

Leden van de Gemeenteraad van Landgraaf
Postbus 31000
6370 AA LANDGRAAF

Bijlage(n)	Uw brief van	Uw kenmerk RIB woningbouw	Zaaknummer	Documentnummer 24.030259	Landgraaf, 24 juni 2024 Verzonden op
-------------------	---------------------	-------------------------------------	-------------------	------------------------------------	--

Onderwerp: Raadsinformatiebrief woningbouwplannen juni 2024

Geachte leden van de raad,

Met uw raad is afgesproken dat u met enige regelmaat op de hoogte wordt gehouden van de voortgang van de woningbouwprojecten in onze gemeente. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de actuele stand van zaken.

Woningmarkprogramma Landgraaf 2024–2030

Op dit moment wordt er hard gewerkt aan een nieuw beleidsdocument genaamd “Woningmarktprogramma Landgraaf 2024–2030”. Dit document moet de notitie “Samen Slim Sleutelen aan de Stad 2.0” vervangen en als onderlegger voor woningbouwplannen in de komende jaren in onze gemeente dienen. Sowieso zal het document tegemoet komen aan de door uw raad vastgestelde woonvisie en ruimte geven aan de ambities voor het realiseren van nieuwe passende woningen. Daarbij staat het toevoegen van kwalitatieve woningen voor diverse doelgroepen waaronder starters en levensloopbestendige woningen die de doorstroom op de woningmarkt bevorderen voorop. Wij zullen in het licht van de Omgevingswet evenwichtig functies moeten toedelen aan locaties en hier integraal rekening mee houden in ons woningbouwprogramma. Het is de verwachting dat we dit document aan het einde van het jaar aan uw raad voor kunnen leggen.

De laatste jaren is er landelijk, maar ook in Landgraaf, weinig gebouwd. Dit als gevolg van de toen nog verwachte afname van het aantal inwoners, de zogenoemde krimp, en de op basis hiervan gemaakte woningmarktafspraken (sloop- en compensatiemaatregelen op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

Mede als gevolg van de positieve economische ontwikkelingen in de regio, migratie en de huishoudverdunding, als gevolg van onder andere de vergrijzing, is de behoefte aan nieuwe woningen groot. De afgelopen jaren spelen de problemen op de woningmarkt (o.a. hoge rente, hoge bouwkosten en gevolgen, stikstofbeleid) ook een voorname rol. Daarnaast heeft de gemeente Landgraaf zeer beperkt (mogelijke) ontwikkellocaties beschikbaar die op korte termijn tot substantiële toevoegingen kunnen leiden.



De gemeente is gedurende de afgelopen periode actief geweest door in gesprek te blijven met initiatiefnemers op het gebied van woningbouw. Op dit moment zijn er dan ook meerdere plannen in voorbereiding waarvan de bouw nog dit jaar of in 2025 wordt verwacht en wordt samen met marktpartijen verder gewerkt aan de ontwikkeling van nieuwe plannen. Dit past ook in de ambitie die Landgraaf heeft om – in lijn met de nieuwe gemeentelijke Woonvisie – extra woningen toe te voegen.

Locatiestudie – randenstudie Landgraaf

Om de bouw van extra woningen mogelijk te maken vindt op dit moment onderzoek plaats naar de potentie van locaties – zowel binnenstedelijk als aan de randen van onze gemeente – om invulling te geven aan de benodigde woningen. Daarbij wordt ook integraal afgewogen of locaties van bestemming kunnen veranderen en of een woonfunctie tot de meest kansrijke behoort. Vanzelfsprekend bezien we hierin ook de locaties die in het verleden al in beeld waren zijn als mogelijke woningbouwlocaties, maar als gevolg van de verwachte krimp niet tot uitvoering zijn gekomen. Daarnaast inventariseren wij op welke wijze we binnenstedelijk meer invulling kunnen geven aan onze ambities en hoe wij een bijdrage kunnen leveren aan het versterken van onze wijken en buurten, rekening houdende met de toenemende vergrijzende samenleving en de noodzaak om zoveel mogelijk in de nabijheid van voorzieningen te wonen.

Woningbouwprogramma Landgraaf

Hieronder treft u een actualisatie aan van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Naast de vermelding van de reguliere woningbouwplannen zijn ook de kleine woningbouwinitiatieven (waaronder de verbouwing van een winkelruimte naar een extra woonruimte) in deze brief opgenomen.

Ook vermelden wij de voortgang van de verschillende projecten die in het kader van de Regiodeal, Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds of het Kader Kwaliteit Limburgse Centra (KLC) een bijdrage van het Rijk, de Stadsregio Parkstad Limburg of de provincie ontvangen.

Op basis van de volgende indeling wordt de laatste stand van zaken van deze plannen vermeld.

- A.** Recent gerealiseerde plannen.
- B.** Plannen in uitvoering.
- C.** Plannen in procedure.
- D.** Plannen in voorbereiding.
- E.** Bijzondere woonvormen.
- F.** Kleine woningbouwinitiatieven.

A. In de afgelopen jaren GEREALISEERDE PLANNEN.

1. Herontwikkeling Bernadettekerk

In de Kerk, gelegen aan de Reeweg, zijn 8 grondgebonden koopwoningen gerealiseerd. De woningen zijn inmiddels opgeleverd en nagenoeg allemaal bewoond.

2. Nieuwbouw Pr. Bernhardstraat

Na de sloop van de verouderde duplexwoningen (12) zijn hier 7 grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen teruggebouwd. De woningen zijn in het laatste kwartaal van 2023 opgeleverd.

3. Vervangende nieuwbouw duplexwoningen Oud-Nieuwenhagen

Ook in 2022 zijn in het gebied Oud-Nieuwenhagen in totaliteit 21 nieuwbouwwoningen in het sociale huursegment gerealiseerd. Het betreft de locaties Johan Frisostraat, Clausstraat, Heiveldstraat en Wilhelminastraat waar in totaal 24 verouderde duplexwoningen werden gesloopt.

4. Zorgcomplex NobamaCare, Emmastraat Nieuwenhagen

Op deze locatie zijn een voormalige bloemenzaak en apotheek gesloopt en zijn 33 zorgappartementen gerealiseerd, waarvan 9 zelfstandige en 24 onzelfstandige appartementen.

5. Zorgcomplex Bei de Ling

Op deze locatie is de voormalige basisschool getransformeerd tot 10 zorgappartementen en 52 zorgstudio's. De zorgappartementen zijn op dit moment al bewoond. Voor de zorgstudio's lopen op dit moment gesprekken met zorgpartijen.

A. PLANNEN IN UITVOERING.

1. Herinvulling kerk Eikske

Op de locatie van de kerk bouwt Holikiday een complex van 23 zorgappartementen. De bouw van deze zorgwoningen zal in het derde kwartaal van 2024 gereed zijn voor bewoning.

2. Nieuwbouw Mgr. Hanssenstraat

Na de sloop van de 16 verouderde duplexwoningen worden hier 8 grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen teruggebouwd. De omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk. De bouw van deze woningen vordert en de verwachting is dat deze eind 2024 opgeleverd worden.

3. Herinvulling locatie Basisschool 'de Wendelwiek' (StartBouwImpuls-project)

Na de sloop van de voormalige school is er in overleg met een marktpartij een plan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van 11 grondgebonden koopwoningen. De vergunning is hiervoor verleend en de bouw is reeds gestart. Eind 2024, begin 2025 worden de woningen opgeleverd.

4. Bousberg, fase 3 en 4

Fase 1 en 2 van het project Bousberg zijn inmiddels gereed. Hier zijn 32 grondgebonden woningen gerealiseerd. In fase 3 en 4 worden nog eens 34 grondgebonden koopwoningen

gebouwd. Waarvan 11 vrije bouwkavels en 23 projectwoningen. De vrije bouwkavels zijn reeds in de verkoop en de bouw start eind 2024. De projectwoningen zullen ook medio 2024 in de verkoop gaan. De interesse in deze projectwoningen lijkt groot en de verwachting is dat snel met de bouw van deze woningen gestart kan worden.

B. PLANNEN IN PROCEDURE.

1. Herontwikkeling Hompertsweg

Op de locatie van het voormalige schoolgebouwtje aan de Hompertsweg, zijn plannen voor de herbouw van 3 grondgebonden koopwoningen. Het betreffende bestemmingsplan voor de 3 woningen is inmiddels vastgesteld en onherroepelijk. De vergunning is verleend en ligt ter inzage tot begin juni. We schatten in dat de start van de bouw op korte termijn van start kan gaan en medio 2025 de woningen opgeleverd worden.

2. Herinvulling Basisschool 'Schaesberg' + naastgelegen apotheek (Startbouwimpuls-project)

Beide leegstaande panden (school en apotheek) worden getransformeerd naar 12 wooneenheden. Met name voor (jonge) starters. De vergunning is verleend. De verkoop van het complex aan de initiatiefnemer wordt op dit moment voorbereid.

3. herontwikkeling locatie voormalige Muziekschool (hoek Heerlenseweg – Streperplein)

Op deze locatie worden 11 levensloopbestendige koopappartementen en 6 grondgebonden koopwoningen gerealiseerd. De koop-/realisatieovereenkomst is eind 2022 getekend. Het bestemmingsplan is op 30 mei jl. vastgesteld. Na de beroeps- en bezwaarprocedure kan de definitieve omgevingsvergunning worden aangevraagd. We verwachten de start bouw van dit project in de eerste helft van 2025.

4. Herinvulling Heerlenseweg 22 (voormalig kantoorpand Pickée)

De plannen hebben betrekking op het voormalige kantoorpand met de naastgelegen garage. De bouwvallige garage wordt gesloopt. Op deze plek worden 9 huurappartementen gebouwd. Het kantoorpand wordt verbouwd tot 3 huurappartementen. De woningen worden in het middeldure tot dure segment gebouwd. Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd en is de bestemmingsplanprocedure opgestart. Het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde liggen tot en met begin juni ter inzage. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is en er geen beroep is ingesteld kan de initiatiefnemer de omgevingsvergunningsaanvraag indienen. We verwachten dat het project begin 2025 van start kan gaan.

5. Ontwikkelingen Hoeve Kruishof

Als gevolg van de verkoop van deze hoeve heeft de nieuwe eigenaar een plan ingediend om het aantal woningen in deze hoeve (nu: 22) verder uit te breiden met nog eens 20 woningen. Een groot deel van deze woningen wordt levensloopbestendig gerealiseerd en is met name beschikbaar voor senioren uit Rimborg. De eigenaar heeft het plan in overleg met de Rijksdienst en de gemeente verder verfijnd. De omgevingsvergunning is inmiddels ingediend en in behandeling.

6. Herontwikkeling Kloosterstraat 1-3 (Kwaliteit Limburgse Centra en Startbouwimpuls-project) en 5

De gemeente heeft een al jaren leegstaand cafépand (Kloosterstraat 1) met de naastgelegen woning (nummer 3) aangekocht. De sloopwerkzaamheden zijn nagenoeg afgerond en de planvorming is lopende. De verwachting is dat in de loop van 2025 12 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd worden. Kloosterstraat 5 is eveneens door de gemeente aangekocht in verband met de ontwikkeling van de naastgelegen percelen. Het pand is gesplitst in 2 appartementen en wordt tijdelijk gebruikt voor de opvang van statushouders/vluchtelingen uit Oekraïne.

D. PLANNEN IN VOORBEREIDING.

1. Herinvulling Basisschool PWA, Gr.J.Frederikstraat i.c.m. binnenstedelijke herstructurering De Streep e.o. / Ruitersstraat (project Volkshuisvestingsfonds)

Na het beëindigen van het gebruik van de school wordt het perceel bestemd tot woningbouwlocatie. In het omliggende gebied Streepstraat-Ruitersstraat heeft de gemeente het voorkeursrecht gevestigd dat door uw raad bekrachtigd dient te worden. Met steun van subsidiegelden van het Volkshuisvestingsfonds hebben wij de ambitie om het kwetsbare vastgoed te transformeren naar kwalitatieve woningen. De uitgebreide informatie rondom deze plannen treft u aan in het raadsvoorstel: Binnenstedelijke herstructurering De Streep e.o. 2024-2030

2. Residentie Abdissenbosch

Initiatief van een marktpartij om na de transformatie van het huidige pand op deze locatie zorgwoningen met een multifunctioneel centrum te realiseren. Het is aan de marktpartij om verdere stappen te ondernemen om tot een ontwikkeling te kunnen komen. De gemeente is al geruime tijd in gesprek met de verenigingen die gebruik maken van de Residentie om de (on)mogelijkheden rondom (toekomstige) huisvesting te bespreken.

3. Herontwikkeling voormalige drogisterij Schaesberg Markt.

Op dit moment is de gemeente in gesprek met de nieuwe eigenaar van een reeds jarenlang leegstaand pand en omliggend perceel, om op deze locatie tot circa 20 levensloopbestendige appartementen te ontwikkelen.

4. Herontwikkeling leegstaand bedrijfspand, voormalige gemeenschapshuis in Schaesberg Leenhof

De nieuwe eigenaar van dit reeds jarenlang leegstaand pand is met de gemeente in gesprek over een transformatie naar levensloopbestendige woningen.

5. Herontwikkeling bedrijfslocatie in Nieuwenhagen

De gemeente heeft een principeverzoek ontvangen voor het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar wonen. Wij hebben initiatiefnemer laten weten dat we onder voorwaarden akkoord zijn met deze ontwikkeling. Het plan is meerdere malen besproken en aangepast, maar vooralsnog is het nog niet tot een concreet voorstel gekomen ten aanzien van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling. We blijven echter met deze initiatiefnemer in gesprek om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

6. Herontwikkeling bedrijfslocatie in Ubach over Worms

Een initiatiefnemer is in gesprek met de eigenaar van een perceel in Ubach over Worms over de herinrichting van zijn bedrijfslocatie met woningbouw. Het plan is diverse malen doorgesproken en aangepast. Er is een initiatiefnemer voor deze locatie die een positief collegeadvies op een principeverzoek heeft ontvangen, waarbij er een goede balans is tussen wonen en groen. De voortgang hangt af van de gesprekken tussen de initiatiefnemer en de eigenaar van de locatie.

7. Transformatie Hoogstraat (Regiodealproject)

De gemeente heeft voor de aanpak van de Hoogstraat een bijdrage ontvangen vanuit de Regio Deal 1.0. De in 2022 door uw Raad gevestigde Wvg op een 8-tal percelen heeft ertoe geleid dat wij 4 percelen hebben kunnen aankopen en in gesprek zijn met nog 1 eigenaar. De destijds toegezegde RIA rondom de Hoogstraat heeft niet plaatsgevonden omdat de voortgang van dit project in relatie met de randenstudie – Woningbouwprogramma 2024–2030, eind 2024 aan uw raad wordt voorgelegd.

8. Herontwikkeling Parkheide–Zuid

De gemeente heeft een perceel grond langs de Vogelzankweg in eigendom. En is eerder al opgemerkt en benoemd als mogelijke woningbouwlocatie. Op dit moment wordt er geïnventariseerd welke mogelijkheden een bredere ontwikkeling op deze locatie heeft en hoe we hierin ook rekening kunnen houden met onder andere de waterhuishouding van het gebied.

9. Sloop/nieuwbouw, Hereweg 52–58 (voormalige Radarlocatie)

HEEMwonen is eigenaar van dit pand dat in het recente verleden verhuurd werd aan Radar voor de huisvesting van verschillende groepen jongeren. Momenteel wordt het pand gebruikt voor de (tijdelijke) huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. In de tussentijd onderzoekt HEEMwonen de mogelijkheden voor herontwikkeling naar nieuwe gestapelde woningen op deze locatie na beëindiging van de tijdelijke opvang.

10. Sloop/nieuwbouw Nieuwenhagerheidestraat, Hekeleweg en Stenenkruisweg.

HEEMwonen gaat op vermelde locaties woningen slopen en hier kwalitatief goede huurwoningen terugbouwen. HEEMwonen zal op basis van schetsontwerpen een voorstel doen voor de aldaar te realiseren woningen.

E. Bouw bijzondere woonvormen.

1. Flexwoningen Sabastraat: De gemeente heeft in samenwerking met HEEMwonen gewerkt aan een plan om in 2024 16 (tijdelijke) flexwoningen te realiseren. Het conceptplan is voorgelegd aan de bewoners uit de omgeving. Gelet op het participatietraject met de buurt rondom dit voornemen alsmede de mogelijke ontwikkelingen in de nabijheid van de planlocatie voor de bouw van permanente woningen, en het feit dat er een sterke behoefte is aan het structureel toevoegen van kwalitatief goede woningen wordt afgezien van het verder ontwikkelen van het plan voor de bouw van flexwoningen op deze locatie. Wanneer er in de toekomst aanleiding toe is sluiten wij de realisatie van flexwoningen in onze gemeente niet uit.
2. Tiny houses; particulier initiatief om enkele (10-11) tiny houses te bouwen. Eigenaar grond / initiatiefnemer is in gesprek met provincie en de gemeente over de geschiktheid van de locatie (gelegen in/aan het buitengebied). Er is een landschappelijke inpassingstudie verricht die binnenkort wordt opgeleverd.

F. Kleine woningbouwinitiatieven

De gemeente werkt mee aan initiatieven om leegstaande winkel-, kantoor-, horeca- of maatschappelijke panden om te zetten naar 'wonen'. Op deze manier wordt verdere leegstand en verpaupering voorkomen en worden extra woningen toegevoegd.

Adres	Voormalige functie	Aantal toevoegingen	Stand van zaken
Hoverveldweg 3	Kinderopvang	1	In procedure
Hoverveldweg 5	Dagopvang	2	Vergund
Heigank 16	Drukkerij	2	Gereed
Heigank 21	Winkel	3	In procedure
Heigank 41	Slijterij	1	In procedure
Heigank 53	Juwelier	2	Gereed
Hereweg 91	Café	1	Gereed
Hoogstraat 141	Kapper	1	Gereed
Hoogstraat 181	Kapper	1	Gereed
Hoogstraat 193	Café	1	In procedure
De Wendelstraat 1	Kapper	1	Gereed
De Wendelstraat 3a	Praktijkruimte	1	Gereed
Veeweg 54	Kerk	1	In aanbouw
Ch. Frehenstraat 6+8	Tandarts	2	Gereed
SUN-plein 2	Horeca	2	Gereed
Oranje Nassaustraat 40	Horeca	2	In procedure
Kerkstraat 5	Horeca	1	Gereed
Maastrichterweg 2	Kapper	1	In procedure
Schoolstraat 2	Horeca	1	In aanbouw
Streeperstraat 26	Winkel	1	Gereed
Streeperstraat 50a	Winkel	1	In aanbouw
Sloterstraat 92	Tandarts	2	Gereed
Hovenstraat 47	Drogisterij	2	In aanbouw
Stationsstraat 4a	Kantoor	2	In procedure
Heistraat 44-46	Groen-tuin	1	In procedure
Baanstraat 58	Café	2	In procedure

Door de gestegen aankoopkosten en onderzoekskosten staan diverse projecten financieel onder druk. We zullen bestaande en nieuwe regelingen, zoals Volkshuisvestingsfonds en de Start Bouwimpuls (SBI) aangrijpen om extra middelen voor de realisering van deze projecten te verwerven. Daarbij zal de gemeente dan wel voor de benodigde cofinanciering moeten zorgdragen.

Naast de genoemde ontwikkelingen vinden er ook voortdurend gesprekken plaats met initiatiefnemers en worden kansen verkend om incourante locaties c.q. (potentieel) 'rotte plekken' te transformeren naar woonlocaties.

Resumé

In 2022 en 2023 zijn in totaal 45 zelfstandige en 86 onzelfstandige (zorg)woningen opgeleverd. Op dit moment zijn 53 reguliere woningen in aanbouw, alsook 23 zorgappartementen. Plannen voor zo'n 80 woningen zijn momenteel in voorbereiding. Locaties/ontwikkelingen die op dit moment worden verkend met initiatiefnemers zijn eveneens goed voor de bouw van meer dan 200 woningen. In het vierde kwartaal van 2024 worden de opbrengsten van het woningbouwprogramma 2024–2030 inclusief de "randenstudie" aan de raad voorgelegd waarbij in het kader van de Omgevingswet ook een integrale afweging van functies ten aanzien van mogelijke woningbouwlocaties meegenomen wordt.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief?

Dan kunnen deze aan de griffie verstuurd worden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,

ir. J.M.C. Rijvers

mr. R. de Boer