

Provincie Limburg  
Postbus 5700  
6202 MA MAASTRICHT

Bijlage(n)	Uw brief van	Uw kenmerk	Zaaknummer	Documentnummer	Landgraaf,
1				24.047470	30 september 2024 Verzonden op

Onderwerp: Subsidie voor het project Kloosterstraat 1-3 Landgraaf

Geachte heer/mevrouw,

Op 12 oktober 2023 heeft uw college een subsidie toegekend voor het project Kloosterstraat 1-3 (kwaliteit Limburgse Centra) in Landgraaf. Overeenkomstig de voorwaarden van de subsidiebeschikking treft u bijgevoegd de verantwoording van dit project aan.

#### **Middels deze brief verzoeken wij uitstel van de opleveringsdatum**

In de subsidiebeschikking is besloten dat resultaatverplichtingen bestaan uit het onttrekken van 500 m<sup>2</sup> retail buiten het aangewezen balansgebied, het onttrekken van 2 particuliere woningen (in slechte staat) aan de woningvoorraad en de realisatie van 11 levensloopbestendige appartementen (middeldure koop), 1 studio (goedkope koop) en 5 parkeergarages met 31 december 2025 als einddatum van het project.

#### **Aan de eerste twee resultaatverplichtingen is inmiddels voldaan**

De panden Kloosterstraat 1 en 3 zijn aangekocht en gesloopt. De sloop van de panden kende echter meerdere tegenslagen. In de onbebouwde delen van de percelen zijn twee illegale kelders (inclusief ontmantelde wietplantages) aangetroffen die niet op de bouwtekeningen aanwezig zijn. Daarnaast is gebleken dat een van de buitenmuren in de kelder van het pand Kloosterstraat 1 fungeerde als keerwand voor het naastgelegen monumentale pand. Tot slot zat de onbebouwde grond van de percelen vol met puinresten. Deze tegenslagen hebben tot gevolg gehad dat er veel extra werkzaamheden, maar ook extra onderzoeken nodig waren ten behoeve van de sloop van de twee panden. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan extra werkzaamheden voor het sloopbedrijf, de sloopbegeleider, archeologisch onderzoek, sloop onder archeologische begeleiding, onderzoek naar oorlogsresten en constructief onderzoek.

#### **De vertraging bij de sloop heeft gevolgen voor het hele project**

De onderzoeken die benodigd zijn voor het afronden van de vergunningsaanvraag konden niet worden uitgevoerd voor afronding van de sloop. Aangezien de vergunningsaanvraag nog niet compleet was, kon deze ook niet worden beoordeeld. Het ontbreken van een vergunning en de voor de bouw benodigde voorbereidende onderzoeken heeft de startdatum van de bouw vertraagd.



**Wij verzoeken u om uitstel van de opleveringsdatum te verlenen tot 30 juni 2027**

De projectontwikkelaar, Thuys B.V., heeft aangegeven dat de verwachtte opleveringsdatum van het project in de eerste helft van 2027 haalbaar is, gezien alle opgelopen vertragingen. Naar verwachting wordt de omgevingsvergunning verleend in Q4 2024/ Q1 2025. De start van de bouw zal aanvangen in Q2-Q3 2025.

**Bel of mail gerust als u nog vragen heeft**

Neem in dit geval contact op met [REDACTED] op telefoonnummer [REDACTED] of via mail naar [REDACTED].

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Landgraaf,

[REDACTED]

afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken

### KLC Kloosterstraat

Provinciale bijdrage	€ 290.000
Bijdrage gemeente	€ 688.749
Bijdrage derden ca.	€ 3.415.000
<b>Totale investering ca.</b>	<b>€ 4.393.749</b>

Wordt niet gehaald	Word gehaald (hierbij wel aandachtspunt)	Word gehaald
--------------------	--	--------------

Projecten moeten per 1 januari 2025 in uitvoering zijn.  
 Looptijd tot 31 december 2025  
 Verlenging wordt bij deze voortgangsrapportage aangevraagd.

Resultaten conform beschikking	Realisatiedata volgens planning	Feitelijke s.v.z. oktober 2024	
		inhoudelijk	uitgaven gemeente
Onttrekken van 500 m2 retail buiten het aangewezen balansgebied		De gemeente heeft de panden Kloosterstraat 1 en 3 reeds aangekocht.	Kloosterstraat 1/1A (aankoopprijs €255.000,- + kosten koper € 5.100,-) Kloosterstraat 3 (aankoopprijs €400.000,- + kosten koper €8.000,-) Totaal: €668.100,-
Onttrekken van 2 particulieren woningen (in slechte staat) aan de woningvoorraad.	Sloop Q3-Q4 2023	De sloop van de panden Kloosterstraat 1 en 3 is afgerond en het perceel is opgeleverd. De sloop van deze panden heeft veel tegenslagen gehad en heeft circa 6 maanden langer geduurd. Er zijn twee kelders aangetroffen in de tuin (incl. ontmantelde wietplantages), die geen onderdeel uitmaken van de bouwtekeningen. Daarnaast is in de kelder van Kloosterstraat 1 een keldermuur aangetroffen die tevens als keerwand fungeerde voor het naastgelegen monumentale pand. Verder zat de onbebouwde grond vol met puinresten.	Naast de geraamde kosten zijn er onder andere extra kosten gemaakt bij het sloopbedrijf, de sloopbegeleider, archeologisch onderzoek, sloop onder archeologische begeleiding, onderzoek naar oorlogsresten, constructief onderzoek en de verlengde duur van gehuurd materiaal zoals trillingsmeters. Dit brengt de totale kosten op €122.175,-
Realisatie van 11 levensbestendige appartementen (middeldure koop), 1 studio (goedkope koop) en 5 parkeergarages.	Oplevering 31 december 2025	De aanvraag voor de omgevingsvergunning is door de projectontwikkelaar (Thuis B.V.) ingediend voor 31-12-2023. De laatste rapporten worden deze maand ingediend waarna beoordeling van de aanvraag kan plaatsvinden. De verwachting is dat de vergunningverlening Q4 2024 - Q1 2025 plaatsvindt. De percelen grond binnen het projectgebied worden aan de projectontwikkelaar geleverd op het moment dat de vergunning is verleend. Verdere afspraken met de ontwikkelaar zijn vastgelegd in een koop-realisatieovereenkomst d.d. 29 september 2023 en een concept anterieure overeenkomst die naar verwachting in oktober 2024 door beide partijen wordt ondertekend. Ontwikkelaar heeft aangegeven naar verwachting in Q2-Q3 2025 te starten met de bouw. De oplevering zal naar verwachting in Q1 2027 plaatsvinden.	De opbrengst van de grond betreft €100.064,-

TOTAAL €

€ 690.211

