

Bijlage 2 bij Samenwerkingsagenda

Voorstel van de Gemeente Landgraaf

Kader Kwaliteit Limburgse Centra

Aanleiding

In februari 2020 heeft de gemeente Landgraaf gehoor gegeven aan de oproep van de provincie Limburg om plannen in te dienen binnen het Kader Kwaliteit Limburgse Centra met als doel om te komen tot een gezamenlijke agenda.

Tijdens een eerste ambtelijke terugkoppeling is kenbaar gemaakt dat meer focus moet worden aangebracht op plannen die een directe relatie hebben met het versnellen van woningbouwplannen die bijdragen aan het oplossen van de kwalitatieve opgave op de Limburgse woningmarkt.

Gelet daarop is gekozen voor een beperktere agenda met focus op het creëren van ruimte in of nabij onze centra voor woningbouw. Dat doen we door leegstaand dan wel minder of incurant vastgoed aan te kopen en te slopen. De vrijkomende locaties worden geschikt gemaakt voor woningtoevoegingen voor met name senioren. Gelet op het woningaanbod in Landgraaf verwachten wij dat bouwen voor die doelgroep in de nabijheid van (centrum)voorzieningen de meeste doorstroming op gang brengt waardoor ook voor andere doelgroepen nieuwe mogelijkheden ontstaan op de Landgraafse woningmarkt. Het aantal plannen voor de samenwerkingsagenda is tevens gekoppeld aan een financiële vraag die redelijk is en passend binnen het totale beschikbare KLC-budget.

De plannen in deze agenda staan overigens niet op zichzelf, maar maken onderdeel uit van onze Nota Samen Slim Sleutelen aan de Stad 2.0, inclusief woningmarktprogramma 2020–2025.

Strategische aankopen in aanloopgebieden

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg koopt Landgraaf met enige regelmaat incurant commercieel vastgoed en woningen op. Dat doen we echter met name op locaties wanneer op de vrijkomende plek een ander doel kan worden gerealiseerd. Dat kan zijn om ruimte te creëren voor de aanleg van een rotonde (bijv. Streenen Kruis, Hoofdstraat), de aanleg van waterbuffers (BDO-pand), het creëren van extra parkeerruimte (Hekeleweg), om te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen (woningen Europaweg-Noord i.v.m. aanleg Randweg Abdissenbosch) et cetera.

Landgraaf heeft een kwalitatieve woningbouwopgave: we hebben te veel eengezinswoningen en te weinig woningen voor senioren en één- en tweepersoonshuishoudens. Woningen voor senioren worden bij voorkeur nabij voorzieningen gerealiseerd, maar daarvoor hebben we in de nabijheid van de centra geen dan wel beperkte ruimte. In de aanloopstraten naar de

centra zien wij daarom kansen om ruimte te creëren door incourant commercieel vastgoed aan te kopen en op die locaties levensloopbestendige woningen toe te voegen in de nabijheid van voorzieningen.

Wat doen we al zelf?

Ter uitvoering van het Buurtontwikkelplan Oud Nieuwenhagen en Winkelcentrum Op de Kamp gaan wij op deze wijze de Hoogstraat transformeren van een aanloopstraat met veel gemengde functies, veel leegstand en risico's op aantrekking van ondermijnende activiteiten tot een woonstraat waar woningen worden toegevoegd voor onze groeiende groep senioren. Waar mogelijk worden commerciële functies verplaatst naar Op de Kamp. Landgraaf trekt ruim 1,5 mio euro uit om vastgoed te verwerven en de locaties bouwrijp te maken. Een gelijke bijdrage wordt geleverd vanuit de regiodeal (tweede tranche). HEEMwonen zorgt voor de noodzakelijke kwalitatieve toevoegingen.

Vergelijkbare kansen zien wij echter in de aanloopgebieden naar het centrum van Schaesberg en Ubach over Worms. Landgraaf wil ook hier substantieel investeren in verwerving van vastgoed om ruimte te creëren voor kwalitatieve toevoegingen aan onze woningvoorraad, nieuw groen, water, parkeren e.d..

Daarnaast is door de gemeenteraad recentelijk de Nota Samen Slim Sleutelen aan de Stad 2.0, inclusief Woningmarktprogramma 2020 — 2025, vastgesteld. Hierin is aangegeven welke initiatieven de gemeente de komende jaren zal ontplooiën om invulling te geven aan de kwalitatieve opgave binnen de Landgraafse woningvoorraad.

Wat kunnen wij extra doen met hulp vanuit het kader KLC?

Wijkacupunctuur Schaesberg

In (de nabijheid van) het centrum van Schaesberg staan enkele panden al langer leeg op locaties die kunnen bijdragen aan zowel het versterken van de kwaliteit van het centrum dan wel onze kwalitatieve woningmarkt-opgave. In de niet-openbare bijlage zijn de locaties nader geduid en omschreven.

Met deze aankopen en de herbestemming daarvan onttrekken wij

- ruim 550 m² retail m² (detailhandel), waarvan ruim 300 m² gelegen buiten het aangewezen balansgebied, zoals bedoeld in de SVREZL;
- drie (boven)woningen;
- twee woningen aan de plancapaciteit (waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend).

Wijkacupunctuur Ubach over Worms

KLOOSTERSTRAAT 1 (OUDE MARKT WAUBACH)

Dit voormalige horecapand met feestzaal, gelegen aan de Kloosterstraat, maar grenzend aan de Oude Markt in het centrum van Waubach, is sterk verwaarloosd. In het pand is in het verleden ook een hennepplantage aangetroffen, waarna het pand gesloten werd. Ook was er sprake van illegale kamerbewoning.



De gemeente heeft dit pand eind 2019 aangekocht met als doel het pand te slopen en ter plaatse nulredenwoningen voor senioren te realiseren in de directe nabijheid van het centrum en grenzend aan de recentelijk volledig gereconstrueerd Oude markt.

Met deze aankopen en de herbestemming daarvan onttrekken wij

- 500 m2 retail m2 (detailhandel) buiten het aangewezen balansgebied, zoals bedoeld en de SVREZL;
- één (boven)woning;

LAURADORP

In het woningbouwprogramma besteden wij ook aandacht aan de belangrijkste categorie, namelijk de bestaande woningvoorraad. Het 'belangrijkst' omdat dit een gegeven is en vernieuwing van de voorraad nooit gelijke tred kan houden met de demografische ontwikkeling van de regio.

Circa 65% van de Landgraafse woningvoorraad is particulier bezit. Op het onderhoud, renovatie dan wel transformatie van deze woningen hebben wij maar heel beperkte invloed. Toch zijn we voor het behalen van resultaten op diverse maatschappelijk opgaven vaak mede afhankelijk van de particuliere woningeigenaar. Daarbij denken wij aan energietransitie, klimaatadaptatie, het levensloopbestendig maken van de eigen woning zodat langer thuis wonen mogelijk wordt. Feitelijk gaat het om de transformatie van de particuliere woningvoorraad naar een duurzame en toekomst- en levensloopbestendige woningvoorraad.

Om woningeigenaren te helpen of te stimuleren om maatregelen te treffen aan de eigen woning hebben we al diverse regelingen in het leven geroepen: de afkoppelsubsidie, het klimaat- en duurzaamheidsfonds, het zonnepanelenproject, de pilot woningisolatie en de

campagne langer thuis wonen. Ons zonnepanelenproject heeft laten zien dat ondersteuning en ontzorging door de overheid er toe leidt dat er een enorme versnelling ontstaat. Minder duidelijk, maar toch vergelijkbaar zien wij bij het 'Ikgroenhet-project' dat bewoners hun tuinen best willen vergroenen maar dat een stuk ontzorging van de kant van de overheid helpt om die stap te zetten.

In het IBA en Regiodeal project Lauradorp willen wij ervaring opdoen die gebruikt kan worden bij de verdere doorontwikkeling van deze ambitie. Daarnaast voorziet ook de Woonwijzerwinkel in een extra mogelijkheid om onze inwoners te ondersteunen bij het verduurzamen van de eigen woning.

Voor het regioproject Lauradorp is een separaat projectplan opgesteld. Naar dat plan wordt op deze plaats korthedshalve verwezen. De kosten van het project zijn geraamd op € 1.500.000,=. De helft daarvan wordt gedekt door een bijdrage vanuit de Regiodeal Parkstad Limburg. Het restant wordt gelijkelijk verdeeld over de gemeente Landgraaf, de stadsregio Parkstad Limburg en de provincie Limburg. Aan de Provincie wordt een bijdrage voor dit project, zijnde € 250.000,= gevraagd.

Wijkacupunctuur Nieuwenhagen

TRANSFORMATIE KANTOOR RABOBANK, NIEUWENHAGEN (WINKELCENTRUM OP DE KAMP)

Het voormalige kantoor van de Rabobank nabij winkelcentrum Op de Kamp staat al geruime tijd leeg. Het pand is inmiddels aangekocht en de nieuwe eigenaar wil ter plaatse appartementen realiseren voor de doelgroep senioren.

Omdat er bij de bouw geen rekening is gehouden met een toekomstige transformatie naar woningen is transformatie geen eenvoudige opgave. Bij herontwikkeling wordt 800 m² leegstaande kantoorruimte in het centrum van Landgraaf onttrokken en dragen we bij aan de kwalitatieve woningmarktopgave in Landgraaf.

Of er een bijdrage vanuit de overheid nodig is voor deze ontwikkeling en zo ja, hoe hoog deze bijdrage is, is nog niet bekend. Als dit aan de orde is willen wij bijdragen aan deze ontwikkeling en vragen wij een gelijke bijdrage van uw provincie. Wij zullen de ontwikkelaar tevens wijzen op de Subsidieregeling Stimulering Wonen 2020 - 2023.

Bijdrage aan doelen / ambities Kader Kwaliteit Limburgse Centra

De aanpak draagt bij aan de volgende provinciale ambities:

- bevorderen van een snellere doorstroming op de woningmarkt
- aanpak leegstand / toekomstbestendig maken centra
- inspelen op veranderende bevolkingssamenstelling, leefstijl en economie
- passende en betaalbare woonruimte in een veilige, aantrekkelijke en gezonde omgeving met voldoende voorzieningen

Bijdrage aan gebiedsopgave Landgraaf

Deze aanpak draagt bij aan:

- de Landgraafse kwalitatieve woningbouwopgave
- De aanpak van leegstand in aanloopstraten
- Het versterken van de centra

Eigen investering – gevraagde bijdrage provincie vanuit samenwerkingsagenda

Landgraaf is bereid om € 860.000,= beschikbaar te stellen voor de activiteiten genoemd in deze agenda. Met een vergelijkbare bijdrage van € 860.000,= kunnen belangrijke stappen worden gezet in de transformatie van aanloopgebieden, versterking centra en het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt.

Initiatief	Totale investering	Investeerder	Cofinanciering gemeente	Vraag provincie Limburg
Verwervings- en sloopkosten Schaesberg	€ 750.000,00	Gemeente	€ 375.000,00	€ 375.000,00
Verwervings- en sloopkosten Kloosterstraat, Ubach over Worms	€ 250.000,00	Gemeente	€ 125.000,00	€ 125.000,00
Transformatie kantoor Rabobank, Nieuwenhagen	PM	PM	PM	PM
Lauradorp	€ 1.500.000,=	Gemeente, regiodeal, provincie	€ 250.000,=	€ 250.000,=
<i>Bijdrage vanuit regiodeal Parkstad</i>			€ 750.000,=	
<i>Bijdrage Parkstad Limburg</i>			€ 250.000,=	

Programmering

Locatie	Aantal toevoegingen	Aantal onttrekkingen	Compensatie	Onttrekking retail in m2	Woningtypologie	Doelgroep	Koop / huur	Prijsklasse
A. Lopende projecten								
Hompertsweg	3	11	geregeld		Vrijstaand	Geschikt voor vitale senior	Koop	300.000 - 400.000
Bousberg	35		niet aan de orde		Vrijstaand	Geschikt voor vitale senior	Koop	300.000 - 400.000
Vml. bs. Schaesberg	8		niet aan de orde, is tijdelijk voor 10jaar idem	500	Woon-werk id	Jonge, startende ondernemers id	Huur	
Vml. apotheek Schaesberg		3			Grondgebonden	Eengezinswoning	Huur	max. 730,=
Heiveld, fase 2	5		geregeld		Grondgebonden	Nultredenwoningen / senioren	Huur	max. 730,=
	12		geregeld					
	1				Vrijstaand	Eengezinswoning	Koop	200.000 - 250.000?
Vml apotheek / bloemenzaak Emmastraat	10	2	niet aan de orde, betreft zorgwoningen	1100	Appartementen	Senioren	Huur	max. 730,=
	26		idem		Zorgkamers	Zorgbehoevende senioren	Huur	max. 730,=
Bei de Ling	56		idem		Zorgkamers	Zorgbehoevende senioren	Huur	max. 730,=
Totaal A	156	16		1600				
B. Uit te werken en te prioriteren								
Wijkacupunctuur centrum Schaesberg	12	5	gedeeltelijk	375	Appartementen en/of retail (breed) in plint	Nultredenwoningen / senioren	(Midden)huur	900,=
Heerlensweg VBC	2		compensatie nodig		ntb	ntb	ntb	ntb
Heerlensweg Pickée	ntb		compensatie nodig		ntb	ntb	ntb	ntb
Duplexwoningen Oud Nieuwenhagen	22	36	geregeld, meer sloop dan nieuwbouw		Grondgebonden	Nultredenwoningen	Huur	max. 730,=
Mosmuller (vml parkeerplaats)	3		geregeld vanuit WOP NL		Grondgebonden	Nultredenwoningen	Huur	max. 730,=
Kloosterstraat 1	6	1	is afhankelijk van ontwikkelende partij	500	Appartementen	Nultredenwoningen	(Midden)huur	900,=
Vml gemeentehuis UoW	13		niet aan de orde, betreft zorgwoningen	275	Zorgkamers	Zorgbehoevende senioren	Huur	max. 730,=
Lauradorp (transformatie)			niet aan de orde				Koop / huur	
Vml bs. Gravenrode	8		is afhankelijk van ontwikkelende partij		Grondgebonden	Nultredenwoningen	Koop / huur	
Vml muziekschool	7	12	is afhankelijk van ontwikkelende partij		Vrijstaand	Nultredenwoningen	Koop	250.000 - 300.000
Parkheide-Zuid	9		kan worden gecompenseerd vanuit contingenten gemeente (bijv. woningen Europaweg-Noord)		Vrijstaand	Nultredenwoningen	Koop	250.000 - 300.000,=
Mosmuller winkel	8	1	geregeld vanuit contingenten HEWonen	800	Appartementen		Huur	
Wijkacupunctuur Hoogstraat	25	15	geregeld vanuit contingenten HEWonen		Appartementen		Huur	
Bernadettekerk	8		compensatie nodig					
Rabobank Op de Kamp	12		is afhankelijk van ontwikkelende partij		Appartementen			
Seniorenwoningen Rimborg	8	?	compensatie afhankelijk van definitief plan					
Wendelwiek			compensatie nodig		Bijzonder woonconcept			
Grensstraat			compensatie nodig		Bijzonder woonconcept			
Oud Nieuwenhagen (inpondgebieden)		35	vooralnog enkel aankoop en sloop; er zal minder worden teruggebouwd dus compensatie niet nodig					
Totaal B	143	108		5350				
Totaal A + B	299	124		6950				