gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

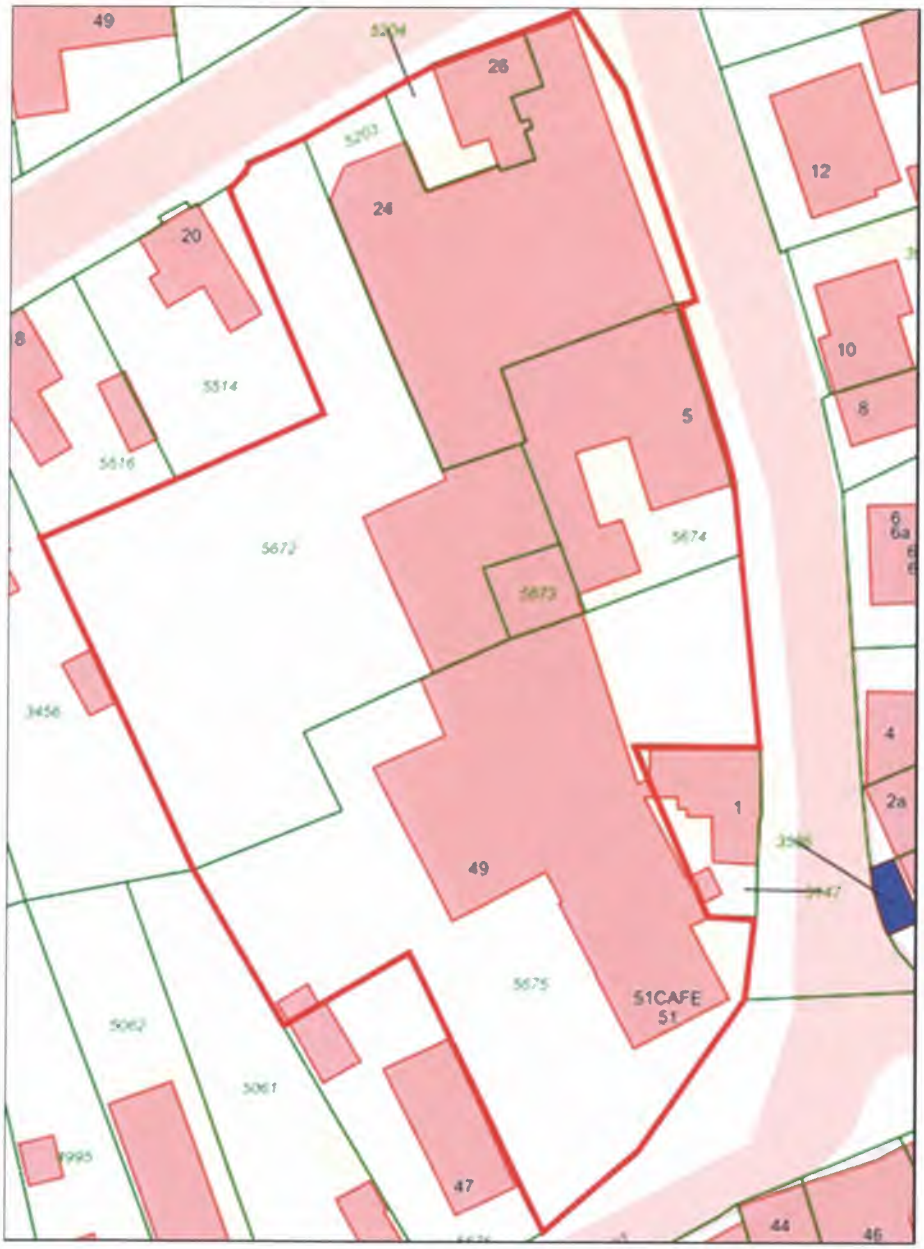
Zaaknummer	Z20-017266
Onderwerp:	Centrumontwikkeling Herkenbosch
Datum:	17 augustus 2021
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	A.C.A.G. Smits
Gevraagd besluit:	1. In te stemmen met het stedenbouwkundig plan voor de integrale herontwikkeling van centrum Herkenbosch ter plaatse van de Stationsweg 7/Europalaan Centrum 26, Stationsweg 5 en Hoofdstraat 49-51; 2. Het tekort van € € 1.537.000,- te dekken uit de algemene reserve ten behoeve van de integrale herontwikkeling van centrum Herkenbosch onder voorwaarde dat alle partijen overgaan tot ondertekening van de koopovereenkomst in het belang van een integrale ontwikkeling; 3. Af te wijken van de grondprijs conform gemeentelijke Grondnota ten bate van de grondopbrengsten van onderhavige herontwikkeling; 4. Bijbehorende begrotingswijziging nummer 10 vast te stellen.
Bijlage(n):	Bijlage 1. Stedenbouwkundig plan d.d. 16-5-2021 Bijlage 2. Concept raadsbesluit Bijlage 3. Begrotingswijziging 10 - 2021

Inleiding, aanleiding en doelstelling

Het pand aan de Hoofdstraat 49-51 Herkenbosch staat al langere tijd leeg. Wel rust hier een tijdelijke vergunning op voor het huisvesten van internationale werknemers. Daarnaast is de huurder van het pand aan de Stationsweg 7 Herkenbosch voornemens om te verhuizen naar een pand in Vlodrop waardoor ook deze locatie (Stationsweg 7/Europalaan Centrum) op relatief korte termijn vrij komt. Tot slot is de eigenaar van het pand aan de Stationsweg 5 Herkenbosch voornemens om over een paar jaar zijn onderneming te stoppen om met pensioen te gaan. Deze factoren, in combinatie met het verzoek van de eigenaren van twee van de drie panden naar een nieuwe invulling ter plaatse, maakt deze locatie op dit moment geschikt voor een herontwikkeling.

Ons college heeft eerder besloten een integrale herontwikkeling ter plaatse te willen onderzoeken. Hiervoor is op d.d. 16 februari 2021 een plan van aanpak vastgesteld en hebben wij

uw raad door middel van een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van dit haalbaarheidsonderzoek.



Afbeelding 1. Plangebied

Gezien de verschillende eigenaren en belangen in het gebied, heeft het de voorkeur om zelf de locaties aan te kopen. De gemeente heeft dan de regie in handen en is niet afhankelijk van partijen die het belang van het dorp niet voorop hebben staan. Zolang er meerdere eigenaren zijn met individuele belangen kan dit de integraliteit van de ruimtelijke ontwikkeling namelijk

beperken. De eigenaren van Stationsweg 7 en Hoofdstraat 49-51 zijn in een eerder stadium met elkaar het gesprek aangegaan om de percelen van elkaar te kopen danwel samen een ontwikkeling op te zetten, maar zijn hier niet in geslaagd. Hierbij hebben beide eigenaren aangegeven dat het ook niet hun voorkeur heeft om gezamenlijk een integraal plan te ontwikkelen.

Als de locaties niet worden aangekocht door de gemeente ligt een eventuele ontwikkeling volledig bij de eigenaren. De gemeente toetst dan enkel aanvragen op ruimtelijke haalbaarheid, geldend beleid en wet- en regelgeving. De verwachting is dat de huidige eigenaren niets doen of separaat plannen ter tafel brengen die op deze locatie ruimtelijk en stedenbouwkundig niet gewenst zijn. Gevolg is dat de panden behouden blijven en het risico op leegstand, verpaupering, ongewenste huurders of illegaal gebruik van de panden groot is. Bovendien kan ook geen gehoor worden gegeven aan de woningbouwbehoefte én komt geen integrale ontwikkeling tot stand.







Afbeelding 2. Foto's huidige situatie

Juist vanwege de ligging is een zorgvuldige inpassing van belang en moet sprake zijn van een zo breed mogelijke, maatschappelijk gedragen, ontwikkeling. Richting omwonenden is het, mede ter voorkoming van lange procedures, van belang om zo eenduidig en volledig mogelijk te zijn over een nieuwe ontwikkeling en de invulling niet fragmentarisch te laten plaatsvinden op basis van meerdere afzonderlijke plannen (van verschillende eigenaren).

Uit onderzoek (BRO, 7 december 2020) blijkt in Herkenbosch met name behoefte te zijn aan appartementen met lift in de sociale huursector en grondgebonden woningen in de koopsector. Hiermee is een keuze voor een planopzet met huurappartementen in de lagere en midden huurklasse (of sociale huur) en grondgebonden (levensloopbestendige) koopwoningen in de middeldure tot dure prijsklasse het meest voor de hand liggend.

Bevoegdheid

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om de grondexploitatie vast te stellen en bepaalt de stedenbouwkundige kaders voor een dergelijke ontwikkeling.

Reden besluit

Door het financiële tekort van deze herontwikkeling te dekken alsmede akkoord te gaan met het stedenbouwkundig plan kan het gebied tot herontwikkeling komen.

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig plan voor de integrale herontwikkeling van centrum Herkenbosch ter plaatse van de Stationsweg 7/Europalaan Centrum 26, Stationsweg 5 en Hoofdstraat 49-51;
2. Het tekort van € € 1.537.000,- te dekken uit de algemene reserve ten behoeve van de integrale herontwikkeling van centrum Herkenbosch onder voorwaarde dat alle partijen

overgaan tot ondertekening van de koopovereenkomst in het belang van een integrale ontwikkeling;
3. Af te wijken van de grondprijs conform gemeentelijke Grondnota ten bate van de grondopbrengsten van onderhavige herontwikkeling;
4. Bijbehorende begrotingswijziging nummer 10 vast te stellen.

Toelichting

1.1 Het stedenbouwkundig plan zorgt voor een kwalitatief goede invulling
Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is vooral gezocht naar een kwalitatief goede invulling van het gebied. In het plan is rekening gehouden met aangrenzende infrastructuur, parkeren, met ruimte voor openbaar groen en een invulling die past bij het dorpse karakter van Herkenbosch. Verder zijn er gesprekken geweest met Wonen Limburg voor de realisatie van (sociale) huurwoningen in het plangebied. Ook de ruimtelijke wensen van Wonen Limburg zijn zoveel als mogelijk al verwerkt in het plan.

In de basis sluit het stedenbouwkundig plan goed aan bij de bestaande omgeving aan de Stationsweg en Europlaan Centrum. Hiermee wordt een kwalitatief goed plan aan Herkenbosch toegevoegd dat bijdraagt aan de woningbehoefte. Het plan heeft ruimte voor 13 nieuwe sociale huurwoningen en 16 nieuwe grondgebonden koopwoningen, waarvan 2 gezinswoningen en 14 levensloopbestendige woningen. De woning op de hoek van Stationsweg/Europalaan wordt mogelijk behouden. Dit zal bij de verdere uitwerking nog nader worden bekeken, uiteraard wel binnen het huidige dekkingsvoorstel.

Het plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan '1^{e} herziening Kernen Roerdalen'. Ter plaatse geldt de bestemming 'Centrum'. Het toevoegen van woningen is niet toegestaan binnen deze bestemming. Daarom is het noodzakelijk dat het geldende bestemmingsplan wordt herzien en ter plaatse een passende woonbestemming wordt vastgesteld.



Afbeelding 3. Stedenbouwkundig plan

1.2 Exploitatietekort ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid Herkenbosch

Een goed plan op deze locatie is noodzakelijk. Een goed plan leidt echter onomstotelijk tot een exploitatietekort. Immers, een goed plan houdt rekening met voldoende ruimte, leefbaarheid, groene inpassing en bouwen naar behoefte. Dat levert vanzelfsprekend minder inkomsten op dan een plan dat is gericht op verdichting en winstmaximalisatie. Kortom, er is gezocht naar een balans. Dat wordt hieronder toegelicht.

Wanneer winstmaximalisatie de drijfveer is (eventueel door de eigenaren zelf) zal dit met name verdichting opleveren. Dit is stedenbouwkundig en ruimtelijk hier niet gewenst. Daarnaast is er weliswaar behoefte aan een bepaald type woningen, maar is deze behoefte niet oneindig.

Het gevolg van kiezen voor de leefbaarheid van het dorp en de vraag naar passende woonruimte is een exploitatietekort op dit project. Om in kaart te brengen wat de alternatieven zijn, zijn in het haalbaarheidsonderzoek enkele andere scenario's doorgerekend, te weten:

- alleen commerciële appartementen en woningen, dus geen sociale huur;
- 'neutrale' grondexploitatie;
- 'niets doen': huidige panden blijven behouden en wachten op initiatief door de eigenaar of mogelijke verpaupering.

Alle bovenstaande scenario's leiden tot ongewenste effecten. In het geval van alleen commerciële woningbouw blijft alsnog een groot exploitatie tekort bestaan en wordt de onderkant van de markt niet bediend. Bij een neutrale grondexploitatie moeten zo'n hoeveelheid appartementen worden gebouwd, dat er enerzijds ruimtelijk een ongewenst kader ontstaat en anderzijds dit niet aansluit bij de behoefte. Het laatste scenario spreekt voor zich en sluit aan op de aanleiding van de herontwikkeling.

Op basis van een objectieve analyse van de GREX, maatschappelijke ontwikkeling, woningbouwbehoefte, stedenbouw en ruimtelijk perspectief komt een duidelijke voorkeur naar voren voor onderhavig plan. Zoals eerder aangegeven behelst het plan de realisatie van 16 grondgebonden (levensloopbestendige) woningen, 13 gestapelde huurappartementen (sociale huurklasse) en openbare ruimte (groen, ontsluitingsweg en parkeervoorzieningen).

2.1 De grondexploitatie heeft een negatief saldo

De gemeente is geen projectontwikkelaar. Toch is het wenselijk hier de regie in eigen handen te nemen en de grond aan te kopen ten behoeve van de kwaliteit en leefbaarheid in Herkenbosch. Dit is mogelijk door een stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoord plan te maken waarbij rekening is gehouden met de woningbehoeften. Doordat wij zorgdragen voor aankoop, sloop, bouw- en woonrijp maken alsmede de gehele planologische procedure, maar geen ontwikkelaar zijn die winst maakt op verkoop van de woningen, heeft dit een negatief effect op de exploitatie.

Om een totale integrale woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is aankoop van de panden noodzakelijk. De huidige omstandigheden zorgen ervoor dat aankoop op dit moment ook mogelijk is. De verwachting is dan ook dat deze kans voorbij gaat als we nu niet van deze mogelijkheid gebruik maken. De aankoopprijs is bepaald op basis van beschikbare verhuur, verkoopcijfers, taxatie alsmede de meerwaarde voor het plan en de leefbaarheid in het dorp. Hierbij is uitgegaan van een kwalitatief goed plan met ruimte voor woningen waar behoefte aan is in Herkenbosch, waardoor een mooi totaalplan kan worden gerealiseerd in het belang van de toekomst van de dorpskern Herkenbosch.

GREX op hoofdlijnen (op duizend euro's afgerond)

Kosten inclusief aankoopprijs	2.667.000	**Opbrengsten**	1.130.000
Tekort	- **1.537.000**		

Voor de verschillende kostenposten zijn aannames gedaan op basis van kengetallen en ervaringscijfers en al ontvangen offertes voor zover beschikbaar.

Uw raad wordt voorgesteld om voor het exploitatietekort bijbehorende begrotingswijziging nummer 10 (zie bijlage 3) vast te stellen.

2.2 Onteigening is geen oplossing voor voorkomen exploitatietekort

Het grote exploitatietekort kan niet worden voorkomen door het proces tot onteigening in te zetten. Onteigening is gelet op de termijnen een langdurig traject en een instrument als 'stok achter de deur'. Eerst moet de overheid proberen om zaken op een minnelijke manier te verkrijgen, dus te kopen. Lukt de koop niet, dan kan als laatste middel onteigening plaatsvinden. In onderhavig geval is kopen wel mogelijk.

2.3 Er is geen sprake van staatssteun

Wanneer de gemeente optreedt als privaatrechtelijk rechtspersoon, moet bepaald worden of sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Dit om uiteindelijk vast te stellen of we voldoen aan voor de overheid geldende verplichtingen, wanneer die overheid 'als bedrijf' deelneemt aan het rechtsverkeer. Om vast te stellen of sprake is van staatsteun hebben we onderstaande punten beoordeeld.

1. Aanbestedingsrecht

Is er sprake van een overheidsopdracht of het afnemen van een dienst door de overheid, die mogelijk aanbestedingsplichtig zou zijn?

2. Staatssteun

Van staatssteun is sprake wanneer wordt voldaan aan alle onderstaande criteria:

- de steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht; de steun wordt door staatsmiddelen bekostigd;
- deze staatsmiddelen verschaffen een economisch voordeel dat niet via normale commerciële weg zou zijn verkregen (non-marktconformiteit);
- de maatregel is selectief: het geldt voor één of enkele ondernemingen, een specifieke sector/regio;
- de maatregel vervalst de mededinging (in potentie) en (dreigt te) leiden tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU.

Staatssteun is het verschaffen van een bepaald (financieel) voordeel door de overheid aan een of meer ondernemingen. Staatssteun kan in allerlei vormen voorkomen. Het staatssteunrecht kent verder de zogenoemde 'de-minimisuitzondering' en andere vrijstellingsmogelijkheden. De de-minimisuitzondering houdt in dat er géén sprake is van staatssteun wanneer het totale bedrag aan steun dat aan een onderneming wordt verleend, niet meer bedraagt dan € 200.000,00 over een periode van drie belastingjaren.

Wanneer er geen sprake is van staatssteun, omdat er niet wordt voldaan aan de bovengenoemde 5 criteria of er is sprake van een vrijstelling, dan dient te worden beoordeeld of wordt voldaan aan de Wet Markt en Overheid.

3. Wet Markt en Overheid

De wet Markt en Overheid heeft de Mededingingswet gewijzigd of beter gezegd aangevuld met 4 gedragsregels neergelegd in artikel 25g t/m 25m Mededingingswet. De bedoeling hiervan is dat ingeval van economische activiteiten van overheidsinstellingen er eerlijk wordt geconcurreerd met bedrijven en er sprake is van een 'gelijk speelveld'. Een economische activiteit is gedefinieerd als het aanbieden van goederen of diensten aan derden op een bepaalde markt (hier de vastgoed markt). Op grond van artikel 25i * van de Mededingingswet dient de gemeente bij het uitvoeren van een economische activiteit ten minste de integrale kosten van deze dienst in rekening te brengen.

Geconcludeerd is dat geen sprake is van staatssteun, omdat:

1. geen sprake is van een aanbestedingsplichtige activiteit. Er is geen sprake van een overheidsopdracht of het leveren van een dienst;
2. niet wordt voldaan aan alle criteria. Er is immers enkel sprake van staatsteun als aan alle criteria wordt voldaan. In dit geval kopen we drie specifieke panden, twee van de drie in eigendom van een particulier, die niemand anders kan aanbieden;
3. het hier het kopen van een perceel betreft, waardoor de Wet Markt en Overheid niet van belang is.

3.1 Grondopbrengst hoger dan gemeentelijke Grondnota

Ten aanzien van de opbrengsten van de panden is gekeken naar de huidige markt en verkoopprijzen van vergelijkbare objecten. Zodoende is de prijs per m2 grond residueel teruggerekend (verkoopprijs/marktwaarde – stichtingskosten = grondprijs circa € 200,-) en is dus naar verwachting hoger dan de prijs uit de gemeentelijke Grondnota. Hier wordt dus niet uitgegaan van de m2 grondprijs (€ 130,-) conform de gemeentelijke Grondnota en stellen wij voor af te wijken van de gemeentelijke Grondnota.

Met Wonen Limburg is een prijs per sociale huurwoning overeengekomen die gangbaar is in Limburg. Met Wonen Limburg wordt voor de ontwikkeling een intentieovereenkomst gesloten om te onderzoeken of zij 13 sociale huurwoningen gaat realiseren in het gebied. Wonen Limburg neemt alleen deel aan deze ontwikkeling als ze er geen verlies op lijden. Dat maakt dat zij slechts deelnemen als de grondkosten voor die locatie € 17.500,- ex BTW per woning zijn, exclusief kosten die gemaakt moeten worden voor aanleg groen en infrastructuur.

Nadat de gronden bouwrijp zijn gemaakt worden deze overgedragen aan Wonen Limburg voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen en aan een commerciële partij voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen.

Risico's

2.1 Geen raadsbesluit voor de dekking van het exploitatietekort betekent geen integrale herontwikkeling zoals beoogd
Op het moment dat uw raad besluit geen goedkeuring te geven voor de dekking van het exploitatietekort, komt er geen koop tot stand. De koopovereenkomsten voorzien in een ontbindende voorwaarde hiervoor.

2.2 Toekenning van de KLC subsidie is geen zekerheid
De provincie Limburg heeft het 'Kader Kwaliteit in Limburgse Centra' (KLC) vastgesteld, dat zich richt op het verbeteren van de woon- en leefomgeving in centra in Limburg en meer nadrukkelijk op de leefbaarheid in dorpen. Hoewel dit een integraal kader is, staat hierbij het beleidsveld wonen centraal. Doel is het stimuleren van het versneld op de markt krijgen van woningen. Hierbij geldt de juiste woning op de juiste plek op het juiste moment.

Begin 2020 zijn er gesprekken met de provincie opgestart. Hierbij is gesondeerd of de gemeente Roerdalen ook geschikte projecten heeft die voor KLC-subsidie in aanmerking kunnen komen. De herontwikkeling van het centrum in Herkenbosch is een van de projecten die goed bij het provinciale subsidiekader aansluit. De KLC-subsidieaanvraag is inmiddels zo ver voorbereid, dat na positieve besluitvorming over deze potentiële ontwikkeling in het centrum van Herkenbosch, de aanvraag ook formeel ingediend kan worden. Enkele aandachtspunten zijn:

- De hoogte van de beschikbare middelen ligt op voorhand niet vast, maar bedragen maximaal 50% van het tekort. Hierbij zijn nog twee kanttekeningen. Niet alle kosten zijn subsidiabel. Daarnaast verdeelt de provincie het beschikbare budget over de diverse aanvragen van de diverse gemeenten. Een garantie dat het toegekende bedrag dus ook 50% van het tekort is, is er dus niet. Wel mag worden verwacht, dat als positief over de aanvraag wordt besloten, dit een aanzienlijke bijdrage voor het beperken van het tekort zal zijn.
- Daarnaast kan de KLC-subsidie alleen door de gemeente worden aangevraagd. Het is vervolgens ook aan de gemeente om te bepalen naar welke project(en) de middelen gaan. De aanvraag die door Roerdalen wordt gedaan, bevat naast de beoogde ontwikkeling in centrum Herkenbosch ook nog andere projecten.
- De toekenning van het subsidiebedrag is gekoppeld aan onder meer de voorwaarde dat gestart moet zijn met de bouwwerkzaamheden voor 1 januari 2023. Er moet sprake zijn van een onomkeerbare situatie. Is dat niet het geval, dan moet de subsidie geheel of gedeeltelijk (als andere projecten wel tijdig zijn gestart) worden terugbetaald.

2.3 Er komt geen anterieure overeenkomst tot stand en Wonen Limburg besluit niet te participeren in de herontwikkeling

Ondanks dat Wonen Limburg de intentie heeft om sociale huurwoningen ter plaatse te ontwikkelen conform stedenbouwkundig plan, kan zij uiteindelijk toch besluiten om zich terug te trekken. Voor deze locatie moeten we dan op zoek naar een andere partij (woningcorporatie of commerciële partij). De verwachting is dat het vinden van een andere partij in deze markt geen probleem moet zijn. Toch blijft er een risico dat partijen geen interesse hebben. Vanuit financieel oogpunt zou participatie door een commerciële partij overigens een kleiner tekort opleveren. Er is in dit geval echter bewust voor Wonen Limburg gekozen om ook aan de vraag naar sociale huurwoningen tegemoet te komen.

2.4 Eén van de eigenaren besluit zijn eigendom niet te verkopen

Als een van de eigenaren uiteindelijk besluit zijn eigendom niet te verkopen, dan zal opnieuw de afweging gemaakt moeten worden of we de percelen van de andere partijen wel willen kopen. Van een integrale herontwikkeling is dan geen sprake meer. Behoefte aan woningen blijft echter.

Voorafgaand aan onderhavige besluitvorming, wil ons college met de partijen een koopovereenkomst sluiten, zodat partijen ook weten dat wij voornemens zijn om de aankoop te effectueren. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde opgenomen ten aanzien van besluitvorming door uw raad. Mocht (om wat voor reden dan ook) het niet lukken om de koopovereenkomsten te tekenen vóór het raadsbesluit, wordt om die reden uw raad gevraagd een besluit te nemen onder voorwaarde dat alle partijen overgaan tot ondertekening van de koopovereenkomsten in het belang van een integrale ontwikkeling. De ontbindende voorwaarde uit de koopovereenkomst zorgt er dan voor dat de koop met de partij die wél heeft getekend wordt ontbonden, zodra een van de partijen zich terug trekt. Zowel de stedenbouwkundige studie als de bijbehorende grondexploitatie zijn dan immers niet meer haalbaar.

2.5 Onvoorziene hoge (onderzoeks)kosten

Om de risico's aan de voorkant zoveel als mogelijk in te schatten zijn al enkele milieuonderzoeken, zoals flora en fauna, vleermuizenonderzoek, bodem en asbest uitgevoerd. Hierdoor kunnen we anticiperen op extra kosten. In de koopovereenkomst zijn ook afspraken gemaakt met de verkopende partij over sanering van asbest en bodemverontreiniging voor zover mogelijk. Met eventuele kosten is rekeningen gehouden in de grondexploitatie, maar volledige zekerheid is pas bij sloop en vervolgonderzoek te geven.

2.6 Geen, of niet tijdig een, onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsvergunning

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. In de koopovereenkomst wordt voor twee van de drie panden overeengekomen dat de levering van de gronden plaatsvindt 3 maanden na besluitvorming door de raad over de financiële dekking van het exploitatietekort en stedenbouwkundig plan. Dit geldt niet voor Stationsweg 5. Deze wordt op

zijn vroegst pas geleverd maart 2024, anders werd geen overeenstemming bereikt met de eigenaar in combinatie met de aankoopprijs. Het risico dat de gemeente eigenaar is van panden waar het bestemmingsplan niet van wijzigt is aanwezig, maar wordt als niet reëel geschat. De omgeving is in de gelegenheid om bezwaar te maken en hierdoor kan de procedure worden vertraagd, maar de verwachting is dat uiteindelijk woningbouw op deze locatie meerwaarde heeft ten opzichte van de huidige invulling. Het vertragen van de procedure kan er wel voor zorgen dat niet tijdig kan worden gestart met bouwen. Dit kan, zoals eerder aangegeven, de KLC-subsidie in gevaar brengen.

2.7 Geen commerciële partij om de grondgebonden woningen te ontwikkelen
De verkoop aan een ontwikkelaar kan worden vorm gegeven door middel van een prijsvraag of inschrijving. Dit wordt na besluitvorming later uitgewerkt. Het risico bestaat dat na aankoop geen commerciële partij wordt gevonden voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen. Gezien de huidige markt en de enorme woningbehoefte is dit risico klein.

Financiën

Binnen de begroting en meerjarenraming is geen rekening gehouden met de kosten voor de herstructurering van het centrum Herkenbosch. Voorgesteld wordt om het exploitatietekort ten laste van de Algemene Reserve te brengen, deze reserve heeft voldoende omvang om het tekort van € 1.537.000,- op te kunnen vangen.

Door gebruik te mogen maken van provinciale subsidie in het kader van het KLC kan mogelijk het exploitatietekort teruggebracht worden. In het voorliggende voorstel is geen rekening gehouden met deze inkomsten ondanks het feit dat er een duidelijke relatie is. De financiële gevolgen van de KLC-subsidie voor de begroting en meerjarenraming worden in een separaat voorstel voorgelegd aan uw raad.

Communicatie

Wij hebben de fractievoorzitters op 25 november 2020 meegenomen in ons haalbaarheidsonderzoek naar de aankoop van de betreffende panden. Daarbij hebben we tevens aangegeven wat de beoogde invulling van het gebied zou zijn. Op 16 februari 2021 hebben we tevens door middel van een brief alle direct aanwonenden/belanghebbenden op de hoogte gesteld van ons haalbaarheidsonderzoek.

Na besluitvorming door uw raad wordt de omgeving weer op de hoogte gesteld van de voorgenomen plannen en door middel van een informatieavond geïnformeerd over de verdere stappen. Ook zal hier in de media aandacht aan worden besteed.

Uiteindelijk dient u ook te besluiten over het vaststellen van het bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling.

Planning en uitvoering

Omdat rekening moet worden gehouden met de voorwaarden van de KLC-subsidie, is een goede en strakke planning noodzakelijk. Dit betekent het volgende:

Kwartaal 3 2021
- Ondertekenen koopovereenkomst (naar verwachting 1 september 2021)
- Ondertekenen intentieovereenkomst Wonen Limburg
- Besluitvorming raad financiële dekking en ruimtelijk kader: 29 september 2021

Kwartaal 4 2021
- Opstellen ontwerp bestemmingsplan
- Uitvoeren onderzoeken, o.a. geluid, stikstof, flora en fauna

Kwartaal 1 2022
- Inzage ontwerp bestemmingsplan
- Voorbereiding aanbesteding bouw- en woonrijp maken

Kwartaal 2 2022
- Vaststellen bestemmingsplan
- Aanbesteding bouw- en woonrijp maken

Kwartaal 3 2022
- Aanvraag omgevingsvergunning sloop en nieuwbouw
- Verlening omgevingsvergunningen sloop- en nieuwbouw

Kwartaal 4 2022
- Sloop en bouwrijp maken
- Start bouw (uiterlijk 31 december 2022).

Sint Odiliënberg, 17 augustus 2021

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije mr. M.D. de Boer-Beerta