

## Bijlage 2 bij Samenwerkingsagenda

### Voorstel van de Gemeente Weert

#### Inleiding

De druk op de woningmarkt is groot. Dit geldt zowel voor de sociale huursector als voor de koopsector. De gemeente Weert kent nog een forse aanvullende woningbehoefte. Corporatie Wonen Limburg heeft de ambitie om nog ruim 600 sociale huurwoningen en 150 woningen in het middenhuur segment in Weert toe te voegen. Deze opgave is er naast de opgave die is geduid in de Gebiedsvisie Keent & Moesel, waarin het gaat om de vervanging van ongeveer 650 portieketage woningen zonder lift, grotendeels in de sociale huursector, naar ongeveer 875 sociale en middenhuur woningen, zodat een duurzame en toekomstbestendige invulling aan de wijken, inclusief woonomgeving, wordt gegeven. Deze opgave is niet alleen fysiek van aard, de opgave in het sociale domein is wellicht nog evidentier. Keent is een wijk die voor ca. 40% uit sociale huurwoningen bestaat, in Moesel is dit ca. 31%. Het gemiddelde aandeel sociale huurwoningen in Weert is 24%. De uitdaging in de gemeente Weert is er dan ook om meer spreiding van sociale huurwoningen over de wijken en kernen te bewerkstelligen. Het voorstel van de gemeente Weert in het kader van deze samenwerkingsagenda ziet daar op.

#### Versterking binnenstad

Naast de ambitie die hierboven is geduid, loopt het programma voor de versterking van de binnenstad. Dit programma is geïnitieerd in 2017. De gemeente is destijds een convenant hiertoe aangegaan met de provincie Limburg. Een van de aspecten betrof de transformatie van commerciële ruimten buiten het kernwinkelgebied naar wonen. Hiermee wordt het kernwinkelgebied compacter gemaakt. De beleid is vastgelegd in de 'Eerste partiële herziening van de Structuurvisie Weert 2025' (de 'Visie op het stadshart') en vertaald in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'. Deze ambitie wordt door de markt goed opgepakt. Waar een ambitie was overeenkomen om door transformatie van 4.527 m<sup>2</sup> 58 woningen toe te voegen, is de stand van zaken per 1 maart 2021 als volgt. Er is inmiddels 9.618 m<sup>2</sup> getransformeerd naar 124 woningen en er zijn plannen in voorbereiding/uitvoering voor de transformatie van nog eens 12.476 m<sup>2</sup> commercieel vastgoed naar 187 woningen. Dit is inclusief de verdiepingen van het Muntcomplex. De teller staat zodoende op de transformatie van een oppervlakte van 22.046 m<sup>2</sup> naar 311 woningen. Het grootste deel van deze woningen wordt in het middenhuur segment in de markt gezet. Er zijn 57 sociale huurwoningen voorzien/gerealiseerd.

Naast de transformatie is vanaf 2020 Stichting Streetwise ingezet om leegstaande panden te vullen met een commerciële functie. In 2020 heeft dit bij 7 panden succesvol plaats gevonden. De gemeente Weert continueert de inzet van Streetwise in 2021 en 2022.

#### Projecten

Weert brengt in deze samenwerkingsagenda 3 projecten in met in totaal 66-70 sociale huurwoningen, die zien op de in de inleiding aangegeven uitdaging, te weten:

1. Beemdenstraat 38 transformatie naar ca. 30 sociale huurwoningen
2. Beekpoort-Noord hofje met 11 sociale huurwoningen
3. Laarveld fase 3 nieuwbouw 25 sociale huurwoningen

De locaties zijn in de figuur op de volgende bladzijde geduid.



Figuur: locaties drie projecten sociale huurwoningen.

Met de bijdrage van de provincie kunnen de projecten versneld tot uitvoering gebracht worden. Hieronder wordt ingegaan op de onderscheidene projecten.

### 1. Beemdenstraat 38 Leuken

#### *Achtergrond*

Het project heeft betrekking op de transformatie van een bedrijfslocatie in een woonwijk. Naast enkele kleinschaliger bedrijven was tot voorkort Swinnen Meat gevestigd op deze locatie. Het bedrijf heeft zich ontwikkeld tot een bedrijf dat naar maat en schaal niet meer past in een woonwijk, onder andere vanwege de transporten, aan- en afvoer met grote vrachtwagens, alsmede de koelmotoren die voor geluidsoverlast zorgen. Het betrof een milieuhinderlijk bedrijf in een woonwijk. De veiligheid en leefbaarheid stonden onder druk. In december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een vaststellingsovereenkomst waarin een vergoeding is overeengekomen voor de verplaatsing van het bedrijf. Om regie op de locatie te krijgen heeft de gemeente het pand Beemdenstraat 38 aangekocht. Het bedrijf is in 2020 verplaatst naar een bedrijventerrein buiten de gemeente, in de regio, en per 1 augustus 2020 is de locatie aan de Beemdenstraat definitief verlaten. Per 1 maart 2021 hebben ook de andere bedrijfjes, die in het gebouw gevestigd waren, de locatie verlaten.

Leuken is een wijk met een minder dan gemiddeld aandeel sociale huurwoningen, 17% ten opzichte van gemiddeld 24% in Weert). De wijk kent verder een bovengemiddeld aandeel grondgebonden woningen, 95%, en daarmee relatief weinig gestapelde woningen (5% ten opzichte van 25% in

Weert). In de wijk woont weliswaar een meer dan gemiddeld aandeel gezinnen met kinderen (43% ten opzichte van 33% in Weert), echter ook in Leuken vindt gezinsverdunding plaats. Het aandeel eenpersoonshuishoudens/huishoudens zonder kinderen bedraagt 57%. Leuken kent een autonome groei van het aantal huishoudens in de periode 2021-2035 van 160. Hier staan plannen voor 85 woningen (per 1-1-2021) tegenover.

De wachttijd voor een sociale huurwoning in Leuken is langer dan gemiddeld in Weert, mede vanwege het relatief beperkt aandeel sociale huurwoningen. Het project aan de Beemdenstraat 38 voorziet in levensloopbestendige huurwoningen in de sociale huursector (tussen tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens) en vormt zowel kwantitatief als kwalitatief een aanvulling op de woningvoorraad in Leuken.

### *Inhoud*

Het project heeft betrekking op de transformatie van een voormalig bedrijfsgebouw naar minimaal 30 sociale huurwoningen (mogelijk nog 4 extra sociale huurwoningen). Het parkeren vindt in de bestaande half-ondergrondse kelderverdieping plaats. Verder wordt een gemeenschappelijke buitenruimte gerealiseerd op de parkeerkeider. Op deze plaats wordt de bebouwing boven de kelderverdieping gesloopt. Het perceel heeft een oppervlakte van 2.606 m<sup>2</sup>. De herinrichting van de openbare ruimte maakt onderdeel uit van het project, de oppervlakte bedraagt ca. 2.250 m<sup>2</sup>.

Het parkeren voor de bewoners is voorzien in de kelder (1 parkeerplaats per woning). Het parkeren voor bezoekers is voorzien in de openbare ruimte.

### *Planning*

- 2 juni 2021: besluit gemeenteraad over samenwerkingsagenda KLC
- 2 juni 2021: besluit gemeenteraad beschikbaar stellen middelen herinrichting openbare ruimte Beemdenstraat 38
- 2 juni 2021: besluit gemeenteraad over verdeling middelen rijk over verschillende projecten met sociale huurwoningen
- Q2 2021: besluit college van b&w over verkoop pand Beemdenstraat 38 aan Wonen Limburg
- Q2 2021: aanvraag omgevingsvergunning door Wonen Limburg (betreft reguliere procedure, buitenplanse afwijking).
- Q3 2021: verlening omgevingsvergunning Beemdenstraat 38
- Q4 2021: start sloop/ontmanteling pand Beemdenstraat 38
- Q1 2022: start bouw
- Q3 2022: start herinrichting openbare ruimte
- Q4 2022: oplevering transformatie en openbare ruimte

### *Grondexploitatie*

#### Kosten:

• Schadeloosstelling	€ 1.500.000,-
• Advieskosten	€ 40.000,-
• Aankoop pand met bijkomende kosten	€ 575.000,-
• Herinrichting openbare ruimte	€ 400.000,-
• Plankosten:	<u>€ 50.000,-</u>
Totaal	€ 2.565.000,-

#### Opbrengsten:

- Verkoop pand 30 x € 21.675,21 € 650.256,20 (k.k.)

Tekort: € 1.914.743,80

*Doelgroep:*

De woningen zijn bestemd voor 1- en 2-persoons huishoudens.

*Prestatieafspraken:*

Het project is opgenomen in de Prestatieafspraken 2021-2022, welke op 2 december 2020 zijn ondertekend, nadat de gemeenteraad op 4 november 2020 heeft besloten om geen wensen en/of bedingen in te brengen ten aanzien van de prestatieafspraken.

*Duurzaamheid:*

Het betreft transformatie van een bestaand gebouw met een kolommenstructuur. De gridmaat is 6,6 x 4,9 m. Voor een duurzaam gebruik van deze structuur worden de woningen ingepast binnen de kolommenstructuur. Zodoende kunnen 20 woningen worden gerealiseerd. Door optopping van het pand aan de zijde van de Achterstestraat kunnen nog eens 10 woningen worden gerealiseerd. Transformatie is duurzamer dan sloop nieuwbouw. Het heeft wel zijn beperkingen. Er kan niet voldaan worden aan de eisen voor nieuwbouw op het gebied van energieprestatie. Bij de transformatie van het pand volgt Wonen Limburg tenminste de minimale eisen die worden gesteld vanuit wet- en regelgeving met betrekking tot energieprestatie. Dat neemt niet weg dat Wonen Limburg te zijner tijd niet kiest voor aanvullende maatregelen. Op dit moment kan hierover echter nog geen toezegging worden gedaan.

De oppervlakte van het perceel is 2.606 m<sup>2</sup>.

Transformatie is in algemene zin duurzamer dan sloop en nieuwbouw. Verdere verloedering wordt voorkomen. De kwalitatieve uitstraling van het pand is beperkt. Door de transformatie ontstaat een enorme kwaliteitsimpuls. De totale oppervlakte van de nieuwe woningen bedraagt ca. 1.975 m<sup>2</sup>. Dit is exclusief verkeersruimte, garage en bergingen.

De buitenruimte is volledig versteend en verhard. De oppervlakte van de te herinrichten openbare ruimte is ongeveer 2.250 m<sup>2</sup>. Hiervan wordt 325 m<sup>2</sup> ontsteend en vergroend. Dit gebeurt door tussen een nieuw aan te leggen trottoir en de rijbaan een groenvoorziening aan te leggen. Er worden 13 bomen geplant. Het schoon hemelwater van openbare ruimte en gebouw wordt naar een aan de overzijde van de Achterstestraat in de bestaande groenvoorziening aan te leggen wadi opgevangen en geborgen.

## **2. Beekpoort-Noord**

*Achtergrond*

In 2018 is door het Platform Allochtone Zorgvragers (PAZ) een verzoek ingediend bij de gemeente. Dit platform wil samen met andere organisaties een haalbaarheidsonderzoek doen naar een alternatieve woonvorm, waarbij een groep mensen op een of andere manier samen woont (in zelfstandige woningen die bij elkaar staan in een hofje of bijvoorbeeld samen wonen in een groepswooning) en waarbij de bewoners elkaar helpen indien dat nodig is. Er is in dit geval niet zo zeer sprake van een familieband. Deze woonvorm speelt in op een actueel thema, gelet op de vergrijzing en de toenemende eenzaamheid.

PAZ, Stichting Meer Kleur en Kwaliteit (SMKK) en Provinciaal Platform Diversiteit (PPD), (afgekort: 'de initiatiefgroep') is in contact gekomen met Wonen Limburg. Deze initiatiefgroep wil graag een

woonhofje ontwikkelen voor mensen in Weert. De focus ligt op mensen met een niet westerse achtergrond en een leeftijd van 50+. Omdat de initiatiefgroep geen ervaring heeft met het ontwikkelen en beheren van woningen hebben zij Wonen Limburg gevraagd hen hierbij te ondersteunen. De initiatiefgroep is inmiddels gewijzigd qua samenstelling, en richt zich niet specifiek meer op mensen met een niet westerse achtergrond.

Het doel van de samenwerking is om te onderzoeken hoe de initiatiefgroep een gezonde businesscase kan maken voor de exploitatie van deze woningen. Hierbij wordt Wonen Limburg in eerste instantie eigenaar van de te realiseren woningen, waarbij de initiatiefgroep een wooncoöperatie opricht en de 11 woningen huurt van Wonen Limburg. Het groenonderhoud van het hofje en de woningtoewijzing zal dan door de coöperatie zelf verzorgd worden.

Door de initiatiefgroep is een programma van eisen opgesteld voor de invulling van het hofje. Rekening houdend met het Programma van Eisen is na verschillende gesprekken door de gemeente Beekpoort-Noord als locatie aangewezen. De grond in Beekpoort Noord is in eigendom van de gemeente Weert. Er is een ruimtebeslag gedeeld met de gemeente voor de realisatie van 11 sociale huurwoningen in de vorm van een hofje. Op basis van deze input heeft de gemeente met input van belanghebbenden het gebied stedenbouwkundig ingevuld. Voor de woningen in het plangebied wil Wonen Limburg gebruik maken van standaard woonproducten (conceptwoningen) in aangepaste vorm in verband met de gewenste beeldkwaliteit.

Zowel voor de gemeente als voor Wonen Limburg is dit een pilot. De woonvorm sluit overigens goed aan bij de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek uit 2018.

### *Inhoud*

Het project ziet op de realisatie van 11 grondgebonden sociale huurwoningen in de vorm van een hofje in het project Beekpoort-Noord. De initiatiefgroep maakt met de gemeente afspraken over het beheer van de openbare ruimte in het hofje. Het parkeren voor bewoners en bezoekers is voorzien in de openbare ruimte.

### *Planning*

Het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' laat de ontwikkeling toe. Voor de infrastructuur dient een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) te worden verleend.

- december 2020: aanvraag omgevingsvergunning 11 sociale huurwoningen
- 8 februari 2021: de raad beslist over de overeenkomst voor de ontwikkeling van 45 woningen in Beekpoort-Noord, waaronder het hofje met 11 sociale huurwoningen
- 2 juni 2021: besluit gemeenteraad over samenwerkingsagenda KLC
- 2 juni 2021: besluit gemeenteraad over verdeling middelen rijk over verschillende projecten met sociale huurwoningen
- Q2 2021: verlening omgevingsvergunning
- Q3 2021: bouwrijp maken
- Q3 2021: start bouw
- Q1 2022: oplevering

### *Grondexploitatie*

Het plan kent een lange doorlooptijd en is gestart in de jaren '90 van de vorige eeuw, met de aankoop van diverse panden binnen het plangebied. Vanwege de lange doorlooptijd, renteverliezen en plankosten is de kostprijs per m<sup>2</sup> opgelopen. Verder is het kwaliteitsniveau van de inrichting van de openbare ruimte en de beeldkwaliteitseisen aan de bebouwing hoog.

Kostprijs per m <sup>2</sup> uitgeefbaar gebied	€ 474,30 (excl. BTW)
Opbrengst per m <sup>2</sup> sociaal boven 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 175,20 (prijsspeil 2021, excl. BTW)
Onrendabele top gemeente per m <sup>2</sup> sociaal	€ 299,10 (excl. BTW)

Oppervlakte uitgeefbaar gebied sociaal is 1.366 m<sup>2</sup>, de totale onrendabele top voor de gemeente is € 408.570,60.

#### *Doelgroep*

De bewoners zijn een groep mensen die met elkaar dit traject zijn ingegaan, een mix in leeftijden en achtergronden. De mensen hebben een commitment naar elkaar uitgesproken. De doelstelling is dat de mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen en dat eenzaamheid wordt tegengegaan. Het initiatief komt voort vanuit een groep mensen, waarvan hun oorsprong elders ligt. Het groepje dat er thans mee bezig is en er ook gaat wonen is echter een gemixte groep. Wonen Limburg heeft tevens met hen afgesproken dat partijen er samen ook voor gaan zorgen dat tenminste één van de woningen verhuurd gaat worden aan een kwetsbaar iemand. Bijvoorbeeld iemand die begeleid wordt en door de bewoners ook in hun groep opgenomen wordt en een rol krijgt in het samenwonen project. Omdat op dit moment alle woningen “vergeven” zijn, zal dit gaan plaatsvinden zodra er een woning in de toekomst gaat vrijkomen.

#### *Prestatieafspraken*

Het project is opgenomen in de Prestatieafspraken 2021-2022, welke op 2 december 2020 zijn ondertekend, nadat de gemeenteraad op 4 november 2020 heeft besloten om geen wensen en/of bedenkingen in te brengen ten aanzien van de prestatieafspraken.

#### *Duurzaamheid*

De woningen zijn levensloopbestendig. De initiatiefgroep vormt een inclusieve gemeenschap (sociale duurzaamheid). De woningen voldoen zoveel als mogelijk aan BENG, de vergunning is vóór 1 januari 2021 aangevraagd. Achtergrond is een combinatie van factoren, enerzijds de grondprijs en de onzekerheid over de extra kosten die BENG met zich mee brengt. Anderzijds worden de woningen zeker wel duurzaam, met een epc van 0,4, de woningen worden gasloos en de woningen worden uitgerust met een warmtepomp en zonnepanelen. Het resultaat is een hofje met woningen die niet ver van BENG af liggen. Eigenlijk kan het project de extra kosten om BENG te halen niet dragen. De openbare ruimte wordt klimaat adaptief ingericht. Er is zo veel mogelijk sprake van bovengronds afwateren naar buffervoorzieningen.

### **3. Laarveld fase 3**

#### *Achtergrond*

Laarveld is een uitbreidingswijk aan de noordzijde van Weert. Het plan is verdeeld in 4 fasen. In totaal zijn op basis van de huidige inzichten 868 woningen in het plan voorzien alsmede 30 plaatsen in de vorm van onzelfstandige eenheden in een woonzorgcomplex. Fase 1 en 2 zijn grotendeels gerealiseerd. In deze 2 fasen zijn in totaal 406 woningen voorzien, waarvan per 1 januari 382 woningen zijn gerealiseerd. Onder deze 382 woningen is een woonzorgcomplex met 81 sociale huurwoningen en 30 verpleegplaatsen alsmede een locatie met 6 woonwagenvoningen voor de doelgroep woonwagenvoerders. Verder zijn in fase 1 en 2 23 starterswoningen gerealiseerd en 165 woningen op bouwkvelds gerealiseerd.

In 2020 is het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 20 januari 2021 onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan is fase 3 uitgewerkt. Fase 3 voorziet in 152 woningen. Fase 4 is in dit plan opgenomen met een bestemming 'Wonen uit te werken'. In fase 4 zijn 310 woningen voorzien.

### *Inhoud*

Het plan voor 25 sociale huurwoningen is opgenomen in fase 3. Wonen Limburg kiest voor de bouw van eengezinswoningen, aangezien de druk op de sociale huurwoningen voor gezinnen met kinderen het grootst is. De wachttijden zijn opgelopen naar meer dan 10 jaar. Het aantal reacties op een eengezinswoning in de sociale huursector loopt op naar uitschieters tot wel 600 reacties op een woning.

De woningen zijn voorzien in 5 rijtjes van elk 5 woningen. Het parkeren voor bewoners en bezoekers is voorzien in de openbare ruimte.

### *Planning*

- 20 januari 2021: bestemmingsplan Laarveld 2020 onherroepelijk
- 2 juni 2021: besluit gemeenteraad over samenwerkingsagenda KLC
- 2 juni 2021: besluit gemeenteraad over verdeling middelen rijk over verschillende projecten met sociale huurwoningen
- Maart-oktober 2021: bouwrijp maken fase 3
- Q4 2021: aanvraag en verlening omgevingsvergunning 25 sociale huurwoningen
- Q4 2021: start bouw 25 sociale huurwoningen
- Q3 2022: oplevering sociale huurwoningen

### *Grondexploitatie*

Op de totale grondexploitatie eindigt op een tekort op de grondexploitatie van € 11 miljoen. Dit tekort wordt veroorzaakt door het wegnemen van milieucirkels, de verplaatsing van (intensieve) veehouderijbedrijven, bodemonderzoeken, sanering, hoge kosten voor archeologische onderzoeken en plankosten. Verder is het kwaliteitsniveau van de inrichting van de openbare ruimte hoog. De doorlooptijd van de exploitatie is lang.

Tekort op de grondexploitatie Laarveld per m<sup>2</sup> uitgeefbaar gebied: € 22,03

Oppervlakte sociaal in fase 3 Laarveld: 4.046 m<sup>2</sup>

Onrendabele top gemeente sociaal fase 3 Laarveld: € 89.133,-

### *Doelgroep*

De vraag naar eengezinswoningen in Weert is groot. De gemiddelde wachttijd voor dit type woning loopt de afgelopen jaren alleen maar op. De doelgroepen die hierop reageren zijn divers. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen gekozen voor levensloopbestendige woningen. Omdat de sinds 2000 gerealiseerde projecten voornamelijk meergezinswoningen of levensloopbestendige woningen betroffen is hier bewust gekozen voor eengezinswoningen.

Er is gekozen voor eengezinswoningen met een huurprijs tot € 737,14. Achtergrond is dat de druk op sociale huurwoningen voor gezinnen met kinderen het grootst is. Dit komt mede doordat sinds 2000 nagenoeg alleen nog sociale huurwoningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens zijn gerealiseerd. Overigens zijn de woningen wel aanpasbaar.

### *Prestatieafspraken*

Het project is opgenomen in de Prestatieafspraken 2021-2022, welke op 2 december 2020 zijn ondertekend, nadat de gemeenteraad op 4 november 2020 heeft besloten om geen wensen en/of bedingen in te brengen ten aanzien van de prestatieafspraken.

#### *Duurzaamheid*

De woningen voldoen aan de BENG-normen. Er wordt een inspiratiedocument duurzaam bouwen opgesteld waarmee bewoners voor hun eigen woning ideeën kunnen opdoen, ook met betrekking tot natuurinclusief bouwen. Daarbij kan gedacht worden aan het ophangen van nestkasten voor vogels, hergebruiken van regenwater, het realiseren van zo weinig mogelijk verharding op de kavel, het maken van takkenhopen, het bedekken van muren met klimplanten. Maar ook het toepassen van zonnepanelen en warmtepompen, hetgeen door de corporatie wordt uitgevoerd.

De openbare ruimte wordt klimaat adaptief ingericht. Er is veel ruimte voor berging en infiltratie van hemelwater, veel en robuuste groenstructuren, gemeenschappelijk gebruiksgroen, duurzame verhardingsmaterialen zoals gebakken klinkers maar wel zo weinig mogelijk verharding, semi-verharding, gesloten grondbalans, eco-dynamische verlichting etc.

#### **Woningbouw in de kleine kernen**

Ter informatie is hieronder een overzicht van de voorgenomen woningbouwplannen in de kernen. In alle kleine kernen in Weert zijn woningbouw projecten in voorbereiding/uitvoering.

#### *Altweerderheide*

In Altweerderheide zijn 4 woningen (2 levensloopbestendig en 2 eengezins) voorzien aan de Pastoor Schippersstraat (binnenplanse afwijking) en heeft de gemeente principe medewerking verleend aan de ontwikkeling van een woongebied aan de Bergsheestee met 23 woningen, waaronder 4 sociale woningen, 6 levensloopbestendige, 10 eengezins en levensloopbestendig te maken woningen en 3 bouwkvelds. Start bestemmingsplanprocedure is voorzien in 2021. Start bouw van de woningen zou in 2022 kunnen plaatsvinden, afhankelijk van eventuele juridische procedures.

#### *Laar*

De 'kop' van Laarveld fase 3 met 23 woningen ligt in het kerkdorp Laar. Dit deel loopt mee in de totale ontwikkeling van Laarveld fase 3, waarvan het bouwrijp maken start in maart 2021 en waarvan de bouw van de woningen start in Q4 2021.

#### *Swartbroek*

In 2020 is het bestemmingsplan 'Kapelheuvelstraat' vastgesteld en onherroepelijk geworden. Dit plan voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen, waaronder 3 starterswoningen, 1 bouwkveld en voor het overige levensloopbestendige woningen. Het bestemmingsplan is in 2020 vastgesteld en onherroepelijk geworden. De start bouw heeft plaatsgevonden in Q3 2021.

#### *Stramproy*

In Stramproy zijn naast transformatie van commercieel vastgoed naar wonen diverse nieuwbouw plannen voor woningbouw voorzien, te weten:

- 11 sociale huurwoningen Burgemeester Smeijersweg, bestemmingsplan is vastgesteld op 23-9-2020 en inmiddels onherroepelijk, start bouw voorzien in Q4 2021.
- 10 sociale huurwoningen Mgr. Nolensstraat 5/5A, bestemmingsplan is vastgesteld op 2 juni 2021 en inmiddels onherroepelijk, start bouw is voorzien in 2022.



- 9 levensloopbestendige koopwoningen Walestraat, dit betreft de herontwikkeling van een bedrijfsterrein (aannemer) in een woonwijk. Bestemmingsplan is vastgesteld op 13 juli 2021 en inmiddels onherroepelijk.
- 35 woningen Lambroek, bestemmingsplan in procedure, waaronder 20-22 levensloopbestendige koopwoningen en 9-11 bouwkvavels en 4 sociale woningen, waarschijnlijk starterswoningen. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 3 juni 2021. Er is beroep ingesteld.
- 40 woningen Veldstraat 73, het bestemmingsplan zal naar verwachting nog in 2021 in procedure worden gebracht. Het betreft een locatie van een intensief veehouderijbedrijf (kippenbedrijf), dat tegen de kern van Stramproy ligt, met de daarbij behorende milieuhinder (geur en fijnstof). Het betreft een agrarisch bouwblok met een oppervlakte van 2 ha. De oppervlakte van de agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt ongeveer 3.100 m<sup>2</sup>. Het bedrijf wordt volledig gesaneerd. Het plan voorziet in 11 levensloopbestendige woningen en 29 bouwkvavels.

#### *Tungelroy*

Het project Truppertstraat met 44 woningen, waaronder 8 sociale huurwoningen en 6 starterswoningen, is in 2020 afgerond. Het project Baetenhof is in realisatie. Hier zijn 18 woningen voorzien, waarvan 6 levensloopbestendige koopwoningen in 2020 zijn opgeleverd. Verder zijn er 4 bouwkvavels (waarvan inmiddels 3 woningen opgeleverd) en 8 projectmatige levensloopbestendige koopwoningen (in aanbouw).