

Onderwerp: Raadsvoorstel inzake vaststelling Masterplan 2.0 centrum Schinveld

Vergaderdatum:	31 oktober 2023	Registratienr:	Z/23/195098 347130
Portefeuillehouder:	H. Reijnders	Steller:	Knibbeler, Ellen Wierts, Miel

Aan de Raad

Voorstel:

1. Het Masterplan 2.0 centrum Schinveld vaststellen en de verdere uitwerking en realisatie binnen de gestelde kaders opdragen aan het college;
2. Akkoord gaan met de openstelling en grondexploitatie Masterplan 2.0 centrum Schinveld;
3. Voor de uitvoering van de grondexploitatie Masterplan 2.0 centrum Schinveld een krediet beschikbaar te stellen van €14.100.000 uitgaven en €9.400.000 inkomsten;
4. Voor het tekort op de grondexploitatie Masterplan 2.0 centrum Schinveld een voorziening treffen van €4.700.000. en deze voorziening vullen vanuit de reserve nog te bestemmen;
5. Instemmen met bijgevoegde begrotingswijziging 2023 10.2.

Inleiding:

Schinveld anno 2023 is een landelijk gelegen dorp in de gemeente Beekdaelen en telt zo'n 4.700 inwoners. De ligging tegen de Duitse grens geeft de kern iets bijzonders. Het is bovendien de op één na grootste kern van Beekdaelen en vervult een centrumfunctie voor de inwoners van de omliggende kleinere kernen. Hoewel Schinveld sterke kwaliteiten heeft zoals een rijk verenigingsleven, de nabijheid van de natuurgebied, en een goede bereikbaarheid, is er in Schinveld sprake van meervoudige problematiek.

Een groot probleem is de criminaliteit en ondermijning die zich vooral concentreert in de Beekstraat en directe omgeving. Deze aspecten hebben een negatieve impact op de veiligheid in de buurt en de leefbaarheid van de kern als geheel en vereist drastische maatregelen en interventies. De ligging nabij Duitsland is een ideale situatie voor criminele activiteiten die voor veel overlast zorgen in de kern.

Een ander aspect dat de leefkwaliteit in Schinveld sterk onder druk zet, zijn de vliegbewegingen van de nabijgelegen NAVO-vliegbasis. Vooral de verouderde AWACS-toestellen verslechteren de luchtkwaliteit en maken structureel veel lawaai. Metingen wijzen uit dat de geluidswaarden structureel tussen de 80dB en 110dB liggen (ter vergelijking: Schiphol produceert slechts indicenteel 80dB). Echter biedt handhaving van het voorgestelde leefbaarheidsfonds grote kansen voor de ontwikkeling van de kern Schinveld als geheel, dit is hoogst noodzakelijk om de gezondheid van de inwoners niet verder te schaden.

Het voorzieningenniveau van Schinveld staat onder druk. Enerzijds door beperkt economisch draagvlak ondermeer als gevolg van de toenemende vergrijzing. Anderzijds door de ontwikkeling van een grootschalig retail-cluster in de Duitse buurgemeente Gangelt. De effecten zijn zichtbaar in het aantal leegstaande

panden, het beperkte aanbod van één supermarkt en een minimaal aantal ondersteunende winkels. Leegstand zorgt voor verdere afname winkelaanbod en de leegstaande panden blijven langdurig onverhuurd of worden ingevuld met laagwaardige detailhandel. Leegstand moet worden aangepakt omdat deze overlast en ondermijning in de kaart speelt.

Tot slot voldoet het openbaar gebied niet aan de ambitie om klimaatrobuust en verkeersveilig te zijn. Met de ontkenning van de Rode Beek is een goede aanzet gemaakt maar er valt nog veel winst op deze onderdelen te behalen. Vergroening, herinrichting en creëren ontmoetings- en speelplekken, rustigere en veiligere verkeerssituatie zijn enkele noodzakelijke ingrepen.

Bij verder afwachten zal de situatie verder verslechteren, een verder verlies van "trots op Schinveld" en verloedering van de dorpskern zal doorzetten. 'Reparatie' wordt steeds duurder, kortom: de urgentie is hoog!

Sinds voorjaar 2022 wordt er gewerkt aan de totstandkoming van een projectplan voor het centrum van Schinveld. Een centrum waar problemen spelen als ondermijning, verloedering en leegstand en waar in dat kader opgaven liggen op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, vitaliteit en zorg.

Om te komen tot een gedegen projectplan zijn er sindsdien subsidies aangevraagd, is er een intentie overeenkomst gesloten met partijen die de kern Schinveld verder willen ontwikkelen, zijn er diverse gesprekken gevoerd met stakeholders, is er een dorpsbijeenkomst gehouden en bent u periodiek vertrouwelijk geïnformeerd over de voortgang.

Tenslotte heeft er in mei en in juni besluitvorming door uw Raad plaatsgevonden over aankoop van panden die onderdeel vormen van het uiteindelijke overal-plan voor het centrum.

Dit overal-plan is thans gereed in de vorm van het Masterplan 2.0 centrum Schinveld 2.0 (hierna te noemen: Masterplan) dat nu ter vaststelling aan u voorligt.

Doel van het Masterplan is het bieden van kaders voor de uitwerking van afgebakende en geprioriteerde deelgebieden in het Centrum. Het gaat om ruimtelijke, programmatische en financiële kaders. Het idee erachter is dat wanneer veiligheid, leefbaarheid en vitaliteit van het centrum wordt bevorderd, dit positief uitstraalt op de rest van de kern. Waar we parallel ook o.a. werken aan de verduurzaming van de gezinswoningen. Daarnaast is er aanhaking op de bestuurlijke aanpak ondermijning Beekstraat. Het Masterplan zet in op verzilvering van kansen die zich vanuit dat traject voordoen.

Het Masterplan is zeker geen dichtgetimmerde visie maar geeft op hoofdlijnen richting, prioriteiten en speerpunten voor het centrum zodat een consistente koers gevaren kan worden en als basis kan dienen voor het participatietraject met betrokken partijen en bewoners. Tegelijkertijd is het Masterplan nog zodanig flexibel dat ingespeeld kan worden op wijzigende omstandigheden.

Daarnaast is er het bidbook dat momenteel geschreven wordt in het kader van de subsidieaanvraag regiodeal Parkstad 2.0. Hoewel het bidbook meer gericht is op het verkrijgen van Regio-deal gelden door interventies die de brede welvaart in de kern bevorderen, komen de ruimtelijke interventies overeen met het Masterplan.

Om het Masterplan te kunnen realiseren is verwerven en transformatie van bestaand vastgoed noodzakelijk. Om speculaties en prijsopdrijvingen in het

vastgoed te voorkomen, wordt het noodzakelijk geacht om de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) te vestigen op de te verwerven panden. Derhalve ligt thans eveneens een raadsvoorstel met betrekking tot het vestigen van de Wvg op de voor het plan noodzakelijke verwervingen aan u voor.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Dit voorstel draagt bij aan een aantal Global Goals (GG):

GG 8: eerlijk werk en economische groei

GG 9: industrie, innovatie en infrastructuur

GG 11: duurzame steden en gemeenschappen

GG 16: vrede, veiligheid en sterke publieke diensten

Argumenten:

In het Masterplan wordt op hoofdlijnen de beoogde ontwikkelingen in het centrumgebied weergegeven.

Hierbij is het totale project opgedeeld in 7 verschillende te ontwikkelen deelgebieden. Per deelgebied is beschreven wat de beoogde ontwikkeling op de locatie is. Er is voor het totale project een participatie- en communicatieplan, planning en een financieel overzicht opgenomen. Op basis van de huidige financiële berekening, rekening houdend met verworven en nog te verwerven subsidies, resteert een eigen investering door de gemeente ad 4.7 miljoen om het totale plan te kunnen realiseren.

Om tot een werkbare en efficiënt proces te komen is het wenselijk om kaders af te spreken waarbinnen het college ruimte krijgt voor de verdere uitwerking en realisatie van het Masterplan.

Ingevolge de financiële verordening is de Raad bevoegd ten aanzien van aankoop of verkoop van vastgoed. Dit zou betekenen dat elk pand dat in het kader van het project aangekocht zal gaan worden de goedkeuring van uw Raad dient te hebben. Omdat er vastgoed in dit kader aangekocht dient te worden verzoekt het college om de volgende kaders af te spreken; deze zijn ook opgenomen in het Masterplan:

- **Programmatisch:** Het project voorziet in 7 deelprojecten. Wanneer er tijdens het verdere verloop locaties niet ontwikkelbaar blijken (bv ontbreken benodigd eigendom) of er doen is kansen voor waardoor uitbreiding van omvang of aantal deelprojecten wenselijk is, is nieuwe besluitvorming door de Raad noodzakelijk.
- **Inhoudelijk:** Om het project uit te voeren is medewerking van partners en draagvlak van de omgeving nodig. Daarnaast dient ontwikkeling te passen binnen wet- en regelgeving, technische randvoorwaarden en binnen verantwoorde risico's. Wanneer blijkt dat op een van deze gebieden niet voldaan kan worden aan deze voorwaarden, is nieuwe besluitvorming door de Raad noodzakelijk.
- **Financieel:** De benodigde financiële gemeentelijke bijdrage is bepaald door verworven en nog te verwerven subsidies, bijdragen van derden en actuele kostenramingen. Op het moment dat er sprake is van een afwijking op financieel vlak van 5% in positieve danwel negatieve zin, is nieuwe

besluitvorming door de Raad noodzakelijk

Kanttekeningen en risico's:

De Raad stemt niet (geheel) in met het Masterplan en de bijbehorende investering

In dat geval dient het plan op onderdelen bijgesteld te worden of in het uiterste geval vindt er geen ontwikkeling plaats. Er dient dan een inhoudelijke en financiële heroverweging plaats te vinden waarbij de consequenties voor reeds aangekocht vastgoed en toegezegde subsidies opnieuw in samenhang bezien dient te worden.

Er treden wijzigingen op in de financiële uitgangspunten.

Het door uw Raad beschikbaar te stellen krediet is gebaseerd op de huidige ramingen waarbij ervan is uitgegaan dat er nog subsidiegelden bv in het kader van de Regiodeal toegekend worden. Mocht dit niet het geval zijn, dan zal een hernieuwde besluitvorming door uw Raad dienen plaats te vinden. Een en ander zoals ook verwoord in de beoogde kaders voor het project

Deelgebieden waar al panden zijn aangekocht blijken niet ontwikkelbaar

Hoewel de aankoop van panden wellicht afgedekt wordt door subsidies, is er sprake van een financieel risico voor de gemeente op het moment dat een locatie niet te ontwikkelen blijkt. De aangekochte panden worden dan immers weer verkocht en afhankelijk van de huizenprijzen op dat moment kan er een positief of negatief verschil ontstaan ten opzichte van de aankoopprijs.

Dit risico kan verkleind worden door de panden zoveel en zolang mogelijk te verhuren waardoor er sprake is van inkomsten waarmee dit mogelijke verschil afgedekt kan worden. Daarnaast zal er pas tot aankoop door de gemeente worden overgegaan wanneer er concreet zicht is op de ontwikkeling van het gehele deelgebied op basis van projectovereenkomsten met de ontwikkelaar alsmede de verkoop onderhandelingen met eigenaren.

Draagvlak

Partijen zijn vanaf het begin van de planvorming meegenomen in het proces. In dat kader hebben er verschillende overleggen, gesprekken, klankbordbijeenkomsten, interviews en een informatiebijeenkomst met het dorp plaatsgevonden. Tijdens deze momenten is er vanuit de samenleving input geleverd ten aanzien van huidige knelpunten en de gewenste ontwikkeling van het centrumgebied. Tijdens de gehouden participatiebijeenkomsten en overleggen is goed geluisterd naar hetgeen er is ingebracht. Dit is uitgangspunt geweest bij de totstandkoming van het Masterplan. De verslagen van de gehouden bijeenkomsten zijn als bijlage bij het Masterplan toegevoegd.

Het (concept) Masterplan is individueel met stakeholders besproken. Daarnaast is het op 28 september jl. gepresenteerd aan de (beoogde) klankbordgroep en op 11 oktober jl. tijdens een algemene informatieavond aan het gehele dorp. De reacties waren als volgt: PM

Bij de verdere uitwerking gaan we partijen wederom betrekken zoals ook is opgenomen in het communicatieplan en de participatienota; bijlagen van het Masterplan, zodat dit draagvlak/commitment ook voor het vervolg geborgd blijft.

Financiën:

Met het Masterplan is een investering van (tientallen) miljoenen euro's gemoeid. Het overgrote deel van deze investeringen wordt geleverd door de woningcorporaties en/of projectontwikkelaars die investeren in de nieuw te bouwen woningen, winkels en maatschappelijk vastgoed.

Daarnaast is een investering noodzakelijk voor de verwerving en omvorming van bestaand vastgoed. De totale kosten hiervan worden begroot op €14,100 mln. Om deze investering van de gemeente zo laag mogelijk te krijgen, is en wordt ingezet om een stevige subsidieverwerving. In totaal is voor €6,550 mln. aan subsidies aangevraagd en is nog voor €1,000 mln. aan overige bijdragen opgehaald. De verwachte verkoopopbrengst van de gronden bedraagt €1,850 mln. .

Er blijft dan een negatief exploitatiesaldo van €4,700 mln. over. Dit betreft de cofinanciering van de gemeente in het Masterplan Schinveld. De gemeente dient voor dit tekort een voorziening te vormen. Hiervoor wordt een onttrekking uit de reserve nog te bestemmen voorgesteld.

Op 27/06/2023 is het raadsvoorstel voor de aankoop pand A ge Water 18-20a in de raad aangenomen. De begrotingswijziging bij dit voorstel wordt met het openen van de grondexploitatie teruggedraaid.

Het voorstel heeft grote financiële gevolgen en zorgt ervoor dat het vrij besteedbare vermogen meer dan halveert (na aanwending van het bedrag van € 4,700 mln. resteert nog een bedrag in de reserve nog te bestemmen van ruim € 4,600 mln. Als de raad instemt met het voorstel dan betekent dit dat de noodzaak om keuzes te maken de komende jaren stijgt. Dit voorstel leidt op termijn tot een structurele rentelast van 152.280,-.

Vervolgtraject en verantwoording:

Na vaststelling van het Masterplan door uw Raad zal de verdere uitwerking en realisatie opgepakt worden binnen de gestelde kaders. Hierbij zullen wij verder bouwen aan draagvlak en commitment door het betrekken van partners, stakeholders en betrokkenen tijdens deze verdere uitwerking. Een en ander zoals verwoord in het communicatieplan en de participatienota.

In het Masterplan is een globale planning gedurende de looptijd opgenomen. De voortgang en verloop van deelprojecten is sterk afhankelijk van het beschikbaar komen van het benodigde vastgoed. Periodiek zullen wij uw Raad middels de 1^e en 2^e burap informeren over de voortgang van het project.

Daarnaast zal het project elke 2 jaar met uw Raad geëvalueerd worden om te bezien of er bijstelling noodzakelijk is.

Communicatie:

Met stakeholders, partners en overige betrokkenen zal conform het in het Masterplan opgenomen communicatieplan worden gecommuniceerd.

Bijlage:

Masterplan 2.0 centrum Schinveld met bijlagen.
Participatienota

Meegestuurd:

Niet van toepassing

Ter inzage gelegd:

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts