

College van Gedeputeerde Staten van
Limburg

Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT



datum: december 2022

ons kenmerk: 22-0434095 / 2208150370

uw brief van:

uw kenmerk:

telefoonnr: 077-4779777

behandeld door: L. Elbers

bijlage: 2

onderwerp: Bespreeknotitie voor 2e KLC-agenda

Geacht College,

1. Samenwerkingsagenda Kwaliteit Limburgse Centra (fase 1 – Horst-West).

Op 8 november 2020 zijn wij met u een samenwerkingsagenda (fase 1 KLC) aangegaan. Daarin hebben we met elkaar afspraken gemaakt over 3 onderdelen:

- A. Het realiseren van 54 sociale huurwoningen elders in Horst ter vervanging van de sociale huurwoningen in de Horst-West-wijken.
- B. Het verbeteren van de leefbaarheid middels een integrale wijkenaanpak voor Horst-West
- C. Realisatie van minimaal 100 sociale huurwoningen op uitbreidingslocaties.

Voor het onderdeel A is in de samenwerkingsagenda aangegeven dat de gemeente Horst aan de Maas en haar partners uiterlijk 1 januari 2023 een aanvang hebben gemaakt met het realiseren van de eerste 54 sociale huurwoningen in Horst-Centrum. Deze woningbouw, verdeeld over vier projecten, biedt de ruimte voor verdunning en opwaardering van de wijken in Horst-West (de Norbertuswijk, In de Riet en de Mussenbuurt).

Het betreft de projecten:

- Locatie Disselhof. Een inbreidingslocatie met o.a. 9 sociale huurwoningen. Het bestemmingsplan is vastgesteld en met de bouw is gestart.
- Locatie Bemmelstraat. Een voormalig schoolgebouw wordt gesloopt (september 2022) en de locatie wordt opnieuw ingevuld met 24 sociale huurappartementen. De bouw is i.v.m. Flora en Faunawetgeving nu voorzien voor de tweede helft van 2023.
- Locatie Veemarkt. Een inbreidingslocatie midden in het centrum. Twee panden zijn verworven en de locatie wordt ingevuld met 12 sociale huurappartementen. De sloop én start bouw is voorzien begin 2023. Ook hier heeft Flora en Faunawetgeving geleid tot enige vertraging. Een bestemmingsplanwijziging is hier niet nodig.
- Locatie Weisterbeek. Een ontwikkelingslocatie waar minimaal 9 sociale huurwoningen en/of appartementen zullen worden gebouwd. De gemeenteraad heeft zich uitgesproken om deze locatie te gaan herontwikkelen waarbij een bredere opzet dan alleen een school als hard uitgangspunt is

aangenomen. De locatie Weisterbeek is meer dan de locatie. Het legt ook verbindingen met het centrum én met Horst-West. Zowel ruimtelijk als sociaal. Deze sterk verbrede opzet van ruimtelijke ontwikkeling en sociaaleconomische en -maatschappelijke aanpak vraagt om veel meer afstemming en afweging voor de locatie Weisterbeek.

De projecten staan nadrukkelijk op de rails.

Vanwege het niet halen van de termijn van 1 januari 2023 (bestemmingsplan) is er in overleg met de Provincie voor gekozen om het onderdeel Weisterbeek uit de eerste KLC agenda te halen en over te hevelen naar de tweede KLC agenda. De doorgang van het project is geen discussie: naast de aankoop van een tweetal panden heeft de gemeenteraad in maart 2022 al een krediet beschikbaar gesteld voor deze ontwikkeling.

In onderdeel B wordt beoogd om in het gebied Horst West sociaaleconomisch en – maatschappelijk ingrepen te doen om de leefbaarheid te verbeteren en de verschillende doelgroepen in de wijken te ondersteunen. Daarvoor organiseren en faciliteren we initiatieven in samenspraak met de inwoners van de wijken, wijkcomités en maatschappelijke partners. Onder de noemer Westenwind zijn onder andere de volgende initiatieven opgestart:

- De pilot “Welzijn op Recept” – waarin een lokale huisarts meer gaat samenwerken met inwonersinitiatieven op het gebied van zorg.
- Het opzetten van een straatcontactennetwerk in de Norbertuswijk.
- Het opzetten van activiteiten om de jeugd bij het samenleven in de buurt te betrekken – opwaarderen van ontmoetingsplekken in de wijken.
- Het realiseren van een ontmoetingsplek voor de wijkbewoners om de sociale cohesie in de wijken te bevorderen.

Tenslotte is in onderdeel C aangegeven dat er tenminste 100 sociale huurwoningen op diverse locaties gerealiseerd gaan worden. Het gaat dan concreet om:

De huidige stand van zaken daarin is als volgt:

kern	aantal	plannaam	gerealiseerd per 1-1-2023
Horst	26	Afhang fase C	40
		Antoniuspark	4
		Vondersestraat	8
America	15	Wouterstraat fase 1	10
Grubbenvorst	8	Comert	10
Meterik	30	-	0
Sevenum	27	Beatrixstraat fase 2	25
	106		97

2. De opgaven en ambities zijn groter – vervolg KLC (fase 2)

Parallel aan bovenstaande trajecten zijn we in onze gemeente met meer opgaven bezig. Het is onze ambitie om de komende jaren minimaal 1000 woningen toe te voegen om de lokale woningmarkt weer in balans te brengen. We gaan hierbij uit van een gevarieerd pakket aan woningen: van sociale huur tot vrije sectorkavels. Dit om de doorstroming te bevorderen en ook om aan de vraag naar sociale huur te kunnen voldoen.

Onze ambities betreffen nagenoeg alle dorpen in Horst aan de Maas en hebben in meer of mindere mate raakvlakken met de doelstellingen van KLC. De realisatie van deze ambities gaat gepaard met forse investeringen waarvoor in de exploitatie/begroting deels geld is gereserveerd.

3. Ons concrete voorstel

Het Kader Kwaliteit Limburgse Centra (KLC) richt zich op het versterken van de kwaliteit van centra in de Limburgse gemeenten en met name op de toevoeging van woningen. U geeft daarbij speciale aandacht aan de betaalbare woningbouw (sociale huur, middenhuur en sociale koop), levensloopbestendigheid van de woningen, de doorstroming op de woningmarkt en de samenhang met de andere ambities uit uw collegeprogramma op het gebied van klimaatadaptatie, energie, infrastructuur/mobiliteit en kwaliteit gebruik ruimte. Net als bij de 1e agenda willen wij met u afspraken maken over de -versnelde- realisatie van onze woningbouwprojecten.

Concreet gaat het om de volgende woningbouwlocaties (in bijlage 1 is een totaalbeeld opgenomen voor de periode tot 2025):

Ontwikkelaar partij	Dorp	Plannaam	Indicatief aantal woningen	Aan te pakken aantal woningen	Sociale huur	Betaalbare koop en middenhuur	Levensloopbestendig	Overig	(Ontwerp) Bestemmingsplan	Start bouw voorzien per
Gemeente	Tienray	diverse locaties in Tienray	65	44	10	6	0	5	BP Q3 2022 ter inzage	Q1 2023
	Horst	Weisterbeek	33	15	9	9	0	0	BP Q3 2023 ter inzage	Q1 2024
	America	Wouterstraat fase 2	48		16	7	7	18	BP Q1 2023 ter inzage	Q1 2024
	Horst	Afhang fase D	73		25	14	13	21	BP Q1 2023 ter inzage	Q3 2023
	Lottum	Siebersbroek	52		16	14	18	4	BP Q4 2022 ter inzage	Q4 2023
	Meterik	Meteriks veld 2	102		29	21	16	36	BP Q3 2022 ter inzage	Q3 2023
	Sevenum	t Maoleveld	150		46	31	24	49	BP Q4 2022 / Q1 2023 ter inzage	Q3 2023
Project ontwikkelaar	Grubbenvorst	Comert fase 2	60		18	10	10	22	BP Q4 2023 ter inzage	Q2 2024
	Grubbenvorst	Kloosterstraat	16		5	0	11	0	BP vastgesteld	Q3 2022
	Hegelsom	PETC+	101		30	9	24	38	BP vastgesteld	Q4 2022
	Totaal		700	59	204	121	123	193		

Met de realisatie van deze woningbouwprojecten komen er in de diverse dorpen mogelijkheden op in- en uitbreidingslocaties voor diverse doelgroepen om een woning te vinden passend bij hun financiële mogelijkheden en passend bij hun wensen. Dat creëert doorstroming op de woningmarkt en voorkomt dat er verpaupering plaatsvindt in wijken of dorpen. Een tweetal projecten willen wij graag uitgebreider toelichten in dit verzoek. Van de overige locaties is een korte toelichting opgenomen.

3.1 Gebiedsontwikkeling Tienray

Tienray behoorde tot 2010 tot de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum. Het dorp telt ca. 1200 inwoners. Tienray is in 2015 aan de slag gegaan met een project om een toekomstbeeld voor het dorp op te stellen. Daaruit zijn ideeën naar voren gekomen die vertaald zijn in een toekomstvisie op **de ruimtelijke ontwikkeling** van het dorp. Hiermee konden zowel de gemeenschap als de gemeente de grotere ruimtelijke vraagstukken (die zich in Tienray voordoen) in samenhang bezien met als doel om een duurzame ontwikkeling van en voor het dorp te realiseren.



In de afgelopen jaren heeft Tienray al een hele ontwikkeling doorgemaakt.

Nu staan ze voor de volgende stappen, die gefaseerd opgepakt gaan worden:

- Het doel is om verouderde woningen aan te pakken en vervolgens in ieder geval 10 **extra** woningen te bouwen. De bestaande woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Met de eigenaar zijn we structureel in gesprek over een grondige en noodzakelijke aanpak van deze woningen. Dit zal te zijner tijd in goed overleg met de bewoners moeten gebeuren.
- Als eerste stap wordt het gemeenschapshuis aangepakt. Het huidige Parochiehuis en jongerensoos worden in een hedendaags duurzaam jasje gestoken waarbij ook ruimte wordt gecreëerd voor de activiteiten die nu in het Dienstencentrum Zonnehof plaatsvinden (nr. 7 op de kaart). Het dorp heeft hiervoor plannen uitgewerkt die naar verwachting in de eerste helft van 2023 ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden.
- Vervolgens of tegelijkertijd kan de Kloostertuin met het daaraan grenzende (dan voormalige) Dienstencentrum Zonnehof aangepakt worden. De groenkamers uit de Kloostertuin krijgen een herwaardering. De Kloostertuin met omliggend gebied (voormalig dienstencentrum Zonnehof) zal de

benodigde werkzaamheden moeten ondergaan om daar de gewenste facelift en woningen te kunnen laten landen. Het gebied zal daarvoor bewerkingen moeten ondergaan. Denk aan snoei/rooien van bomen, aanleg van toekomstige infrastructuur, aanleg groenvoorzieningen met aandacht voor waterberging en hittestress. De Kloostertuin zal in Q1 2023 gemeentelijk eigendom worden.

Kortom: Tienray staat voor belangrijke ontwikkelingen in de komende jaren, die het dorp een kwalitatieve impuls geven op meerdere vlakken. Het startpunt is gelegen in het vrijmaken van functies/vastgoed. Daarna kunnen volgorde en soms gelijktijdig de fases opgepakt worden.

Planning:

- Kredietvraag voor bouw MFA voorleggen aan raad Q1 2023
- Definitieve afspraken en plan met Wonen Limburg voor ontwikkeling Tienray Q2-Q3 2023
- Bestemmingsplan Kloostertuin/Dienstencentrum Zonnehof vaststellen Q4 2023

3.2 Gebiedsontwikkeling Horst - Weisterbeek

Eerder is in deze memo geconcludeerd dat door het niet halen van de kritieke termijn van 1 januari 2023, in overleg tussen provincie en gemeente, de keus is gemaakt om het project Weisterbeek over te hevelen naar de 2^e KLC agenda. De ter inzage legging van het bestemmingsplan is voorzien in het eerste deel van 2023. Wel zijn er al onomkeerbare besluiten genomen. Twee panden zijn aangekocht en tevens heeft de gemeenteraad een krediet vastgesteld voor de bouw van de school met extra faciliteiten.

Uit de uitgevoerde ruimtelijke en financiële verkenning is naar voren gekomen dat op de huidige locatie de inpassing van de school de nodige concessies van partijen vraagt op ruimtelijk gebied. Daarnaast is er sprake van een forse aanvullende kredietvraag. Dat samen heeft ertoe geleid dat er een heroverweging is gedaan ten aanzien van de locatie voor de school/IKC. De gemeenteraad heeft daarop een motie (raad 20 december 2022) ingediend om een alternatieve locatie nader te onderzoeken en als eerste voorkeur te beschouwen. Concreet betekent dit dat de Weisterbeeklocatie herontwikkeld kan worden voor woningbouw: minimaal 9 sociale huurwoningen aangevuld met andere woningtypes, in een groene setting met oog voor verduurzaming en klimaatmaatregelen. De exacte invulling wordt in de komende maanden bepaald. Het vormt dan de verbinding van de wijk met het centrum van Horst.

Waar ten tijde van de aanvraag voor de eerste KLC agenda sprake was van een plan voor alleen een school en kinderopvang en daaraan toegevoegd de realisatie van 9 sociale huurwoningen, is het plan nu beperkt tot woningbouw en een (groene) duurzame verbinding met het centrum. Vooralsnog wordt uitgegaan van minimaal 9 sociale huurwoningen. De aangekochte panden zullen gesloopt worden en het totale gebied zal een opwaardering krijgen. De integrale samenhang met verkeersveiligheid, inrichting van het openbaar gebied ten aanzien van spelen, parkeren en groen en verbinding met de wijk is evident.

De volgende (beleids-)doelen spelen een rol:

- Duurzaamheids- en klimaatmaatregelen om hittestress en wateroverlast te voorkomen,
- Sociale interactie met de omliggende wijk vormgeven, fysiek en samenwerkingsgericht,
- Stedenbouwkundige verbeteringen ten opzichte van huidige situatie,
- Koppelkansen met de centrumvisie en ook met de doelstellingen van het Horst-west project.
- Woningbehoefte nabij centrum voor diverse doelgroepen (ook middenhuur) realiseren.

In basis is, ten aanzien van de KLC-aanvraag, sprake van het realiseren van minimaal 9 sociale huurwoningen. Met daaraan toegevoegd de ruimtelijke vraag en behoefte om nog een extra aantal middenhuurwoningen in dit gebied te positioneren.

De bijgevoegde motie zal in het eerste kwartaal 2023 verder verbeeld en gekwantificeerd worden.

De volgende projecten zijn gerangschikt op basis van verwacht moment van vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad, waarbij de gemeentelijke projecten eerst worden toegelicht, daarna de projecten van projectontwikkelaars.

3.3 Lottum



In Lottum is met het dorp samen gekeken naar een goede invulling voor deze woningbouwlocatie. Het wordt een wijk met 52 woningen voor diverse doelgroepen. Er is voorzien in de bouw van 16 sociale huurwoningen, 14 betaalbare koopwoningen, o.a. door een groep jongeren die vanuit CPO gaan bouwen en 18 levensloopbestendige woningen. Door de nauwe samenspraak met het dorp zorgt deze woningbouwontwikkeling ervoor dat er goed wordt aangesloten op de lokale behoefte.

Planning:

- Het bestemmingsplan ligt in januari 2023 voor bij de gemeenteraad ter besluitvorming
- Start bouwrijpmaken is voorzien in Q2 2023
- Kaveluitgifte en start bouw is gepland vanaf Q3 2023

3.4 Meterik



Aan de buitenrand van Meterik, vlak bij de dorpsgrens met Horst, zal het woningbouwplan Meteriks Veld 2 gerealiseerd gaan worden. In dit plan zullen minimaal 102 woningen worden toegevoegd in een groene setting. Met de bouw van o.a. 29 sociale huur woningen, 21 starters/jonge gezinswoningen en 16 levensloopbestendige woningen wordt ook in Meteriks Veld 2 gebouwd naar behoefte. Uit de dorpsplannen komt naar voren dat in Meterik grote vraag is naar met name starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Er heeft zich een groep gemeld die via CPO wil gaan bouwen.

Planning:

- Het bestemmingsplan ligt in januari 2023 voor bij de gemeenteraad ter besluitvorming
- Start bouwrijpmaken is voorzien in Q2 2023
- Kaveluitgifte en start bouw is gepland vanaf Q3 2023

3.5 Sevenum



Woningbouwproject 't Mäoleveld is een van de grotere projecten binnen de gemeente Horst aan de Maas. Als gemeente zijn wij voornemens om hier gefaseerd 150 woningen gaan te ontwikkelen. Van deze 150 woningen zullen 46 woningen in de sociale huur sector komen te liggen. Ook zullen er 31 starters/jonge gezinswoningen alsook 24 levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Vooral het toevoegen van levensloopbestendige woningen zal zorgen voor een verdere doorstroming in het dorp Sevenum, maar ook in Horst zelf. Hierdoor zullen er meer kansen komen voor jongeren die hun eerste huis willen gaan kopen.

Planning:

- Het bestemmingsplan zal in Q1 2023 ter inzage gaan
- Start bouwrijpmaken is voorzien in Q2/Q3 2023
- Kaveluitgifte en start bouw is gepland vanaf Q3/Q4 2023

3.6 America



De planlocatie voor Wouterstraat fase 2 is gelegen aan de westzijde van het dorp America en waar 48 woningen worden ontwikkeld. In dit plan zullen verschillende woning typologieën gerealiseerd worden, waarvan 16 woningen in de sociale huur en 7 starterswoningen. Daarnaast zal het toevoegen van 7 levensloopbestendige woningen zorgen voor een natuurlijke doorstroming in het dorp en daarmee ontstaan kansen voor de starter of voor jonge gezinnen.

Planning:

- Het bestemmingsplan zal in Q1 2023 ter inzage gaan
- Start bouwrijpmaken is voorzien in Q2/Q3 2023
- Kaveluitgifte en start bouw is gepland vanaf Q3/Q4 2023

3.7 Horst – locatie Afhang



Het project de Afhang is in 2011 gestart met de eerste verkopen. Sindsdien zijn er in fases ruim 330 kavels verkocht. Er is o.a. voorzien in sociale woningbouw, starterswoningen, levensloopbestendige woningen en middenhuurwoningen.

De Afhang fase D is een van de laatste fases van het complete project 'de Afhang' waar ruimte is voor 73 woningen. Er zullen 25 sociale huurwoningen gebouwd worden, 14 starterswoningen en 13 levensloopbestendige woningen.

Deze fase zal als een entreepoort van de Afhang gaan dienen.

Planning:

- Het bestemmingsplan zal in Q1 2023 ter inzage gaan
- Start bouwrijpmaken is voorzien in Q2/Q3 2023
- Kaveluitgifte en start bouw is gepland vanaf Q3/Q4 2023

De volgende projecten worden door projectontwikkelaars opgepakt.

3.8 Hegelsom – locatie PETC+



Het plan betreft een inbreidingslocatie op het grensgebied tussen Hegelsom en Horst. Een leegstaand voormalig schoolcomplex wordt na sloop ingevuld met woningbouw. In dit plan zullen, gefaseerd, minimaal 100 woningen worden gerealiseerd, onderverdeeld in de volgende types:

- 30 sociale huurwoningen
- 9 starterswoningen
- 24 levensloopbestendige, grondgebonden, woningen

Door het toevoegen van een groot aantal (levensloopbestendige) woningen zal de doorstroming in zowel Hegelsom als Horst gestimuleerd worden.

Planning:

- Het bestemmingsplan is per mei 2022 vastgesteld
- Het bouwrijpmaken is gestart in Q3 2022
- Kaveluitgifte en start bouw is gepland vanaf Q3 2022

3.9 Grubbenvorst – locatie Kloosterstraat



De voormalige boerenbond locatie in Grubbenvorst wordt ingevuld met een appartementencomplex. In dit complex zullen 16 (voornamelijk levensloopbestendige) huurappartementen worden gerealiseerd. Daarvan zullen er 5 van als sociale huurappartementen in de markt worden gezet.

Planning:

- Het bestemmingsplan is per maart 2022 vastgesteld
- Het bouwrijpmaken is gestart in Q3 2022
- Kaveluitgifte en start bouw is gepland vanaf Q1 2023

3.10 Grubbenvorst - locatie de Comert



Het plan Comert fase 2 zit in de opstartfase. De gemeentelijke kaders zijn doorgegeven aan de projectontwikkelaar en de eerste participatieavond, waarin omwonenden hun wensen en ideeën kenbaar kunnen maken, is gepland. De Comert fase 2 zal 60 woningen omvatten. Qua woningtypologie is het volgende voorzien: 18 woningen in het sociale huursegment, 10 levensloopbestendige woningen zorgen voor doorstroming en 10 starterswoningen bieden kansen aan de groep die net begint aan hun wooncarrière. Met ontwikkelaars worden de afspraken vastgelegd in een overeenkomst.

Planning:

- Overeenkomst sluiten met ontwikkelaars Q4 2023
- Het bestemmingsplan zal in Q4 2023 ter inzage gaan
- Start bouwrijpmaken is voorzien in Q1 2024
- Kaveluitgifte en start bouw is gepland vanaf Q2 2024

4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Horst aan de Maas is vanaf 2016 met het thema Klimaatadaptatie bezig. In dat jaar zijn we begonnen met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering. De gemeente pakt dit planmatig aan. In 2018 is een Stresstest Light uitgevoerd die de knelpunten voor wateroverlast, droogte en hittestress indicatief in beeld heeft gebracht. In 2021 is een Verdiepingsslag uitgevoerd waarmee de knelpunten voor wateroverlast duidelijk zijn geworden.

In november 2021 heeft de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie Horst aan de Maas vastgesteld. Hier zijn een aantal beleidsmatige zaken en concrete projecten benoemd. Onder andere het oplossen van 7 urgente knelpunten wateroverlast in het stedelijk gebied en het bestrijden van hittestress met focus op de dorpen Horst-Sevenum-Grubbenvorst waarbij het toevoegen van groen mede bijdraagt aan het oplossen van de hittestress.

De projecten Weisterbeek en Tienray zijn herontwikkelings- en/of herinrichtingsprojecten. In het openbaar gebied dat van toepassing is zullen klimaat adaptieve maatregelen uiteraard meegenomen worden. Het oplossen van wateroverlast in de Schoolstraat in Horst is één van de urgente knelpunten die aangepakt worden en een meekoppelkans biedt bij de Gebiedsontwikkeling Weisterbeek. Ook worden hier bomen tegen hittestress geplant. Bij de bouw van het nieuwe Integraal Kindcentrum wordt in het materiaalgebruik en inrichting ook specifiek aandacht besteed aan goede klimatologische aspecten. Ook hergebruik van materialen en duurzame energie-opwekking zijn belangrijke uitgangspunten. Voor alle woningen en ook het Integraal Kindcentrum geldt uiteraard dat deze minimaal BENG worden opgeleverd.

Het op termijn verdunnen van het woningbestand in Horst West biedt eveneens mogelijkheden voor waterberging, tegengaan van hittestress en verdere vergroening.

In beide processen is er ook aandacht voor de thema's als energie, grondstoffen, biodiversiteit en mobiliteit.

5 Mobiliteit en laadpalen

In het door de Raad van Horst aan de Maas vastgestelde coalitie akkoord is het verduurzamen van vervoer als belangrijk speerpunt opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn deelauto-concepten met elektrische voertuigen. Hierbij zorgt Horst aan de Maas ervoor dat de infrastructuur voor laadsystemen hierop is voorbereid. Om aan de energie ambities concreet invulling te geven, heeft Horst aan de Maas in 2019 het landelijke klimaatakkoord ondertekend en daarmee ook commitment afgegeven voor de Nationale Agenda Laadinfrastructuur (als bijlage van klimaatakkoord). Om dit concreet vorm te geven heeft in 2021, met deelnemende gemeenten uit Brabant en Limburg, een aanbesteding plaatsgevonden voor circa 2200

laadpalen. In Horst aan de Maas ging het in eerste instantie om 24 laadpalen die zijn geplaatst op basis van analyses van marktpartij die is afgestemd met gemeenten. Ondanks het feit dat het inzetten op elektrische laadpalen impact heeft op de parkeerdruk, heeft Horst aan de Maas hier een bewuste keuze in gemaakt op basis van duurzaamheidsdoelstellingen. Inwoners die over een elektrische auto beschikken, maar niet op eigen terrein kunnen laden en geen openbare laadpaal in de buurt hebben, kunnen, op basis van de aanbesteding die heeft plaatsgevonden, bij de marktpartij een openbare laadpaal aanvragen. De gemeente beoordeelt of de aanleg noodzakelijk is.

6 De financiële paragraaf

In deze paragraaf is een beknopt overzicht opgenomen van de te verwachten kosten/investeringen voor de locaties Tienray, Weisterbeek en overige projecten waarvoor deze 2e agenda KLC wordt voorgesteld.

Ad 3.1 Tienray

Het toekomstige beeld voor Tienray vraagt om investeringen door zowel gemeente als woningcorporatie Wonen Limburg, eventuele ontwikkelaars en stichtingen/verenigingen.

Het dorp is bezig met de uitwerking om van het parochiehuus en de jeugdsoos een multifunctionele accommodatie te maken. Van de gemeente zal een substantiële bijdrage gevraagd worden, maar ook andere partijen worden hiervoor benaderd.

De gemeente is verantwoordelijk voor de totale ontwikkeling van het gebied Kloostertuin en voert daartoe de grondexploitatie. De geschatte kosten bedragen € 200.000 waarvan de gemeente € 100.000 beschikbaar heeft. Voor de sloop en herontwikkeling van het Dienstencentrum Zonnehof is er een tekort van € 50.000. De opwaardering van de Kloostertuin heeft eveneens een tekort, ad € 150.000. Om de toekomstige/bestaande woningen goed te kunnen ontsluiten, zal de noodzakelijke boven- en ondergrondse infrastructuur moeten worden aangepast. Ook daar laten de ramingen een tekort zien, ad € 200.000.

Toekomstbeeld anno 2022	raming	gemeentelijke middelen	derden	tekort	status / planning
overname Kloostertuin, afboeken waarde	€ 580.000	€ 580.000			2022 / 2023
herontwikkeling voormalige schoollocatie	€ 186.000	€ 186.000			2022 / 2023
voorbereidings- en plankosten	€ 200.000	€ 100.000		€ 100.000	
realisatie MFA in Parochiehuus	€ 1.900.000	€ 800.000	€ 1.100.000		2023 - 2025
sloop en herontwikkeling dienstencentrum Zonnehof	€ 100.000	€ 50.000		€ 50.000	2025
opwaardering Kloostertuin	€ 800.000	€ 650.000		€ 150.000	2025
inzet voormalige supermarktlocatie voor sociale woningbouw	€ 25.000	€ 25.000			2024 - 2025
aanleg parkeerterrein	€ 150.000	€ 150.000			2024
noodzakelijke infrastructuur aanleggen voor ontwikkelingen	€ 800.000	€ 600.000		€ 200.000	2025
	€ 4.740.000	€ 3.140.000	€ 1.100.000	€ 500.000	

De meest recente opgestelde raming, met dekking, laat een tekort zien van € 500.000.

Ad 3.2 Weisterbeek

Het weglaten van het project Weisterbeek in de 1^e agenda KLC heeft geleid tot een verlaging van de subsidievraag met € 175.000 voor de 1^e agenda. Graag willen we de plannen voor Weisterbeek toevoegen aan de tweede KLC samenwerkingsagenda. Het project is, zoals hiervoor toegelicht, in opzet en omvang gewijzigd. Onveranderd is het toevoegen van minimaal 9 plus opwaarderen van 15 sociale huurwoningen. Daarnaast verwachten we nog extra woningen toe te kunnen voegen, bij voorkeur in de middenhuur-categorie.

De onderliggende raming voor de 1^e agenda ging van de volgende cijfers uit:

Oorspronkelijke opzet voor 1e agenda KLC	raming
grondverwerving	€ 1.991.000
sloop/sanering	€ 413.000
kosten bouw- en woonrijp maken	€ 1.062.000
plankosten	€ 317.000
overige kosten en onvoorzien	€ 171.000
kostenstijging/rente/opbrengstenstijging	€ 228.000
opbrengsten grondverkoop 9 sociale huurwoningen	€ -162.000
opbrengsten grondverkoop kinderdagopvang	€ -96.000
Eindwaarde	€ -3.511.000
Netto contante waarde (1-1-2020)	€ -3.376.000

Daarvoor was een provinciale bijdrage van € 175.000 nodig.

Nu omvat het project naast het bouwen van minimaal 9 sociale huurwoningen ook het volgende:

- Extra woningbouw en opwaardering van een bestaande sociaal huurcomplex (15 woningen)
- Aanpassing van het openbaar gebied rondom de nieuwe woningen in het kader van klimaatadaptatieve maatregelen (o.a. waterberging) en verbinding tussen sociale wijken en centrum
- Kwaliteitsimpuls voor het openbaar groen, gecombineerd met klimaatmaatregelen en verduurzaming

De aangepaste scope van het project maakt dat de oorspronkelijk ingediende opzet voor de 1^e agenda losgelaten moet worden. Voor deze aanvraag, passend bij de doelstelling van het KLC, is het aantal woningen, met typologie en duurzaamheid, de hoofdmoot. Bijgaand dus de cijfers die betrekking hebben op deze ontwikkeling van minimaal 9 sociale huurwoningen, aangevuld met extra woningbouw. Niet opgenomen, maar relevant is daarnaast de opwaardering van het bestaande sociaal huurcomplex door de eigenaar.

De aangepaste kostenraming wordt dan:

Toekomstbeeld anno 2022	raming	gemeentelijke middelen	derden	tekort	status / planning
grondverwerving	€ 1.803.000	€ 1.803.000			2021
sloop/sanering	€ 476.000	€ 76.000		€ 400.000	2023
kosten bouw- en woonrijp maken	€ 776.000	€ 176.000		€ 600.000	2023 / 2024
plankosten, overige kosten en onvoorzien	€ 1.173.000	€ 1.173.000			2022 - 2025
kostenstijging/rente/opbrengstenstijging	€ 291.000	€ 291.000			
opbrengsten grondverkoop 9 sociale huurwoningen + 9 middenhuurwoningen	€ -466.000	€ -466.000			2023 / 2024
bijdragen budgetten, overige subsidies	€ -1.640.000	€ -1.640.000			
	€ 2.413.000	€ 1.413.000	€ -	€ 1.000.000	

De meest recente opgestelde raming, met dekking, laat een tekort zien van € 1.000.000.

Ad 3.3 Plannen voor sociale huurwoningen met een start in 2022/2023

Zie de tabel (hoofdstuk 3) eerder in deze memo. We willen gaan voor in totaal 700 woningen, waarvan 204 woningen in de sociale huur en 121 woningen als betaalbare koop en middenhuur woningen (max. koopsom € 355.000 en huur per maand max. € 1000). Daarnaast is het streven om van dat aantal 123 woningen levensloopbestendig te bouwen.

In dat aantal zijn de minimaal 9 sociale huurwoningen van de Weisterbeeklocatie uit agenda fase 1 van KLC inbegrepen. Verder zijn er 59 sociale huurwoningen in de projecten Tienray en Weisterbeek die geen toevoeging van woningen opleveren, maar een opwaardering en/of herontwikkeling betreffen.

De overige sociale huurwoningen (195 in aantal) maken deel uit van in- en uitbreidingslocaties waarin naast sociale huurwoningen ook koopwoningen en markthuurloningen worden gerealiseerd. In uitbreidingslocaties worden eveneens flinke investeringen gedaan, maar het opbrengend vermogen komt daar voor een groot deel uit de verkoop van kavels voor koopwoningen. De stijgende kosten in samenhang met de minderopbrengsten van kavels bestemd voor sociale huurwoningen, maken dat de verwachte resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties dalen. Ter vergelijking: bij het bouwen van sociale huurwoningen legt de gemeente per woning € 15.000 bij. Per saldo ontvangt de gemeente voor dezelfde vierkante meters grond dan ca. € 3.000.000 minder aan opbrengst. De grondexploitaties zijn nog winstgevend, maar de marges worden steeds kleiner.

Daarom richt onze vraag zich op het maken van een resultaatverplichting voor het realiseren van 195 plus minimaal 9 sociale huurwoningen, zonder daar expliciete projecten aan te koppelen. Wij twijfelen niet aan het aantal, maar we willen graag de vrijheid om, bij tegenslag in een project, een ander project daarvoor in de plaats te laten starten en de verplichting daarmee te kunnen behalen.

Daarnaast sluiten we niet uit dat in de periode tot 1 januari 2024 particuliere woningbouwplannen in uitvoering komen waarbij we expliciet voorwaarden laten opnemen om een deel van de woningen in de sociale huur te realiseren. Dit conform ons woningbouwbeleid. Een aantal projecten liggen namelijk al bij ons voor, echter zijn nog niet definitief. Hardere afspraken moeten hierin nog worden gemaakt. Daarom willen we deze flexibiliteit wel graag inbouwen.

7. Planning

De volgende gemeentelijke tijdsplanning is voor de verschillende projecten opgesteld:

	Planning
Tienray	
bouw 11 koopwoningen	Q1 - 2023
bouw MFA	Q3 - 2023
vastleggen afspraken met Wonen Limburg	Q2-Q4 - 2023
bestemmingsplan Kloostertuin en omgeving	Q4 - 2023
Weisterbeek	
Vaststellen bestemmingsplan gebiedsontwikkeling Weisterbeek	Q3 - 2023
Start sloop en bouwrijpmaken	Q4 - 2023
Lottum	
bestemmingsplan vaststellen	Q1 - 2023
start bouw 16 sociale huurwoningen	Q3 - 2023
Meterik	
bestemmingsplan vaststellen	Q1 - 2023
start bouw 29 sociale huurwoningen	Q3 - 2023
Sevenum	
bestemmingsplan vaststellen	Q2 - 2023
start bouw 46 sociale huurwoningen	Q4 - 2023
America	
bestemmingsplan vaststellen	Q2 - 2023
start bouw 16 sociale huurwoningen	Q4 - 2023
Horst	
bestemmingsplan vaststellen	Q2 - 2023
start bouw 25 sociale huurwoningen	Q4 - 2023
Hegelsom	
bestemmingsplan vastgesteld	Q2 - 2022
start bouw 30 sociale huurwoningen	Q1-Q2 - 2023
Grubbenvorst - Kloosterstraat	
bestemmingsplan vastgesteld	Q1 - 2022
start bouw 5 sociale huurwoningen	Q1 - 2023
Grubbenvorst - de Comert	
overeenkomst sluiten	Q4 - 2023
bestemmingsplan vaststellen	Q4 - 2023
start bouw 18 sociale huurwoningen	Q2 - 2024

Ons concrete verzoek

In deze memo hebben we onze opgaven en ambities op gebied van woningbouw (gekoppeld aan transitithema's) toegelicht en we zouden dit graag als basis gebruiken voor een tweede KLC samenwerkingsagenda. De plannen voor Tienray, de Weisterbeeklocatie en de overige plannen laten zien dat we als Horst aan de Maas onze doelstellingen (zoals neergelegd in onze woonvisie) zeer serieus nemen. Om deze grote ambitie en opgave te realiseren, zou een extra bijdrage van de Provincie Limburg enorm helpen.

We willen de volgende resultaatafspraken maken:

- In Tienray worden 65 woningen nieuw gerealiseerd c.q. opgewaardeerd.

De gemeentelijke bijdrage bedraagt	€ 3.140.000
De bijdragen van derden bedraagt	€ 1.000.000
Van de provincie wordt als bijdrage gevraagd	€ 500.000

- Op de Weisterbeeklocatie worden minimaal 9 sociale huurwoningen gerealiseerd. Ook leidt het plan tot opwaardering van de 15 bestaande sociale huurappartementen van Wonen Limburg.

De gemeentelijke bijdrage bedraagt	€ 1.413.000
De bijdragen van derden bedraagt	€ 0
Van de provincie wordt als bijdrage gevraagd	€ 1.000.000

- Voor de overige gebiedsontwikkelingen worden nog 195 sociale huurwoningen gerealiseerd.

De gemeentelijke bijdrage bedraagt in totaal	€ 2.130.000
De bijdragen van derden bedraagt	€ 795.000
Van de provincie wordt als bijdrage gevraagd	€ 0

De inbreng van de beide overheden (provincie en gemeente) leidt tot een investering van € 8.183.000 (zie hierboven). Deze investering dient als vliegwiel waardoor woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere (particuliere) partijen eveneens gaan investeren in woningen voor diverse doelgroepen. Naar verwachting genereert de initiële investering een vervolg van circa € 35 miljoen voor 204 nieuwe sociale huurwoningen en circa € 100 miljoen voor de overige 487 woningen.

Samengevat:

Gebiedsontwikkeling Tienray	€ 500.000	(zie paragraaf 3.1)
Gebiedsontwikkeling Horst-Weisterbeek	€ 1.000.000	(zie paragraaf 3.2)
Overige gebiedsontwikkelingen	€ <u>0</u>	(zie paragraaf 3.3-3.10)
Totaal	€ 1.500.000	

Graag vernemen wij uw reactie. Op bestuurlijk niveau willen we graag het gesprek met u aangaan en toelichting geven op het verzoek om vervolgens te komen tot een definitieve aanvraag.

Hoogachtend,

Namens Burgemeester en Wethouders van de gemeente Horst aan de Maas,

Marcel Derks

Wnd. Clustermanager Ruimte en Clustermanager Inwoners

Bijlagen

1. Overzichtskaart woningbouwplannen Horst aan de Maas 2020-2025
2. Motie gemeenteraad 20 december 2022 inzake Versnelling traject nieuwbouw IKC Weisterbeek

Bijlage 1 Overzichtskaart woningbouwplannen Horst aan de Maas 2020-2025

