

TECHNISCHE VRAGEN VOOR HET VOORSTEL Beschikbaar stellen van € 100.000 additioneel budget voor de herontwikkeling van voormalig instituutsterrein Sint Anna in Heel

06-12-2022

GEMEENTE MAASGOUW - PFH.: Snijckers

Nr.	Fractie	Vraag	Betreft pag.	Antwoord
1	LVM	Wat zijn de concrete gevolgen als dit besluit niet wordt genomen en waardoor komt dat precies? Wat is de belemmering in de afspraken uit 2010? En als deze er is, waarom kunnen deze niet worden opgelost ter voorkoming van de voorgestelde grote uitgave van belastinggeld (want cofinanciering laat dit onverlet)?	3 en 4	Als de gemeenteraad dit besluit niet neemt, kan er vanuit het KLC maximaal €150.000 subsidie worden aangevraagd en niet de beoogde € 250.000. De provincie subsidieert namelijk maximaal een even groot bedrag als de gemeente zelf investeert. Of met andere woorden: als dit besluit niet genomen wordt komt € 200.000 minder voor de beoogde maatregelen beschikbaar (door het vervallen van € 100.000 gemeentelijke bijdrage en € 100.000 provinciale bijdrage) Dat zou in de praktijk betekenen dat de beoogde kwaliteit bij de inrichting van de openbare ruimte (v.w.b. duurzaamheid en verkeersveiligheid) niet kan worden gerealiseerd. Er komt dan minder geld beschikbaar voor het verbeteren van de technische staat van de Kastanjelaan en voor de duurzame, groene inrichting (biodiversiteit) van het openbare park en bij de lanen. Ook voor een verkeersveilige inrichting van de lanen is dan niet voldoende budget aanwezig (zie ook antwoord bij vraag 6). In het contract met de woningbouwontwikkelaar is niet voorzien in het aanleggen van een trottoir langs de Sint Annalaan. KoraalGroep heeft de wens voor een veilige verbinding voor haar cliënten pas enkele jaren geleden op tafel gelegd en niet al bij de eerdere verkoop van het terrein aan de ontwikkelaar. Daarom kan deze wens niet op grond van de contractuele afspraken bij de ontwikkelaar worden afgedwongen. De beoogde extra bijdrage van gemeente en provincie biedt de mogelijkheid om in dit gebied de gewenste verkeersveilige en duurzame inrichting te realiseren.
2	NLM	Is de verhouding van woningtypes koopwoningen gebaseerd op de lokale behoefte in Heel? Wanneer is deze verhouding gepeild?	Bijlage 1, pagina 4	Feit is dat dit geen blanco, nieuw project is: er ligt al een exploitatieovereenkomst waarin het volgende woningbouwprogramma is afgesproken: • 11 bouwkvavels • 7 halfvrijstaande levensloopbestendige woningen • 9 geschakelde levensloopbestendige woningen • 9 vrijstaande woningen De afgelopen jaren zijn met de ontwikkelaar gesprekken gevoerd om het woningbouwprogramma meer af te stemmen op de huidige behoefte. Vanuit de gemeente is in ieder geval aangegeven dat het een woningbouwprogramma moet zijn dat meerdere doelgroepen waarbinnen een behoefte is, bedient. Dit traject is nog niet geheel afgerond: de genoemde aantallen weerspiegelen een eerste inschatting van het nieuwe programma. De komende twee maanden bekijkt de ontwikkelaar samen met een makelaar en aan de hand van de Structuurvisie hoe het nieuwe woningbouwprogramma er definitief uit gaat zien.

3	NLM	Is het bekend in welke prijsklassen de verschillende woningtypes van de koopwoningen vallen?	Bijlage 1, Pagina 4	Nee dat is nog niet bekend; zie ook het antwoord op vraag 2.
4	LB	Waaruit blijkt de zekerheid dat als het additioneel budget van €100.000 ter beschikking wordt gesteld dat het project ook van start gaat? Want hoe langer men wacht hoe duurder en vervallener het wordt. Of is het afhankelijk van de toekenning van de subsidie van het KLC?		Het project dat is aangemeld bij het KLC bestaat intern uit twee projecten: Chateaupark Heel en Kasteeldal Heel. Het wel of niet doorgaan van beide projecten hangt niet af van de toekenning van de KLC subsidie: voor het project Chateaupark Heel zijn de vergunningaanvragen voor het kasteel ingediend en wordt gewerkt aan de benodigde bestemmingsplanherziening voor het kapeldeel. Voor het project Kasteeldal Heel heeft de ontwikkelaar de afgelopen maanden gewerkt aan een nieuw stedenbouwkundig plan en is het voornemen om komend voorjaar te starten met het uitwerken van het woningbouwprogramma. Met het nu additioneel gevraagde budget krijgen we de kans om een kwaliteitsplus op beide projecten te realiseren die vooral ligt in het openbare gebied. Dat zal uiteindelijk een verbetering van het woon-, werk- en leefklimaat betekenen.
5	CDA	In het raadsvoorstel staat op pagina 3 'Eerder is reeds een bedrag van € 150.000 toegezegd'. Door wie is dit bedrag toegezegd, aan wie en waarvoor was dit bedrag bestemd?		De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kasteelhof Heel' op 6 juni 2019 besloten een subsidie van € 150.000 beschikbaar te stellen voor de restauratie van het Chateau Heel.
6	CDA	In het raadsvoorstel staat op pagina 3 'Vanuit de gemeente bestaat dan ook de wens om de openbare ruimte op een kwalitatief hogere wijze in te richten dan in 2010 was voorzien'. Graag een toelichting op de 'extra's' t.o.v. 2010.		Deze extra's liggen vooral op de volgende onderdelen: • aanleg van een veilige voetgangersverbinding vanuit de paviljoens van Koraal Groep in het zuidoosten van het plangebied naar het centrale activiteitengebouw aan de Panheelderweg (bijvoorbeeld door aanleg van een trottoir langs de Sint Annalaan); • opwaarderen van het kasteelpark met hoogwaardig groen (o.a. herstel en aanplant van bomen en inzaaien kruidenmengsels), ter vergroting van de biodiversiteit en de belevingswaarde als groen rustpunt voor omringende bewoners; • verbeteren van de technische staat van de Kastanjelaan; • omvormen van de Kasteellaan naar langzaamverkeersverbinding (versmallen wegprofiel en vervangen (slecht) asfalt door klinkerverharding).
7	CDA	Wanneer en hoe heeft de provincie Limburg de gemeenten gewezen op de KLC zoals vastgesteld door PS op 15-11-2019?		Gedeputeerde Staten hebben alle Limburgse gemeenten hierover geïnformeerd per brief met 2019/89189 gedateerd 10 december 2019, verzonden op 12 december 2019.
8	CDA	Er worden in het raadsvoorstel diverse redenen genoemd waarom de plannen niet tot realisatie		Door de inrichting van het openbare gebied gedeeltelijk vanuit de gezamenlijke subsidie van KLC en gemeente te kunnen betalen, blijft er meer geld over voor de ontwikkeling zelf. Voor ontwikkelpartijen ligt daar uiteindelijk het verdienmodel en is de inrichting van de omgeving - alhoewel het erbij hoort! - toch vaak 'ballast'. Met andere woorden: een ontwikkelaar is er primair op gericht om zijn ontwikkeling

		komen. Is de verwachting dat met de samenwerkingsagenda er een impuls aan de ontwikkelingen kan worden gegeven? Zo ja, graag een nadere toelichting waarom zonder samenwerking met provincie/ KLC deze impuls niet mogelijk is.		vlot te trekken (bouw huizen, restauratie van het vastgoed) en als de kosten van de inrichting van de omringende openbare ruimte voor hem deels wegvallen, is dat positief voor de financiële haalbaarheid van de totale ontwikkeling.
9	D66	Toevoegen van woningaanbod dat invulling geeft aan de lokale woningbehoefte (pag.10) In totaal worden er vanaf 2023 nog 76 woningen gebouwd in diverse segmenten die voorzien in de lokale behoefte: • 40 huurappartementen voor senioren, als volgt verdeeld: - 11 huurappartementen voor senioren in de categorie sociale huur - 22 huurappartementen voor senioren in de categorie middenhuur - 7 huurappartementen voor senioren in het dure segment • 36 koopwoningen voor diverse doelgroepen, als volgt verdeeld: - 6 starterswoningen - 10 doorstromerswoningen - 10 vrijstaande woningen - 6 bouwkavels - 4 levensloopbestendige woningen Vraag: ligt hieraan een		Zie allereerst het antwoord op vraag 2: dit is geen blanco, nieuw project waarvan we nog iets kunnen vinden over de wenselijkheid. Die afweging heeft plaatsgevonden in 2010 toen de gemeente een exploitatie-overeenkomst met de ontwikkelaar van de reguliere woningen sloot. Daarnaast heeft gemeente Maasgouw geen middelen om een minimaal percentage woningen voor een bepaalde doelgroep af te dwingen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten inderdaad de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur- en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden. Dat kan echter alleen maar wanneer de gemeente een doelgroepenverordening heeft: anders kan zij geen kwalitatieve eisen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen. Gemeente Maasgouw heeft een dergelijke doelgroepenverordening niet. Vanwege de beperkende gevolgen moet een dergelijke verordening een voldoende gedragen volkshuisvestelijke onderbouwing kennen wil deze stand houden in de afdwingbaarheid van de gewenste woningbouwprogrammering. In Maasgouw speelt de noodzaak tot vaststelling van een dergelijke verordening tot op heden minder tot niet met name omdat er nadrukkelijk wordt ingezet op wederzijds overleg met ontwikkelaars over het juiste, te realiseren woningbouwprogramma. Hierbij fungeren de structuurvisie Wonen, de lokale uitvoeringsstrategie en het Woningmarktonderzoek als basis. Het zal geen verbazing wekken dat de (rendements-) ambities van de ontwikkelende partijen hier niet altijd naadloos op aansluiten, maar daar tegenover staat dat ook marktpartijen zich wel degelijk realiseren dat bouwen voor leegstand geen optie is. Met andere woorden: wederzijds overleg uitmondend in duidelijke, concrete afspraken prevaleren op dit moment nog altijd boven een opgelegde invulling van het woningbouwprogramma. Dan concreet ingaand op de behoefte: de invulling zoals die in de vraagstelling wordt weer gegeven is onder andere getoetst aan de resultaten van het laatst gehouden Woningmarktonderzoek en actualisaties in het kader van de structuurvisie Wonen. De in de vraagstelling genoemde doelgroepen zijn juist nadrukkelijk geprioriteerd binnen dit woningbouwproject. Zoals blijkt uit het woningbouwprogramma zijn 44 van de in totaal 76 woningen bestemd voor senioren en 6 voor starters. Deze 50 woningen beslaan 66% van het totale volume. Bovendien is niet gezegd dat - een aantal van - de overige 26 woningen (waaronder de bouwkavels) niet ook door de doelgroepen zullen worden benut.

		recent behoefteonderzoek ten grondslag? Voor starters en ouderen is er een groot tekort aan woningen; waarom dan niet minimaal 50% van de totale nieuwbouw voor deze doelgroepen?		
--	--	---	--	--