

**Raadsvergadering
20-12-2022**

Documentnummer: D/22/084076

Zaaknummer: Z/22/025987

Voorstel tot het beschikbaar stellen van € 100.000 additioneel budget voor de herontwikkeling van voormalig instituutsterrein Sint Anna in Heel

Van:	<i>College (portefeuillehouder Snijckers)</i>
Voorstel:	Het college stelt voor: 1. een additioneel bedrag van € 100.000 beschikbaar te stellen voor de herontwikkeling van voormalig instituutsterrein Sint Anna in Heel; 2. dit bedrag te dekken uit de reserve Ontwikkelingsbedrijf.
Bijlagen:	<u>Bijgevoegd:</u> Bijlage 1: voorstel voor het sluiten van een samenwerkingsagenda zoals verzonden aan provincie Limburg <u>Ter inzage:</u> N.v.t.

*Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,*



Toelichting

Voorstel tot het beschikbaar stellen van € 100.000 additioneel budget voor de herontwikkeling van voormalig instituutsterrein Sint Anna in Heel

Inleiding:

Op 15 november 2019 hebben Provinciale Staten (PS) ingestemd met het kader Kwaliteit Limburgse Centra (KLC) en de hiervoor beschreven aanpak gericht op leefbaarheid in Limburgse centra. Provincie Limburg heeft vervolgens alle Limburgse gemeenten gewezen op dit nieuwe kader en de samenwerkingsmogelijkheden die dit biedt om passende, maar stagnerende ontwikkelingen met hulp van de provincie vlot te trekken. Aan het kader is ook een subsidieregeling gekoppeld. Doel van die nadere subsidieregels is “het stimuleren van voorstellen van gemeenten die bijdragen aan het structureel versterken van de kwaliteit van wonen en leven / werken / verblijven in Nederlands Limburg”.

Het college ziet mogelijkheden een beroep te doen op deze samenwerkingsmogelijkheid met bijbehorende subsidieregeling voor de herontwikkeling van het voormalig instituutsterrein ‘Sint Anna’ in Heel. Het voormalige instituutsterrein is begin van deze eeuw door eigenaar Koraal Groep verkocht aan twee ontwikkelpartijen. Het centrale middengebied waarop de monumenten Chateau Heel en kapel Sint Anna liggen, is eigendom van Klooster BV; het omringende gebied is eigendom van Janssen de Jong Projectontwikkeling.



Figuur 1: schetsmatige verbeelding project 'Herontwikkeling voormalig instituutsterrein Sint Anna'

Al sinds 2009 liggen er plannen om op het terrein nieuwe woningen te bouwen. Deze plannen komen echter maar niet tot realisatie: in eerste instantie vanwege de kredietcrisis en de daardoor volkomen vastlopende woningmarkt, vervolgens door de reductie van de planvoorraad die de gemeente Maasgouw net als alle andere Midden-Limburgse gemeenten moest doorvoeren, en nu door de explosief oplopende bouwkosten als gevolg van de energiecrisis en het materiaal- en grondstoffentekort. Tegelijkertijd is de noodzaak tot herontwikkeling van het voormalige instituutsterrein zo mogelijk nog dringender aanwezig dan oorspronkelijk al het geval was. De jarenlange leegstand van beide monumenten zorgt voor een steeds verdere verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en leidt tot allerlei daarmee gepaard gaande problemen. Monumentale waarden raken steeds verder verloren, en er ontstaat overlast voor omwonenden vanwege regelmatig terugkerende vernielingen en andere manieren van 'rotzooi trappen'. Dat verslechtert niet alleen de woonkwaliteit voor de bewoners van het inmiddels opgeleverde plandeel 'Kasteeldal Noord', maar dat zorgt ook voor onveilige situaties voor bewoners en personeel van de aangrenzende zorgpaviljoens van Koraal Groep.

Het college heeft de casus 'Herontwikkeling voormalig instituutsterrein Sint Anna' met de provincie verkend en dat heeft tot de conclusie geleid dat het project past binnen de kaders van het KLC. Het college is dan ook voornemens voor de herontwikkeling van het voormalig instituutsterrein 'Sint Anna' in Heel een KLC-samenwerkingsagenda met de provincie te sluiten en een subsidie aan te vragen. Een eerste quick scan levert op dat het verkrijgen van een subsidie van € 250.000 uit de KLC-middelen kansrijk is. Voorwaarde voor het toekennen van deze subsidie is wel dat de gemeente zelf een even groot bedrag beschikbaar stelt voor het project. Eerder is reeds een bedrag van € 150.000 toegezegd. Aan de raad wordt nu voorgesteld een additioneel bedrag van € 100.000 beschikbaar te stellen.

Beslispunten:

1. een additioneel bedrag van € 100.000 beschikbaar te stellen voor de herontwikkeling van voormalig instituutsterrein Sint Anna in Heel;
2. dit bedrag te dekken uit de reserve Ontwikkelingsbedrijf.

Argumenten:

- 1.1 *De subsidieregeling biedt mogelijkheden om dit gebied de gewenste kwaliteitsimpuls te geven*
De ligging van het projectgebied vraagt om een kwalitatieve en duurzame inrichting: enerzijds om recht te doen aan het wonen in een kasteelomgeving, anderzijds vanwege de kwetsbaarheid van de bewoners van de omringende zorgwoningen van Koraal Groep. 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. De meerkosten daarvoor kunnen niet bij de ontwikkelpartijen in rekening worden gebracht, omdat deze niet zijn opgenomen in de reeds gesloten exploitatieovereenkomst en kostenverhaalsovereenkomst. Met een subsidie vanuit de KLC-regeling kan deze kwaliteitsimpuls wel worden gerealiseerd.
- 1.2 *Er is cofinanciering vanuit de gemeente nodig om de subsidie te ontvangen.*
Een eerste quick scan levert op dat het verkrijgen van een subsidie van € 250.000 uit de KLC-middelen kansrijk is. Voorwaarde voor het toekennen van deze subsidie is wel dat de gemeente zelf een even groot bedrag beschikbaar stelt voor het project. Per raadsbesluit van 6 juni 2019 is reeds een bedrag van € 150.000 toegezegd. Om aanspraak te kunnen maken op de volledige beschikbare KLC-subsidie, is een additionele cofinanciering van € 100.000 nodig.
- 2.1 *De reserve Ontwikkelingsbedrijf biedt voldoende ruimte om de extra bijdrage te dekken.*
Het saldo van het Ontwikkelingsbedrijf is voldoende hoog om het nu extra te reserveren bedrag van € 100.000 uit deze reserve Ontwikkelingsbedrijf te onttrekken. Met het beschikbaar stellen van deze additionele bijdrage van € 100.000 kan een KLC-subsidie van € 250.000 worden vrijgespeeld.

Kantttekeningen:

- 1.1 *Ontwikkelpartijen hebben zelf ook verplichtingen om te investeren in de openbare ruimte*
Bij de ontwikkeling van woningbouwplannen waarbij de gemeente niet zelf de grondexploitatie voert, hebben ontwikkelpartijen zelf verplichtingen om het openbare gebied in te richten. Hiertoe zijn met ontwikkelpartijen Janssen de Jong en Klooster BV respectievelijk een exploitatieovereenkomst (in 2010) en een kostenverhaalsovereenkomst (in 2019) gesloten. Inmiddels zijn echter de inzichten in de eisen en daarmee de wensen aan de inrichting voor de openbare ruimte gewijzigd, vooral ten opzichte van de afspraken die al in 2010 zijn gemaakt. Eisen aan bijvoorbeeld klimaatadaptatief ontwikkelen, verkeersveiligheid voor kwetsbare bewoners van de aanliggende zorginstelling, en vergroten van de biodiversiteit zijn zaken die op dit moment beleidsmatig

heel anders zijn gedefinieerd dan op het moment waarop de exploitatieovereenkomst in 2010 werd gesloten. 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. Door zelf mee te investeren in deze hogere kwaliteit van de openbare ruimte, blijft er binnen de businesscases van de ontwikkelpartijen meer geld over voor de te bouwen woningen, waardoor de financiële haalbaarheid daarvan (en daarmee de financiële haalbaarheid van de totale herontwikkeling) zal toenemen en de stap naar realisatie van de plannen eindelijk gezet kan worden.

Samenhang met andere beleidsdocumenten:

Het doel dat met het sluiten van een samenwerking met de provincie voor het project 'Herontwikkeling voormalig instituutsterrein Sint Anna' wordt beoogd, past volledig in het coalitieakkoord 2022-2026 "*Samen bouwen aan een sterk, sociaal en duurzaam Maasgouw*". Het totale project draagt immers bij aan de volgende doelen die ook in het coalitieakkoord zijn genoemd (zie de pagina's tussen haakjes voor het aanknopingspunt op het akkoord):

1. *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
2. *Toevoegen van zorgaanbod voor intensieve zorg waardoor de wachtlijsten kunnen worden verkort (pag. 6)*
In totaal worden er in het deelgebied Chateaupark Heel 57 zorgstudio's / zorgeenheden gerealiseerd voor mensen met een intensieve zorgvraag die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Hierdoor wordt de wachtlijsten voor mensen die tot deze doelgroep behoren, verkort. Er worden gerealiseerd:
 - 31 onzelfstandige zorgeenheden in het Chateau Heel
 - 12 onzelfstandige zorgeenheden in de nieuwbouw rondom kapel Sint Anna
 - 14 onzelfstandige zorgeenheden in een nieuw te bouwen hospice
3. *Behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van leegstaand monumentaal erfgoed (pag. 10)*
Beide monumenten (Chateau Heel en kapel Sint Anna) liggen al ruim twee decennia leeg en lijden zwaar onder deze leegstand. Met de beoogde nieuwe invulling worden de monumenten gerestaureerd en blijven zij behouden voor de toekomst.
4. *Klimaatadaptatie (pag. 8) en vergroening (pag. 9)*
De nieuwbouw wordt klimaatadaptief en duurzaam gebouwd. Zo worden de woningen '0 op de meter' uitgevoerd en vindt berging en buffering van hemelwater op eigen terrein plaats. De openbare ruimte wordt groen ingericht met inheems plantmateriaal en wordt ecologisch beheerd.
5. *Verhogen van het algehele woon- en leefklimaat in de omgeving van Chateau Heel (pag. 8)*
De leegstand en het verval van de beide monumenten ontsiert de hele omgeving. Naast aantasting van de visuele ruimtelijke kwaliteit trekt dit ook ongewenste activiteiten. Regelmatig worden de hekken rondom de monumenten opengebroken en worden er vernielingen op het terrein en in de gebouwen aangericht. De enige manier om dit te keren is de herontwikkeling van het gebied.
6. *Verbeteren van de fysieke en sociale veiligheid voor de cliënten en personeel van Koraal Groep (pag. 11)*
De ongenode gasten met foute bedoelingen die door de leegstand van de beide monumentale gebouwen af en toe in het gebied verblijven (zie het voorgaande punt 5), hebben gevolgen voor de sociale veiligheid van personeel en cliënten van Koraal Groep. Nachtverpleging voelt zich bijvoorbeeld niet veilig als zij 's nachts moet pendelen van hoofdgebouw naar de woonpaviljoens bij een hulpvraag van een cliënt. Kwetsbare cliënten worden af en toe benaderd om mee te gaan in het 'rotzooi trappen' en de niet afgeronde woonomgeving zorgt voor fysieke gevaren voor de cliënten. Neem bijvoorbeeld het ontbreken van trottoirs langs delen van de Sint Annalaan of het open staan van opengebroken bouwhekken waardoor toegang tot de leegstaande gebouwen mogelijk is. Behalve de visuele ruimtelijke kwaliteit verbeteren door de herontwikkeling ook de fysieke en sociale veiligheid voor cliënten, bezoekers en personeel van Koraal Groep.

Daarnaast zijn in het coalitieakkoord zes gebiedsontwikkelingen benoemd waarvan is vastgelegd dat de gemeente in deze gebiedsontwikkelingen *'een regisserende en faciliterende rol speelt en daarbij samenwerkt met andere overheden, bedrijven en instellingen'*. De gebiedsontwikkeling 'Woon-Zorg Cluster Heel' is één van deze zes gebiedsontwikkelingen, en de herontwikkeling van het voormalig instituutsterrein Sint Anna maakt deel uit van die gebiedsontwikkeling. Het werken aan aanpassingen van de openbare ruimte en wegen is voor deze gebiedsontwikkeling als specifiek aandachtspunt benoemd. Het samenwerken met de provincie om tot de gewenste kwaliteitsimpuls te komen, past dus naadloos in de ambitie die in het coalitieakkoord is geformuleerd.

Communicatie:

Het besluit van de gemeenteraad van Maasgouw zal worden gecommuniceerd aan provincie Limburg. Communicatie zal worden gekoppeld aan het ondertekenen van de samenwerkingsagenda; het raadsbesluit tot cofinanciering zal daarin een plek krijgen.

Financiën

Eén van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de provinciale subsidie van € 250.000 is dat de gemeente een zelfde bedrag als cofinanciering ter beschikking stelt. Bij raadsbesluit van 6 juni 2019 is reeds een bedrag van € 150.000 beschikbaar gesteld voor dit project vanuit de Essentreserves. Het nu extra te reserveren bedrag van € 100.000 kan worden onttrokken uit de reserve Ontwikkelingsbedrijf: die reserve biedt daarvoor voldoende ruimte.

Planning en uitvoering:

Na het beschikbaar stellen van de benodigde cofinanciering door de gemeenteraad, zal een formele subsidieaanvraag bij provincie Limburg worden ingediend.

Bijlagen:

Bijlage 1: voorstel voor het sluiten van een samenwerkingsagenda zoals verzonden aan provincie Limburg

Team: Fysiek Domein