

GBBL
Postbus 31000
6370 AA LANDGRAAF

Bijlage(n)	Uw brief van 07-05-2025	Uw kenmerk	Zaaknummer Z25001294	Documentnummer R.25.0083	Landgraaf, 27 mei 2025 Verzonden op
------------	----------------------------	------------	-------------------------	-----------------------------	---

Onderwerp: Beantwoording artikel 37 vragen

Beste heer, mevrouw,

U geeft aan dat de fractie GBBL zich zorgen maakt over de voortgang van de realisatie van woningbouw in onze gemeente met name in Nieuwenhagen in de sectoren sociale huur, starterswoningen en seniorenwoningen. In dat verband heeft u een aantal vragen gesteld.

Beantwoording vragen

1. De besluitvorming rondom het raadsvoorstel inzake de locatie Hoogstraat is uiteindelijk toch niet geagendeerd voor de gemeenteraad van 22 mei 2025. Wat is de reden voor deze vertraging?

We hebben er alles aan gedaan om het raadsvoorstel tijdig aan te leveren, maar vanwege de noodzakelijke zorgvuldigheid lukte het uiteindelijk niet om het voorstel binnen de aanlevertermijn definitief te maken.

2. Betreffende de locatie Mosmüller werd door uw college toegezegd een TENDER uit te zetten. Is dit gebeurd? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat is het resultaat?

Er is inderdaad gewerkt aan een tender voor de locatie Hoogstraat 8. Na de sloop van het voormalige winkelpand ontstond er een nieuwe situatie die ons aanzette tot een heroverweging. Die heroverweging is vervat in het raadsvoorstel dat op 3 juli in de gemeenteraad zal worden behandeld.

3. Betreffende de panden Mosmüller 28-32 heeft er een asbestonderzoek plaatsgevonden in november 2023. Wat is het resultaat van dit onderzoek?

Aelmans Eco B.V. heeft op 4 oktober 2022 een asbestinventarisatie uitgevoerd op de locatie Hoogstraat 28a, 28b, 30, 32, Landgraaf. Uit dit onderzoek blijkt dat er asbest is aangetroffen, o.a. in de golfplaten op het dak van de garage. In 2023 is in opdracht van Aelmans Eco B.V. door Asdesk



B.V. een aanvullend destructief onderzoek uitgevoerd aan het pand Hoogstraat 28a, 28b, 30 en 32 te Landgraaf. Tijdens de inventarisatie zijn geen aanvullende asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen waargenomen.

4. Zijn er inmiddels voorbereidingen getroffen voor de sloop zoals sloopbestek, aanvraag sloopvergunning etc? Zo ja, is er al opdracht verleend? Zo nee, waarom niet en gaat men dit alsnog op korte termijn doen? Er is al onnodig veel tijd verspild.

Het sloopbestek is opgesteld en er is tevens een natuurwaardenonderzoek voor de sloop verricht. De sloop is echter nog niet geëffectueerd. De reden hiervan ligt in een wijziging van de wetgeving ten aanzien van planschade. Dit is nu geregeld in artikel 15.3 e.v. van de Omgevingswet, de memorie van Toelichting en uitleg in de Handreiking nadeelcompensatie Omgevingswet.

Het systeem van planschade op basis van de Wet ruimtelijke ordening hield rekening met de maximale invulling van de planologische bouw mogelijkheden op een locatie, dus inclusief het nog planologisch toegestane, maar gesloopte gebouw.

In het systeem van nadeelcompensatie onder de Omgevingswet wordt een leeg of braakliggend terrein aangemerkt als huidige situatie. Het vroegtijdig slopen van gebouwen, vooruitlopend op een nieuwe gebiedsontwikkeling, kan dus tot een groter nadeel in de beoordeling leiden en dus hogere kosten voor de gemeente.

De enige manier om dit te ondervangen is door de omgevingsvergunning voor het slopen te combineren met een omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan alleen als de bouwplannen voldoende zijn uitgewerkt.

O die reden is er voor gekozen om de panden nog niet te slopen. Wanneer uw raad instemt met het voorstel van het college dat op 3 juli wordt behandeld –en er ter plaatse dus geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd–, dan kan de sloop ter hand worden genomen.

5. Met betrekking tot de Hoogstraat nummer 157 t/m 169 maakt een eigenaar aldaar publiekelijk bekend dat zijn pand medio september 2025 eigendom wordt van de gemeente Landgraaf. Op het moment dat deze transactie definitief is geworden ontstaat er op deze plek een aaneengesloten bouwlocatie? Zijn er al voorbereidingen getroffen voor de sloop zoals sloopbestek, aanvraag sloopvergunning etc.? Zo ja is er al opdracht verleend? Zo nee, waarom niet en gaat men dit alsnog op korte termijn doen, waardoor er een significante tijdswinst kan worden behaald? Kan de portefeuillehouder toezeggen om z.s.m. een tender uit te zetten?

Wij zijn ook gelukkig met deze laatste transactie waardoor al deze panden thans eigendom zijn /worden van de gemeente en we volgende stappen kunnen zetten in de herontwikkeling van deze locatie.

Tot april 2025 werden de panden Hoogstraat 161 en 163 nog gebruikt voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen en omtrent de aankoop van het pand Hoogstraat 169/169a is in december 2024 overeenstemming bereikt en het pand zal –zoals u terecht opmerkt– nog tot najaar 2025 in gebruik zijn.

Het gebruik van deze panden maakte het onwenselijk om al te starten met destructief onderzoek van deze panden. Destructief onderzoek is een methode waarbij materialen of structuren opzettelijk worden beschadigd om hun eigenschappen te testen. Dit is nodig bij het opstellen van het sloopbestek, omdat we moeten weten of er schadelijke stoffen zoals asbest aanwezig zijn.

Bovendien lopen we ook hier aan tegen de consequenties van de gewijzigde wetgeving t.a.v. planschade / nadeelcompensatie.

We maken nu een planning waarin wij de sloopvoorbereiding en de tender van deze locatie zo veel als mogelijk parallel laten verlopen. De daadwerkelijke sloop zal plaatsvinden in goed overleg met de toekomstige ontwikkelaar van deze locatie waarbij het uitgangspunt zal zijn dat we het risico op planschade zo laag mogelijk houden, bijv. door de omgevingsvergunning voor het slopen te combineren met een omgevingsvergunning voor het bouwen.

6. Hoe borgt het college dat de gemeenteraad haar kaderstellende functie adequaat kan blijven uitoefenen bij (bouw) locaties waarop geheimhouding rust?

De kaders ten aanzien van woningbouw zijn vastgelegd in diverse raadsbesluiten zoals de Nota Samen Slim Sleutelen aan de Stad 2.0, het op korte termijn vast te stellen Woningmarktprogramma gemeente Landgraaf 2025–2030, de Woonvisie “Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst” en de “Toekomstvisie wonen, welzijn en zorg Parkstad Limburg”.

Binnen die kaders werkt ons college aan de uitvoering van de woningbouwambities. Dat omvat de plannen die ook concreet in het woningmarktprogramma zijn benoemd, maar ook plannen die zich nog in een prille fase van ontwikkeling bevinden of waarvan het om andere reden noodzakelijk is om daar tijdelijk vertrouwelijk mee om te gaan, bijvoorbeeld ter bescherming van strategische of economische belangen in het kader van lopende onderhandelingen, voorkomen van speculatie en prijsopdrijving dan wel het voorkomen van juridische complicaties of het vermijden van maatschappelijk onrust die een proces kunnen verstoren.

Maar wij hechten uiteraard ook grote waarde aan openheid en transparantie en begrijpen dat het uw raadswerk kan hinderen wanneer u niet openlijk kunt spreken of overleggen over deze besluiten. Wij streven er daarom ook naar om die periode van geheimhouding zo kort mogelijk te laten zijn. Ten minste 2 keer per jaar informeren wij uw raad uitvoerig over de voortgang van de woningbouwplannen en wij vertrouwen erop dat dat uw raad voldoende handvatten biedt om uw taak op een verantwoorde wijze uit te voeren.

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