deze huisvestingsinitiatieven en houdt de Provincie actief op de hoogte over de voortgang hiervan.

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 prestatieafspraken 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 de Nuinhofwijk 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 samen met de woningbouwcorporaties in om naast de fysieke component ook de sociale component in haar plannen mee te nemen. Het gaat daarbij om de leefbaarheid van de buurt en het op orde brengen van de kwaliteit van de voorzieningen voor de verschillende (in lid 11, 12 en 13 van dit artikel genoemde) doelgroepen. Van belang is om deze groepen en de huidige bewoners te betrekken in de planvorming, vrijwilligersorganisaties en verenigingen zoveel mogelijk mee te nemen in de ontwikkeling en uitvoering van plannen om de leefbaarheid van de wijk te verbeteren en de participatie (inclusie) van de bewoners en nieuwkomers te bevorderen. Het gaat dan om zelfredzaamheid en samenredzaamheid. De Gemeente toont tijdig, d.w.z. uiterlijk bij de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, aan op welke wijze zij hier invulling aan geeft.
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 agenda opgenomen voorstellen en plannen zijn getoetst en voldoen aan de vigerende provinciale (ruimtelijke) beleidskaders het POL2014 en de daarmee samenhangende Omgevingsverordening Limburg 2014 en hun eventuele rechtsopvolgers alsmede aan de meest actuele richtlijnen op gebied van externe veiligheid, geluid en stikstof.

20. Partijen zijn ermee bekend dat Gedeputeerde Staten, mede ten behoeve van de projectplan ontwikkeling van project Tiny Houses Schimmert, op 8 oktober 2022 reeds een financiële bijdrage van € 10.000,- uit de Stimuleringsregeling Wonen (2022/14730_004) hebben verleend aan vereniging 'Op de Bees'.
21. Partijen zijn ermee bekend dat Gedeputeerde Staten, ten behoeve van project 'Zelfsturing Beekdaelen', op 20 juli 2021 reeds een financiële bijdrage van € 705.000,- als projectsubsidie (2020-01422) hebben verleend aan de Gemeente. Een deel hiervan ad € 120.000,- is door de Gemeente mede ten behoeve van wijkaanpak Nuinhofwijk Nuth ingezet. De aan deze subsidietoekenningen verbonden verplichtingen blijven rand voorwaardelijk uitgangspunt bij de uitvoering van de bedoelde werkzaamheden.

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 vóór 31 oktober 2023, naar het oordeel van de Provincie, het voorstel en bijbehorende resultaten voldoende heeft uitgewerkt en aan de aan haar opgelegde voorwaarde heeft voldaan, 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 Beekdaelen (vertrouwelijk);
 3. Resultaten in samengevatte vorm (vertrouwelijk);
 4. Concept Masterplan Nuinhofwijk (versie 15 juli 2022, vertrouwelijk).
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 in tweevoud ondertekend,

Gemeente Beekdaelen
namens deze,

Provincie Limburg
namens deze,

Beekdaelen,
21 november 2022



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.

<i>indicator</i>	<i>Toelichting</i>
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 Innovatie	Het voorstel behelst maatregelen in een kern buiten de stedelijke centra 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 2a Nuinhofwijk Nuth

De Nuinhofwijk (oorspronkelijk 133 woningen) is in 1919 naar een ontwerp van architect van Tiene gebouwd voor de arbeiders van het naastgelegen spooremlacement. Ten behoeve van de aanleg van de A-76 werden in de tachtiger jaren 15 woningen gesloopt. In 1997 is het resterend woningcomplex aangewezen als Rijksmonument. De wijk omvat momenteel 118 woningen, waarvan 75 huurwoningen van woningcorporatie Wonen Zuid en 43 koopwoningen, versnipperd over de wijk.



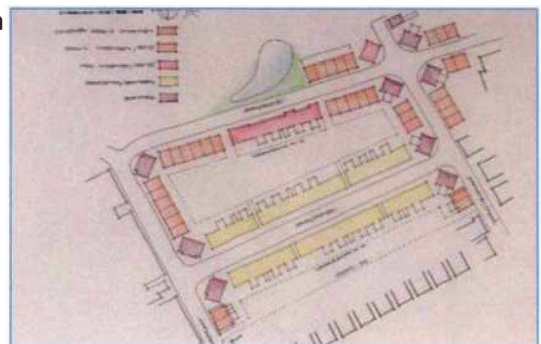
De monumentale Nuinhofwijk raakt voor wat betreft de woonkwaliteit en het leefklimaat steeds meer in verval. Er is sprake van een achterstands-situatie, leegstand en verrommeling. De kleine arbeiderswoningen voldoen niet meer aan de hedendaagse kwaliteitseisen voor wat betreft: duurzaamheid en wooncomfort en kennen naast: achterstallig onderhoud diverse bouwkundige, bouwfysische en constructieve gebreken.

De Nuinhofwijk is dringend toe aan een integrale en duurzame opwaardering en herstructurering van zowel het woningbestand (huur en koop) als de woonomgeving en het sociaaleconomische domein.

In de afgelopen jaren zijn dan ook tal van scenario's en plannen opgesteld voor de aanpak van de wijk, welke uiteindelijk vanuit de verschillende invalshoeken of om uiteenlopende plan-economische of procedurele motieven niet haalbaar bleken. In de complexe zoektocht naar een haalbaar en vergunbaar herstructureringsplan heeft vervolgens met alle stakeholders - de gemeente Beekdaelen, woningbouwcorporatie Wonen Zuid, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de monumentencommissie, Regio Parkstad Limburg, de provincie Limburg – een verkenning plaatsgevonden naar een planconcept, waarin de volkshuisvestelijke opgaven en het behoud van de monumentale waarden in balans zijn gebracht. Over dit planconcept, vastgelegd in het Masterplan Nuinhofwijk, bestaat overeenstemming bij alle betrokken stakeholders.

De transformatieopgave ziet er als volgt uit:

43 woningen	Koopwoningen in eigendom verwerven
50 woningen	Beeldherstellende restauratie (Tiendstraat)
17 woningen	Cascorestauratie/duurzame renovatie (Hoekwoningen)
51 woningen	Sloop t.b.v. vervangende nieuwbouw
38 woningen	Nieuwbouw levensloopbestendig, met karakteristieke elementen
13 woningen	Nieuwbouw eengezinswoningen, met karakteristieke elementen



Alle 118 woningen worden langlopend door Wonen Zuid in de sociale huursector in beheer genomen.

Het voorliggende masterplan met bovenstaand planconcept geeft het gemeenschappelijk kader weer waarbinnen de verdere planuitwerking voor de integrale herstructurering en transformatie naar een vitale en toekomstbestendige wijk gestalte kan krijgen.

Financiële kaders:

De herstructurering van de Nuinhofwijk is enkel integraal en duurzaam uit te voeren als de aanpak zowel de huurwoningen als de koopwoningen omvat. Specifiek voor de verwerving van dit particulier bezit is een businesscase 'Verwerving particulier Nuinhofwijk' ingericht waarbij een beroep is gedaan op subsidies uit de Regio Deal Parkstad Limburg, het kader Kwaliteit Limburgse Centra (KLC) en de regeling Herstructurering Volkshuisvesting.

De totale verwervingskosten worden geraamd op € 7.793.750 uitgaande van een gemiddelde verwervingsprijs van € 181.250,- per woning incl. sloopkosten, kosten koper en flankerend beleid (prijspeil april 2021). Deze kosten kunnen worden gedekt uit de navolgende bijdragen:

Businesscase verwerving particulier bezit		
1	Subsidie Regio Deal Parkstad Limburg (aankoop 32 woningen)	€ 2.750.000
2	Subsidie Regeling Volkshuisvestingsfonds (aankoop 11 woningen)	€ 1.806.250
3	Subsidie KLC Provincie Limburg (cofinanciering)	€ 1.350.000
4	Cofinanciering door de gemeente Beekdaelen	€ 1.350.000
4	Bijdrage door Wonen-Zuid (€ 12.500,- per toe te voegen sociale huurwoning WZ)	€ 537.500
Totaal		€ 7.793.750

Naast de bijdrage aan de businesscase 'Verwerving particulier bezit Nuinhofwijk' gaat Wonen Zuid voor eigen rekening en risico een bedrag van € 33.859.000 investeren in de realisatie bouwprogramma. Deze kosten zijn (vooralsnog) gebaseerd op basis van ervaringscijfers en kengetallen voor de restauratie, renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft € 2.011.000 subsidie toegekend aan Wonen Zuid voor het behoud van 75 woningen.

Naast de cofinanciering van € 1.350.000,- aan de businesscase verwerving particulier bezit Nuinhofwijk beschikbaar gesteld bij raadsbesluit van 13 juli 2021, zal de gemeente Beekdaelen een bedrag van € 2.540.000 investeren de openbare ruimte en de aanpak van de sociaaleconomische problematiek, met de reeds toegekende bijdragen uit de subsidieregelingen VHF, zelfsturingsprojecten (pilot dorps-coördinator) en de DU-bevolkingsdaling.

Het totale investeringsoverzicht van dit project ziet er als volgt uit:

KOSTEN		DEKKING	
Businesscase verwerving particulier bezit			
Verwerving particuliere woningen 43 woningen incl. sloopkosten, kk, en flankerend beleid - Koopprijs € 181.250 per woning	€ 7.793.750	Subsidies en cofinancieringen - Regiodeal Parkstad Limburg - VHF-subsidie KLC-subsidie - Gemeente Beekdaelen - Wonen Zuid	€ 2.750.000 € 1.806.250 € 1.350.000 € 1.350.000 € 537.500
Investerings Wonen Zuid			
- Restauratie 67 woningen - Nieuwbouw 38 levensloopbestendig - Nieuwbouw 11 ééngezins woningen - Sloopkosten 8 woningen	€ 20.893.000 € 9.332.000 € 3.474.000 € 160.000	Investerings in 118 sociale huurwoningen - Voor rekening en risico Wonen Zuid - Subsidie RCE € 2.011.000	€ 33.859.000
Investerings gemeente Beekdaelen			
- Infra en groen boven- en ondergronds - Sociaaleconomische structuurversterking periode 3 jaar	€ 2.083.000 € 457.000	- Gemeente Beekdaelen - Subsidie VHF - Gemeente Beekdaelen - Provincie Limburg (20-07-2021) - Subsidie PSL DU-bevolkingsdaling	€ 1.500.000 € 583.000 € 140.000 € 120.000 € 197.000
Totaal investeringsvolume	€ 44.192.750	Totaal dekking	€ 44.192.750

Concreet wordt van de provincie Limburg een bijdrage gevraagd € 1.350.000 om dit project te realiseren. Vanuit de provincie Limburg is de beschikbaarstelling van de middelen uit de Regio Deal en KLC afhankelijk gesteld van een (inmiddels ontvangen) positief advies van de RCE over het voorliggende planconcept.

Voortgang:

Als resultaatverplichting geldt, dat vóór 01-01-2024 is gestart met de daadwerkelijke uitvoering van de bouwactiviteiten. De uitvoering zal gefaseerd per vrijkomend bouwblok plaatsvinden en kent een doorlooptijd van 10 jaren. In de aanloop naar start uitvoering geldt navolgend stappenplan op hoofdlijnen.

PLANNING	
1. Opstelling gedragen planconcept (masterplan) incl. positief advies RCE	Afgerond
2. Vaststelling masterplan college B&W en DT Wonen Zuid	September 2022
2. Planuitwerking op onderdelen gemeente/WZ	November 2022
3. Start communicatie- en participatietraject	November 2022
4. Subsidiebeschikkingen Regio Deal, VHF en KLC	September 2022
5. Ontwerpbestemmingsplan Nuinhofwijk	December 2022
6. Besluitvorming Samenwerkingsovereenkomst Gemeente-Wonen Zuid	Januari 2023
7. Start vergunningenprocedures	Januari 2023
8. Start vergunningenprocedures	Februari 2023
9. Start verhuisketen en blokontruiming	Maart 2023
10. Start bouw renovatie/restauratie en nieuwbouw (model)woning	September 2023

Centrumplan Schimmert

In het centrum van Schimmert is de gemeente voornemens om twee aaneengesloten braakliggende terreinen aan de Weidestraat in de omgeving van de supermarkt te ontwikkelen voor woningbouw. Hiervoor zijn in het verleden ca. 4,5 ha aan gronden aangekocht en de planvoorbereiding voor de woningbouwontwikkeling gestart. Het bestemmingsplan voor dit gebied, onherroepelijk geworden op 3 augustus 2011, maakte het mogelijk om op deze locatie 20 koopappartementen en 76 koopwoningen voor het duurdere segment te ontwikkelen. Vanwege ongunstige marktomstandigheden is het plan met harde bouwtitels tot op heden niet tot concrete ontwikkeling kunnen komen.

Uit het recent uitgebrachte 'Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 – 2032 (STEC) blijkt dat er in Beekdaelen en met name in de kern Schimmert behoefte is aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. De behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen is beperkt. Dit heeft de gemeente doen besluiten om het oorspronkelijk plan te wijzigen om zo bij te dragen aan de regionale transformatieopgave.



Bovendien waren de klimaat-adaptieve aspecten in het oorspronkelijk plan volstrekt onvoldoende ingebed. Uit de studie "blauwe aders" blijkt dat in het plangebied Schimmert III moet worden voorzien in een maximale regenwaterbuffering teneinde wateroverlast in de ondergelegen gebieden tegen te gaan. De klimaatadaptieve aspecten met name de waterhuishouding vragen dan ook om een forse verdunning van de uitgeefbare gronden. Het bijgestelde woningprogramma voor dit gebied omvat 20 koopappartementen (middensegment), 20 sociale huurwoningen, 10 patiowoningen en 12 kleinere woningen (sociale huur) voor één en tweepersoonshuishoudens, 17 starterswoningen (goedk. koop), 13 2-kappers en doorstroomwoningen en 6 bouwkavels (midden en dure koop). De gemeente is voornemens om het plan gefaseerd in ontwikkeling te brengen. Gestart zal worden met het appartementencomplex aan de Weidestraat, voor de doelgroep senioren.

Fase 1

Aangrenzend aan bovenstaand plangebied aan de Weidestraat te Schimmert bevindt zich een tweede kleine inbreidingslocatie. De gemeente heeft de planontwikkeling voor deze locatie inmiddels met voorrang en onder strikte randvoorwaarden in de markt gezet. Naast de lokale supermarkt worden 6 woningen en een klein parkje gerealiseerd. Deze woningen (A+++) zijn levensloopbestendig en geschikt voor starters, gezinnen, senioren en thuisondernemers.



Met de realisatie van dit project, fase 1, wil de gemeente doorstroommogelijkheden creëren in de kern Schimmert. De woningen worden in de markt gezet voor een bedrag onder de NHG-grens. In de huidige markt vallen deze koopwoningen in het middensegment.

Fase 2

Fase 2 omvat successievelijk de bouw van 20 koopappartementen (middensegment) aan de Weidestraat, 10 patiowoningen (sociale huur), 8 tweekappers (middeldure koop) en 6 bouwkvavels. Start bouw is voorzien voor september 2023. Het bouwrijp maken van dit plandeel met de centrale ontsluitingsweg start direct na de bouwvakvakantie 2023.

Fase 3

Fase 3 omvat de bouw van 20 sociale huurwoningen, 12 kleinere woningen, 17 starterswoningen en 5 vrijstaande woningen. Start bouw is voorzien voor maart 2025, het bouwrijp maken voor dit plandeel start eind 2024.

Financiële kaders:

De noodzakelijk aanpassing van de woningtypologie naar het goedkopere segment (sociale en middenhuur en starters) alsmede de gewijzigde verhouding uitgeefbare gronden leiden tot een fors lagere grondopbrengst en een tekort in de grondexploitatie van € 450.000. De gemeente vraagt de provincie een bijdrage van € 200.000 om dit plan te realiseren.

KOSTEN		DEKKING	
Grondexploitatie			
Grondkosten:		Grondopbrengsten:	
• Hist. verwervingen/boekwaarde	€ 1.145.000	• 5 vrijstaande woningen	€ 250.000
• Restverwervingen	€ 45.000	• 20 koopappartementen	€ 500.000
• Plan- en onderzoekskosten	€ 240.000	• 10 patiowoningen	€ 250.000
• Bouw- en woonrijp maken	€ 2.050.000	• 8 tweekappers	€ 320.000
		• 6 bouwkvavels	€ 600.000
		• 17 starters	€ 410.000
		• 20 sociale huur	€ 400.000
		• 12 één- en tweepersoons	€ 300.000
Totaal	€ 3.480.000		€ 3.030.000
		Bijdrage Provincie KLC	€ 200.000
		Tekort Gemeente Beekdaelen	€ 250.000
TOTAAL kosten GREX	€ 3.480.000	TOTAAL dekking GREX	€ 3.480.000
Bouwexploitatie			
Bouwkosten:			
• 98 woningen à € 250.000 gem.	€ 24.500.000		
Totaal investeringsvolume	€ 27.980.000		

Planning:

De woningbouw ontwikkeling centrumplan Schimmert wordt een gefaseerde gebiedsontwikkeling met meerdere deelplannen. Fase 1 kan binnen het vigerend bestemmingsplan gerealiseerd worden. Voor het centrumplan Schimmert is het stedenbouwkundigplan herzien en wordt een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht.

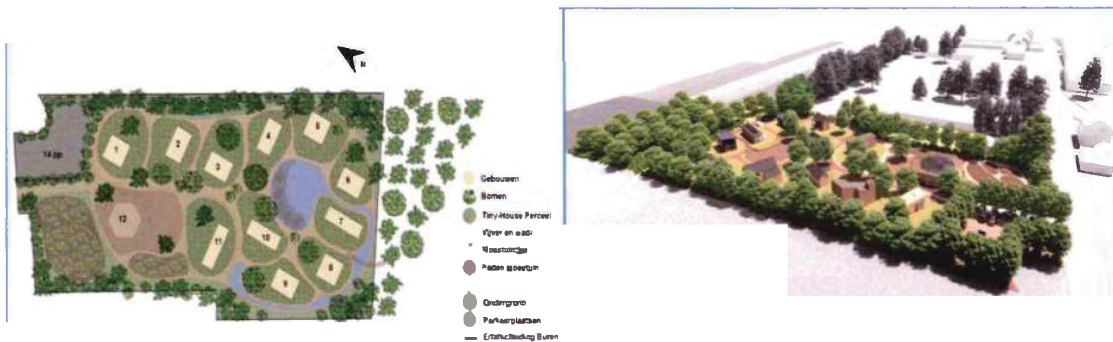
PLANNING		
1.	Besluitvorming gewijzigde planontwikkeling	Afgerond
2.	Selectieprocedure uitgifte fase 1	Afgerond
3.	Herziening stedenbouwkundigplan	Afgerond
4.	Herziening grondexploitatie	Afgerond
5.	Ontwerp bestemmingsplan opstellen	September 2022
6.	Technisch ontwerp	Oktober 2022
7.	Start bestemmingsplanprocedure	November 2022
8.	Start bouw fase 1 (6 woningen)	Maart 2023
9.	Selectieprocedure uitgifte fase 2	Februari 2023
10.	Afronding bestemmingsplanprocedure	Mei 2023
11.	Start bouwrijp maken fase 2	Augustus 2023
12.	Start bouw fase 2 (44 woningen)	September 2023
13.	Start bouwrijp maken fase 3	November 2024
14.	Start bouw fase 3 (54 woningen)	Maart 2025

Tiny Houses Schimmert

Op 2 juli 2019 heeft de gemeente Beekdaelen de motie 'Tiny Houses' aangenomen met de bedoeling ruimte te gaan bieden aan deze opkomende woonvorm. Een Tiny House is een relatief nieuwe woonvorm met een duidelijke filosofie. Kleine volwaardige vrijstaande woningen van maximaal 50 m² vloeroppervlak met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Vanuit deze motie heeft de gemeente een behoefte onderzoek gedaan onder de inwoners van Beekdaelen. Uit dit onderzoek is gebleken dat er een doelgroep bestaat die behoefte heeft aan het wonen in een tiny house gemeenschap met gelijkgestemden waarbij waarden als duurzaamheid, een kleinere ecologische voetafdruk, een groene leefomgeving (biodiversiteit) en bewuster wonen en leven centraal staan. Om dit te bereiken is de gemeente Beekdaelen een participatie project gestart.

Hieruit is vereniging Op de Bees ontstaan. Een vereniging van 17 mensen die in samenwerking met de gemeente Beekdaelen en buurtbewoners uit Schimmert zo duurzaam mogelijk gaan wonen en leven. De gemeente heeft een terrein op locatie 'Op de Bies 70a' recent aangekocht en ter beschikking gesteld waarop deze Tiny House community ontwikkeld kan worden. De insteek is dat de Tiny houses permanent blijven staan op planlocatie. Deze intentie heeft de gemeente uitgesproken richting vereniging 'Op de Bees'. De onderliggende afspraken en spelregels zijn vastgelegd in de erfpachtovereenkomst en een vaststellingsovereenkomst. Daarmee wil de gemeente de geschetste kwaliteit waarborgen en zorgdragen dat het project past binnen de directe leefomgeving.

Deze community wordt een groene en zelfvoorzienende gemeenschap bestaande uit 11 Tiny Houses, (goedkope koop) en een gemeenschappelijk gebouw. De vereniging gaat ook zelf voedsel produceren. In het plan is ruimte opgenomen voor een grote moestuin van ± 500 m² en aan de zuidwestkant van het komt een voedselbos/permatuin (1.815m²). Verder is er ook ruimte voor water. De aanwezige wadi wordt vergroot tot een omvang van ± 300m². De planlocatie is daarmee klimaat adaptief ingericht. De vereniging heeft in samenspraak met de omgeving de bovenstaande functie vervat in een stedenbouwkundig plan.



De gemeente heeft de regie van dit project overgedragen aan de vereniging. Zij werken het bovenstaande plan verder uit. De gemeente sluit aan om de kaders te waarborgen en als vraagbaak. Naast het ontwikkelen van een innovatief woonconcept wil de gemeente graag experimenten met zelfsturing.

Financiële kaders:

Een groot deel van dit project wordt gefinancierd door de leden van de vereniging 'Op de Bees'. De meeste leden sluiten hiervoor een hypotheek af (Triodos bank). Verder wil de vereniging andere geldbronnen aanboren. Zo is er een subsidie toegekend vanuit de Duurzaamheidstafel van de gemeente Beekdaelen en de provincie Limburg voor vanuit subsidieregeling Wonen. Verder wil men een crowdfunding campagne starten.

De gemeente Beekdaelen betaalt de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en is voornemens om € 200.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van het project. De gemeente vraagt de provincie om voor een bijdrage van € 200.000 vanuit KLC.

KOSTEN		DEKKING	
Planvoorbereiding (ontwerp + bestemmingsplan + juridisch + fiscaal + proces)	€ 80.000	Bijdrage gemeente (bestemmingsplan + realisatie)	€ 230.000
Aankoop perceel	€ 320.000	Subsidie duurzaamheidstafel Beekdaelen (gemeenschappelijk gebouw)	€ 10.000
Bouwrijp maken perceel	€ 180.000	Gevoteerd krediet gemeenteraad	€ 320.000
Inrichtingskosten terrein	€ 220.000	Bijdrage Provincie KLC	€ 200.000
Gemeenschappelijk gebouw	€ 200.000	Bijdrage Provincie Wonen (subsidie toegekend aan vereniging)	€ 10.000
Bouw 11 Tiny Houses	€ 1.340.000	Particuliere investering	€ 1.520.000
		Crowdfunding campagne	€ 50.000
TOTAAL kosten BC incl. risicodekking	€ 2.340.000	TOTAAL dekking BC incl. risicodekking	€ 2.340.000

Planning:

De gemeente en de vereniging timmeren al behoorlijk aan de weg. Zo heeft de gemeente onlangs een perceel aangekocht en is zij gestart met de bestemmingsplanprocedure. Het stedenbouwkundig beeld is gereed en er is opdracht gegeven voor de technische uitwerking. Het ontwerp bestemmingsplan is gereed en ligt ter inzage. Na het afronden van de bestemmingsplanprocedure (eind 2022) wordt er gestart met het bouwrijp maken van het perceel en de bouw.

PLANNING		
1.	Oprichten CPO 'vereniging Op de Bees'	Afgerond
2.	Afstemming woningbouwprogrammering regio Parkstad	Afgerond
2.	Aankoop perceel Op de Bies 70a Schimmert	Afgerond
3.	Stedenbouwkundig beeld opstellen	Afgerond
4.	Ontwerp bestemmingsplan opstellen	September 2022
5.	Technisch ontwerp	Oktober 2022
6.	Besluitvorming raad iz beschikbaar stellen krediet (€ 200.000)	Oktober 2022
7.	Afronding bestemmingsplanprocedure	December 2022
8.	Start bouwrijp maken perceel	December 2022
9.	Omgevingsvergunning voor gezamenlijk gebouw	Januari 2023
10.	Start bouw Tiny Houses en gemeenschappelijk gebouw	Maart 2023

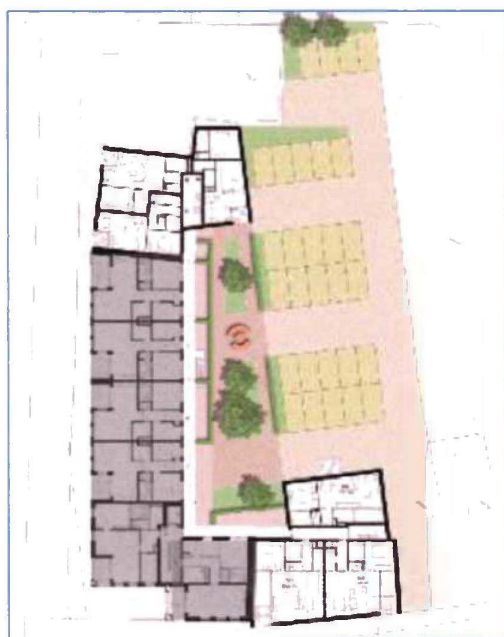
Aanpak Beekstraat

De Beekstraat is van oudsher de winkel- en uitgangsstraat van Schinveld. De straat vormt samen met het historische Wilhelminaplein en de Bleekplaats/A Ge Water het echte dorpscentrum, het bruisende hart, het trefpunt voor jong en oud. In de afgelopen jaren is de Beekstraat e.o. echter in een stevige negatieve spiraal geraakt. Het functioneren van het sociaal en economische hart van Schinveld staat op velerlei fronten onder druk en vraagt om een stevige en duurzame impuls.

In het kader van het centrumplan Schinveld is in eerste instantie de infrastructuur van de Beekstraat opgeknapt. Tevens zijn aan de kopse kanten van de straat nieuwe wooncomplexen gerealiseerd door de woningcorporaties Weller en Vanhier Wonen.

Alle inspanningen ten spijt heeft de verloederings van de Beekstraat echter doorgezet en is er sprake van een troosteloze omgeving waar het niet prettig vertoeven is. Er is in toenemende mate sprake van leegstand, winkelsluitingen, ingevuld met laagwaardige retail, achterstallig onderhoud aan panden en opstallen, illegale bewoning, drugscriminaliteit, geweldpleging en andere ongewenste, criminogene uitwassen waarbij mogelijk sprake is van ondermijning en verwevenheid van onder- en bovenwereld niet is uit te sluiten.

Om het tij te keren zijn grote ingrepen op zowel ruimtelijk als sociaaleconomisch vlak noodzakelijk. Als onderdeel van het integrale plan "Revitalisering dorpskern Schinveld" zet de gemeente primair in op de herontwikkeling van de meest kwetsbare delen aan beide uiteinden van de Beekstraat. Om deze herontwikkeling in gang te kunnen zetten is het noodzakelijk dat de gemeente actief en sturend grondposities verwerft en zorg draagt dat de (forse) tekorten, die ontstaan bij de verwerving, sloop en vervangende (kleinschalige) nieuwbouw middels fondswerving goeddeels kunnen worden opgevangen. Voor de voorgestane herontwikkeling aan beide uiteinden van de Beekstraat is inmiddels een bijdrage uit de Regeling Volkshuisvestingsfonds VHF toegekend.



Voor de herontwikkeling van locatie Beekstraat I, de gehele hoek Beekstraat / President Rooseveltstraat omvattend, is inmiddels in samenspraak met woningstichting Vanhier Wonen een fraai en samenhangend herontwikkelingsplan opgesteld. Het bestaande kantoorpand op de hoek van de Beekstraat heeft recent plaats gemaakt voor een nieuw appartementencomplex van Vanhier Wonen. Aan weerszijden van dit complex zijn beide partijen voornemens om bestaande kwetsbare woningen te verwerven en te vervangen door nieuwbouw. Het plan voorziet in het toevoegen van 16tal sociale huurappartementen waarvan 14 levensloopbestendig, een groene ontmoetingsplek en een passende oplossing voor de bewoners om te parkeren. De panden aan de President Rooseveltstraat nr. 5 en 7 zijn reeds in bezit van de ontwikkelende partijen. Voor de integrale herontwikkeling dient het pand aan de Beekstraat 29 a t/m g nog te worden verworven.

Financiële kaders:

Met de realisatie van bouwplan Beekstraat/President Rooseveltstraat is een investering gemoeid van ruim € 4.500.000. De kosten voor de nieuwbouw incl. bijkomende kosten en onrendabele top komen voor rekening en risico van de ontwikkelende partijen. Het tekort in de verwerving en sloop van het pand Beekstraat wordt geraamd op € 410.000. Dit tekort kan worden afgedekt uit de toegekende VHF-bijdrage. Het plandeel President Rooseveltstraat valt echter volledig buiten de scope van de VHF-bijdrage Beekstraat. De tekorten in de verwerving en sloop van de panden President Rooseveltstraat, rekening houdende met de grondwaarde voor de nieuwbouw bedragen alsdan € 310.000. De gemeente Beekdaelen is bereid om € 150.000 bij te dragen aan het tekort in de grondexploitatie. De gemeente vraagt een financiële bijdrage aan de provincie van € 150.000 voor de uitvoering van de eerste fase, specifiek voor het plandeel President Rooseveltstraat.

KOSTEN		DEKKING	
Grondexploitatie			
Grondkosten plandeel Beekstraat		Grondopbrengsten:	
• Verwervingskosten	€ 550.000	• 8 appartementen à € 20.000	€ 160.000
• Sloopkosten	€ 20.000	• VHF-subsidie	€ 410.000
Grondkosten plandeel Pres.Rooseveltstraat		• 8 appartementen	€ 160.000
• Verwervingskosten/boekwaarde	€ 450.000	• Subsidie gemeente Beekdaelen	€ 150.000
• Sloopkosten	€ 20.000	• KLC-subsidie	€ 150.000
Bijkomende kosten:		Investering ontwikkelende partijen	
• Infra en groen	€ 80.000	• Inbreng Vanhier Wonen/Jongen	€ 130.000
• Verwervingskosten 4%	€ 40.000		
Totaal kosten Grex	€ 1.160.000	Totaal dekking Grex	€ 1.160.000
Bouwexploitatie			
Bouwkosten:		Voor rekening en risico van de ontwikkelende partijen.	
• 16 appartementen à € 200.000	€ 3.200.000		
• Plankosten	€ 80.000		
• Bijkomende kosten Beekstaete	€ 120.000		
Totaal investeringsvolume	€ 4.560.000		

Planning:

Onderstaand is het stappenplan voor de herontwikkeling locatie Beekstraat/President Rooseveltstraat aangegeven. Met de ontwikkelende partijen is overeengekomen, dat bij een gefaseerde uitvoering de planrealisatie voor het plandeel President Rooseveltstraat hoe dan ook tijdig zal worden opgestart.

PLANNING	
1. Planopzet	Afgerond
2. Collegebesluit over bijdrage van € 150.000 voor plandeel Rooseveltstraat	Afgerond
2. Afsluiten intentieovereenkomst gemeente/ontwikkelende partijen	Oktober 2022
3. Samenwerkingsovereenkomst VHF	November 2022
4. Aankoop perceel Beekstraat 29	December 2022
4. Subsidiebeschikking VHF	December 2022
5. Realiseringsovereenkomst met de ontwikkelende partijen	Januari 2023
6. Besluitvorming raad iz beschikbaar stellen krediet (€ 150.000)	Februari 2023
7. Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure)	Maart 2023
8. Start sloop/bouw locatie Beekstraat/Pres.Rooseveltstraat	Mei 2023