Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 13 december 2022

Agendapunt 21

Onderwerp Versnellingsagenda Wonen 2023-2025

Portefeuillehouder(s) De heer mr. R.M.J. Martens (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

In 2021 werd voor het eerst een lokale vertaling van het regionaal woonbeleid gemaakt. Dit gebeurde in de vorm van het Uitvoeringsprogramma Wonen. De behoefte bestond namelijk om meer lokaal maatwerk toe te passen en daarmee gericht te sturen op (behoud van) leefbaarheid in alle kernen, passende woningen en behoud (of versterking) van ruimtelijke kwaliteiten. Het Uitvoeringsprogramma is vorig jaar verder verruimd en opgenomen in de Versnellingsagenda Wonen. De ontwikkelingen op de woningmarkt en de ambitie van dit college om beleidsruimte te bieden voor 750 woningen, vragen om een verdere verruiming van het lokaal woonbeleid; ruime, maar afgewogen kaders, bieden de mogelijkheid voor initiatiefnemers (en de gemeente als grondeigenaar) plannen te ontwikkelen én te realiseren.

Op 5 juli 2022 heeft de gemeenteraad de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna: Structuurvisie Wonen 2022) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen 2022 biedt ruimte om te bouwen en om nieuwe plannen te ontwikkelen. De Versnellingsagenda Wonen brengt – binnen de algemene regionale kaders - lokale focus aan in de gewenste/noodzakelijke (nieuwe) planontwikkelingen voor de korte termijn (2023 tot en met 2025).

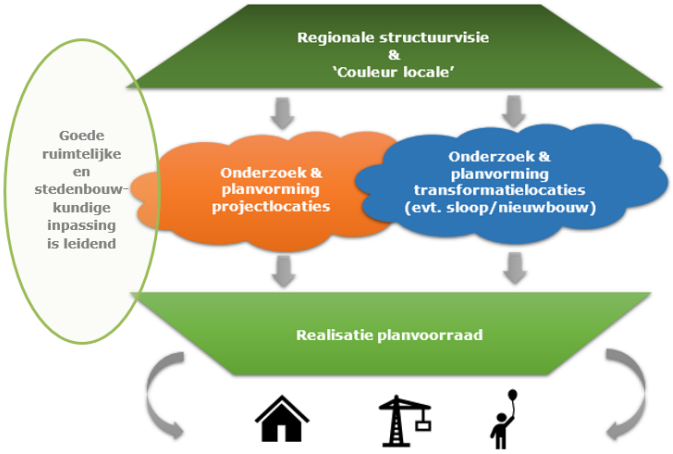
De ervaringen met de Versnellingsagenda Wonen 2022, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2021, de ontwikkelingen op de woningmarkt en de komst van de Nationale Woon- en Bouwagenda hebben geleid tot de voorliggende doorontwikkeling van het Leudals woonbeleid. De doorontwikkeling houdt in, dat meer beleidsruimte ontstaat voor woningbouwinitiatieven, die passen binnen het regionaal woonbeleid, onze ambitie en de ruimtelijke kwaliteit die Leudal rijk is. Het doel is te komen tot versnelling van woningbouw in het belang van de leefbaarheid van al onze kernen, passende en betaalbare woningen en de huisvesting van specifieke doelgroepen. Wij vatten dit samen onder de term: Versnellingsagenda Wonen.

De Versnellingsagenda Wonen biedt een ruim afwegingskader voor nieuwe woningbouwmogelijkheden in Leudal. Of, en zo ja, in welke vorm deze woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd is mede afhankelijk van externe factoren. De gemeente realiseert zelf geen woningen. Wij kunnen met de Versnellingsagenda Wonen wel sturen op voldoende beleidsruimte voor nieuwe planontwikkelingen. Onze inzet is 750 woningen, zoals opgenomen in het coalitieakkoord. Daarbij is het nadrukkelijk de wens om het aandeel huurwoningen en betaalbare koopwoningen te vergroten en in alle kernen bouwmogelijkheden te bieden.

De Versnellingsagenda Wonen zet in op twee hoofdonderdelen voor het creëren van nieuwe mogelijkheden voor woningbouw.

1. Ontwikkelen van vrijkomend of leegstaand vastgoed op projectmatige wijze (grote(re) (sloop en) nieuwbouwplannen op strategische locaties);
2. Transformeren van vrijkomend of leegstaand vastgoed met een publieksfunctie, waarbij de publieksfunctie nu of in de toekomst het bestaansrecht verliest;

Daarnaast zet de Versnellingsagenda Wonen ook in op het bouwen/realiseren wat in de planvoorraad zit (afronden van bestaande plannen en projecten). Kansrijke initiatieven uit onderdeel 1 en 2 stromen automatisch door naar deze realisatiefase.



Wij gaan hieronder in op de argumenten voor vaststelling van de Versnellingsagenda Wonen 2023-2025.

De (concept) Versnellingsagenda Wonen 2023-2025 past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen 2022
De Versnellingsagenda Wonen integreert de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten van de regionale structuurvisie met de lokale ontwikkelwens en -kracht. Als uitwerking van de Structuurvisie Wonen 2022 is er geen sprake van of onderscheid tussen regulier beleid en aanvullend beleid, maar van een gerichte, lokale aanpak.

Op basis van de meest recente prognose Etil 2021 bestaat voor de langere termijn (10 jaar) een benodigde groei van minimaal 870 woningen ten opzichte van 1-1-2021. Voor een deel zitten deze woningen in de bestaande planvoorraad. In aanvulling op bestaande plannen beschrijft de Versnellingsagenda Wonen de lokale ontwikkelrichting voor nieuwe planontwikkelingen voor de korte termijn. De behoefte aan betaalbare, levensloopbestendige (huur)woningen is het grootst, terwijl deze in de bestaande planvoorraad én bestaande woningvoorraad ondervertegenwoordigd zijn.

De onderdelen 'Projectmatige woningbouw' en 'Uitvoeringsprogramma Wonen' bieden ruime kaders voor verschillende gewenste, nieuwe ontwikkelingen, afgestemd op het provinciaal en regionaal beleid, onze ambitie en de wens onze ruimtelijke kwaliteiten te behouden en te versterken.

Focus op versnellen van bouwontwikkelingen, niet actief innemen bouwrechten
De huidige planvoorraad bestaat bijna volledig uit actuele woningbouwplannen. Verspreid over de kernen liggen nog zo'n 40 onbenutte bouwtitels, waarvan redelijkerwijs wordt ingeschat dat deze de komende jaren niet tot ontwikkeling worden gebracht. De bouwrechten zijn niet oneindig geldig, maar de focus ligt met de Versnellingsagenda Wonen voor de periode 2023-2025 bij de benodigde planontwikkeling en bouwversnelling van (nieuwe) gewenste initiatieven.

De overweging om op dit moment niet actief in te zetten op het innemen van bouwrechten heeft deels te maken met de huidige beperkte personele capaciteit. Daarnaast staan - met de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2022 - oude bouwrechten nieuwe passende ontwikkelingen kwantitatief niet (meer) in de weg. Via de provinciale Omgevingsverordening is de periodieke heroverweging van bouwrechten en bouwplannen voortaan ook geborgd. Leudal zal dit proces gelijktijdig doorlopen met alle andere Limburgse gemeenten. Daarnaast worden bij nieuwe planontwikkelingen (realisatie)termijnen contractueel vastgelegd, om te stimuleren dat tijdig gebruik wordt gemaakt van de bouwrechten en om in de toekomst zonder (financieel) risico makkelijker te kunnen bijsturen / ingrijpen.

Gerichte sturing voor maximaal effect
De demografische en maatschappelijke ontwikkelingen vragen om specifieke woningbouwmogelijkheden. Hierbij gaat het niet (alleen) om meer woningen, maar om de juiste kwaliteit (woningtype, segment en betaalbaarheid), op de juiste locatie. Deze demografische en maatschappelijke ontwikkelingen leiden ook tot opgaven op het gebied van vrijkomend maatschappelijk of commercieel vastgoed en leefbaarheid. Daarnaast vragen andere opgaven en ontwikkelingen om goede synergie met woningbouw-

ontwikkelingen. Denk hierbij aan de klimaatopgave (terugdringen en voorkomen van hittestress, vergroening en zonnepanelen op daken) en langer thuis wonen. Al deze ontwikkelingen vragen om een samenhangend beleid als het gaat om het toevoegen van woningen aan de voorraad.

Door bewust te kiezen voor een gerichte aanpak voor nieuwe bouwmogelijkheden, is het effect op de leefbaarheid / vitaliteit van de kernen en de positie van specifieke doelgroepen op de woningmarkt het grootst. Het onderdeel 'Projectmatige woningbouw' versterkt vooral het sociale karakter van onze gemeente met ontwikkelingen en samenlevingsvormen vanuit een conceptgedachte en de wens om te bouwen voor én door/met inwoners. Het onderdeel 'Uitvoeringsprogramma Wonen' spitst zich toe op extra ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw in vrijkomend of leegstaand vastgoed in de kernen.

Voorgestelde aanpassingen en verruimingen voor 2023-2025

Uitgangspunten meerjarig vastleggen i.p.v. per jaarschijf (algemeen)

Als uitwerking van de Structuurvisie Wonen 2022 is er geen sprake van of onderscheid tussen regulier beleid en aanvullend beleid, maar van een gerichte, lokale aanpak. Daarom wordt voorgesteld de periode van de Versnellingsagenda Wonen te koppelen aan die van de structuurvisie en de uitgangspunten tot en met 2025 vast te leggen. Indien gewenst vindt tussentijdse bijsturing plaats.

Toevoegen 3e onderdeel voor woning- en/of woonkavelsplitsingen (algemeen)

In aanvulling op de twee huidige onderdelen van de Versnellingsagenda Wonen - projectmatige woningbouw en UP Wonen – zal het college in de eerste helft van 2023 besluiten onder welke voorwaarden een derde onderdeel kan worden toegevoegd voor woning- en/of woonkavelsplitsingen in de kernen. Als gevolg van de veranderende demografische samenstelling met minder gezinnen en meer 1- en 2-persoonshuishoudens, sluit een deel van de woningvoorraad (royale gezinswoningen met grote tuinen) niet meer aan op de huidige woonwensen. Woning- en/of woonkavelsplitsing kan daarbij uitkomst bieden en bijdragen aan een betere wooncarrière van onze inwoners. Hierbij dient het belang van passende woningbouw te worden gewogen tegen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voldoende (groene) ruimte in de kernen, die bijdragen aan positieve gezondheid, beleving, ontmoeting en klimaatadaptieve maatregelen. Tot nadere besluitvorming, ontstaat geen extra ruimte voor woningsplitsing of woningen op zij- / achtererven of open ruimten.

Verruimen maximale koopsom goedkope koopwoning bij nieuwbouw (algemeen)

De kwalitatieve behoefte bestaat voor huurwoningen (sociaal en middelduur tot € 1.000) en voor goedkope koopwoningen. De afbakening van goedkope koopwoningen vraagt om een nadere specificering, mede gezien de variëteit aan initiatieven, de recent gestegen bouwkosten en prijsontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt geprobeerd zowel de betaalbaarheid te borgen als aansluiting te houden bij reële marktwaarden (voor haalbare realisaties door marktpartijen). Voorgesteld wordt om voor goedkope koopwoningen voortaan onderscheid te maken tussen de maximaal toegestane koopsom bij inpandige verbouwing (huidige maximale koopsom ook in 2023-2025 laten gelden) of bij volledige nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt voorgesteld daarnaast ook onderscheid te maken tussen realisatie van appartementen of grondgebonden woningen. De gehanteerde maximale koopsommen bij (sloop en) nieuwbouw zijn afgeleid van gangbare begrenzingen van provincie en rijk, met prijspeil 2022. Er wordt op dit moment niet gekozen voor een automatische koppeling / bijstelling, omdat wij verwachten dat hiermee de betaalbaarheid voor onze inwoners onder druk komt te staan. De genoemde maximale koopsommen worden dus niet automatisch geïndexeerd en groeien / ontwikkelen niet mee met eventuele aanpassingen van provinciaal of rijksbeleid. In onderstaande tabel is dit samengevat.

	Type woning	Maximale koopsom 'goedkope koop'
Inpandige verbouwing	Appartement	€ 225.000
Nieuwbouw (in combinatie met sloop)	Appartement	€ 280.000 (grens koopsom starterslening 2022)*
	Grondgebonden	€ 355.000 (NHG-grens 2022)

** Ter toelichting wordt opgemerkt dat alleen qua prijsstelling (koopsom) is aangesloten bij de grens van de starterslening.*
Alle genoemde segmenten zijn geschikt voor diverse doelgroepen (van starters tot senioren).

Geen indieningstijdvak meer hanteren (UP Wonen)
De extra bouwmogelijkheden die het UP Wonen biedt, worden positief gewaardeerd. Deze leiden niet altijd direct tot concrete aanvragen, maar zetten ondernemers wel aan tot denken over hun toekomstplannen. Voorgesteld wordt om het indienen van passende initiatieven voortaan gedurende het hele jaar mogelijk te maken en hiervoor geen tijdvak meer te hanteren. Er is inmiddels sprake van (gericht) regulier beleid.

Adviesfunctie voor Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij (grotere) sloop/nieuwbouw (UP Wonen)
In principe blijft de bouwmassa van het hoofdgebouw richtinggevend voor transformatiemogelijkheden. Toegevoegd is dat bij (grotere) sloop/nieuwbouw initiatieven het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (of bij inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Fysieke Leefomgeving) vragen over de gewenste stedenbouwkundige inpassing en de mogelijkheden voor afwijking van de toegestane bouwmassa.

Monumenten toevoegen / regulier inbedden (UP Wonen)
Het doel van het UP Wonen blijft transformatie van publieksfuncties voor specifieke doelgroepen in het belang van leefbaarheid. Voorgesteld wordt om de transformatiegebieden gelijk te houden aan 2022, alleen monumenten ook toe te voegen aan de kaartjes. Transformatie c.q. splitsing van monumenten was, omwille van het behoud van de panden, al jaren via maatwerk mogelijk, maar wordt op deze manier regulier ingebed. Voor monumenten in het kernwinkelgebied van Heythuysen geldt dat deze alleen op de verdieping mogen worden getransformeerd naar wonen. In de overige kernen geldt deze restrictie niet. Afhankelijk van de situatie kan het bij monumenten passender zijn om medewerking te verlenen aan een duurdere prijsklasse.

Transformatie voor 'eigen bewoning' blijft mogelijk (UP Wonen)
Daarnaast blijft transformatie van publieksfuncties tot een enkele woning ten behoeve van 'eigen bewoning' (dus ongeacht het segment of prijsklasse), zoals toegevoegd in de Versnellingsagenda Wonen 2022, mogelijk.

De versnellingsagenda bevat een concrete aanpak voor 2023-2025
De Versnellingsagenda Wonen is opgesteld vanuit de wens passende woningen te bieden aan (toekomstige) inwoners van Leudal en de leefbaarheid in de kernen te stimuleren. Hierbij worden specifieke doelgroepen (die het binnen de huidige woningmarkt lastig hebben) ondersteund. De gemeente is hierbij kaderstellend en doet dit met een doorkijk naar de langere termijn.

Hierbij wordt niet gewerkt met een minimum of maximum aantal woningen, maar wordt gestuurd op (minimale) kwalitatieve aspecten waaraan initiatieven c.q. de extra woningen moeten voldoen. Daarnaast wordt een beperkte termijn gesteld waarbinnen nieuwe initiatieven tot realisatie moeten komen.

Hiermee houdt de gemeente regie op de planontwikkeling (dynamisch voorraadbeheer) en blijft kwalitatieve bijsturing in de toekomst mogelijk. De wijze waarop dit gebeurt, wordt weergegeven in de uitvoeringsmaatregel. In hoofdstuk 6 zijn de concrete maatregelen voor 2023-2025 beschreven.
Voor het onderdeel 'Uitvoeringsprogramma Wonen 2023-2025' zijn bijlage 2 (transformatiegebieden uitgewerkt) en bijlage 3 (kwaliteitseisen) een onlosmakelijk onderdeel van de uitgangspunten voor de komende jaren.

Voor een uitgebreide beschrijving van de uitgangspunten en overwegingen van de Versnellingsagenda Wonen, inclusief de concrete maatregelen voor 2023-2025, wordt verder kortheidshalve verwezen naar het bijgevoegde beleidsdocument met bijbehorende bijlagen.

Doorkijk richting 2026 e.v.
In het kader van de Structuurvisie Wonen 2022 worden jaarlijks de gerealiseerde woningen gemonitord en de planvoorraad geactualiseerd. Dit geeft ook inzicht in de resultaten van de Versnellingsagenda Wonen. Indien gewenst kan het college als bevoegd gezag (gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet) - waar nodig - tussentijds de uitvoeringsmaatregelen aanpassen. Eind 2025 vindt een algehele herijking van de Versnellingsagenda Wonen plaats.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit besluit.

Juridische paragraaf

Het onderdeel Uitvoeringsprogramma Wonen wordt - bij transformatie in de kernen - vervolgens gebruikt als toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning of verzoeken tot wijziging bestemmingsplan, die zien op toevoeging van een of meer woningen en die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan.

Het onderdeel Projectmatige woningbouw biedt - vanuit de filosofie 'bouwen voor én door/met inwoners'- de kaders voor het ontwikkelen van locaties voor passende woningbouw op strategische ontwikkellocaties in de kernen. Het gaat hierbij om initiatieven waarbij de gemeente vooraf - zoveel mogelijk in dialoog met de kern - ontwikkelcriteria opstelt / heeft opgesteld. Concrete initiatieven c.q. locaties worden onder vermelding van 'versnellingsagenda wonen' separaat ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Inkoopparagraaf

Niet van toepassing

Personele paragraaf

Niet van toepassing

Communicatieparagraaf

Het beleid wordt na vaststelling herhaaldelijk actief gecommuniceerd (gemeentelijke kanalen, website) om de nieuwe bouw- en ontwikkelmogelijkheden breed kenbaar te maken onder inwoners, (beoogde) initiatiefnemers en belangstellenden.

Bijlage(n)
Bijlage 1 (concept) Versnellingsagenda Wonen 2023-2025
Bijlage 2 (concept) raadsbelsuit

Heythuysen, 7 november 2022

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger

Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Leudal;

Agendapunt

21

Gezien het voorstel van het college d.d. 7 november 2022, nummer BenW\3806;

Gelet op de wens (ver)bouw van woningen mogelijk te maken om de leefbaarheid in de kernen te behouden en te versterken, omdat de gemeente Leudal, net als veel andere plattelandsgemeenten, voor de uitdaging staat voldoende woningen te (laten) realiseren voor de juiste doelgroepen, de bestaande voorraad toekomstbestendig te (laten) maken (kwaliteitsslag duurzaamheid en levensloopbestendigheid), voorzieningen bereikbaar en toegankelijk te houden en de bebouwde omgeving klimaatbestendig te maken;

Overwegende dat deze opgaven samen komen in de Versnellingsagenda Wonen 2023–2025;

Mede gelet op het in de raadsvergadering van 13 december 2022 aangenomen - ter vergadering gewijzigde - amendement 21.2 van de fractie Samen Verder;

Besluit:

De 'Versnellingsagenda Wonen 2023-2025; Samen bouwen wij aan de toekomst van Leudal' vast te stellen, met dien verstande:

a. *(als gevolg van amendement 21.2)* dat in Neeritter alleen de Driessensstraat én de om het Krekelbergplein heen gelegen weggedeelten van de Bosstraat, de Gasthuisstraat en de Wittesteegstraat worden aangewezen als gebied waarbij aanwezige horeca en detailhandel alleen op de verdieping mag worden getransformeerd naar wonen;
b. *(als gevolg van amendement 21.2)* dat appartementen in geen enkel dorp (bij voorbaat) worden uitgesloten mits deze stedenbouwkundig inpasbaar zijn en voldoen aan de voorwaarden genoemd in de Versnellingsagenda.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van de gemeente Leudal, 13 december 2022.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De griffier,	De voorzitter,
Drs. W.A.L.M. Cornelissen	D.H. Schmalschläger

Versnellingsagenda Wonen 2023-2025

~ Samen bouwen wij aan de toekomst van Leudal ~

Vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal
d.d. 13 december 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord ... 3
1. Inleiding ... 4
2. Doel en opgave ... 5
Projectmatige woningbouw ... 5
Uitvoeringsprogramma Wonen (voor transformatie in de kernen) ... 6
Realisatie planvoorraad ... 7
Programmahorizon ... 7
3. Relatie Omgevingsvisie, regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg en bestaand beleid. 8
Structuurvisie Wonen ... 8
Strategische visie ... 8
Omgevingsvisie ... 9
Bestaand beleid ... 9
4. Onderzoek, informatie en uitgangspunten ... 11
Realisaties woningbouw ... 11
Planvoorraad ... 11
Prognoses ... 12
5. Ontwikkelrichting lokaal woonbeleid ... 13
Beleidskeuzen (bijlage 1) ... 14
6. Uitvoering ... 15
Criteria Uitvoeringsprogramma Wonen 2023-2025 ... 15
Transformatiegebieden (bijlage 2) ... 16
Kwaliteitseisen (bijlage 3) ... 16
Tijdvak c.q. planning ... 16
Uitvoeringscriteria Projectmatige woningbouw 2023-2025 ... 16
Locaties ... 16
Kwaliteit ... 17
Tijdvak c.q. planning ... 18
Doorkijk richting 2026 e.v. ... 18
7. Procedurele aspecten ... 19
Bijlage 1 – Toelichting beleidskeuzen ... 20
Bijlage 2 – Uitvoeringsprogramma Wonen 2023-2025: Transformatiegebieden uitgewerkt ... 24
Bijlage 3 – Uitvoeringsprogramma Wonen 2023-2025: Kwaliteitseisen ... 33

Voorwoord

Tijdens de voorbereiding van de strategische visie zijn alle dorpen bezocht en is met veel inwoners gesproken. In die gesprekken gaven de meeste inwoners aan graag in Leudal te wonen. Het is goed om te horen dat zoveel inwoners zich thuis voelen in onze gemeente. Maar het zou nog mooier zijn als we veel meer mensen kunnen laten genieten van het wonen in onze gemeente.

De roep om betaalbare woningen in Nederland en in Leudal is groot. Dit zijn zowel huurwoningen als goedkope koopwoningen voor onze inwoners maar ook diverse andere doelgroepen. Daarnaast is er vooral ook behoefte aan levensloopbestendige woningen voor onze ouderen. Als zij naar een passende woning verhuizen, ontstaat meer doorstroom op de woningmarkt. Hierdoor kunnen vele anderen ook een gewenste stap in hun wooncarrière maken.

Wij zetten daarom de komende periode fors in op het stimuleren van meer woningbouw.

In het coalitieakkoord hebben wij 750 woningen genoemd. Dit betekent dat we extra ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen om minimaal 750 woningen te laten bouwen. Als moderne overheid scheppen wij – met deze Versnellingsagenda Wonen – voor de komende paar jaar duidelijke kaders en geven wij tegelijkertijd ook ruimte aan onze inwoners om zelf bij te dragen aan het ontwikkelen van passende initiatieven. Maar met die kaders geven we ook aan wat niet kan om teleurstellingen achteraf te voorkomen.

Wij zien dat sociale en commerciële voorzieningen onder druk staan. Als functies in kernen vervallen, staat bebouwing leeg. Het geeft mooie kansen om deze gebouwen om te zetten naar passende woningen. Daarbij wordt gestuurd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Deze transformaties dragen bij aan het versterken van de leefbaarheid.

Ook onbebouwde maatschappelijke voorzieningen (na fusie of vertrek van verenigingen) of strategische locaties in kernen bieden kansen om nieuwe passende woningen te realiseren. Daarbij vinden wij het belangrijk dat inwoners aan zet komen en blijven. Daarom ondersteunen we collectieve burgerinitiatieven.

De gemeente bouwt zelf geen woningen maar biedt met deze versnellingsagenda wel de mogelijkheid om meer passende woningen te bouwen. Ik daag u uit om samen met mij de roep van onze inwoners te beantwoorden door te zorgen voor meer passende woningen in onze gemeente.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Robert Martens

1. Inleiding

Op 5 juni 2022 heeft de gemeenteraad de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna: Structuurvisie Wonen 2022) vastgesteld. De overige gemeenten deden dit in de periode juni-september 2022. Op 20 oktober 2022 is de structuurvisie formeel in werking getreden. In de Structuurvisie Wonen 2022 ligt de focus op de realisatie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Binnen de algemene regionale kaders en ambities is er ruimte voor nieuwe lokale ontwikkelingen.

In Leudal geeft de Versnellingsagenda Wonen richting aan de gewenste / noodzakelijke lokale bouwontwikkelingen voor de kortere termijn. Daarnaast is er actueel en specifiek beleid voor het huisvesten van internationale werknemers en andere kamerbewoners en komt er binnenkort een plan om het aantal woonwagenstandplaatsen uit te breiden. Ook blijven de huidige bestemmingsplannen voor de kernen (Woonkernen Leudal 2017) en buitengebied (Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016), onverkort van toepassing. Met het in werking treden van de Omgevingswet gaan de bestemmingsplannen automatisch (van rechtswege) op in het tijdelijke Omgevingsplan Leudal. De Omgevingswet geeft inwoners, ondernemers en de gemeente straks meer ruimte om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Het motto van de wet is "Ruimte voor ontwikkeling, waarborg voor kwaliteit". Dat proberen wij met de Versnellingsagenda Wonen ook te bereiken.

De ervaringen met de Versnellingsagenda Wonen 2022, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2021, de ontwikkelingen op de woningmarkt en de komst van de Nationale Woon- en Bouwagenda hebben geleid tot voorliggende doorontwikkeling van het Leudals woonbeleid. De doorontwikkeling houdt in, dat meer beleidsruimte ontstaat voor woningbouwinitiatieven, die passen binnen het regionaal woonbeleid, onze ambitie en de ruimtelijke kwaliteit die Leudal rijk is. Het doel is te komen tot versnelling van woningbouw in het belang van de leefbaarheid van al onze kernen, passende en betaalbare woningen en de huisvesting van specifieke doelgroepen. Wij vatten dit samen onder de term: Versnellingsagenda Wonen.

Wat houdt de Versnellingsagenda Wonen in?

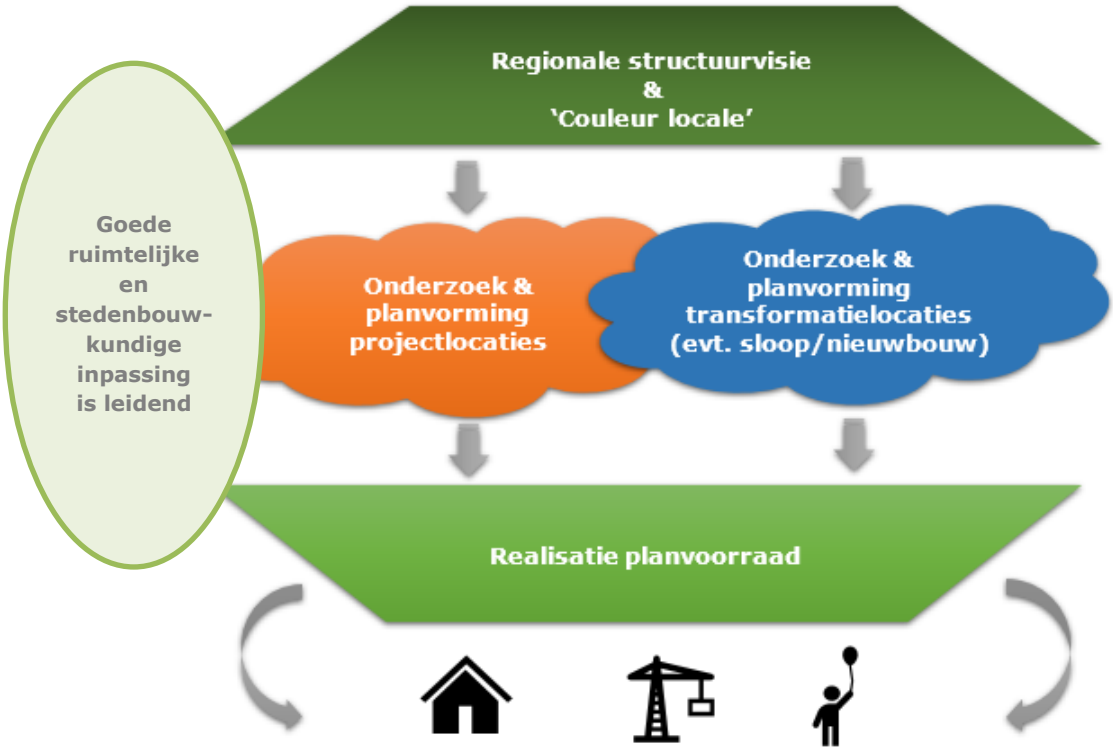
De Versnellingsagenda Wonen integreert de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten van de regionale structuurvisie met de lokale ontwikkelwens en -kracht. Als uitwerking van de Structuurvisie Wonen 2022 is er geen sprake van of onderscheid tussen regulier beleid en aanvullend beleid, maar van een gerichte, lokale aanpak. De Versnellingsagenda Wonen biedt een ruim afwegingskader voor nieuwe woningbouwmogelijkheden in alle kernen van Leudal. Of, en zo ja, in welke vorm deze woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd is mede afhankelijk van externe factoren.

2. Doel en opgave

De Versnellingsagenda Wonen zet in op twee hoofdonderdelen voor het creëren van nieuwe mogelijkheden voor woningbouw.

1. Ontwikkelen van vrijkomend of leegstaand vastgoed op projectmatige wijze (grote(re) (sloop en) nieuwbouwplannen op strategische locaties);
2. Transformeren van vrijkomend of leegstaand vastgoed met een publieksfunctie, waarbij de publieksfunctie nu of in de toekomst het bestaansrecht verliest;

Daarnaast zet de Versnellingsagenda Wonen ook in op het bouwen/realiseren wat in de planvoorraad zit (afronden van bestaande plannen en projecten). Kansrijke initiatieven uit onderdeel 1 en 2 stromen automatisch door naar deze realisatiefase.



<u>Projectmatige woningbouw</u>

Kenmerken initiatieven voor nieuwe projectmatige woningbouw:

- (her)ontwikkelen strategische locaties*
  ** maatschappelijk vastgoed en (potentiële) 'knelpunt' locaties met door de gemeente (vooraf) gestelde ontwikkelcriteria*
- voor **<u>én</u>** door/met inwoners: collectieve burgerinitiatieven (wooncoöperatie, CPO) en/of betaalbare (huur)woningen ter bevordering doorstoom eigen inwoners
- maatwerk per kern, prominente ligging, enige omvang, gemeente prioriteert (in tijd), projectmatige samenwerking diverse partijen binnen streefbeeld

Onder projectmatige woningbouw wordt verstaan grote(re) ontwikkellocaties die door de gemeente of derden in de markt worden gezet voor de realisatie van passende woningen. Het gaat hierbij om locaties die een bijzondere plek in een dorp of kern (het buitengebied behoort hier niet toe) innemen en de sleutel zijn tot betaalbare woningbouw, een leefbare kern en sociale cohesie. Hierbij kiezen wij bewust voor en geven wij prioriteit aan bijzondere en innovatieve concepten, die in eigen beheer worden ontwikkeld en gerealiseerd. Dit past bij het sociale karakter van onze gemeente, alsmede de wens van (vertrokken) inwoners om in Leudal te blijven wonen of terug te keren.

Als voorbeelden hierbij gelden initiatieven voor én door/met inwoners in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), wooncoöperaties, verenigingen of stichtingen en beheerscoöperaties. Zij realiseren betaalbare, innovatieve of bijzondere woonvormen. Al dan niet in samenwerking met gemeente, woningcorporaties of derden.

De gemeente stelt voor iedere locatie of ieder initiatief een duidelijk kader, waarna het collectief binnen een vooraf bepaalde periode onderzoekt of en zo ja, op welke manier, woningbouw kan worden gerealiseerd. Hierbij wordt – voor zover mogelijk – gebruik gemaakt van subsidiebronnen, ervaringen die elders zijn opgedaan en de deskundigheid van onze partners.

De plannen worden uitgewerkt tot business cases, waarin alle facetten van ruimtelijke ontwikkelingen een plek krijgen. Denk hierbij aan de ruimtelijke effecten, woningbehoefte, omgevingsdialoog en haalbaarheid. Wanneer een business case is geformuleerd besluiten initiatiefnemer(s), eventuele partner(s) en gemeente of de business case haalbaar (en wenselijk) is. Een haalbare business case leidt tot een ruimtelijke procedure en wordt opgenomen in de planvoorraad. De uitvoering van het project vindt onder het deze realisatiefase van de Versnellingsagenda plaats.

Uitvoeringsprogramma Wonen (voor transformatie in de kernen)

Kenmerken initiatieven vanuit Uitvoeringsprogramma Wonen:

- transformatie bestaand (commercieel) vastgoed tot betaalbare (huur)woningen ter ondersteuning van specifieke doelgroepen en het bevorderen van de leefbaarheid
- algemeen kader, met duiding per kern
- eigen bewoning mogelijk

Het Uitvoeringsprogramma Wonen (ofwel UP Wonen) heeft als doel de leefbaarheid in de kernen te bevorderen, knelpunten op te lossen én de bouw van woningen voor specifieke doelgroepen te ondersteunen.

Transformatie van vrijkomend of leegstaand vastgoed met een publieksfunctie, waarbij de publieksfunctie nu of in de toekomst het bestaansrecht verliest, kan bijdragen aan de vitaliteit van onze kernen en de versnelde realisatie van betaalbare (huur)woningen. Het Uitvoeringsprogramma Wonen biedt ondernemers - onder voorwaarden - nieuw ontwikkelperspectief met extra mogelijkheden voor de realisatie van woningen in het belang van de leefbaarheid van de kernen en specifieke doelgroepen. Transformatie naar een enkele woning ten behoeve van eigen bewoning is ook mogelijk.

Daarnaast stimuleren wij het behoud van het (cultureel) erfgoed. Gemeentelijke of rijksmonumenten kunnen vanuit een andere functie getransformeerd worden naar een woonfunctie of de bestaande woning kan gesplitst worden in meerdere wooneenheden. Hierdoor wordt het toekomstperspectief vergroot. Deze mogelijkheid bestond overigens al en wordt nu onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Wonen.

Realisatie planvoorraad

De planvoorraad wordt gevormd door actieve plannen en projecten voor woningbouw in de gemeente Leudal. De plannen zijn nog niet (volledig) gerealiseerd. De planvoorraad geldt als sturings- en monitoringsinstrument voor toevoegingen (of onttrekkingen) van woningen aan de woningvoorraad. De planvoorraad wordt jaarlijks geactualiseerd (per 1 januari).

De gemeente Leudal realiseert zelf geen woningen. Dit betekent dat wij afhankelijk zijn van het tempo van de initiatiefnemer(s). In het belang van de realisatie van de (juiste) woningen wordt actief ingezet op het aanzetten tot en stimuleren van (af)bouw van de woningen. Daar waar mogelijk maken wij gebruik van subsidiekaders van Rijk en Provincie. Wanneer (oudere) plannen niet (meer) passend zijn bij de woningbehoefte wordt actief ingezet op omvorming van de plannen.

Wij kiezen bewust voor de realisatie van plannen, maar zullen – wanneer niet tot uitvoering wordt overgegaan – inzetten op het ontbinden van contracten en 'ontstemmen van bouwtitels'. Hiervoor gebruiken wij de regionale structuurvisie, de Omgevingsverordening en de bestemmingsplannen als grondslag. Onze personele capaciteit is beperkt en deze zetten wij de komende periode bewust in om extra woningbouwplannen te behandelen in plaats van actief bouwtitels te ontstemmen. Dit betekent niet, dat daarmee een vrijbrief wordt gegeven voor het niet (tijdig) realiseren van (nieuwe) plannen.

Programmahorizon

De Versnellingsagenda Wonen geeft de (aanvullende) ontwikkelrichting voor het beleidsveld 'wonen' voor de gemeente Leudal voor de korte termijn (periode 2023 tot en met 2025) en met een doorkijk naar de langere termijn. De concrete invulling voor de langere termijn wordt mede bepaald door een volgende herijking van de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg, uitwerkingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de ervaringen met de Versnellingsagenda Wonen door de jaren heen.

3. Relatie Omgevingsvisie, regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg en bestaand beleid

Structuurvisie Wonen

De Versnellingsagenda Wonen is een lokale uitwerking en aanscherping van de regionale Structuurvisie Wonen 2022. De structuurvisie blijft onverkort van kracht. De Structuurvisie Wonen 2022 biedt ruimte om te bouwen en om nieuwe plannen te ontwikkelen, mits passend bij de kwalitatieve behoefte. De Versnellingsagenda Wonen brengt lokale focus aan in de gewenste / noodzakelijke (nieuwe) planontwikkelingen voor de korte termijn. In algemene zin is er een aanvullende behoefte aan kleine(re), levensloopbestendige woningen in de goedkopere segmenten (zowel huur als koop). In 2023 is - samen met de regiogemeenten - een nieuw woningmarktonderzoek gepland om actueel inzicht te houden op de (regionale én lokale) behoeften van diverse doelgroepen. Mogelijk dat dit aanleiding is tot (tussentijdse) bijstelling van uitvoeringscriteria van de Versnellingsagenda Wonen. Het college is hiertoe bevoegd.

Strategische visie

De Strategische visie Leudal is in december 2021 vastgesteld. De nieuwe strategische visie is een lange termijnvisie, waarin het jaar 2035 als horizon fungeert. Deze strategische visie geeft antwoord op de vraag wat voor soort samenleving Leudal wil zijn en wat onze identiteit is. De visie vormt het afwegingskader voor toekomstige besluiten en de kapstok voor het toekomstig beleid. De visie beschrijft op hoofdlijnen de maatschappelijke en bestuurlijke opgaven waar de gemeente mee te maken krijgt. Die opgaven, en de doelen die we onszelf als gemeente stellen om deze opgaven het hoofd te bieden, worden per afzonderlijk beleidsterrein concreter gemaakt in visies en beleidsnota's. Voor het beleidsveld 'wonen' gebeurt dit in de Omgevingsvisie en deze Versnellingsagenda('s).

Specifiek voor 'wonen' wordt in de Strategische visie ingezet op de realisatie van woonruimte voor starters, jonge gezinnen en ouderen. Om te voorkomen dat voor (toekomstige) leegstand wordt gebouwd, zoeken wij samen met inwoners en partners naar nieuwe woonvormen en manieren van bouwen. De lokale behoeften worden samen met de inwoners in beeld gebracht.

Deze visie is verder uitgewerkt in de Zomernota, die op 27 september 2022 is vastgesteld. De Zomernota legt het verband tussen de Strategische visie, het coalitieakkoord en de financiële middelen die de gemeente Leudal heeft ter uitvoering van het beleid. De Zomernota formuleert drie thema's, waar de komende periode de grootste uitdagingen liggen. Namelijk:

1. Sociale Basis
2. Passend wonen
3. Buitengebied

Als het gaat om 'Passend wonen' is de ambitie ruimte te bieden voor passende woningen in alle kernen, afgestemd op de demografische en economische ontwikkeling en met respect voor de kenmerkende ruimte en groen in de directe omgeving. Wij bieden de beleidsruimte voor de bouw van extra woningen, (mede) gericht op de werkgelegenheid in de regio Zuid Oost Brabant. We stimuleren de verbouw van onze bestaande woningvoorraad (energetisch en langer thuis wonen), de transformatie van leegstaand of vrijkomend commercieel of maatschappelijk vastgoed en faciliteren nieuwbouw. Dit doen wij voornamelijk vanuit collectieve wensen van inwoners (collectieve burgerinitiatieven). Dit sluit aan bij de onderdelen van deze Versnellingsagenda. Wij bereiken hiermee, dat een toekomstbestendige woningvoorraad ontstaat, waarbinnen (potentiële) inwoners een passende wooncarrière kunnen doormaken. Daarbij zetten wij niet alleen in op de woningen zelf, maar ook op het creëren en behouden van een prettige woonomgeving. Een omgeving die toegankelijk en bereikbaar is en waar ruimte bestaat voor beweging, beleving en ontmoeting.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Leudal zal, naar verwachting in 2023, worden vastgesteld. Deze omgevingsvisie zal de ontwikkelrichting voor de fysieke leefomgeving van Leudal omvatten. Het gaat hierbij om sectorale thema's als wonen en economie, over nieuwe opgaven als klimaatverandering en de transitie van de agrarische sector en over keuzes rondom de invulling en toedeling van functies (een gebiedsgerichte benadering). De voorliggende Versnellingsagenda Wonen bevat één van de bouwstenen voor de omgevingsvisie. Hierbij zal de omgevingsvisie op hoofdlijnen de ambitie van de Versnellingsagenda Wonen overnemen en zal de Versnellingsagenda Wonen, ook na vaststelling van de omgevingsvisie, blijven fungeren als lokaal woonbeleid en (uitvoerings)programma. Een (uitvoerings)programma is immers nodig om de ambities daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Bestaand beleid

De Versnellingsagenda Wonen past – op hoofdlijnen – binnen de nationale, provinciale en regionale kaders. Dit neemt niet weg dat op basis van lokale opgaven en ambities scherpere keuzes worden gemaakt en aanvullende mogelijkheden worden geboden.

De Versnellingsagenda Wonen wordt niet één op één vertaald in een of meer bestemmingsplannen (danwel het Omgevingsplan), maar dient als afwegingskader voor alle nieuwe initiatieven voor projectmatige woningbouw en transformatie van publieksfuncties naar woningen, voor zover deze initiatieven niet passen binnen het bestemmingsplan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat:

- de Versnellingsagenda Wonen zich, conform nationale en provinciale richtlijnen, alleen toespitst op extra bouwmogelijkheden in de kernen (bestaand stedelijk gebied);
- het college in de eerste helft van 2023 – in aanvulling op de twee onderdelen projectmatige woningbouw en UP Wonen – zal besluiten onder welke voorwaarden een derde onderdeel kan worden toegevoegd voor woning- en/of woonkavelsplitsingen in de kernen (zie ook H5 en bijlage 1). Tot nadere besluitvorming, ontstaat geen extra ruimte voor woningsplitsing of woningen op zij- / achtererven of open ruimten;
- vrijkomende gemeentelijke vastgoedlocaties via het onderdeel 'projectmatige woningbouw' in beeld kunnen komen als potentiële ontwikkellocatie en in dat geval onderdeel zijn van dit voorstel;
- projecten voor sociale huurwoningen door de woningcorporaties via het onderdeel 'projectmatige woningbouw' ook onderdeel zijn van dit voorstel;
- projecten voor bijzondere woonconcepten (burgerinitiatieven en coöperatieve woonvormen) via het onderdeel 'projectmatige woningbouw' ook deel uit maken van dit voorstel;
- kleinschalige concepten van tijdelijke woningen / Tiny Houses / flexwonen (permanent aanwezig, maar met beperkte huurperiode) eveneens onderdeel zijn van dit voorstel.

Daarnaast wordt opgemerkt dat:

- wij niet meewerken aan extra bouwmogelijkheden, als deze niet voldoen aan de specifieke uitvoeringscriteria van (onderdelen van) de Versnellingsagenda Wonen. Wel blijven er mogelijkheden voor mantelzorg;
- bouwmogelijkheden locatie gebonden zijn; dit betekent dat wij niet meewerken aan het verhandelen en/of verplaatsten van ongebruikte 'titels', er is immers geen sprake (meer) van contingenten;
- woningbouw in het buitengebied niet wordt mogelijk gemaakt (behoudens functiewijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning of (agrarische) bedrijfsbeëindiging in de kernrandzone waarbij transformatie naar één of meer woningen de meest evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie is). Eventuele toekomstige verruiming van de bouwmogelijkheden in het buitengebied wordt meegenomen als onderdeel van de Omgevingsvisie;
- woonwagenlocaties en woonwagenbeleid geen onderdeel uit maken van dit voorstel. Uitbreiding van het aantal standplaatsen is binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen 2022 mogelijk en hiertoe wordt een separaat plan opgesteld;

- de huisvesting van (tijdelijke) internationale werknemers eveneens geen onderdeel uit maakt van dit voorstel; Hiervoor is apart beleid "Huisvesten internationale werknemers en andere kamerbewoners " vastgesteld op 10 november 2020 en nadien in werking getreden;
- tijdelijke (crisis) opvangmogelijkheden voor Oekraïense vluchtelingen buiten de scope van dit beleidskader vallen. Besluitvorming over langdurigere (tijdelijke) huisvestingslocaties voor deze doelgroep volgt binnenkort ook een separaat traject, vanwege de urgentie en tijdsdruk die daarvoor geldt. Bij permanente vestiging van deze doelgroep in de gemeente is deze groep - net als andere specifieke doelgroepen - aangewezen op het reguliere aanbod van (sociale huur)woningen. In het kader van de Versnellingsagenda Wonen wordt met de corporaties gericht gekoerst op uitbreiding van hun bezit in Leudal.

4. Onderzoek, informatie en uitgangspunten

Bij de totstandkoming van de hierna geformuleerde ontwikkelrichting en beleidskeuzen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

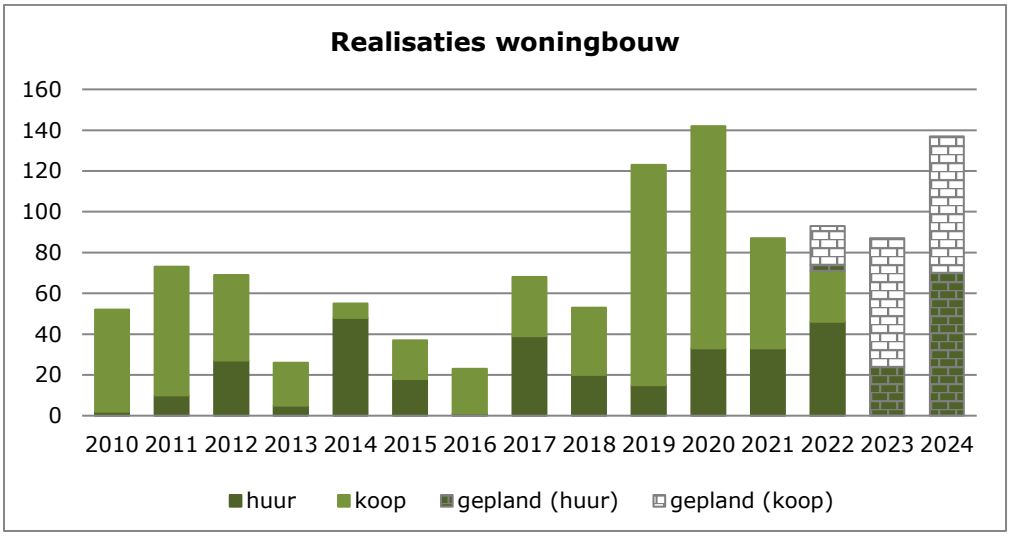
- de strekking van en (regionale) afspraken uit de Structuurvisie Wonen 2022 i.c.m. het woningbehoefteonderzoek 2018 en de prognoses Etil 2021;
- nieuwe inzichten als gevolg van de Nationale Woon- en Bouw Agenda;
- het effect van het woonbeleid voor de leefbaarheid in de kernen;
- de keuzes voor het woonbeleid gelet op de onderlinge verschillen tussen de kernen.

Daarnaast is de laatst vastgestelde planlijst met woningbouwplannen (peildatum 1-1-2022) bepalend geweest in de totstandkoming. Deze planvoorraad wordt jaarlijks in het eerste kwartaal geactualiseerd.

Realisaties woningbouw

Het aantal woningbouwrealisaties is de laatste jaren hoog, al is vanwege diverse omstandigheden een (tijdelijke) terugval in de realisaties merkbaar. Het niveau van 2019 en 2020 willen wij de komende jaren weer behalen en doorzetten. Of dat lukt is mede afhankelijk van externe factoren en het tempo van initiatiefnemers, omdat de gemeente zelf geen woningen bouwt. Wij kunnen wel sturen op voldoende beleidsruimte voor nieuwe planontwikkelingen. Daarbij is het nadrukkelijk de wens om het aandeel huurwoningen en betaalbare koopwoningen te vergroten en in alle kernen bouwmogelijkheden te bieden.

Onderstaand figuur geeft een beeld van de realisaties, uitgesplitst naar huur- en koopsegment. Voor 2022, 2023 en 2024 betreffen het (deels) schattingen op basis van bekende bouwplannen uit de planvoorraad per 1-1-2022.



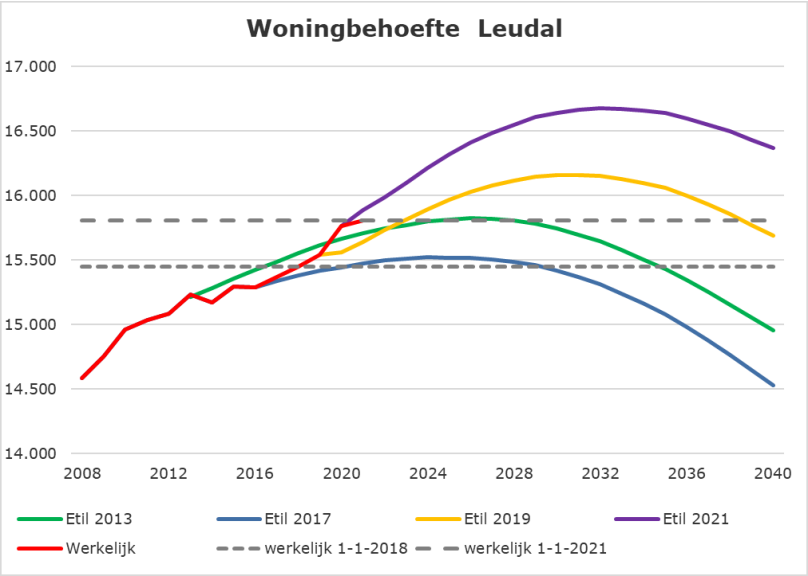
Planvoorraad

Kansrijke woningbouwplannen uit de planvoorraad zijn de afgelopen periode geactiveerd en veelal in aanbouw. Ook is actief onderhandeld om minder passende plannen bij te stellen of te schrappen. Hierdoor bestaat de huidige planvoorraad bijna volledig uit actuele woningbouwplannen. In totaal gaat het om 435 woningen per 1-1-2022 (de planlijst is opgenomen in de SV Wonen 2022). In alle kernen is woningbouw gepland.

De ambitie en het ontwikkelpotentieel is groot in Leudal. Nieuwe initiatieven vanuit de Versnellingsagenda Wonen worden jaarlijks bij de actualisatie aan de planvoorraad toegevoegd. De eerstvolgende actualisatie is per 1-1-2023.

Prognoses

De meest recente prognoses van Etil (september 2021) zijn gehanteerd in de Structuurvisie Wonen 2022. Etil brengt om de twee jaar een nieuwe prognose uit. De eerstvolgende actualisatie wordt in september 2023 verwacht. De prognoses Etil 2021 gaan voor Leudal uit van een aanzienlijk hogere woningbehoefte ten opzichte van eerdere versies en een huishoudentop die in 2032 plaatsvindt. Dit is later dan uit eerdere prognoses volgde.



Dit betekent voor de langere termijn (10 jaar) een benodigde groei van minimaal 870 woningen ten opzichte van 1-1-2021. Voor een deel zitten deze woningen in de bestaande planvoorraad.

In aanvulling daarop beschrijft de Versnellingsagenda Wonen de lokale ambitie en ontwikkelrichting voor nieuwe planontwikkelingen voor de korte(re) termijn, rekening houdend met de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten van de regionale structuurvisie. De behoefte aan betaalbare, levensloopbestendige (huur)woningen is het grootst, terwijl deze in de bestaande planvoorraad én bestaande woningvoorraad ondervertegenwoordigd zijn.

5. Ontwikkelrichting lokaal woonbeleid

De demografische en maatschappelijke ontwikkelingen vragen om specifieke woningbouwmogelijkheden. Hierbij gaat het niet (alleen) om meer woningen, maar om de juiste kwaliteit (woningtype, segment en betaalbaarheid), op de juiste locatie. Deze demografische en maatschappelijke ontwikkelingen leiden ook tot opgaven op het gebied van vrijkomend maatschappelijk of commercieel vastgoed en leefbaarheid. Daarnaast vragen andere opgaven en ontwikkelingen om goede synergie met woningbouwontwikkelingen. Denk hierbij aan de klimaatopgave (terugdringen en voorkomen van hittestress, vergroening en zonnepanelen op daken) en langer thuis wonen. Al deze ontwikkelingen vragen om een samenhangend beleid als het gaat om het toevoegen van woningen aan de voorraad.

De kwalitatieve behoefte bestaat voor huurwoningen (sociaal en middelduur tot € 1.000) en voor goedkope koopwoningen. De afbakening van goedkope koopwoningen vraagt om een nadere specificering, mede gezien de variëteit aan initiatieven, de recent gestegen bouwkosten en prijsontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt geprobeerd zowel de betaalbaarheid te borgen als aansluiting te houden bij reële marktwaarden (voor haalbare realisaties door marktpartijen). Dit betekent dat voor goedkope koopwoningen voortaan onderscheid wordt gemaakt tussen de maximaal toegestane koopsom bij inpandige verbouwing (huidige maximale koopsom geldt ook in 2023-2025) of bij volledige nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt daarnaast ook onderscheid gemaakt tussen realisatie van appartementen of grondgebonden woningen. De gehanteerde maximale koopsommen bij (sloop en) nieuwbouw zijn afgeleid van gangbare begrenzingen van provincie en rijk, met prijspeil 2022. Er wordt op dit moment niet gekozen voor een automatische koppeling / bijstelling, omdat wij verwachten dat hiermee de betaalbaarheid voor onze inwoners onder druk komt te staan. De genoemde maximale koopsommen worden dus niet automatisch geïndexeerd en groeien / ontwikkelen niet mee met eventuele aanpassingen van provinciaal of rijksbeleid.
In onderstaande tabel is dit samengevat.

	Type woning	Maximale koopsom 'goedkope koop'
Inpandige verbouwing	Appartement	€ 225.000
Nieuwbouw (in combinatie met sloop)	Appartement	€ 280.000 (grens koopsom starterslening 2022)*
	Grondgebonden	€ 355.000 (NHG-grens 2022)

** Ter toelichting wordt opgemerkt dat alleen qua prijsstelling (koopsom) is aangesloten bij de grens van de starterslening. Alle genoemde segmenten zijn geschikt voor diverse doelgroepen (van starters tot senioren).*

Sociale en middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen (kleinere huishoudens van diverse leeftijden). Woningen worden in de basis levensloopbestendig uitgevoerd, conform de kwaliteitseisen (hoofdstuk 6). De afspraken worden voor ten minste 15 jaar gemaakt en contractueel / notarieel vastgelegd met een anti-speculatiebeding om te waarborgen dat de woningen voor de doelgroep behouden blijven.

Volledigheidshalve wordt hierbij benadrukt dat de bestaande verplichting tot realisatie binnen twee jaar na bestemming dan wel vergunningverlening moet worden ingekort, om een daadwerkelijke beweging op de woningmarkt in gang te zetten. De termijn van realisatie wordt verkort naar één jaar en de mogelijkheid tot het verzoeken om planologische medewerking (na vaststelling van principemedewerking) wordt verkort naar drie maanden. Afspraken hierover worden contractueel vastgelegd om voortgang in de gewenste bouwstroom te houden. Wanneer initiatiefnemers binnen redelijke termijnen géén gebruik maken van de geboden bouwmogelijkheden, wordt medewerking ingetrokken. De wijze waarop is afhankelijk van de ontwikkelfase. Voorlopig ligt de focus op het bereiken van versnelling in de bouw, niet op het actief innemen van bouwrechten.

Voor projectmatige ontwikkelingen kán het college afwijkende afspraken maken, omdat een grote(re) ontwikkeling niet (altijd) mogelijk is binnen één jaar (bijvoorbeeld vanwege de realisatie van openbaar gebied) of een bestemmingsplan niet binnen drie maanden kan worden opgesteld (inclusief de benodigde onderzoeken). Ook kán het college afwijkende afspraken maken voor wat betreft de kwaliteit van de woningen, wanneer de behoefte van of de bouwstroom in de betreffende kern daarom vraagt.

Het effect van deze ontwikkelrichting wordt periodiek geëvalueerd, waarbij zo veel mogelijk wordt aangesloten bij de natuurlijke monitoringsmomenten in het kader van de SV Wonen 2022 (jaarlijkse terugblik op de realisaties en actualisatie van de planvoorraad per 1 januari).

In aanvulling op de twee huidige onderdelen van de Versnellingsagenda Wonen - projectmatige woningbouw en UP Wonen – zal het college in de eerste helft van 2023 besluiten onder welke voorwaarden een derde onderdeel kan worden toegevoegd voor woning- en/of woonkavelsplitsingen in de kernen. Als gevolg van de veranderende demografische samenstelling met minder gezinnen en meer 1- en 2-persoonshuishoudens, sluit een deel van de woningvoorraad (royale gezinswoningen met grote tuinen) niet meer aan op de huidige woonwensen. Woning- en/of woonkavelsplitsing kan daarbij uitkomst bieden en bijdragen aan een betere wooncarrière van onze inwoners. Hierbij dient het belang van passende woningbouw te worden gewogen tegen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voldoende (groene) ruimte in de kernen, die bijdragen aan positieve gezondheid, beleving, ontmoeting en klimaatadaptieve maatregelen.

Beleidskeuzen (bijlage 1)

Gelet op de hiervoor geformuleerde ontwikkelrichting zijn de volgende beleidskeuzen geformuleerd. Alle keuzen worden in bijlage 1 verder toegelicht.

1. De gemeente Leudal wil ruimte blijven bieden voor het (ver)bouwen[1] van woningen om leefbare kernen te behouden.
2. De gemeente Leudal zal collectieve initiatieven van én voor inwoners en bijzondere of innovatieve woonconcepten stimuleren, mede in het belang van het bieden van een wooncarrière aan inwoners binnen de gemeente Leudal (Projectmatige woningbouw).
3. De extra ruimte voor het (ver)bouwen van woningen wordt gecreëerd voor het oplossen van knelpunten en daarmee het bevorderen van de leefbaarheid. Dit betekent dat het behoud van voorzieningen voorop staat (Uitvoeringsprogramma Wonen).
4. De extra ruimte voor het (ver)bouwen van woningen is enkel mogelijk wanneer deze woning(en) passen binnen de kwalitatieve behoefte. Dit betekent – in de basis[2] – woonruimte(n) in de (sociale of middeldure) huur, tijdelijke woningen en goedkope koopwoningen. Dit tevens ter uitvoering van de Limburgse Agenda Wonen en de Nationale Woon- en Bouwagenda.
5. De focus ligt op het versnellen van bouwontwikkelingen, niet op het actief innemen van bouwrechten.

[1] Hiermee wordt bedoeld: het bouwen van nieuwe woningen of het verbouwen van bestaand vastgoed tot zelfstandige woonruimten.
[2] Er kan sprake zijn van (kleine) verschillen op dit onderdeel tussen de kernen.

6. Uitvoering

De Versnellingsagenda Wonen is opgesteld vanuit de wens / noodzaak passende woningen te bieden aan (toekomstige) inwoners van Leudal en de leefbaarheid in de kernen te stimuleren. Hierbij worden specifieke doelgroepen (die het binnen de huidige woningmarkt lastig hebben) ondersteund. De gemeente is hierbij kaderstellend en doet dit met een doorkijk naar de langere termijn.

Hierbij wordt niet gewerkt met een maximum aantal woningen, maar wordt gestuurd op (minimale) kwalitatieve aspecten waaraan initiatieven c.q. de extra woningen moeten voldoen. Daarnaast wordt een beperkte termijn gesteld waarbinnen nieuwe initiatieven tot realisatie moeten komen.

Hiermee houdt de gemeente regie op de planontwikkeling (dynamisch voorraadbeheer) en blijft kwalitatieve bijsturing in de toekomst mogelijk. De wijze waarop dit gebeurt, wordt weergegeven in de uitvoeringsmaatregel. De maatregelen voor 2023-2025 leest u hierna.

<u>Criteria Uitvoeringsprogramma Wonen 2023-2025</u>

Het doel van dit deel van de Versnellingsagenda Wonen blijft transformatie van publieksfuncties voor specifieke doelgroepen in het belang van leefbaarheid. De transformatiegebieden zijn gelijk aan 2022, alleen zijn monumenten nu toegevoegd aan de kaartjes. Transformatie c.q. splitsing van monumenten was - omwille van het behoud van de panden - al jaren via maatwerk mogelijk, maar wordt op deze manier regulier ingebed. Afhankelijk van de situatie kan het passender zijn om medewerking te verlenen aan een duurdere prijsklasse. Daarnaast blijft transformatie tot een enkele woning ten behoeve van 'eigen bewoning' (dus ongeacht het segment of prijsklasse), zoals toegevoegd in de Versnellingsagenda Wonen 2022, mogelijk.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd (zoals nader omschreven in bijlage 2 en 3).

Ieder transformatieplan dient te voldoen aan de volgende vereisten:

1. passend binnen de beleidskeuzen (hoofdstuk 5); en
2. passend binnen de transformatiegebieden (bijlage 2); en
3. de kwaliteitseisen (bijlage 3); en
4. ingediend binnen het vooraf bepaalde tijdvak; en
5. voorzien van een uitwerking van de Omgevingsdialoog.

Transformatiegebieden (bijlage 2)

Transformatiegebieden worden gezien als prioritaire zones waar leefbaarheidsbevordering belangrijk is voor een kern. In bijlage 2 (die onlosmakelijk is verbonden met de beleidskeuzen en de ontwikkelrichting) worden op kaart de zones in de kernen aangeduid waarvoor transformatie naar wonen mogelijk wordt. Het betreft de mogelijke transformatie van publieksfuncties (centrumfuncties, horeca en detailhandelsbestemmingen) en monumenten naar wonen. In enkele gevallen betreft het ook de mogelijke transformatie van maatschappelijke en bedrijfsfuncties.

De transformatiegebieden kunnen jaarlijks opnieuw worden vastgesteld door het college, samen met accentverschuivingen binnen de algemene beleidsuitgangspunten.

Kwaliteitseisen (bijlage 3)

Ieder initiatief, ook aangeduid als "transformatieplan", dient te passen binnen de beleidskeuzen, de transformatiegebieden zoals weergegeven in bijlage 2 én ten minste te voldoen aan de in bijlage 3 geformuleerde kwaliteitseisen. Het voldoen aan deze kwaliteitseisen laat onverlet de verplichting van initiatiefnemer ook te voldoen aan de reguliere eisen voor woning(ver)bouw onder meer, maar niet uitsluitend, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (opvolger van een goede ruimtelijke ordening), het besluit kwaliteit leefomgeving en de Bruidsschat (het voormalige bouwbesluit), de Nota Parkeernormen 2016, de Algemene verordening en de Welstandsnota.

Tijdvak c.q. planning

Vanaf 2023 geldt niet langer een tijdvak voor het indienen van een transformatieplan, zoals bedoeld in dit beleidskader. Initiatiefnemers kunnen gedurende het jaar passende initiatieven als conceptaanvraag indienen via het digitale omgevingsloket. Ieder plan moet tenminste voldoen aan de indieningsvereisten voor een conceptaanvraag, de uitvoeringscriteria van het UP Wonen en niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor zijn ook leges verschuldigd. Bij het voorbereiden van hun plan, kunnen initiatiefnemers verhelderende vragen stellen over de uitvoeringscriteria. Er wordt in deze fase echter geen uitgebreid inhoudelijk advies gegeven over de haalbaarheid. Conceptplannen die niet volledig of niet conform zijn, mogen binnen de gebruikelijke termijn worden aangevuld of aangepast, daarna worden deze buiten behandeling gesteld of krijgen een negatief eindadvies.

<u>Uitvoeringscriteria Projectmatige woningbouw 2023-2025</u>

Het doel van dit onderdeel van de Versnellingsagenda Wonen is passende woningbouw op strategische locaties in de kernen, waarbij ontwikkelen, bouwen en exploiteren in eigen beheer centraal staan. Hierbij gaat het wederom om het stimuleren van de leefbaarheid, de sociale cohesie en onderlinge zorg en welzijn / welbevinden.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd. Hierbij geldt dat de uitgangspunten locatie, kwaliteit en tijd / planning cumulatief zijn; er dient aan de uitgangspunten per onderdeel te worden voldaan.

Locaties

Binnen dit onderdeel gaat het om locaties van (voormalige) maatschappelijke voorzieningen binnen een dorp of kern, die als gevolg van beëindiging of verplaatsing, hun functie hebben verloren. Het kan hierbij gaan om bebouwd of onbebouwd vastgoed. Dit vastgoed dient wel onderdeel te zijn van het dorp of de kern(randzone). Het gaat niet om locaties in het buitengebied.

Daarnaast kan het gaan om locaties van (grootschalige) transformatie of herstructurering. Enkel voor zover dit past binnen het gemeentelijk flankerend beleid.

Het gaat hierbij om initiatieven op 'strategische ontwikkellocaties' waarbij de gemeente vooraf – zoveel mogelijk in dialoog met de kern – ontwikkelcriteria opstelt / heeft opgesteld.

Kwaliteit

Wij sluiten in de basis aan bij de uitgangspunten van het Kader Kwaliteit Limburgse Centra, zoals dit door de provincie Limburg is vastgesteld.

Wij bekijken de ruimtelijk fysieke opgaven binnen een context van andere, nauw samenhangende opgaven (denk bv. opgaven in het sociale domein of met betrekking tot duurzaamheid). We maken keuzes op basis van haalbare, betaalbare en toekomstbestendige verbeteringen in de centra en laten ons niet leiden door administratieve grenzen. Zo geven we ruimte aan partijen die samen willen werken aan belangrijke opgaven en verbeteringen in Limburg. Onder centra verstaan we niet alleen stadscentra maar ook wijken, dorpen en buurten die een herkenbare entiteit vormen. Bij kwaliteit denken we aan aspecten als passende en betaalbare woonruimte in een veilige, aantrekkelijke en gezonde omgeving met voldoende voorzieningen (c.q. de mogelijkheid om deze te bereiken). We hebben oog voor gedragen innovatieve ideeën, bijvoorbeeld digitale oplossingen in de zorg waardoor mensen langer thuis kunnen blijven wonen (domotica) en voor projecten waarbij burgers actief betrokken zijn.

Dit leidt tot de volgende kwalitatieve uitganspunten.

1. Organisatorisch: eigen beheer

Wij kiezen bewust voor initiatieven van enige omvang die voor én door/met inwoners worden ontwikkeld en gerealiseerd, al dan niet in samenwerking met een (proces)begeleider of partner. Dit betekent CPO, wooncoöperatief, beheerstichting of een vereniging.

2. Passende woningen: (basis) betaalbare koop en sociale en middeldure huur

Wij sluiten aan bij de uitgangspunten voor het Uitvoeringsprogramma Wonen voor wat betreft de segmentering en doelgroepen. Hierbij geldt dat *daarnaast* wordt gekeken naar de woningbehoefte per kern, waardoor ook andere segmenten passend kunnen worden gevonden.

3. Toekomstbestendig: levensloopbestendig en duurzaam

Alle woningen worden levensloopbestendig gebouwd. Initiatieven waarbij aanvullende (bovenop de wettelijke normen) duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen, worden gestimuleerd.

4. Herkenbare en versterkende identiteit: sociale meerwaarde voor de kern

De unieke identiteit van de kernen en de sociale cohesie dient door ontwikkeling van het plan versterkt te worden. Dit betekent dat de woningen meer bieden dan een dak boven het hoofd, maar zorgen voor een thuis, een basis om lang(er) zelfstandig te kunnen wonen en vanuit actieve burgerparticipatie de kracht van de kern versterken.

5. Initiatieven die bijdragen aan de realisatie van andere opgaven hebben een pré (ruimtelijke meerwaarde voor de kern).

Ook ruimtelijk bezien dienen projecten qua verschijningsvorm te passen bij het kenmerkende karakter van een kern. Denk hierbij aan versterking van het landschappelijk raamwerk door realisatie van natuur of een natuurlijke overgang tussen kern en buitengebied, zelfvoorzienend of innovatief.

Tijdvak c.q. planning

Voor de ontwikkeling en realisatie van deze projecten zoeken wij aansluiting met de bouwstroom en ontwikkeling van de woningvoorraad per kern of dorp.

De initiatieven worden binnen één jaar, door de initiatiefnemer, op haalbaarheid onderzocht. Hierbij zorgen wij voor een duidelijk kader en randvoorwaarden. Waar mogelijk wordt ondersteuning geboden bij de aanvraag van subsidies bij Rijk of Provincie door het bevestigen van de intenties en doelen van het plan.

Dit haalbaarheidsonderzoek leidt tot een business case die al dan niet haalbaar is. Hiertoe besluit iedere partij voor zichzelf (ook de gemeente, vanuit haar rol als grondeigenaar en/of bevoegd gezag). Na deze besluitvorming wordt binnen zes maanden een ruimtelijke procedure voorbereid, die het bevoegd gezag in procedure brengt. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan of ruimtelijk besluit vindt realisatie plaats. Hiervoor geldt een termijn van maximaal twee jaar.

Doorkijk richting 2026 e.v.

In het kader van de Structuurvisie Wonen 2022 worden jaarlijks de gerealiseerde woningen gemonitord en de planvoorraad geactualiseerd. Dit geeft ook inzicht in de resultaten van de Versnellingsagenda Wonen. Indien gewenst kan het college als bevoegd gezag (gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet) - waar nodig - tussentijds de uitvoeringsmaatregelen aanpassen. Eind 2025 vindt een algehele herijking van de Versnellingsagenda Wonen plaats.

7. Procedurele aspecten

De Versnellingsagenda Wonen is een nadere lokale uitwerking van de recentelijk geactualiseerde regionale Structuurvisie Wonen 2022 (op 5 juli 2022 vastgesteld door de gemeenteraad). Deze structuurvisie is mede gebaseerd op de meest actuele prognoses van Etil (2021) en het woningbehoefteonderzoek (2018). Dit betekent dat gebruik is gemaakt van (geanonimiseerde) resultaten van de enquêtes voor het woonwensenonderzoek, gehouden onder de inwoners van Leudal (en Midden-Limburg). De structuurvisie heeft voor eenieder ter inzage gelegen van begin december 2021 tot medio januari 2022. De reacties zijn - voor zover relevant - verwerkt in de vastgestelde Structuurvisie Wonen 2022. De voorliggende Versnellingsagenda Wonen bevat een verdere vertaling, welke niet opnieuw met inwoners en (beoogde) initiatiefnemers is gedeeld.

De Versnellingsagenda Wonen is een technisch juridisch stuk waarmee het woonbeleid op lokaal niveau nader is gespecificeerd en verruimd, hetgeen tegemoet komt aan de wensen van inwoners en (beoogde) initiatiefnemers. De Versnellingsagenda Wonen maakt geen plannen direct planologisch uitvoerbaar. Ieder transformatieplan dient een eigen omgevingsdialoog en planologische procedure te doorlopen. Dit betekent dat - zodra concrete plannen voor handen zijn - een omgevingsdialoog plaatsvindt.

Bijlage 1 – Toelichting beleidskeuzen

Wanneer tot de ontwikkelrichting wordt besloten, hangen hier vier beleidskeuzen mee samen. Deze beleidskeuzen worden hierna toegelicht.

1. *De gemeente Leudal wilt ruimte blijven bieden voor het (ver)bouwen van woningen om leefbare kernen te behouden.*

Leudal kent – net als andere gemeenten – een veranderende bevolkingssamenstelling en vanuit de regionale Structuurvisie Wonen 2022 en de daaraan ten grondslag liggende prognoses en woonwensenonderzoek wordt geanticipeerd op krimp en vergrijzing. Dit betekent ook dat het nodig is een kwalitatieve vernieuwingsslag te maken binnen de bestaande woningvoorraad. Denk aan energetische verbeteringen en aanpassingen in het kader van levensloopbestendigheid. Op deze manier blijft de woningvoorraad aansluiten bij de behoefte van de inwoners en is dynamiek in dorpen / kernen zichtbaar.

Hierin zit ook opgesloten dat kernen door de jaren heen veranderd zijn; niet iedere kern beschikt nog over of heeft nog behoefte aan (alle) voorzieningen, als deze maar binnen een bepaalde straal bereikbaar zijn. Als voorzieningen verdwijnen ontstaat vaak leegstand in bestaand vastgoed. Dit is niet gewenst. Functiewijziging naar wonen kan een passende invulling vormen voor dat soort locaties. Daarnaast kan het toevoegen van nieuwbouw of het verbouwen van panden naar wonen helpen de kwaliteit en leefbaarheid in een straat of kern te verbeteren. Nieuwe ontwikkelingen zijn nodig om verloedering, leegstand en verouderde plekken te voorkomen c.q. te verbeteren. Al hoeft dit niet altijd met woningbouw te worden opgelost.

2. *De gemeente Leudal zal collectieve initiatieven van én voor inwoners en bijzondere of innovatieve woonconcepten stimuleren, mede in het belang van het bieden van een wooncarrière aan inwoners binnen de gemeente Leudal (Projectmatige woningbouw).*

Het is wenselijk om passende en betaalbare woningbouw te realiseren voor én door/met eigen inwoners, zodat zij binnen de gemeente Leudal een wooncarrière kunnen maken. Hierbij gaat het om starters die in Leudal willen blijven wonen, jonge gezinnen die terugkeren of senioren die – met een beetje hulp van de gemeenschap – lang(er) thuis kunnen blijven wonen. Daarbij wordt prioriteit gegeven aan collectieve initiatieven en bijzondere innovatieve woonconcepten, die in eigen beheer worden ontwikkeld en gerealiseerd. Dergelijke initiatieven stimuleren de leefbaarheid, de sociale cohesie en onderlinge zorg en welzijn / welbevinden. Kortom, ze versterken het sociale karakter van onze gemeente.

3. *De extra ruimte voor het (ver)bouwen van woningen wordt gecreëerd voor het oplossen van knelpunten en daarmee het bevorderen van de leefbaarheid. Dit betekent dat het behoud van voorzieningen voorop staat (Uitvoeringsprogramma Wonen).*

Geadviseerd wordt richting te geven aan het toevoegen van woningen aan de voorraad. Dit is mogelijk door nieuwe woningen in te zetten voor het oplossen van knelpunten. Dit kan zijn voor het behoud van monumentale panden, transformatie van bestaand vastgoed of het oplossen van maatschappelijke en/of ruimtelijke opgaven in de kern.

Toevoegingen vinden plaats binnen de bestaande bebouwing (transformatie) of in combinatie met sloop / nieuwbouw (herstructurering). Medewerking aan nieuwbouw op lege plekken in de kern en op grote zij- of achtertuinen wordt vooralsnog niet geadviseerd. Evenmin medewerking aan woningsplitsing. In de loop van 2023 zal het college via separate besluitvorming de mogelijkheden hiervan uitwerken. Het verhandelen van bouwtitels blijft onmogelijk. Dit is ook van belang voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid op het moment dat wordt overgegaan tot het ontstemmen van onbenutte bouwtitels uit het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt daarbij – in ieder geval voor 2023-2025 – de volgende uitgangspunten[3] te hanteren.

a. Vastgoed in de kleine kernen waarin publieksfuncties (de centrumfuncties, horeca en detailhandelsbestemmingen, zoals op kaart afgebeeld in bijlage 2) zijn/waren gevestigd, mag worden getransformeerd naar wonen. Ook monumenten vallen onder dit beleidskader;
b. Heythuysen heeft een regiofunctie voor wat betreft voorzieningen, waardoor vastgoed met publieksfuncties binnen het kernwinkelgebied niet mag worden getransformeerd. Buiten het kernwinkelgebied is transformatie naar wonen wel toegestaan voor vastgoed met publieksfuncties (niet zijnde bedrijven) zoals op kaart afgebeeld in bijlage 2;
c. Roggel, Haelen en Ell hebben een voorzieningenniveau voor de eigen kern én omliggende kernen. Binnen het kernwinkelgebied mag vastgoed met een publieksfunctie alleen op de verdieping worden getransformeerd naar wonen. Buiten het kernwinkelgebied is transformatie naar wonen wel toegestaan voor vastgoed met publieksfuncties zoals op kaart afgebeeld in bijlage 2;
d. Neer heeft een toeristische functie, waardoor binnen het kernwinkelgebied vastgoed met een publieksfunctie alleen op de verdieping mag worden getransformeerd naar wonen. Buiten het kernwinkelgebied is transformatie naar wonen wel toegestaan voor vastgoed met publieksfuncties en bedrijfsfuncties zoals op kaart afgebeeld in bijlage 2;
e. Neeritter heeft een toeristische functie, waardoor vastgoed met een toeristische, recreatieve, horeca of detailhandelsfunctie niet mag worden getransformeerd. Overige publieksfuncties mogen wel worden getransformeerd naar wonen zoals op kaart afgebeeld in bijlage 2.

Niet iedere kern heeft hetzelfde voorzieningenniveau. Bovendien wijzigt het voorzieningenniveau als gevolg van demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Dit leidt ertoe dat in enkele kernen de publieksfuncties verdwijnen en verzoeken binnenkomen voor transformatie of sloop / nieuwbouw van het vastgoed waarin deze functies zijn gevestigd.

Heythuysen heeft duidelijk een regiofunctie. Hiervoor geldt uitgangspunt b. Ook Roggel, Haelen en Ell zorgen voor basisvoorzieningen voor de eigen kern én omliggende (kleinere) kernen. Voor deze kernen geldt uitgangspunt c. In de kernen met voorzieningen wordt binnen het kernwinkelgebied ingestoken op het behoud van deze voorzieningen, in ieder geval op de begane grond. Dit betekent dat transformatie voor die locaties niet mogelijk is. Buiten het kernwinkelgebied zijn er wel mogelijkheden voor transformatie.

Op 30 juni 2020 is het beleidskader voor recreatie en toerisme "Uitnodigend Landschap" vastgesteld. In dit beleidskader wordt voor het gebied langs de Maas en de Maasplassen ingezet op versterking van het recreatief en toeristisch karakter. De kernen Neer en Neeritter spelen hierin een belangrijke rol. Enerzijds als kern met toegang tot de Maas en de Maasplassen (Neer) en anderzijds als kern met een historisch verhaal (landschapsbiografie Neeritter). Publieksfuncties zijn voor deze kernen wenselijk en voorzieningen dienen zoveel als mogelijk behouden en versterkt te worden. Om die reden is het wenselijk publieksfuncties met een toeristische, recreatieve, horeca of detailhandelsfunctie in deze kernen niet te transformeren naar woningen. Overige publieksfuncties komen wel voor transformatie in aanmerking. Voor het kerngebied van Neer geldt dat transformatie alleen op de verdieping is toegestaan.

In de overige 10 kleinere kernen zouden detailhandels- of andersoortige publieksfuncties volledig getransformeerd moeten kunnen worden naar woonfuncties. Hierbij geldt dat dit passende invullingen moeten zijn, die de kern versterken en aansluiten bij de bestaande woningen (bijv. geen appartementengebouwen in dorpsstraten). Nieuwe / grote ontwikkelingen passen in deze kernen niet. Dit is ook van belang voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

In bijlage 2 treft u uitgewerkte kaarten waarop de transformatiegebieden zijn aangeduid en geformuleerd.

[3] Hierbij wordt opgemerkt dat de zonering van kernen of kern(winkel)gebieden enkel van toepassing is binnen de bandbreedte van deze Versnellingsagenda Wonen, meer in het bijzonder het Uitvoeringsprogramma Wonen. Er gaat geen zelfstandige rechtskracht uit van de kaarten (bijlage 2) of de omschrijving van de uitgangspunten.

4. *De ruimte voor het (ver)bouwen van woningen is enkel mogelijk wanneer deze woning(en) passen binnen de kwalitatieve behoefte. Dit betekent woonruimte(n) in de (sociale of middeldure) huur, tijdelijk woningen of goedkope koopwoningen.*

De kwalitatieve behoefte moet altijd leidend zijn. Hiermee wordt bedoeld: het bouwen van nieuwe woningen of het verbouwen van bestaand vastgoed tot zelfstandige woonruimten. Geadviseerd wordt geen woningen toe te voegen aan de voorraad die niet passen binnen de woningbehoefte. Kwalitatieve behoefte gaat niet om de esthetiek of uitvoering ("een mooi plan" of "een passende invulling"), maar gaat om het juiste type en segment woningen (levensloopbestendig, appartement, huur/koopwoningen, etc.). Uiteraard zijn esthetiek en uitvoering altijd onderdeel van de overweging vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

<u>(Sociale) huur in de kernen</u>

Het college besloot reeds dat wij inzetten op uitbreiding van het aantal huurwoningen (dit is opgenomen in de Prestatieafspraken met de corporaties). Daarvoor gaat de gemeente niet alleen het gesprek aan met de woningcorporaties (als sociale verhuurders), maar bekijken we ook de mogelijkheden voor particuliere verhuur. De Versnellingsagenda Wonen / het UP Wonen biedt een sturingsinstrument om het aandeel particuliere huurwoningen in Leudal te vergroten, met een sociale huurprijs (tot de liberalisatiegrens) of middeldure huurprijs (tot € 1.000, dit is de gangbare grens voor middenhuur).

Vernieuwende, creatieve en innovatieve woonconcepten kunnen bijdragen aan de diversiteit van het huuraanbod. Dat geldt ook voor vormen van woningbouw die speciaal gericht zijn op senioren of onderlinge hulp en zorgverlening. Zie ook 'Bijzondere woonconcepten (coöperatieve woonvormen)' hierna.

Positief effect van de toename van het aantal (sociale) huurwoningen is ook dat woonurgenten eenvoudiger toegang hebben tot een woning.

<u>Bijzondere woonconcepten (coöperatieve woonvormen)</u>

Bijzondere woonconcepten (coöperatieve woonvormen) zijn gewenst wanneer deze ontstaan uit de "markt"; dus voor én door/met (toekomstige) inwoners. Binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen 2022 is er ruimte voor dit soort initiatieven. Hieraan zijn wel twee aandachtspunten verbonden.

1. De eerste is dat ze in de praktijk lastig van de grond komen zonder goede procesbegeleiding; daarnaast kennen deze projecten vaak een langere doorlooptijd.
2. De tweede is dat het moeilijk is te definiëren wat we precies hieronder verstaan. In ieder geval moet sprake zijn van een conceptgedachte. Dit betekent dat een groep (toekomstige) inwoners een gedeelde visie en belang moet hebben bij de realisatie van een of meer (on)zelfstandige woningen die gezamenlijk een geheel vormen en tot doel hebben hier "samen te leven".

<u>Tijdelijke woningen (flexwonen)</u>

De realisatie van tijdelijke woningen kan pieken die eventueel nu in de behoefte aanwezig zijn opvangen en kan een oplossing zijn voor leegstaand vastgoed. Voorgesteld wordt in die gevallen hieraan medewerking te verlenen. Uitgangspunt is een tijdelijkheid van maximaal 15 jaar. Dit sluit aan bij de planologische kaders (10 + 5 jaar) en anderzijds de provinciale kaders als het gaat om het behoud van de woning voor de doelgroep. Dit vergt overigens wel adequate handhaving, zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk (overeenkomst en planologisch).

5. *De focus ligt op het versnellen van bouwontwikkelingen, niet op het actief innemen van bouwrechten.*

Verspreid over de kernen liggen nog zo'n 40 onbenutte bouwtitels, waarvan redelijkerwijs wordt ingeschat dat deze de komende jaren niet tot ontwikkeling worden gebracht. De bouwrechten zijn niet oneindig geldig, maar de focus ligt met de Versnellingsagenda Wonen voor de periode 2023-2025 bij de benodigde planontwikkeling en bouwversnelling van (nieuwe) gewenste initiatieven.

De overweging om op dit moment niet actief in te zetten op het innemen van bouwrechten heeft deels te maken met de huidige beperkte personele capaciteit. Daarnaast staan - met de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2022 - oude bouwrechten nieuwe passende ontwikkelingen kwantitatief niet (meer) in de weg. Via de provinciale Omgevingsverordening is de periodieke heroverweging van bouwrechten en bouwplannen voortaan ook geborgd. Leudal zal dit proces gelijktijdig doorlopen met alle andere Limburgse gemeenten. Indien nodig zullen wij de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan inzetten met het doel om niet passende of verouderde bouwtitels uit de planvoorraad te kunnen halen. De concrete afweging hiervoor volgt een separaat traject en komt verder in dit stuk niet meer aan de orde.

Daarnaast worden bij nieuwe planontwikkelingen de (realisatie)termijnen contractueel vastgelegd, om te stimuleren dat tijdig gebruik wordt gemaakt van de bouwrechten en om in de toekomst zonder (financieel) risico makkelijker te kunnen bijsturen / ingrijpen.

Bijlage 2 – Uitvoeringsprogramma Wonen 2023-2025: Transformatiegebieden uitgewerkt

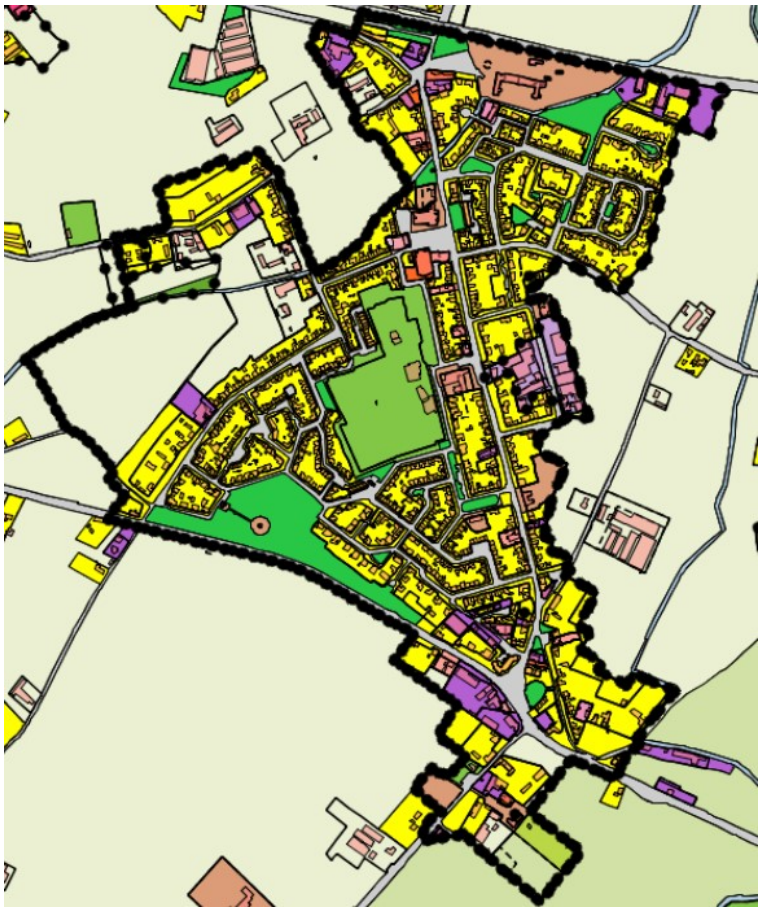
Transformatiegebieden worden gezien als prioritaire zones waar leefbaarheidsbevordering belangrijk is voor een kern. In deze bijlage (die onlosmakelijk is verbonden met de beleidskeuzen en de ontwikkelrichting) worden op kaart de zones in de kernen aangeduid waarvoor transformatie naar wonen via het Uitvoeringsprogramma Wonen 2023-2025 mogelijk wordt. Het betreft de mogelijke transformatie van publieksfuncties (centrum- en maatschappelijke functies, horeca, bedrijfs- en detailhandelsbestemmingen) naar wonen. Ook monumenten komen in aanmerking. De kerken vallen niet onder de algemene transformatieregel, hiervoor wordt separaat bekeken hoe hier het beste invulling aan kan worden gegeven.

Net als in 2022, geldt voor 2023-2025 het 'Ja, mits...'-principe. Daarbij is transformatie van publieksfuncties naar wonen mogelijk behalve in een aantal situaties. In algemene zin geldt dat:

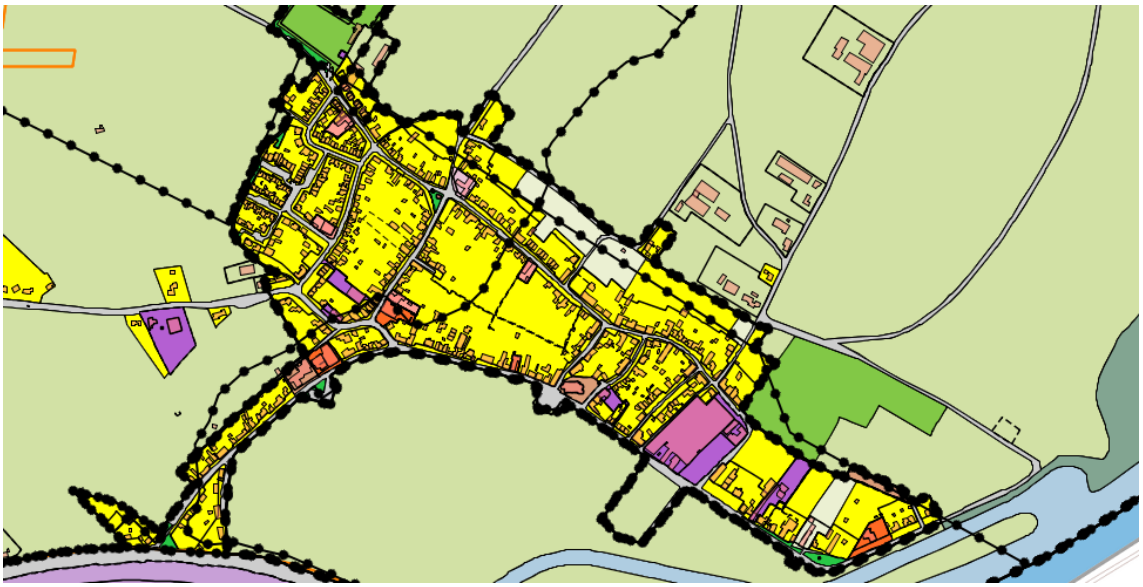
- het kernwinkelgebied in Heythuysen is uitgesloten;
- in het kernwinkelgebied in Roggel, Haelen, Ell en Neer alleen op de verdieping transformatie wordt toegestaan;
- in Neeritter geen medewerking wordt verleend aan de transformatie van toeristische, recreatieve, horeca of detailhandelsfuncties.

Op onderstaande kaarten zijn per kern de specifieke voorwaarden nader geduid. Deze zijn leidend voor het Uitvoeringsprogramma Wonen.

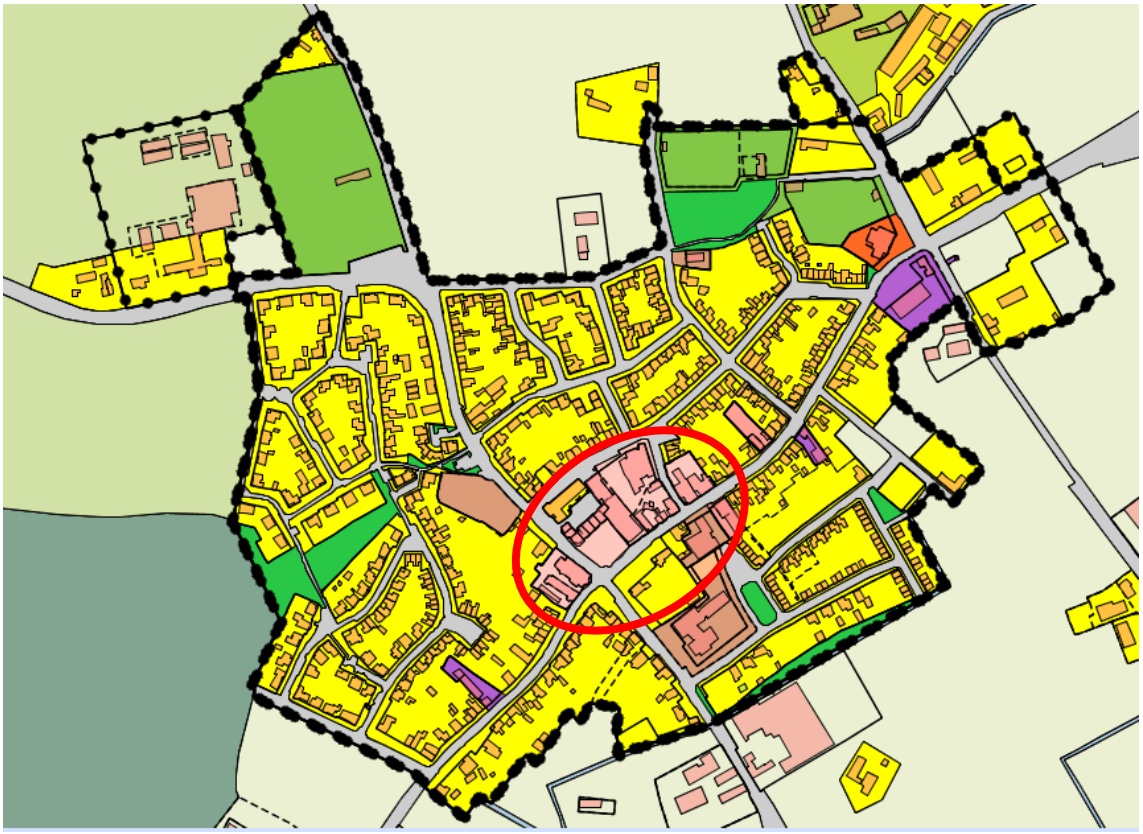
De transformatiegebieden kunnen jaarlijks opnieuw worden vastgesteld door het college, samen met accentverschuivingen binnen de algemene beleidsuitgangspunten.



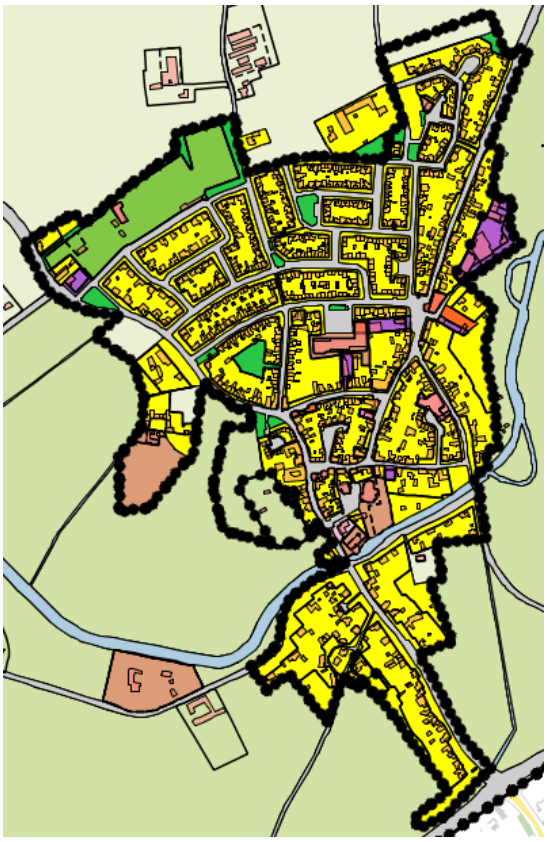
Kern Baexem: transformatie van monumenten, centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern, m.u.v. business park St Antoniusstraat.



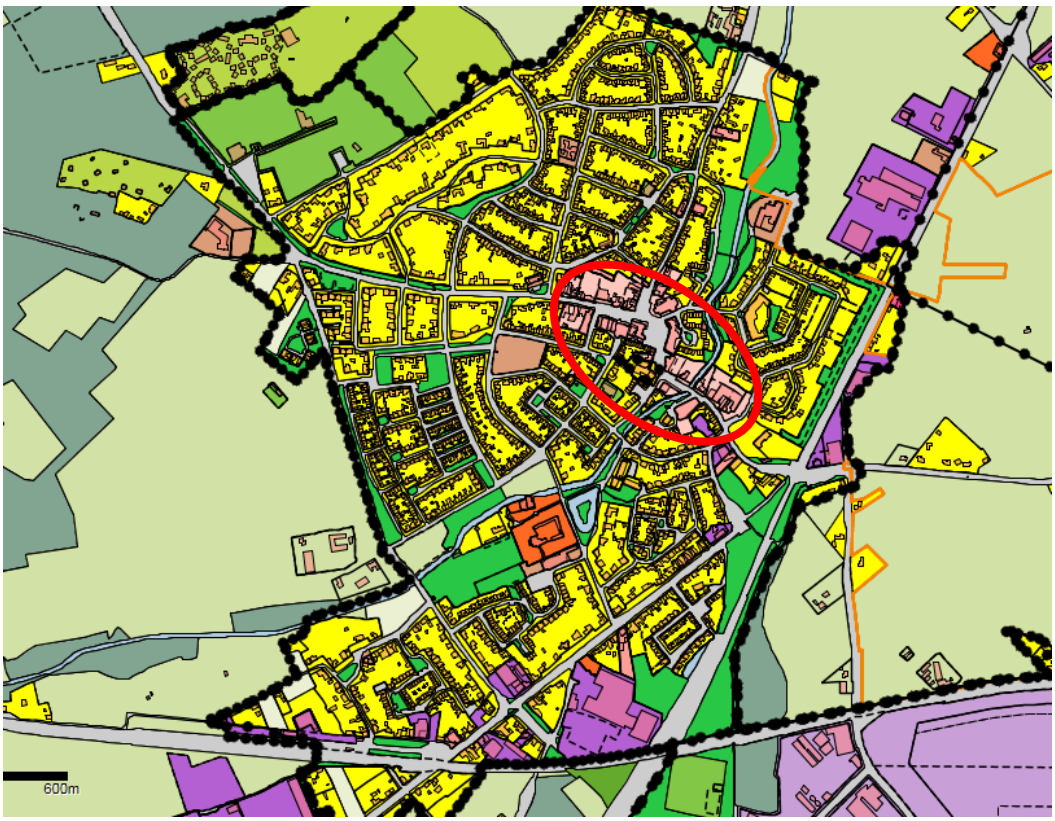
Kern Buggenum: transformatie van monumenten, centrumfuncties (roze) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern, m.u.v. locatie voormalige Kleiwarenfabriek, gelet op recente functiewijziging en besluitvorming daarover.



Kern Ell: transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel; alleen op de verdieping. En overige roze en paarse functies buiten de rode cirkel voor de begane grond en de verdiepingen. Monumenten zijn binnen de hele kern te transformeren.

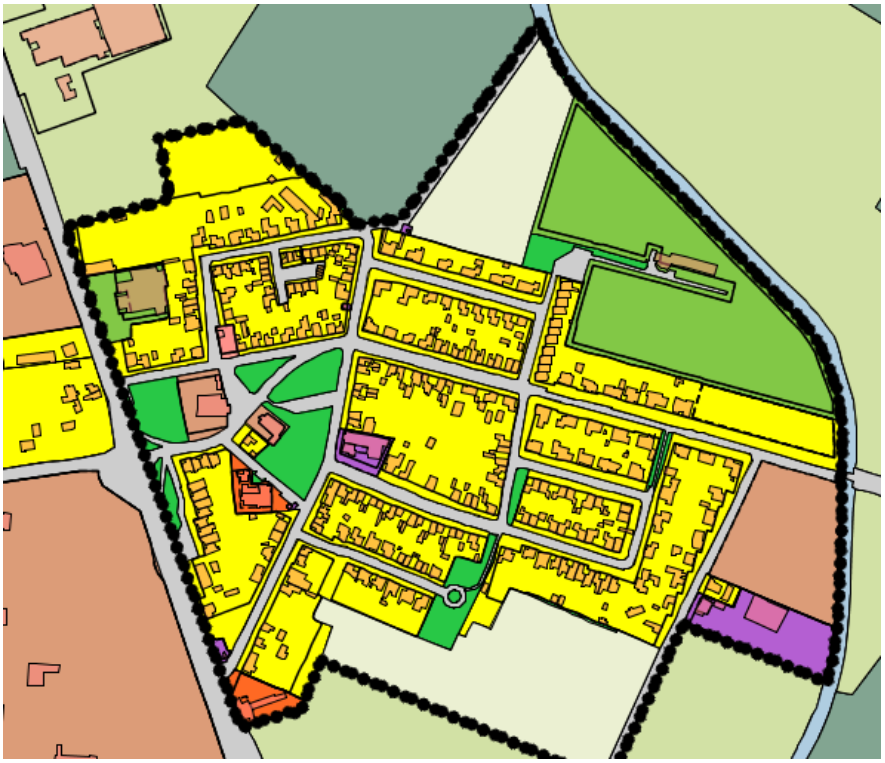


Kern Grathem: transformatie van monumenten, centrum- (roze) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern.

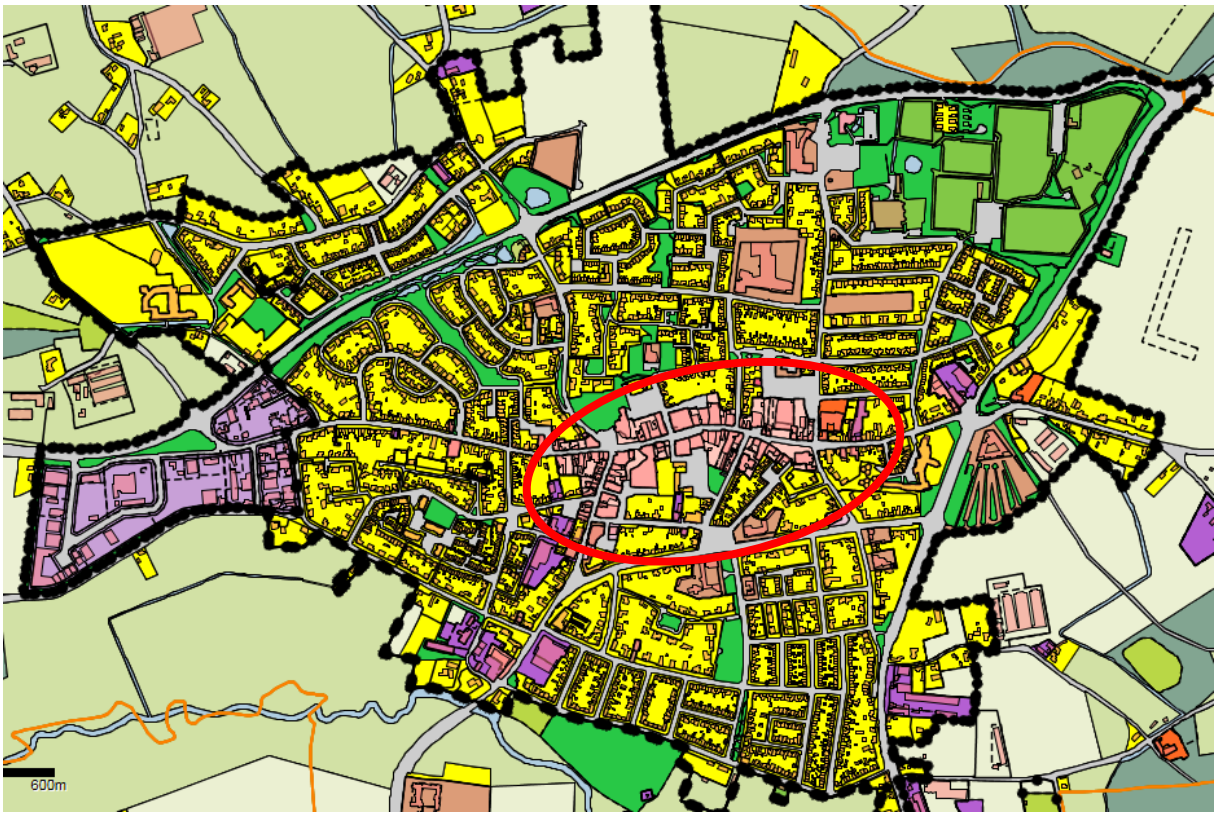


Kern Haelen: transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel; alleen op de verdieping. Overige centrumfuncties (roze) en functie cultuur en ontspanning buiten de rode cirkel voor de begane grond en de verdiepingen. Monumenten zijn binnen de hele kern te transformeren.

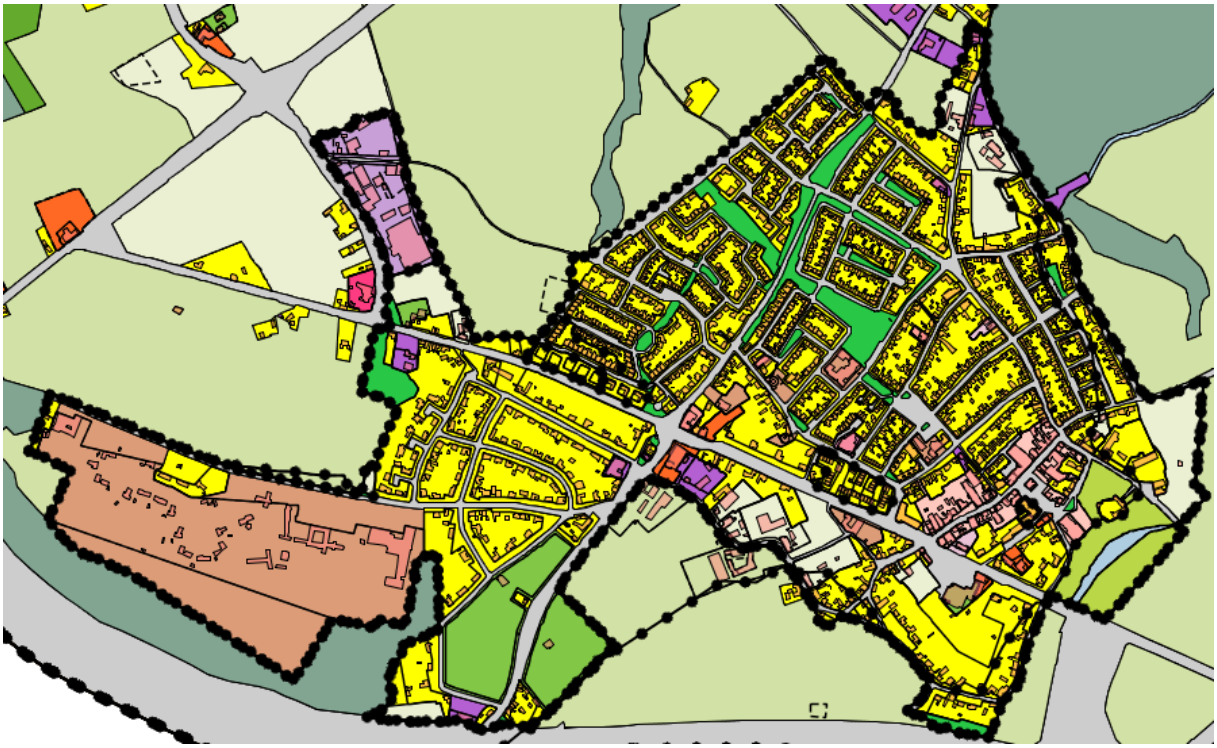
Kern Haler: transformatie van monumenten, centrum- en maatschappelijke functies (roze en rood) binnen de kern.



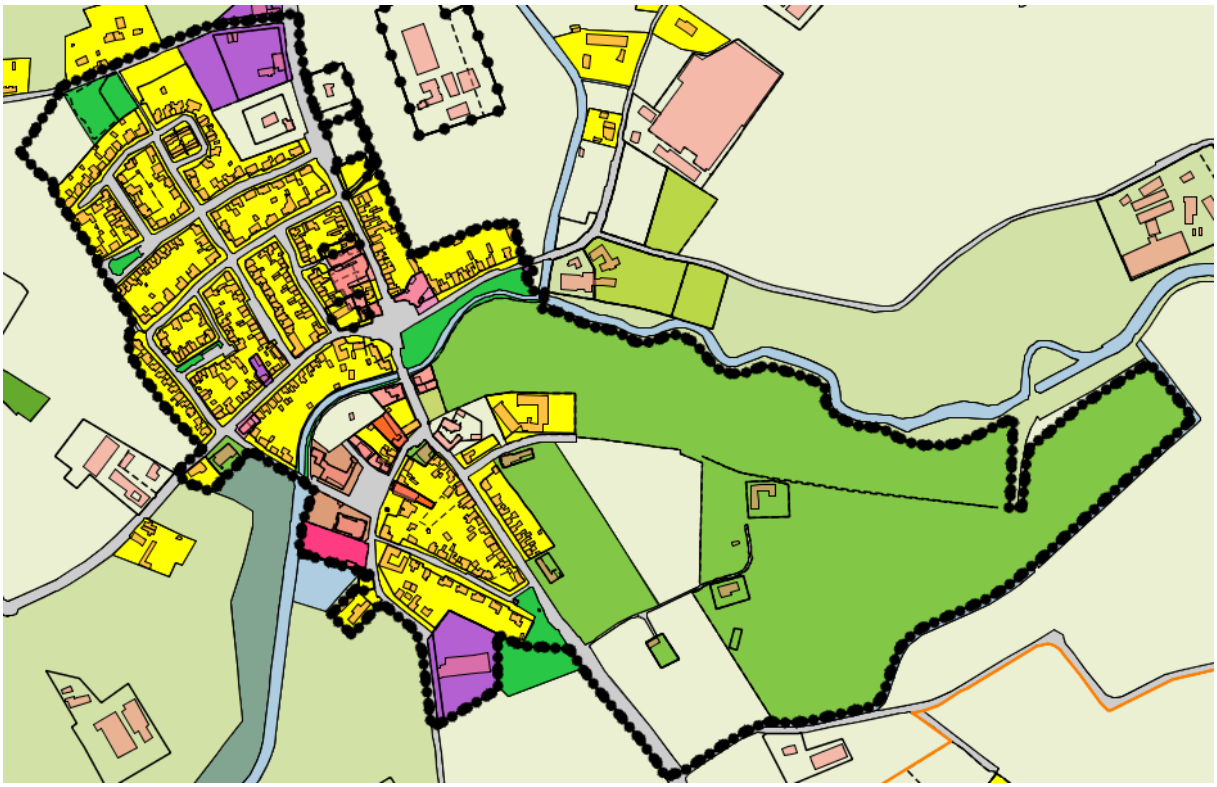
Kern Heibloem: transformatie van monumenten, centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern.



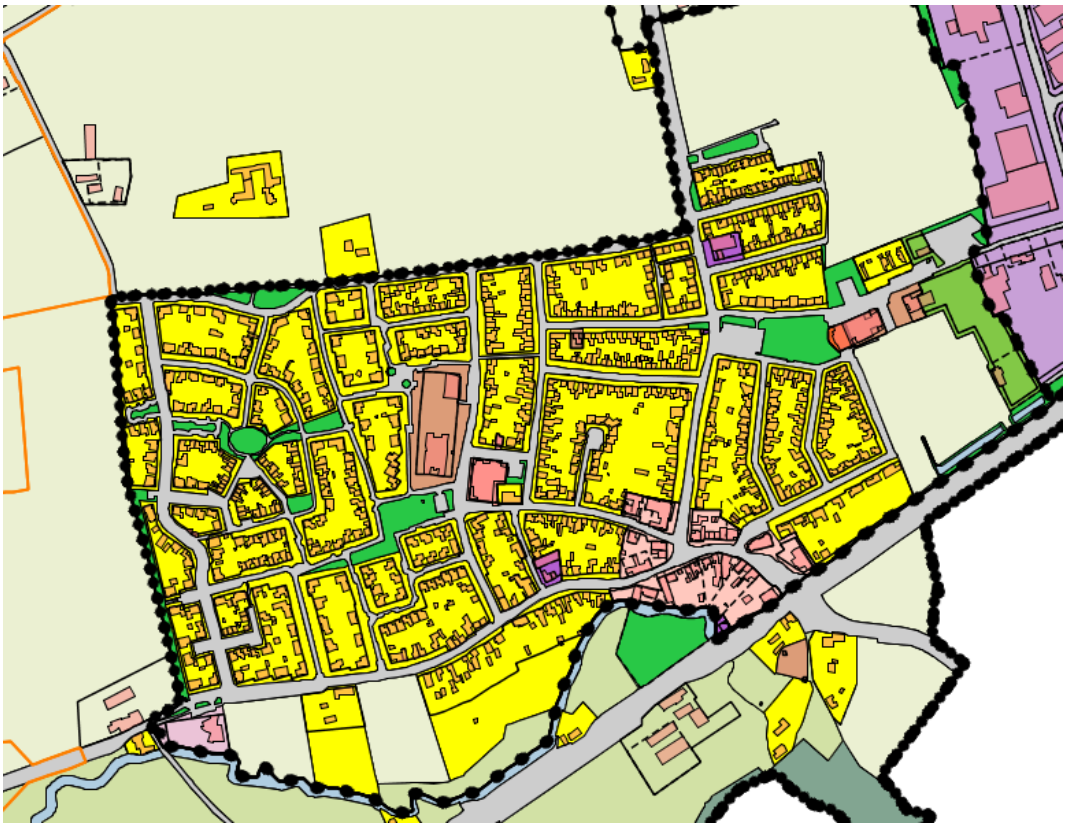
Kern Heythuysen: geen transformatie van centrum-, maatschappelijke en bedrijfsfuncties (roze, oranje en paars) naar wonen binnen de rode cirkel, wel transformatie van roze en oranje functies buiten de rode cirkel en binnen de kern. Monumenten mogen binnen de rode cirkel alleen op de verdieping worden getransformeerd, daarbuiten ook op de begane grond.



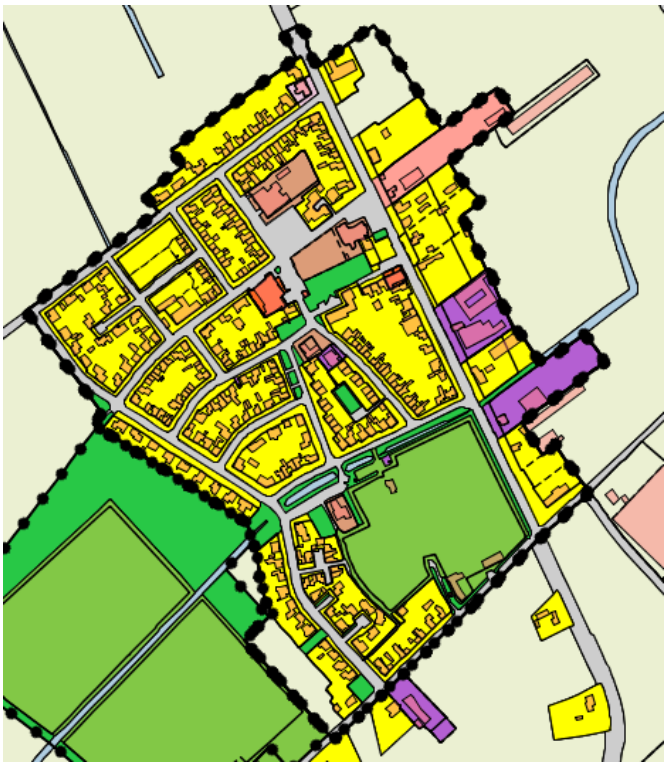
Kern Horn: transformatie van monumenten, centrumfuncties (roze) en maatschappelijk (oranje) binnen de kern, m.u.v. de maatschappelijke locaties aan de Bergerweg.



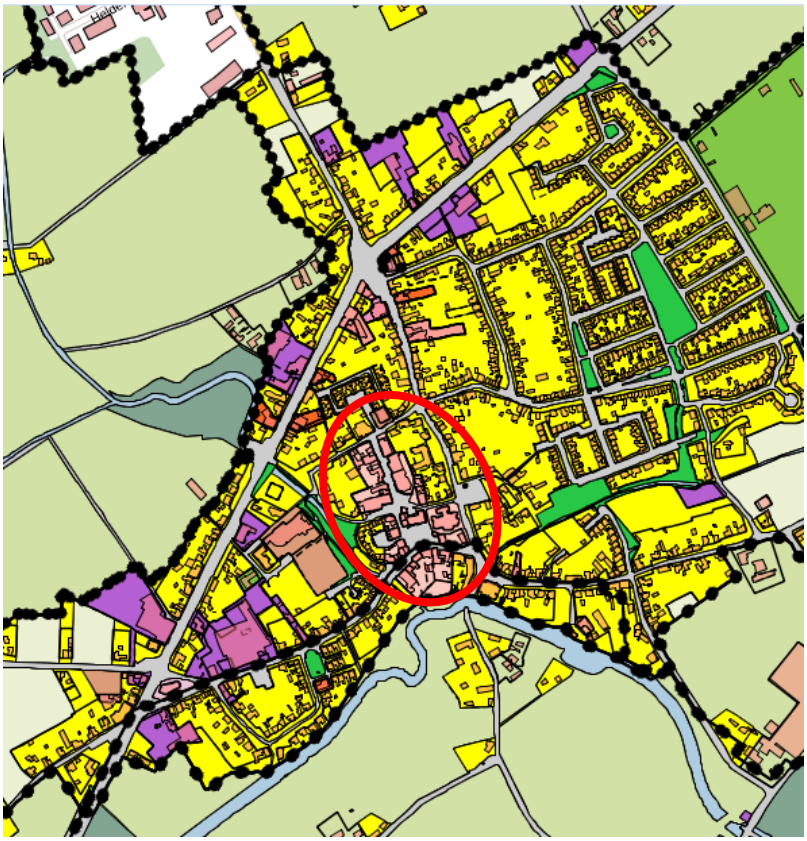
Kern Hunsel: transformatie van monumenten, centrumfuncties (roze) en maatschappelijk (oranje) binnen de kern.



Kern Ittervoort: transformatie van monumenten, centrumfuncties (roze) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern.

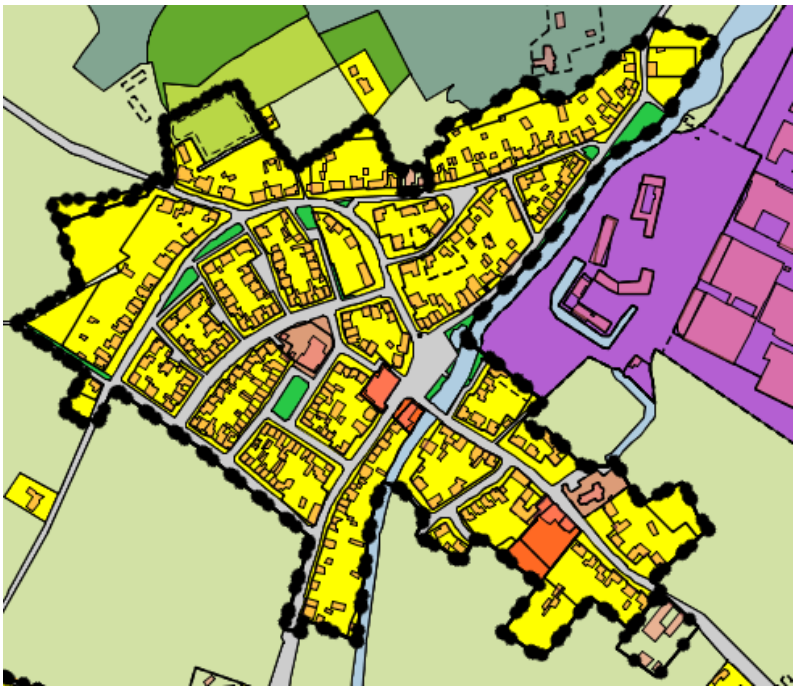


Kern Kelpen-Oler: transformatie van monumenten, centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) binnen de kern.

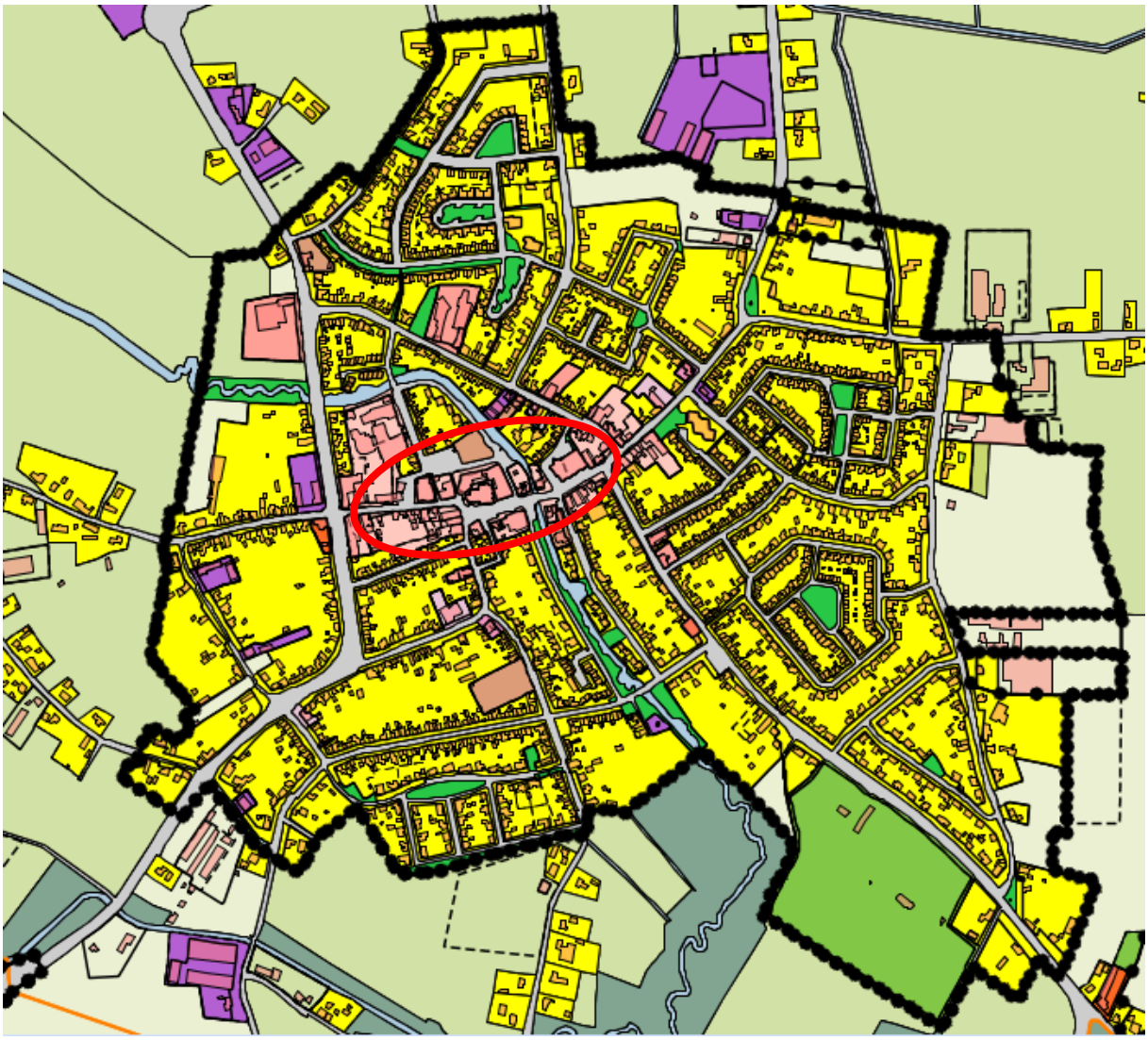


Kern Neer: transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel; alleen op de verdieping. En overige centrum- en maatschappelijke functies (roze, oranje) en bedrijfsfuncties (paars) buiten de rode cirkel en binnen de kern voor de begane grond en de verdiepingen. Monumenten zijn binnen de hele kern te transformeren.

Kern Neeritter: geen transformatie van toeristisch, recreatief, horeca of detailhandel naar wonen mogelijk, wel transformatie van monumenten en overige centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) binnen de kern.



Kern Nunhem: transformatie van monumenten, centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) binnen de kern.



Kern Roggel: transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel; alleen op de verdieping, daarbuiten centrum- en maatschappelijke functies (roze, oranje) op begane grond en verdiepingen. Monumenten zijn binnen de hele kern te transformeren.

Bijlage 3 – Uitvoeringsprogramma Wonen 2023-2025: Kwaliteitseisen

De volgende kwaliteitseisen worden ten minste gesteld bij het Uitvoeringsprogramma Wonen 2023-2025.

1. Alle nieuwe woningen dienen gedurende 15 jaar te passen binnen een of meer van de volgende woningsegmenten:
    a. huurwoningen:
       - sociale huur (tot liberalisatiegrens)
       - middeldure huur (tot € 1.000);
    b. goedkope koopwoningen:
       - appartement via inpandige verbouwing (tot € 225.000)
       - appartement via nieuwbouw (tot € 280.000)
       - grondgebonden woning via nieuwbouw (tot € 355.000);
    c. tijdelijke woningen binnen bovenstaande huur- of koopsegmenten;
    d. bij monumenten kan het college besluiten van bovengenoemde woningsegmenten af te wijken.
2. Alle nieuwe woningen dienen in principe levensloopbestendig te worden uitgevoerd, hierbij geldt het volgende:
    a. benedenwoningen/grondgebonden woningen: de zogenaamde primaire verblijfsruimtes van de woning (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) bevinden zich op dezelfde woonlaag en zijn zonder trappen bereikbaar. Dit maakt de woning geschikt voor senioren.
    b. één bovenwoning/appartement per bouwlaag: wanneer maximaal één woning wordt toegevoegd als gevolg van de transformatie van de publieksfunctie geldt de levensloopbestendigheidseis niet;
    c. twee of meer bovenwoningen/appartementen per bouwlaag: wanneer sprake is van een dermate grote bovenverdieping(en) dat één bovenwoning / appartement niet past binnen het onder 1. genoemde woningsegment, zijn meerdere bovenwoningen/appartementen per bouwlaag mogelijk, mits deze woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd en voldoen aan de oppervlakte zoals gesteld onder 3.
3. Er geldt een minimale oppervlakte van 65 m2 per woning. Als het hoofgebouw een kleinere oppervlakte kent, dan kan hiervan worden afgeweken om per bouwlaag toch één woning mogelijk te maken. Stel de oppervlakte is groter, bijvoorbeeld totaal 110 m2, dan geldt de minimale eis wel en wordt maximaal één grotere woning toegestaan, niet twee van 55m2.
4. Er moet sprake zijn van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder ten minste wordt verstaan: transformatie naar wonen enkel binnen (de contouren van het) bestaand hoofdgebouw, sloop oude (bedrijfsmatige) aan- en bijgebouwen en het terugbrengen van of toevoegen van groen in het centrum (tuin)[4]. Bij volledige sloop en nieuwbouw geldt de bouwmassa van het hoofdgebouw van het gesloopt vastgoed als maximum te herbouwen, bovendien dient de nieuwbouw te passen binnen de bestaande massa en korrel van de omgeving. Dit betekent dat ook bij sloop en nieuwbouw voldaan moet worden aan sloop van alle oude (bedrijfsmatige) aan- en bijgebouwen en het terugbrengen van of toevoegen van groen in het centrum (tuin). In voorkomende gevallen zal de gemeente het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (of straks de Commissie Fysieke Leefomgeving) vragen over de gewenste stedenbouwkundige inpassing en de mogelijkheden voor afwijking van de toegestane bouwmassa.
5. In geval van toevoeging van vijf of meer woningen kan het college aanvullende (kwaliteits)eisen stellen, bijvoorbeeld een minimum aantal sociale huurwoningen, (aanvullende) sloopeisen, inrichtingseisen, etc.
6. De kwaliteitseisen en exploitatieverplichtingen worden (ook) contractueel en notarieel vastgelegd.

[4] Hierdoor wordt bijgedragen op voldoende leefruimte / buitenruimte, minder verstening in de dorpskernen (positieve bijdrage aan klimaatverandering / klimaatadaptatie) en kwaliteitsverbetering.

Eigen bewoning
Bij transformatie van een (geheel) pand naar één enkele woning ten behoeve van 'eigen bewoning' worden geen eisen gesteld aan het segment of de prijsklasse. De levensloopbestendigheidseis is eveneens van toepassing, al wordt een toekomstbestendige indeling wel geadviseerd. Indien van toepassing wordt wel gestuurd op het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, zoals het slopen van oude (bedrijfsmatige) aan- en bijgebouwen en het terugbrengen of toevoegen van groen. Daarnaast wordt contractueel en notarieel een anti-speculatiebeding vastgelegd ingeval de woning binnen 10 jaar wordt doorverkocht. Dit om speculatief handelen te voorkomen.