B&W **advies**

Gemeente leudal

Openbaar

Opsteller	M.A.N. Gerards
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer Mr. A.J.M. Walraven (wethouder)
Join-nummer	BenW\2053
Onderwerp	Uitvoeringsprogramma Wonen
Te nemen besluit	1. Kennis te nemen van de ingekomen wensen en bedenkingen van de fracties VVD, Samen Verder en Ronduit Open ten aanzien van het (concept) Uitvoeringsprogramma Wonen, zoals dit op 2 juli 2020 digitaal aan raads- en commissieleden is gepresenteerd. 2. De reactie op de wensen en bedenkingen te vertalen in het definitieve concept Uitvoeringsprogramma Wonen, zoals als bijlage bij dit voorstel gevoegd. 3. De gemeenteraad voor te stellen het (concept) Uitvoeringsprogramma Wonen vast te stellen.
Datum in B&W	17-11-2020

1. Onderwerp

Uitvoeringsprogramma Wonen

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 25 juni 2019 heeft de gemeenteraad de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 (hierna: Structuurvisie Wonen 2018) vastgesteld. De overige gemeenten deden dit in juli 2019. In deze structuurvisie is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'wonen' voor de korte termijn (2018 tot en met 2021) en met een doorkijk naar de lange termijn vastgelegd.

Het is wenselijk de Structuurvisie Wonen 2018 te vertalen naar een lokaal uitvoeringsprogramma, omdat:
1. onderlinge verschillen tussen de gemeenten gevolgen hebben voor de lokale opgave;
2. de gemeente Leudal de opgave heeft tot vermindering van de planvoorraad woningen te komen (opgave 249 'titels'/woningen schrappen van de planvoorraad);
3. in het Woonkernenplan Leudal 2017 een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen tot het ontstemmen van rechtstreekse bouwtitels wanneer daarvan voor 13 maart 2021 geen gebruik is gemaakt.
4. de vitaliteit van de centra van onze kernen onder druk staat door het verdwijnen van publieksfuncties, terwijl wonen een positieve bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid.

Deze redenen vormen de aanleiding voor het Uitvoeringsprogramma Wonen (hierna: UP Wonen).

Het Uitvoeringsprogramma Wonen is een aanvulling op de Structuurvisie Wonen 2018. Dit wil zeggen dat het reguliere woonbeleid op grond van de Structuurvisie Wonen 2018, alsmede de huidige bestemmingsplannen voor de kernen (Woonkernen Leudal 2017) en buitengebied (Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016), onverkort van toepassing blijft. Het Uitvoeringsprogramma Wonen zorgt daarnaast voor extra mogelijkheden voor de realisatie van woningen in het belang van de leefbaarheid van de kernen en specifieke doelgroepen. Deze extra mogelijkheden zijn om die reden niet onbegrensd. Het doel, de opgaven en de ontwikkelrichting staan in het (concept) Uitvoeringsprogramma Wonen (bijlage 3).

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

- Programma 2 – Leefomgeving
  - Realiseren goedkopere woningen voor jongeren
  - Sociale woningvoorraad vergroten
  - Ruimte bieden voor bijzondere woonconcepten
  - Enkel nog levensloopbestendige woningen bouwen

Uw college wordt voorgesteld de gemeenteraad te verzoeken het (concept) Uitvoeringsprogramma Wonen vast te stellen.

4. Argumenten

1. Het voorliggende (concept) Uitvoeringsprogramma Wonen past binnen de uitgangspunten zoals geformuleerd door uw college op 7 april 2020 en hetgeen digitaal besproken op 2 juli 2020.

Het Uitvoeringsprogramma Wonen zet in op het (ver)bouwen van woningen in de kernen, passend binnen de kwalitatieve behoefte, zoals blijkt uit de Structuurvisie Wonen 2018 en het woningbehoefteonderzoek. De (ver)bouw van woningen is nodig om de leefbaarheid in de kernen te behouden en te versterken. Dit is hard nodig. De gemeente Leudal staat, net als veel andere plattelandsgemeenten, voor de uitdaging 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. Deze opgaven komen samen in dit uitvoeringsprogramma.

Het uitvoeringsprogramma heeft daarmee als doel de leefbaarheid in de kernen te bevorderen, knelpunten op te lossen en (de bouw van woningen voor) specifieke doelgroepen te ondersteunen.

Dit uitvoeringsprogramma geeft de (aanvullende) ontwikkelrichting voor het beleidsveld 'wonen' voor de gemeente Leudal voor de korte termijn (2021) en met een doorkijk naar de langere termijn. De concrete invulling voor de langere termijn zal mede worden bepaald door de evaluatie en herijking van de Structuurvisie Wonen 2018 en de ervaringen van het uitvoeringsprogramma in 2021.

2. De beleidskeuzen zijn als vijf concrete uitgangspunten geformuleerd.

De volgende beleidskeuzen komen voort uit de collegevergadering van 7 april 2020 en de digitale bespreking met raads- en commissieleden op 2 juli 2020.

1. De gemeente Leudal moet ruimte blijven bieden voor het (ver)bouwen[1] van woningen om leefbare kernen te behouden.
2. Nog niet gerealiseerde plannen of plandelen uit de planvoorraad mogen de ruimte voor het (ver)bouwen van nieuwe woningen niet beletten.
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.
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 provinciale motie en aanpak "bouwen voor doelgroepen" (inmiddels verankerd in de Limburgse Agenda Wonen) en de moties van onze gemeenteraad over "stimuleringsaanpak flexwonen" (12 november 2019) en "huisvesting woonurgenten" (11 februari 2020).
5. De gemeente Leudal zet – bovenop de reguliere planvoorraad – extra 'titels' in binnen transformatiegebieden (uitgewerkt in bijlage 2) die voldoen aan de onder 3 en 4 benoemde beleidsdoelstellingen én de jaarlijks vastgestelde uitvoeringsmaatregelen (hoofdstuk 6, Uitvoering). Hierbij wordt geadviseerd deze afspraak jaarlijks te evalueren.

[1] Hiermee wordt bedoeld: het bouwen van nieuwe woningen of het verbouwen van bestaand vastgoed tot zelfstandige woonruimten.

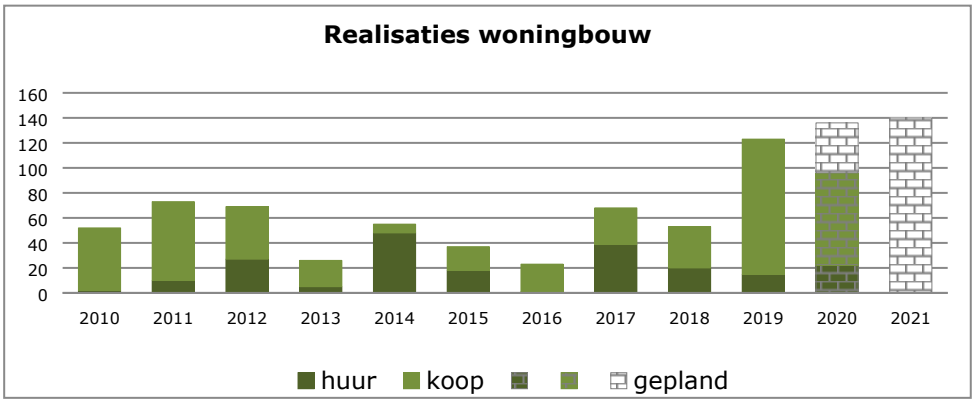
[2] Er kan sprake zijn van (kleine) verschillen op dit onderdeel tussen de kernen.

3. <u>De voorbereiding van het uitvoeringsprogramma heeft al concrete resultaten opgeleverd.</u>

De voorbereiding van het UP Wonen bood handvatten om daadwerkelijk tot het schrappen van bouwtitels over te gaan. Hierbij is concreet uitvoering gegeven aan het derde doel van het UP Wonen. Hierbij is sprake van twee fasen:

- Fase 1: per 1 januari 2020 zijn circa 220 'titels' uit de planvoorraad gehaald;
- Fase 2: vanaf 13 maart 2021 start reduceren directe bouwtitels uit de planvoorraad (de concrete afweging hiervoor volgt een separaat traject).

Duidelijke regie op de planvoorraad heeft ook een positief effect op de bouwactiviteiten. Momenteel zijn er meer realisaties en woningen in aanbouw dan de afgelopen 10/13 jaar. Bouwactiviteiten zijn o.a. geactiveerd door de aanschrijvingen (zomer 2017 en voorjaar 2020) dat onbenutte bouwtitels niet meer oneindig geldig blijven. In onderstaand staafdiagram zijn de realisaties inzichtelijk gemaakt.



Voor 2020 zijn de gerealiseerde woningen tot 1-9-2020 in bovenstaand overzicht meegenomen. Ook is een inschatting gemaakt van het totaal aantal geplande realisaties in 2020 en 2021.
Dit is exclusief de extra woningen vanuit het UP Wonen.

4. <u>Het Uitvoeringsprogramma Wonen bevat een concrete aanpak per jaar.</u>

Voorgesteld wordt in het eerste jaar na vaststelling van het beleidskader extra woningen toe te staan voor de transformatie van vastgoed met publieksfuncties (centrumfuncties, horeca en detailhandelsbestemmingen, zoals op de kaarten in bijlage 2 van het UP Wonen afgebeeld) naar wonen, waarbij:

- in Haelen, Roggel, Ittervoort en Ell alleen transformatie op de verdieping is toegestaan;
- in Heythuysen, Neeritter en Neer geen extra transformatie naar wonen wordt toegestaan.

Ieder transformatieplan dient te voldoen aan de volgende vereisten:

1. de kwaliteitseisen zoals hierna omschreven; en
2. ingediend binnen het vooraf bepaalde tijdvak (binnen 1 februari en 1 juni 2020); en
3. voorzien van een uitwerking van de Omgevingsdialoog.

Ieder initiatief, ook aangeduid als "transformatieplan", dient te passen binnen de beleidskeuzen én ten minste te voldoen aan de hierna 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, de goede ruimtelijke ordening, het bouwbesluit, de Nota Parkeernormen 2016 en de Welstandsnota.

De volgende kwaliteitseisen worden ten minste gesteld.

1. Alle nieuwe woningen dienen gedurende 15 jaar te passen binnen een of meer van de volgende woningsegmenten:
    a. huurwoningen: sociale huur (tot liberalisatiegrens) en middeldure huur (tot € 1.000);
    b. goedkope koopwoningen (tot € 225.000);
    c. tijdelijke woningen binnen bovenstaande huur- of koopsegmenten.
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 / appartementen 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)[3]. 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).
5. in geval van toevoeging van vijf of meer woningen kan het college aanvullende (kwaliteits)eisen stellen.
6. De kwaliteitseisen en exploitatieverplichtingen worden (ook) contractueel en notarieel vastgelegd.

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

5. Juridisch kader

De gemeenteraad wordt voorgesteld het Uitvoeringsprogramma Wonen vast te stellen.

Het Uitvoeringsprogramma wordt vervolgens gebruikt als toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning die zien op toevoeging van een of meer woningen en die niet passen binnen het bestemmingsplan.

6. Financiële samenvatting

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit besluit.

7. Communicatie

Openbaar:

- ☑ Actief:
  - ☑ Informeren raad
  - ☐ Ter inzage leggen voor
  - ☐ Publiceren op Overheid.nl
  - ☐ Plaatsen op gemeente info ViaLeudal
  - ☐ Plaatsen op website
  - ☐ Plaatsen op social media
  - ☐ Versturen persbericht naar (lokale) media
  - ☐ Plaatsen op intranet
  - ☐ Overige communicatie

Communicatiestrategie:
De gemeenteraad wordt voorgesteld het Uitvoeringsprogramma Wonen vast te stellen.

8. Bijlagen

Bijlage 1 – (concept) raadsvoorstel
Bijlage 2 - (concept) raadsbesluit
Bijlage 3 - (concept) Uitvoeringsprogramma Wonen
Bijlage 4 - Wensen en bedenkingen VVD
Bijlage 5 - Wensen en bedenkingen Samen Verder
Bijlage 6 - Wensen en bedenkingen Ronduit Open

B&W **besluit**

Besluit betreffende voorstel **BenW - 2053**

Onderwerp:	Uitvoeringsprogramma Wonen
Steller:	Gerards, Nicole
B&W-vergadering:	17 november 2020
Openbaarheid:	Openbaar

Ambtelijk advies:
1. Kennis te nemen van de ingekomen wensen en bedenkingen van de fracties VVD, Samen Verder en Ronduit Open ten aanzien van het (concept) Uitvoeringsprogramma Wonen, zoals dit op 2 juli 2020 digitaal aan raads- en commissieleden is gepresenteerd.
2. De reactie op de wensen en bedenkingen te vertalen in het definitieve concept Uitvoeringsprogramma Wonen, zoals als bijlage bij dit voorstel gevoegd.
3. De gemeenteraad voor te stellen het (concept) Uitvoeringsprogramma Wonen vast te stellen.

Collegebesluit:
Conform advies met aanvulling.
In de evaluatie van het UP 2021 wordt betrokken in hoeverre de (ver)bouw voor de doelgroepen daadwerkelijk is gerealiseerd. De conclusies zijn (mede) de basis voor het programma voor 2022.