

Onderwerp Raadsvoorstel inzake Transformatievisies Elsloo en Urmond-Oost
Vergaderdatum 14.06.2023
Zaaknummer 20230516140252

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. De lokale Transformatievisies voor de wijken Elsloo en Urmond-Oost vast te stellen;
2. Voor de eerste uitvoering van beide visies een gezamenlijk voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 110.000 (€ 55.000 in 2024 en € 55.000 in 2025) en dit voorbereidingskrediet, dat als onderdeel van de financiële uitwerking inzake de woonzorgvisie Stein 2023-2028 is opgenomen in de kadernota 2024, te verwerken in de meerjarenbegroting 2024-2027.

Inleiding

In 2022 zijn wij gestart met het opstellen van visies m.b.t. wonen voor de wijken Elsloo (zonder Catsop¹) en Urmond-Oost. In deze visies worden de voorgestelde veranderingen in de wijk aangegeven. Deze veranderingen zijn nodig omdat o.a.:

- de samenstelling van de bevolking en huishoudens verandert. Hierdoor is er meer vraag naar ander soorten woningen dan nu beschikbaar in de bestaande woningvoorraad.
- vanwege het veranderende klimaat er bijvoorbeeld meer groen nodig is om hittestress te verminderen maar ook om de aantrekkelijkheid van de wijk te verbeteren.
- het aantal winkels en voorzieningen afneemt. Het toewerken naar een robuuste voorzieningenstructuur is noodzakelijk voor behoud van de leefbaarheid.

Voor het opstellen van deze visies hebben wij Atelier Romain uit het Belgische Gent ingeschakeld. Dit bureau heeft ook eerder de regionale Transformatievisie Westelijke Mijnstreek opgesteld.

Beide Transformatievisies Elsloo en Urmond-Oost zijn nu gereed voor besluitvorming.

Beoogd effect

De ultieme missie van beide lokale Transformatievisies Elsloo en Urmond-Oost is om de woon- en leefkwaliteit van beide woonkernen te behouden en te verbeteren, door een zeer gerichte op maat gemaakte aanpak.

Argumentatie

Hieronder worden de argumenten per individueel voorstel aangegeven. Argumenten die betrekking hebben op het eerste voorstel zijn genummerd als 1 met een volgnummer per

¹ Elsloo is een verstedelijkte kern en Catsop is een dorpslint (conform Transformatievisie Westelijke Mijnstreek).



argument. Argumenten die betrekking hebben op het tweede voorstel zijn genummerd als 2 met een volgnummer per argument. Enzovoort.

1.1 In 2020 heeft uw gemeenteraad de regionale Transformatievisie Westelijke Mijnstreek vastgesteld.

Deze regionale visie is vastgesteld op 28 mei 2020 en is te raadplegen via: <https://www.gemeentestein.nl/transformatievisie-westelijke-mijnstreek>. Hierin is een eerste aanzet gegeven voor oplossingen op maat die de identiteit en het karakter van de verschillende woonmilieus respecteren en versterken. De Transformatievisies Elsloo en Urmond-Oost zijn verdere uitwerkingen van deze regionale Transformatievisie. Zij geven verdere richting aan de noodzakelijke transformatie van de huidige woningvoorraad in Elsloo en Urmond-Oost naar een toekomstbestendige(re) woningvoorraad.

1.2 Het traject om te komen tot een Transformatievisie Elsloo en Urmond-Oost is verdeeld in 3 fasen.

- Fase 1: Wijkatlas
Aan de hand van cijfers en beelden maken wij als eerste 'een foto' van de wijk, haar bewoners en haar woningaanbod. Ook vormen wij ons een beeld van de grote uitdagingen op woongebied. Welke behoeften/noden heeft de wijk en welke mogelijkheden/kansen zijn er en welke ambities? Tijdens een eerste wijkatelier is input verzameld van stakeholders en inwoners. Alles is vervolgens gebundeld in een wijkatlas die wij gepubliceerd hebben.
- Fase 2: Transformatieplan
Uit de resultaten van de eerste fase weten wij nu wat er in 2030 in de wijk veranderd zou moeten zijn. In de tweede fase gaan wij ruimtelijke ideeën en manieren bedenken hoe wij die verandering gaan vormgeven. Hiervoor hebben wij een tweede wijkatelier met stakeholders en inwoners georganiseerd. Alles is samengevat in een Transformatieplan dat ook weer gepubliceerd is.
- Fase 3: Transformatieagenda
In de laatste fase bepalen wij samen met de stakeholders wie wat wanneer gaat doen en binnen welke kaders. Hiervoor is een derde wijkatelier georganiseerd maar dan alleen voor de stakeholders. Alles is samengevat in een Transformatieagenda.

De wijkatlas, transformatieplan en transformatieagenda vormen samen de lokale Transformatievisie.

1.3 De gemeenteraad is gedurende het visietraject geïnformeerd.

Naast raadsinformatiebrieven (Elsloo: 10 maart en 15 juni en Urmond-Oost: 1 juni) bent u geïnformeerd tijdens beeldvormende raadsessies:

- Tijdens de beeldvormende raadsessie op 11 mei 2022 (agendapunt 4) heeft u kennis kunnen nemen van de Wijkatlas Elsloo. De Wijkatlas is het resultaat van de eerste fase van de Transformatievisie Elsloo.
- Tijdens de beeldvormende raadsessie op 21 september 2022 (agendapunt 4) heeft u kennis kunnen nemen van de Wijkatlas Urmond-Oost en een doorkijk naar de ambities voor Urmond-Oost (Transformatieplan). De Wijkatlas is het resultaat van de eerste fase van de Transformatievisie Urmond-Oost.
Tijdens deze raadsessie heeft u eveneens kennis kunnen nemen van het Transformatieplan Elsloo (agendapunt 5). Dit is het resultaat van de tweede fase van de Transformatievisie voor Elsloo.

1.4 De inwoners en ondernemers zijn om input gevraagd



Per wijk hebben twee wijkateliers plaatsgevonden waarvoor wij de inwoners en ondernemers hebben uitgenodigd. Deze hebben voor Elsloo plaatsgevonden op 23 maart 2022 en 14 juni 2022. Voor Urmond-Oost vonden deze plaats op 13 juni 2022 en 8 september 2022. Tevens hebben er bij OBS De Maaskei in Urmond schoolpleingesprekken plaatsgevonden met ouders op 28 juni 2022 en is er een toelichting gegeven in het DOP overleg.

Via de gemeentelijke website (www.gemeentestein.nl/elsloo2030 en www.gemeentestein.nl/urmond-oost2030) heeft iedereen daarnaast steeds de voortgang van beide visies kunnen volgen. Ook is er regelmatig een nieuwsbrief met daarin belangrijke nieuwswaardigheden (Abonneren op deze nieuwsbrief kan nog steeds op de hierboven genoemde webpagina's).

Alle documenten zijn terug te vinden op onze website. Omdat we iedereen in staat willen stellen de visies in te kijken, hebben wij sinds half april op de volgende locaties ook een afgedrukt exemplaar klaar gelegd om in te kijken:

- Voor de visie Elsloo: Gemeentehuis (tijdens openingsuren) en Punt 39 (tijdens openingsuren)
- Voor de visie Urmond-Oost: Gemeentehuis (tijdens openingsuren) en buurthuis Urmond (tijdens openingsuren)

Mochten inwoners/ondernemers nog vragen hebben dan kunnen zij mailen naar:

- Voor de visie Elsloo naar elsloo2030@gemeentestein.nl
- Voor de visie Urmond-Oost naar urmond-oost2030@gemeentestein.nl

In de opgestelde stukken (zie bijlage) is steeds de ontvangen input opgenomen en voorzien van een reactie.

1.5 De visies zijn afgestemd met o.a. de woningcorporaties.

De woningcorporaties met hun sociale huurwoningen zijn belangrijke stakeholders. Voor Elsloo is dat Zaam Wonen en voor Urmond-Oost is dat Wonen Limburg. Vooral de visie Urmond-Oost heeft impact op het bezit van Wonen Limburg. Daarom onderzoekt Wonen Limburg momenteel de haalbaarheid van (onderdelen van) de visie m.b.t. hun bezit. Dit onderzoek is naar verwachting in juli 2023 gereed. Ook de resultaten van de afstudeeropdracht van HAS-studenten, die momenteel wordt uitgevoerd, worden hierbij meegenomen (zie ook:

<https://www.gemeentestein.nl/actualiteiten/algemeen/2023/05/05/verder-onderzoek-in-urmond-oost>).

In de 2^e helft van 2023 kunnen wij dan met de woningcorporaties komen tot een gedeeld beeld van de opgave die vervolgens in 2024 verder kan worden opgepakt (zie argument 2.1 hierna).

2.1 Voor de vervolgfase is startbudget nodig.

Deze visies creëren verwachtingen die door de stakeholders (waaronder gemeente) ook waargemaakt moeten worden. Hierbij is een belangrijke voorwaarde, lerend vanuit Mijn Nieuwdorp, het vastleggen en borgen van de onderlinge (langdurige) samenwerking tussen de diverse betrokken partijen in de wijk. Daarom is het allereerst noodzakelijk dat er een professionele kwartiermaker betrokken wordt. De kosten voor inzet van een kwartiermaker worden geschat op € 110.000 voor beide wijken gezamenlijk en verdeeld over 2 jaren (2024 en 2025).



Kantttekeningen

Hierna worden, op dezelfde wijze als bij de argumenten, de kanttekeningen per voorstel aangegeven.

1.1 Voor het opstellen van de Transformatievisies voor de overige wijken in onze gemeente zal naar verwachting geen regionale bijdrage beschikbaar zijn.

Na de 1e tranche experimenteerwijken in 2020 heeft het regionale Bestuurlijk Overleg Wonen Westelijke Mijnstreek in 2021 besloten voor een 2e tranche aan experimenteerwijken en heeft hiervoor wederom regionale DUB-middelen beschikbaar gesteld. DUB staat hierbij voor Decentrale Uitkering Bevolkingsdaling. De advieskosten van Atelier Romain m.b.t. de Transformatievisies Urmond-Oost (1e tranche experimenteerwijken) en Elsloo (2e tranche experimenteerwijken) zijn betaald vanuit deze regionale DUB-middelen.

De regionale DUB-middelen zijn per 1 januari 2023 vanuit de rijksoverheid definitief afgelopen. Bovendien was het doel om slechts te experimenteren in enkele wijken in de Westelijke Mijnstreek om daarmee ervaring op te doen met de lokale uitwerking van de regionale Transformatievisie. Voor het opstellen van de Transformatievisies voor de overige wijken in onze gemeente zal daarom naar verwachting geen regionale bijdrage beschikbaar zijn. Er wordt rekening gehouden met de volgende bedragen voor het opstellen van de Transformatievisies voor:

- Meers/Maasband (gepland 2024): € 57.000
- Oud-Stein/Kerensheide/Stein centrum (gepland 2025): € 78.000
- Oud-Urmond/Berg aan de Maas/Nattenhoven (gepland 2026): € 78.000
- Catsop (gepland 2027): € 57.000

Voor genoemde ingeschatte kosten zijn inclusief gemeentelijke projectleiding en communicatie.

De geschatte totale kosten, zijnde € 270.000, zijn opgenomen in de concept woonzorgvisie Stein 2023-2028. Besluitvorming met betrekking tot de woonzorgvisie door de gemeenteraad is voorzien op 28 september 2023.

Financiële onderbouwing

De geschatte kosten van het voorbereidingskrediet voor de eerste uitvoering van de beide visies € 110.000 en de kosten voor het opstellen van de transformatievisies voor de overige wijken € 270.000 zijn opgenomen in bijlage II van de concept woonzorgvisie Stein 2023-2028.

De concept woonzorgvisie is opgenomen in de kadernota 2024 en van daaruit te verwerken in de meerjarenbegroting 2024-2027.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022:

Kernwaarde 1 *Sociale en vitale kernen*

- Samenleven door ontmoeten/verbinden

Zowel de visie voor Elsloo als die voor Urmond-Oost voorzien in het creëren van ruimte voor ontmoeten. In Elsloo zijn dat met name de locaties Dorine Verschureplein en omgeving Aelserhof. In Urmond-Oost wordt een (nieuwe) centrale pleinfunctie voorgesteld nabij het Sint Antoniusplein en het oude klooster.

- Actief eigenaarschap van inwoners en ondernemers verder te stimuleren

Het is belangrijk de positie van de grondeigenaars te respecteren en de bewoners, de particuliere eigenaars, woningcorporaties, ... mee te nemen in het verhaal. Het gaat immers over de transformatie van hun woonmilieu. Van bij het begin is daarom het



maatschappelijk draagvlak opgebouwd en gevoed. Alleen zo worden/blijven de actoren overtuigd van het belang en de kansen van de transformatie. Wij beseffen hierbij dat onderhavige visies nog erg abstract zijn. Bij de uitwerking van de visies (met mogelijke consequenties voor eigenaren/huurders) wordt dit maatschappelijk draagvlak nog belangrijker. Bij de uitwerking gaan wij daarom voor een zorgvuldige procesmatige aanpak met bijzondere aandacht voor participatie.

Aangezien een groot deel van de woningvoorraad in particulier bezit is, ligt een stuk van de transformatieopgave dus in particuliere handen. We laten hen niet graag aan hun lot over, vandaar dat we hen meenemen in het verhaal, bekijken welke instrumenten, tools of ondersteuning ze kunnen gebruiken en de samenwerking met hen opstarten. Het opstarten van dorpsontwikkelingsprocessen om de inwoners-eigenaars een formele en frequent gehoorde stem en platform te geven zijn daarbij interessant. Ook krijgen burgers via zo'n platform de kans om samen de handen in elkaar te slaan en te experimenteren.

- Van registreren naar meer stimuleren en faciliteren

Na vaststelling van beide lokale Transformatievisies gaan wij verder met experimenteren, de bewoners activeren en de uitwerking van de transformatievisies verder faciliteren waar nodig.

- Trots en bewust van onze eigen(zinnige) identiteit en kwaliteiten

Als eerste is het ruimtelijk functioneren en dus de identiteit van Elsloo en Urmond-Oost en hun unieke plekken in beeld gebracht. Deze identiteit en kwaliteiten zijn in de eerste fase van de lokale uitwerking gezamenlijk met de ambities samengevat in de Wijkatlas. De Wijkatlas vormt het vertrekpunt (1^e fase) van de lokale Transformatievisie.

Kernwaarde 2 *Een duurzame leefomgeving met unieke waarden*

- Duurzame ontwikkeling: Energietransitie en klimaatadaptie

Deze Transformatievisies geven verdere richting aan de noodzakelijke transformatie van de huidige woningvoorraad in Elsloo en Urmond-Oost naar een toekomstbestendige(re) woningvoorraad. Energietransitie en klimaatadaptie zijn daarmee onlosmakelijk verbonden met onderhavige visies.

- Woonmilieus afstemmen op de toekomstige (regionale) samenstelling van de bevolking: Kwalitatief en kwantitatief

Kwetsbare woningen worden gesloopt of getransformeerd ten voordele van nieuwe of grondig gerenoveerde duurzame en levensloopbestendige woningen. Verder is het belangrijk om het woningbestand af te stemmen op de maatschappelijke tendenzen en de demografische transitie. Bij transformatie willen wij daarom de woningtypologieën uitbreiden.

- Verder versterken van de unieke omgevingskwaliteiten

In de Transformatievisies zijn verdere aanzetten gegeven voor oplossingen op maat die de identiteit en het karakter van het betreffende woonmilieu respecteren en versterken. Deze oplossingen dienen in de verdere uitwerkingen per wijk te worden geconcretiseerd.

Kernwaarde 3 *Bereikbare en bedrijvige gemeente*

- Versterken van de lokale economie in de regio

In beide visies wordt ingezet op het creëren van een centrale en robuuste voorzieningenstructuur.

- Voldoende arbeidspotentieel

Bij het benutten van kansen wordt voor Urmond-Oost tevens gekeken naar de mogelijkheden van huisvesting van kenniswerkers en arbeidsmigranten (Chemelot). Er dient echter gewaakt te worden voor te grote verwachtingen van deze (beperkte) instroom.



Relevante beschikbare achtergrondinformatie

1. Transformatievisie Elsloo (in drie delen)
 - a. Wijkatlas Elsloo
 - b. Transformatieplan Elsloo
 - c. Transformatieagenda Elsloo
2. Transformatievisie Urmond-Oost (in drie delen)
 - a. Wijkatlas Urmond-Oost
 - b. Transformatieplan Urmond-Oost
 - c. Transformatieagenda Urmond-Oost

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,

