Notitie - Ladder voor duurzame Verstedelijking

Project:	Realisering nieuwbouwplan Petrusberg Sint Odiliënberg
Van:	SRO – Specialisten Ruimtelijke Ordening / mr. E.H.J. Eussen
Aan:	Gemeente Roerdalen
Datum:	31 juli 2021

Het project
Wonen Limburg is voornemens om de locatie van het voormalige verzorgingshuis Petrusberg in Sint Odiliënberg te herontwikkelen. Op de huidige locatie is een sterk vervallen complex gelegen bestaande uit zes bouwlagen waar tot 2008 een verzorgingshuis was gevestigd. Daarna zijn er korte tijd nog andere maatschappelijke functies gehuisvest geweest in het delen van het gebouw. Het complex voldoet echter niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Een passende herbestemmig voor een dergelijk complex is niet voorhanden. Dit gelet op de omvang van het complex en de eisen die tegenwoordig gesteld worden aan onder andere duurzaamheid.

Het plan bestaat concreet uit:
- Het feitelijke gebruik van het bestaande appartementencomplex Bergerhof regelen (22 woningen);
- De realisering van een appartementencomplex met 15 appartementen;
- 16 grondgebonden seniorenwoningen.

De gemeentelijke structuurvisie
Gelet op het feit dat een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is het van belang om de regionale behoefte van de ontwikkeling te onderbouwen. Deze regionale behoefte is in 2014 vastgelegd in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg en vervolgens geactualiseerd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

Kwantitatieve toevoeging
In de structuurvisie zijn kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten opgenomen voor woningbouwontwikkeling. Per gemeente in Midden-Limburg en uitgesplitst per kern is aangegeven waar nog behoefte aan is. Voor de kern Sint Odiliënberg is daarbij afgesproken dat sprake mag zijn van een kwantitatieve toevoeging van 40 woningen. Dit is echter een richtcijfer. De planvoorraadlijst daarentegen geeft een toename van 110 woningen aan. Dat betekent dat gereduceerd moet worden in de vastgestelde planvoorraad in de komende periode (tot en met 2021).

In de planvoorraadlijst voor de kern Sint Odiliënberg zijn transformatie eenheden opgenomen ten behoeve van het toevoegen van woningen op herstructureringslocatie. Onderhavige locatie wordt alszodanig aangemerkt. Om die reden heeft het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen op 3 september 2020 besloten om 20 van de 31 te bouwen woning te realiseren door het inzetten van de genoemde transformatie eenheden. Concluderend betekent dit dat deze 20 woningen momenteel zijn opgenomen op de gemeentelijke planvoorraadlijst welke onderdeel uitmaakt van de vastgestelde structuurvisie.

De resterende 11 te realiseren woningen zijn momenteel niet opgenomen op de planvoorraadlijst. Deze woningen worden derhalve toegevoegd. Daarmee neemt de overcapaciteit toe. In feite wordt daarmee de kwantitatieve opgave als gevolg van de te verwachten demografische ontwikkelingen groter. Echter, met onderhavige ontwikkeling wordt een positieve bijdrage geleverd aan de kwalitatieve behoefte. In onderstaande paragraaf wordt daar nader op ingegaan.

Wat betreft de herbestemming van het bestaande appartementencomplex 'Bergerhof' wordt opgemerkt dat het een correctie betreft van een bestaande reeds feitelijke situatie die in het verleden verkeerd is bestemd. Daarmee is er geen sprake van een toevoeging aan de woningvoorraad.

Kwalitatieve toevoeging
Kijkend naar het kwalitatieve kader dat geschetst wordt in de structuurvisie blijkt dat de herontwikkeling van zogenaamde 'rotte plekken' en de ontwikkeling van inbreidingslocaties voorrang heeft ten opzichte van verdere uitbreidingsplannen in uitleggebieden. Onderhavige locatie betreft een inbreidingslocatie gelet op het feit dat de locatie wordt omringd door bestaande woningen en een maatschappelijke functie in de vorm van een verpleeg- en verzorgingshuis.

Programma
Ten behoeve van de ontwikkeling is Wonen Limburg voornemens om appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen te realiseren in het sociale huursegement.

Sint Odiliënberg
Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	8	0	31	12	16	0	68
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	18	-7	-13	0	0	-1
2^1 kapwoning	0	-25	-5	0	0	0	-30
Vrijstaande woning	-6	3	0	0	0	0	-2
Grondgeb. seniorenwoning	2	25	17	3	8	6	62
Onbekend	0	0	0	4	0	0	4
Totaal	5	22	36	7	24	6	100

In bovenstaande tabel is weergegeven dat er in het huursegment nog behoefte is aan appartementen met lift en grondgebonden senioren (conform de genoemde prijsindelingen). Gelet op het feit dat bij onderhavige ontwikkeling sprake is van sociale huurwoningen in een segment waaraan behoefte is voldoet dit plan kwalitatief aan de gestelde voorwaarden voor woningbouw.

Conclusie

De Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2021 is opgesteld met het als doel om te bouwen naar behoefte. Dit sluit aan bij de principes op grond van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. In onderhavige notitie is gemotiveerd op welke wijze de onderhavige herontwikkeling past binnen deze structuurvisie en daarmee binnen de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.