

Uitvoeringsprogramma Wonen 2021



~ Samen bouwen aan de toekomst van Leudal ~

Vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal
d.d. 12-1-2021

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Inleiding	4
2. Doel en opgave	5
Programmahorizon.....	5
(deel) Resultaat.....	5
3. Relatie Omgevingsvisie, regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg en bestaand beleid .	7
Structuurvisie Wonen	7
Omgevingsvisie	7
Bestaand beleid.....	7
4. Onderzoek, informatie en uitgangspunten.....	8
5. Ontwikkelrichting lokaal woonbeleid.....	10
Beleidskeuzen	10
6. Uitvoering	11
Maatregelen voor 2021	11
Transformatiegebieden	11
Kwaliteitseisen.....	11
Tijdvak	12
Maatregelen voor 2022 e.v.....	12
7. Procedurele aspecten	13
Bijlage 1 - Toelichting beleidskeuzen	14
Bijlage 2 – Uitvoering 2021: Transformatiegebieden uitgewerkt	18
Bijlage 3 – Procedurestappen en tijdlijn	27
Bijlage 4 – Inbreng gemeenteraad op concept Uitvoeringsprogramma Wonen.....	29

Voorwoord

Het is prettig wonen in Leudal! Inwoners van Leudal voelen zich thuis in de gemeente. We genieten van het groen, onze tradities en het verenigingsleven. De steden Weert of Roermond zijn goed bereikbaar, maar ook een bezoek aan Duitsland of België gaat eenvoudig en snel. De kwaliteit van wonen en leven is hoog. We hebben het goed.

De wereld staat echter niet stil. De gemeente Leudal staat, net als veel andere plattelandsgemeenten, voor de uitdaging voldoende woningen te (laten) bouwen voor de juiste doelgroepen. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden. Voorzieningen moeten bereikbaar en toegankelijk blijven. En het klimaat verandert, waardoor we oplossingen moeten zoeken voor hevigere weersomstandigheden (vernatting of verdroging).

Dit is een flinke opgave. In het Uitvoeringsprogramma Wonen worden deze opgaven samen gebracht en ontstaat ruimte voor nieuwe woningen, al dan niet in bestaande bebouwing. Hierdoor zorgen we ervoor dat panden die hun functie (dreigen te) verliezen niet verloederen, maar worden verbouwd voor onze (toekomstige) inwoners. Op die manier houden we de leefbaarheid op peil en bieden we een (nieuw) thuis voor (toekomstige) inwoners. Dit vind ik een mooie uitdaging.

Een uitdaging die niet alleen bij de gemeente ligt. Ik roep u daarom op om met ons mee te denken en te zoeken naar creatieve oplossingen voor een goede leefbaarheid en een fijn 'thuis' in de gemeente Leudal.

Arno Walraven,
Wethouder

1. Inleiding

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 dit Uitvoeringsprogramma Wonen.

2. Doel en opgave

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.

Daarnaast wordt de overcapaciteit in de planvoorraad aangepakt om onbenutte (bouw)rechten in te trekken en niet passende plannen te schrappen. Dit is nodig om ruimte te maken voor ontwikkelingen die wel kansrijk en direct uitvoerbaar zijn.

Dit betekent:

1. Sturen op kwaliteit (de juiste woningen, op de juiste plek);
2. (stimuleren van de) Transformatie van de bestaande woningvoorraad;
3. Gericht reduceren, wanneer niet tijdig van (bouw)rechten gebruik wordt gemaakt.

Programmahorizon

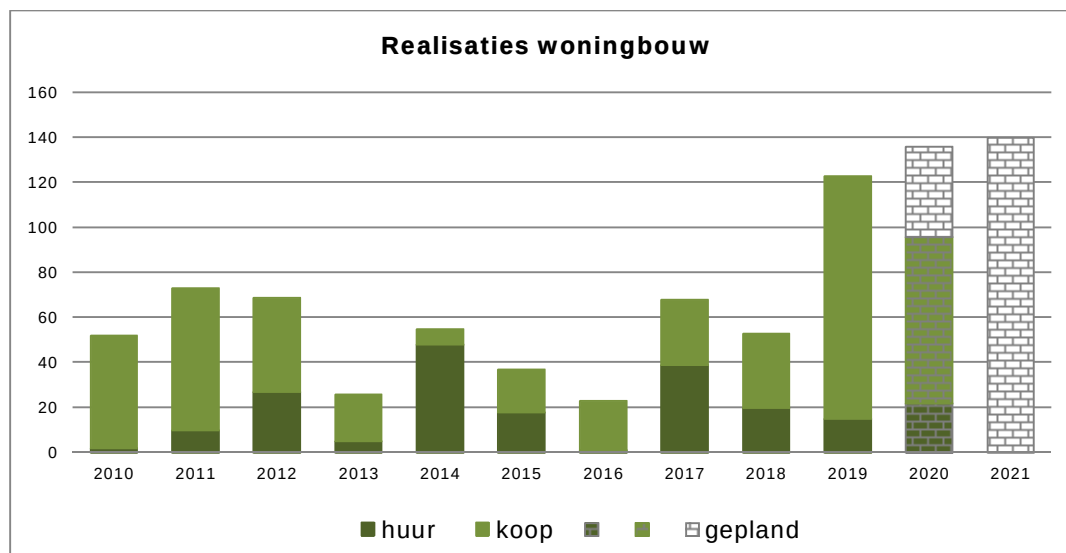
Dit uitvoeringsprogramma geeft de (aanvullende) ontwikkelrichting voor het beleidsveld 'wonen' voor de gemeente Leudal voor de korte termijn (2021) en met een doorkijk naar de langere termijn. De concrete invulling voor de langere termijn zal mede worden bepaald door de evaluatie en herijking van de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

(deel) Resultaat

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.

Marktpartijen kiezen zonder gerichte kwalitatieve sturing vooral voor de bouw van (middel)dure koopwoningen of vrije sector huurwoningen. Op korte termijn bestaat juist een aanvullende behoefte aan, en een snellere beschikbaarheid van, betaalbare huurwoningen. Het UP Wonen biedt de mogelijkheid de bouw hiervan te stimuleren. Dit zijn extra bouwmogelijkheden naast de lopende woningbouwplannen.

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

Structuurvisie Wonen

Het Uitvoeringsprogramma Wonen is een *aanvulling* op de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 (hierna: Structuurvisie Wonen 2018). Deze regionale structuurvisie blijft hierdoor onverkort van kracht. De structuurvisie wordt eind 2021 geëvalueerd en waar nodig herijkt. Het is wenselijk op basis van deze herijking én op basis van de ervaringen met het Uitvoeringsprogramma Wonen, het Uitvoeringsprogramma Wonen in 2022 te evalueren en waar nodig te herzien. Het Uitvoeringsprogramma Wonen blijft van kracht, ook na eventuele herijking van de Structuurvisie Wonen 2018.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Leudal zal, naar verwachting in 2021, 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). Het voorliggende Uitvoeringsprogramma Wonen bevat één van de bouwstenen voor de omgevingsvisie. Hierbij zal de omgevingsvisie op hoofdlijnen de ambitie van het uitvoeringsprogramma overnemen en zal het uitvoeringsprogramma, ook na vaststelling van de omgevingsvisie, blijven fungeren als (uitvoerings)programma. Het (uitvoerings)programma is immers nodig om de ambities daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Bestaand beleid

Het Uitvoeringsprogramma 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.

Het Uitvoeringsprogramma Wonen wordt niet één op één vertaald in een of meer bestemmingsplannen, maar dient als afwegingskader voor nieuwe initiatieven voor transformatie van publieksfuncties naar woningen, voor zover deze initiatieven niet passen binnen het bestemmingsplan of de Structuurvisie Wonen 2018.

Daarnaast wordt volledigheidshalve opgemerkt dat:

- de huidige werkwijze wordt voortgezet (*tenzij hiervan in het UP Wonen specifiek wordt afgeweken*): er ontstaat geen extra ruimte voor woningsplitsing of woningen op zij-/achtererven of lege percelen of voor het verhandelen van ongebruikte 'titels'. Wel blijven er mogelijkheden voor woningbouw vanuit de bestaande planvoorraad, het realiseren van sociale huur door corporaties en bij het behoud van monumenten of het oplossen van maatschappelijke knelpunten;
- woningbouw in het buitengebied niet wordt mogelijk gemaakt (behoudens functiewijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning of knelpuntsituaties in de kernrandzone);
- woonwagenlocaties geen onderdeel uit maken van dit voorstel of het UP Wonen. Eventuele uitbreiding is binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen 2018 al mogelijk;
- de grootschalige huisvesting van (tijdelijke) internationale werknemers eveneens geen onderdeel uit maakt van dit voorstel of het UP Wonen; Hiervoor is nieuw beleid "Huisvesten internationale werknemers en andere kamerbewoners" vastgesteld op 10 november 2020;
- herinvulling van de gemeentelijke vastgoedlocaties vallen buiten de scope van dit UP Wonen;
- kleinschalige concepten van tijdelijke woningen / flexwonen (permanent aanwezig, maar met beperkte huurperiode) wel onderdeel zijn van dit voorstel en het UP Wonen;
- pilot projecten voor bijzondere woonconcepten (coöperatieve woonvormen) geen onderdeel uit maken van dit voorstel of het UP Wonen; deze zijn binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen 2018 al mogelijk.

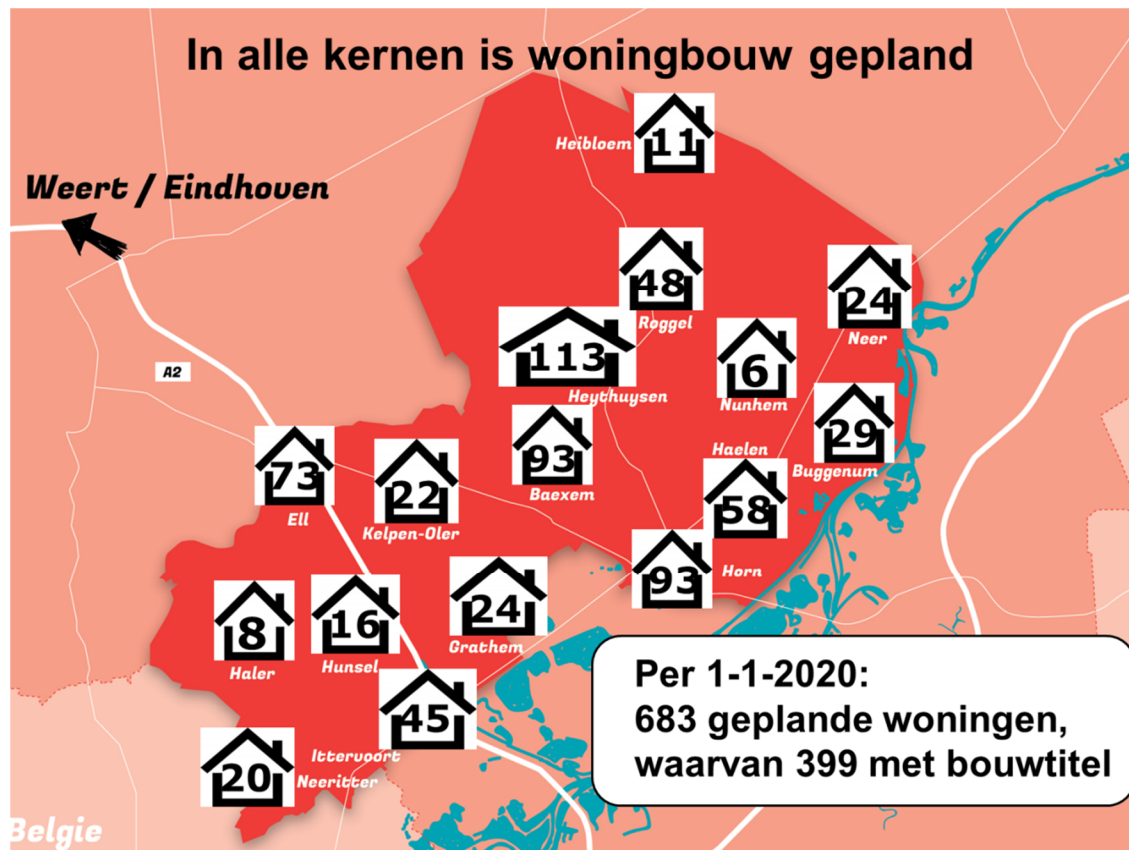
4. Onderzoek, informatie en uitgangspunten

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

- de strekking van en (regionale) afspraken over Structuurvisie Wonen 2018 i.c.m. woningbehoefteonderzoek;
- het effect van het woonbeleid voor de leefbaarheid in de kernen;
- de eventuele extra ruimte die Leudal wil pakken bovenop de ruimte uit de structuurvisie (kwalitatief en kwantitatief);
- de keuzes voor het woonbeleid gelet op de onderlinge verschillen tussen de kernen.

Daarnaast zijn de actuele cijfers (peildatum 1-1-2020) bepalend geweest in de totstandkoming.

Kernen	BEHOEFTE Periode 2018-2023 (afsprak SV 2018)	Gerealiseerd 2018	Gerealiseerd 2019	BEHOEFTE Periode 2018-2023 (gecorrigeerd voor realisaties)	PLANVOORRAAD 1-1-2020	Overcapaciteit (gecorrigeerd voor realisaties 2018-2019)	Bouwtitel	Vergund	Aanbouw
Baexem	44	0	-2	46	93	47	35	29	1
Buggenum	14	2	4	8	29	21	13	7	1
Eil	21	1	2	18	73	55	61	47	41
Grathem	26	0	1	25	24	-1	2	2	2
Haelen	49	11	22	16	58	42	35	18	8
Haler	7	0	0	7	8	1	5	0	0
Heibloem	12	0	0	12	11	-1	5	0	1
Heythuysen	59	7	51	1	113	112	77	51	19
Horn	49	0	0	49	93	44	43	43	39
Hunsel	16	1	4	11	16	5	8	6	6
Ittervoort	29	0	1	28	45	17	4	4	2
Kelpen-Oler	11	0	0	11	22	11	22	5	0
Neer	53	15	17	21	24	3	24	16	16
Neeritter	22	1	3	18	20	2	18	8	8
Nunhem	11	0	1	10	6	-4	4	3	1
Roggel	34	15	19	0	48	48	43	25	22
Totaal Leudal	457	53	123	281	683	402	399	264	167



Het aantal woningbouwplannen is kwantitatief ruim voldoende om in de behoefte te voorzien. Er is sprake van een kwalitatieve discrepantie. Slechts een klein deel van de bestaande woningbouwplannen (10%-15%) voorziet in de realisatie van betaalbare huurwoningen, terwijl daar momenteel juist veel vraag naar is. Er zijn nog geen concrete plannen voor tijdelijke (huur)woningen.

Op 14 januari 2020 zijn de uitgangspunten en eerste (voorgestelde) beleidskeuzen in een themasessie met het college besproken. Mede op basis hiervan is een ontwikkelrichting geformuleerd en zijn hieraan beleidskeuzen verbonden.

5. Ontwikkelrichting lokaal woonbeleid

De richting die geadviseerd wordt, is dat extra woningbouw mogelijk/wenselijk is. De behoefte is 140 (Woningmarktonderzoek 2018), de ambitie is 457 (Structuurvisie Wonen 2018). Daarnaast wordt met dit UP Wonen ruimte geboden voor het extra toevoegen van woningen aan de planvoorraad, wanneer de woningen voorzien in een kwalitatieve behoefte én een knelpunt oplossen). De beleidskeuzen en uitgangspunten zijn verwoord in bijlagen 1 en 2. De kwalitatieve behoefte bestaat voor huurwoningen (sociaal en middelduur, tot € 1.000) en voor goedkope koopwoningen (tot € 225.000). Deze segmenten zijn geschikt voor starters en senioren. 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. Voorgesteld wordt de termijn van realisatie te verkorten naar één jaar en de mogelijkheid tot het verzoeken om planologische medewerking (na vaststelling van principemedewerking) te verkorten naar drie maanden.

Het effect van deze ontwikkelrichting wordt jaarlijks geëvalueerd.

Daarnaast gaat de gemeente Leudal verder met de reductieopgave, wanneer niet tijdig van de bouwrechten gebruik wordt gemaakt. Dit doen wij via de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan die per 13 maart 2021 door het college mag worden ingezet en met het doel om niet passende of verouderde plannen uit de planvoorraad te kunnen halen en ruimte te maken voor goede initiatieven. Hiertoe zijn initiatiefnemers in maart 2020 voor een tweede keer aangeschreven. De concrete afweging hiervoor volgt een separaat traject en komt verder in dit stuk niet meer aan de orde.

Beleidskeuzen

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

1. De gemeente Leudal moet ruimte blijven bieden voor het (ver)bouwen¹ 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 basis² – 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.

6. Uitvoering

Het UP Wonen is opgesteld vanuit de wens mee te werken aan de transformatie van publieksfuncties naar extra woningen om de leefbaarheid in kernen te bevorderen en specifieke doelgroepen te ondersteunen. Hierbij wordt niet gewerkt met een maximum aantal (extra) woningen, maar wordt gestuurd op (minimale) kwalitatieve aspecten waaraan de extra woningen moeten voldoen. Daarnaast wordt jaarlijks een beperkte termijn gesteld waarbinnen nieuwe initiatieven kunnen worden ingediend en vervolgens 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 jaarlijks gebeurt, wordt weergegeven in de jaarlijkse uitvoeringsmaatregel. De maatregelen voor 2021 leest u hierna.

Maatregelen voor 2021

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

Transformatiegebieden

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) naar wonen.

Daarbij zijn voor 2021 de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

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

Kwaliteitseisen

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 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 / 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)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.

Tijdvak

Initiatiefnemers dienen een transformatieplan zoals bedoeld in dit beleidskader in tussen **1 februari 2021 en 1 juni 2021**. Initiatieven die buiten deze periode worden ingediend, worden beoordeeld op grond van het regulier woonbeleid en kunnen geen gebruik maken van de verruimde kaders uit het UP Wonen. De principemedewerking vervalt drie maanden na de verzending daarvan. De procedurestappen en tijdslijn zijn weergegeven in bijlage 3.

Maatregelen voor 2022 e.v.

In december 2021 vindt – waar nodig – herijking van het UP Wonen plaats. Daarnaast worden voor 1 januari 2022 de uitvoeringsmaatregelen voor 2022 geformuleerd. Het college is hiertoe bevoegd (gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet) en kan er daarbij ook voor kiezen de maatregelen voor 2021 te verlengen, zodat deze van overeenkomstige toepassing zijn in 2022.

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

7. Procedurele aspecten

Het Uitvoeringsprogramma is mede gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek (2018) en de Structuurvisie Wonen 2018 (2019). Dit betekent dat gebruik is gemaakt van de (geanonimiseerde) resultaten van de enquête voor het woonwensenonderzoek, gehouden onder de inwoners van Leudal (en Midden-Limburg) in 2018. De kaders voor de regionale structuurvisie zijn vervolgens mede op basis hiervan gemaakt. De structuurvisie heeft voor eenieder ter inzage gelegen in het voorjaar van 2019. De reacties zijn – voor zover relevant – verwerkt in de vastgestelde structuurvisie. Het voorliggende UP Wonen bevat een verdere vertaling, welke niet opnieuw met inwoners en (beoogde) initiatiefnemers is gedeeld. Het UP Wonen is een technisch juridisch stuk waarmee het woonbeleid wordt verruimd, hetgeen tegemoet komt aan de wensen van inwoners en (beoogde) initiatiefnemers. Het UP 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 – participatie plaatsvindt.

Bijlage 1 - Toelichting beleidskeuzen

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

1. *De gemeente Leudal moet 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 2018 en het daaraan ten grondslag liggende 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 verloederende, leegstand en verouderde plekken te voorkomen c.q. te verbeteren. Al hoeft dit niet altijd met woningbouw te worden opgelost.

2. *Nog niet gerealiseerde plannen of plandelen uit de planvoorraad mogen de ruimte voor het (ver)bouwen van nieuwe woningen niet beletten.*

Dit betekent dat Leudal niet kan wachten tot “volledige opschoning” van de planvoorraad, maar ook nu al wil kunnen handelen zonder dat toevoeging van een nieuw plan rechtstreeks gekoppeld is aan een schraplocatie. Dit betekent overigens niet dat daarmee de zogenaamde schrapopgave vervalt of op de lange baan wordt geschoven. Het blijft nodig kritisch te kijken naar de oude onbenutte planvoorraad en deze te schrappen wanneer deze niet meer aan de criteria voldoet. Daarbij geldt dat schrappen van de volledige oude planvoorraad nog steeds onvoldoende ruimte geeft om aan allerlei nieuwe initiatieven mee te werken. Er ontstaat wel ruimte voor nieuwe plannen die “iets oplossen”.

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.*

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 niet geadviseerd. Evenmin medewerking aan woningsplitsing. Ook het verhandelen van bouwtitels blijft onmogelijk. Dit is ook van belang voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Voorgesteld wordt daarbij – in ieder geval voor 2021 – de volgende uitgangspunten 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;
- b. Heythuysen heeft een regiofunctie voor wat betreft voorzieningen, waardoor vastgoed met publieksfuncties niet mag worden getransformeerd;

- c. Neer en Neeritter een toeristische functie hebben, waardoor vastgoed met publieksfuncties niet mag worden getransformeerd;
- d. De kernen met een voorzieningenniveau voor de eigen kern én omliggende kernen (Haelen, Roggel, Ittervoort en Ell) volgen het uitgangspunt onder b, voor zover het gaat om de publieksfuncties op de begane grond. De verdieping mag wel worden getransformeerd naar wonen.

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. Ook Haelen, Roggel, Ell en Ittervoort zorgen voor basisvoorzieningen voor de eigen kern én omliggende (kleinere) kernen. Voor deze kernen geldt uitgangspunt d. In de kernen met voorzieningen wordt ingestoken op het behoud van deze voorzieningen, in ieder geval op de begane grond. Dit betekent dat transformatie voor die locaties niet mogelijk is. Grotere ontwikkelingen zijn in die kernen wel mogelijk, maar zitten vaak al in de planvoorraad. Dit is ook van belang voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

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 in deze kernen niet te transformeren naar woningen.

In de overige 9 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.

- 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.

(Sociale) huur in de kernen

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. 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.

Positieve effecten van toename van (sociale) huurwoningen is ook dat woonurgente eenvoudiger toegang hebben tot een woning.

Bijzondere woonconcepten (coöperatieve woonvormen)

Bijzondere woonconcepten (coöperatieve woonvormen) zijn gewenst wanneer deze ontstaan uit de "markt"; dus voor en door (toekomstige) inwoners. Binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen 2018 is er ruimte voor dit soort initiatieven. Hieraan zijn wel twee aandachtspunten verbonden.

1. De eerste is dat het in de praktijk lastig van de grond komt; vaak projecten van lange adem.
2. De tweede is dat het moeilijk is te definiëren wat we 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". Dit sluit ook aan bij de uitgangspunten van het coalitieakkoord "Samenspel".

Tijdelijke woningen (flexwonen)

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). Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan de motie van november 2019 over de stimulering van flexwonen en de motie van februari 2020 over het huisvesten van woonurgente.

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. Hierbij wordt geadviseerd deze afspraak jaarlijks te evalueren.*

Hoewel wij gehouden zijn te anticiperen op de bevolkingskrimp en wijzigende bevolkingssamenstelling, is het ook nodig om leefbare kernen te behouden. Juist om dezelfde redenen van bevolkingskrimp en wijziging in bevolkingssamenstelling.

Om deze redenen wordt gefaseerd ingezet op (extra) woningen. Dit gebeurt door jaarlijks uitvoeringsmaatregelen vast te stellen. Hieronder worden in ieder geval de kwaliteitseisen, de transformatiegebieden en het tijdvak verstaan. Op die manier kan jaarlijks worden gestuurd op het versterken van de leefbaarheid, de realisatie van de juiste woningen (segmenten) op de juiste plek.

De kwaliteitseisen zijn gebaseerd op:

1. Gangbare planologische kaders (termijn van 15 jaar, 10 + 5 jaar);
2. Provinciaal subsidiekader ("nadere subsidieregels stimulering wonen 2020-2023") als het gaat om de doelgroepen en de termijn voor behoud van de woning voor de doelgroepen;
3. Een benchmark onder corporaties als het gaat om de oppervlaktemaat van 65 m²;
4. De regionale structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 als het gaat om de definitie voor levensloopbestendig, met dien verstande dat het niet realistisch is een lift te verlangen bij toevoeging van één woning op de verdieping.

Bij de keuze voor de wijze van toewijzing moet in aanmerking worden genomen dat veel verzoeken voor het toevoegen van woningen worden gedaan. Om die reden wordt geadviseerd de indieningsperiode te beperken, zodat plannen goed kunnen worden beoordeeld. Wanneer plannen buiten de termijn worden ingediend, worden deze beoordeeld op basis van het regulier woonbeleid dat een transformatieplan in de meeste gevallen niet mogelijk maakt.

Geadviseerd wordt jaarlijks te inventariseren welke plannen zijn gerealiseerd en welk effect dit heeft op de kernen in kwestie. Op basis van deze evaluatie kunnen nieuwe afspraken worden gemaakt en criteria bijgesteld voor het volgende jaar.

Bijlage 2 – Uitvoering 2021: Transformatiegebieden uitgewerkt

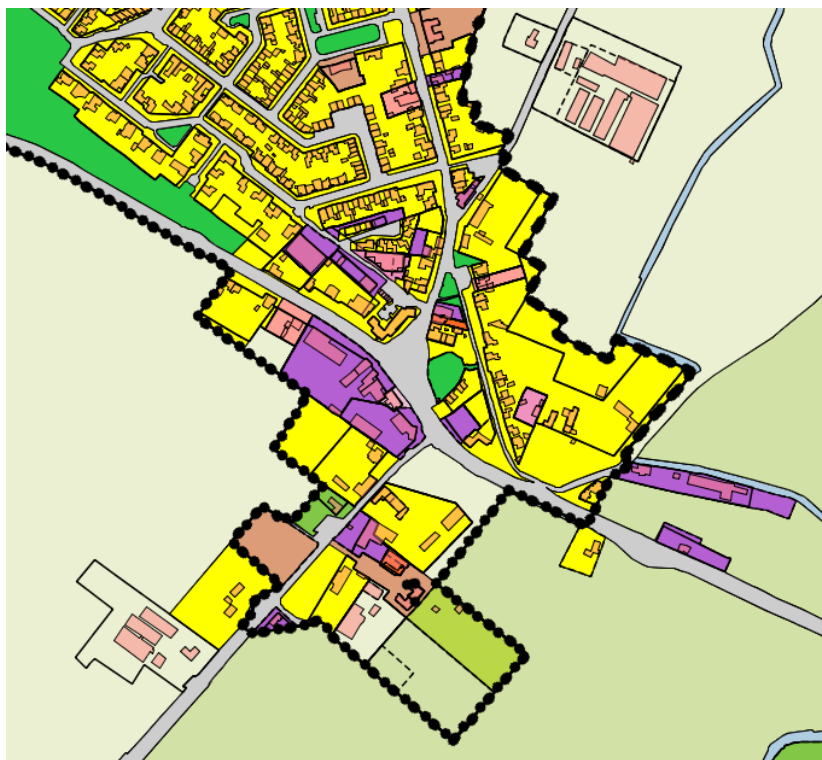
Transformatiegebieden worden gezien als prioritaire zones waar leefbaarheidsbevordering belangrijk is voor een kern. In deze bijlage (die onlosmakelijk is verbonden met de beleidskeuzen en de ontwikkelrichting) worden op kaart de zones in de kernen aangeduid waarvoor transformatie naar wonen mogelijk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

Daarbij zijn voor 2021 de volgende uitgangspunten gehanteerd:

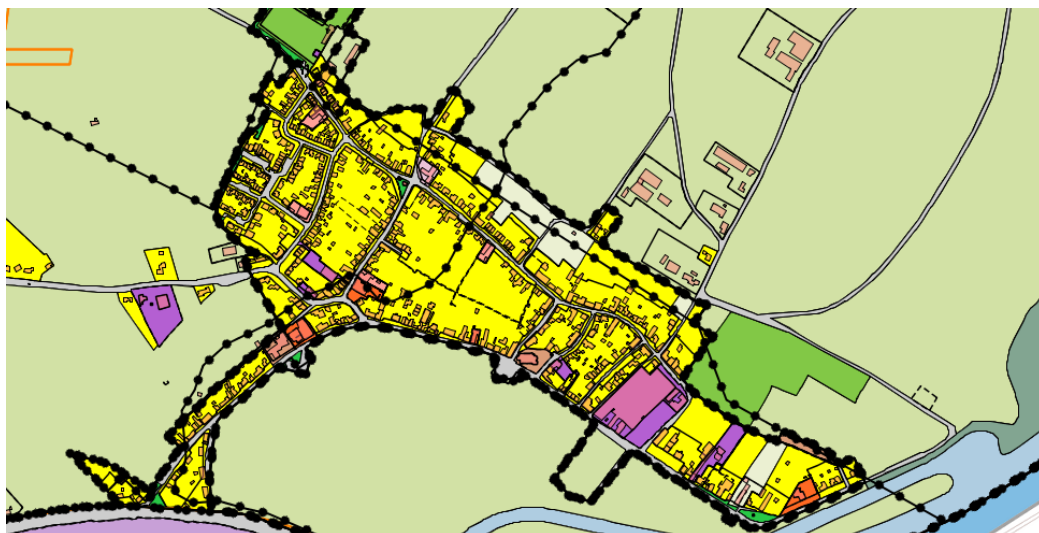
- in het centrum van Ell, Haelen, Ittervoort en Roggel is transformatie naar wonen alleen op de verdieping toegestaan;
- in Neer, Neeritter en Heythuysen wordt geen extra transformatie naar wonen toegestaan.

De kerken vallen niet onder de transformatieregel, hiervoor wordt separaat bekeken hoe hier het beste invulling aan kan worden gegeven.

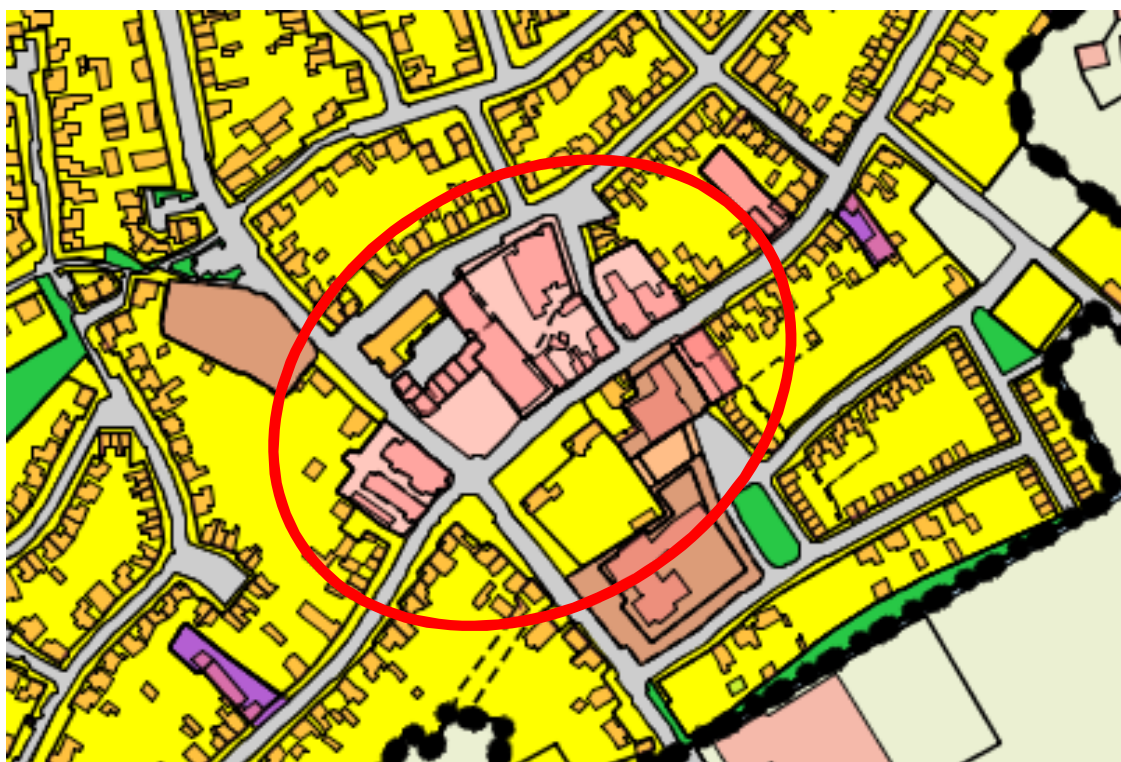
De transformatiegebieden kunnen jaarlijks opnieuw worden vastgesteld door het college, samen met accentverschuivingen binnen de algemene beleidsuitgangspunten.



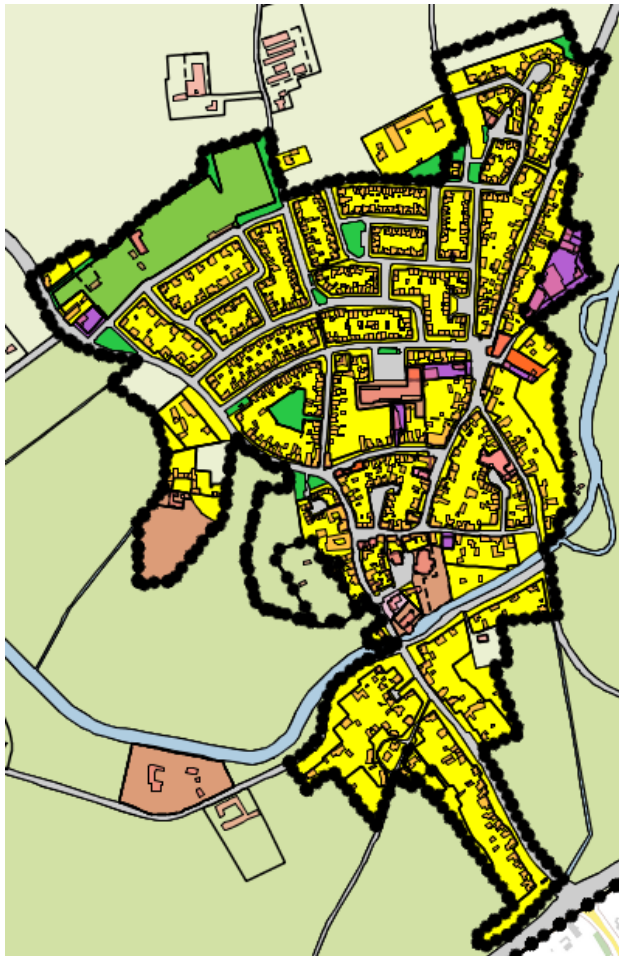
Kern Baexem: transformatie van centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) binnen deze kaart



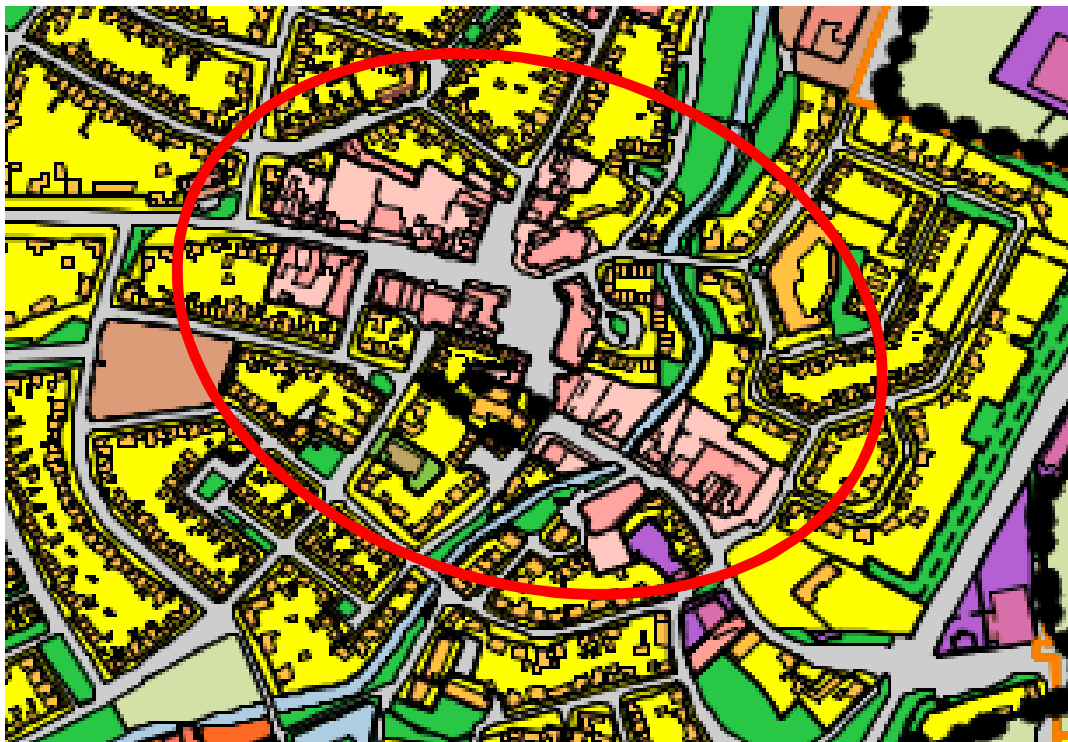
Kern Buggenum: transformatie van centrumfuncties (roze) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern, m.u.v. locatie voormalige Kleiwarenfabriek, gelet op recente functiewijziging en besluitvorming daarover



Kern Ell: transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel; alleen op de verdieping



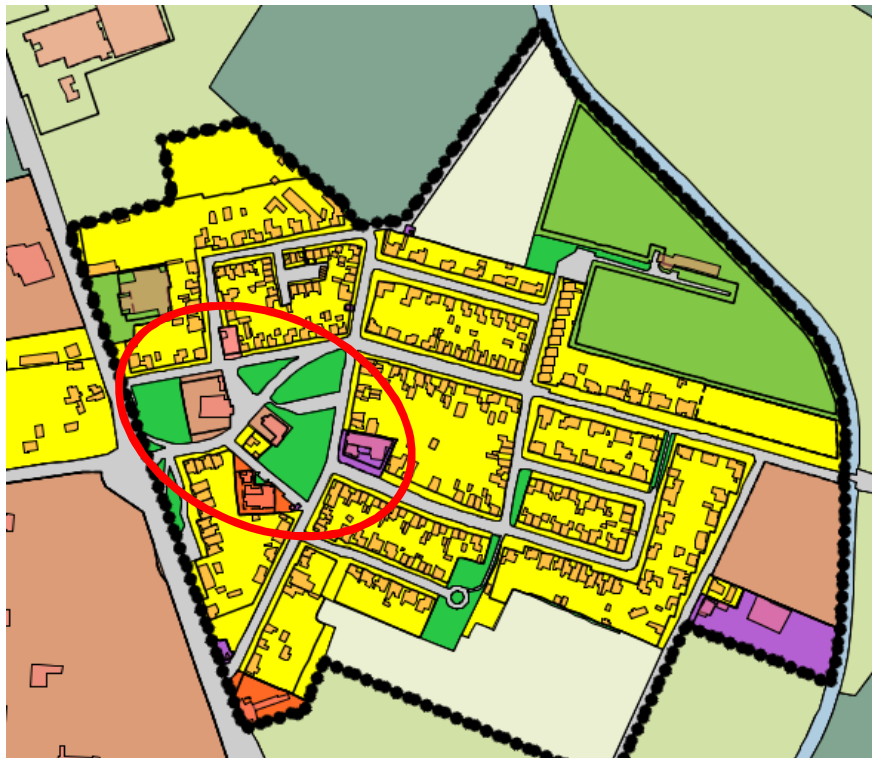
Kern Grathem: transformatie van centrumfuncties (roze) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern



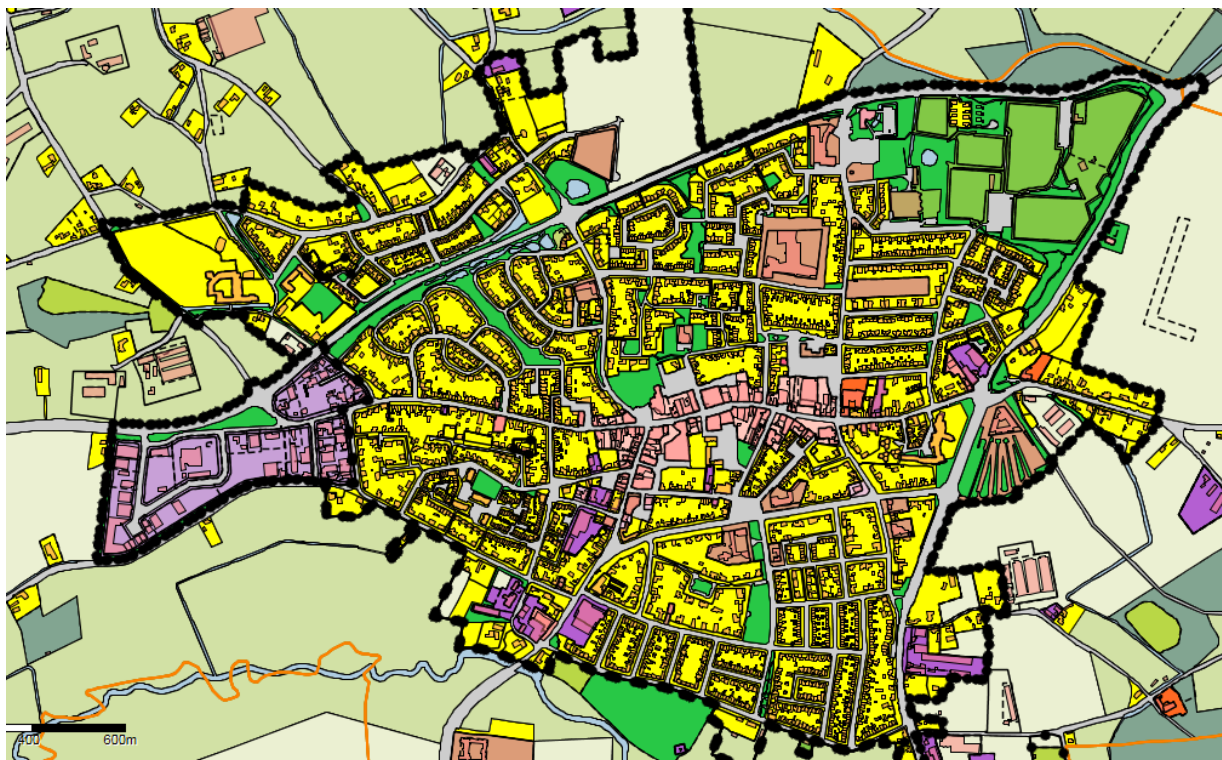
Kern Haelen: transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel; alleen op de verdieping



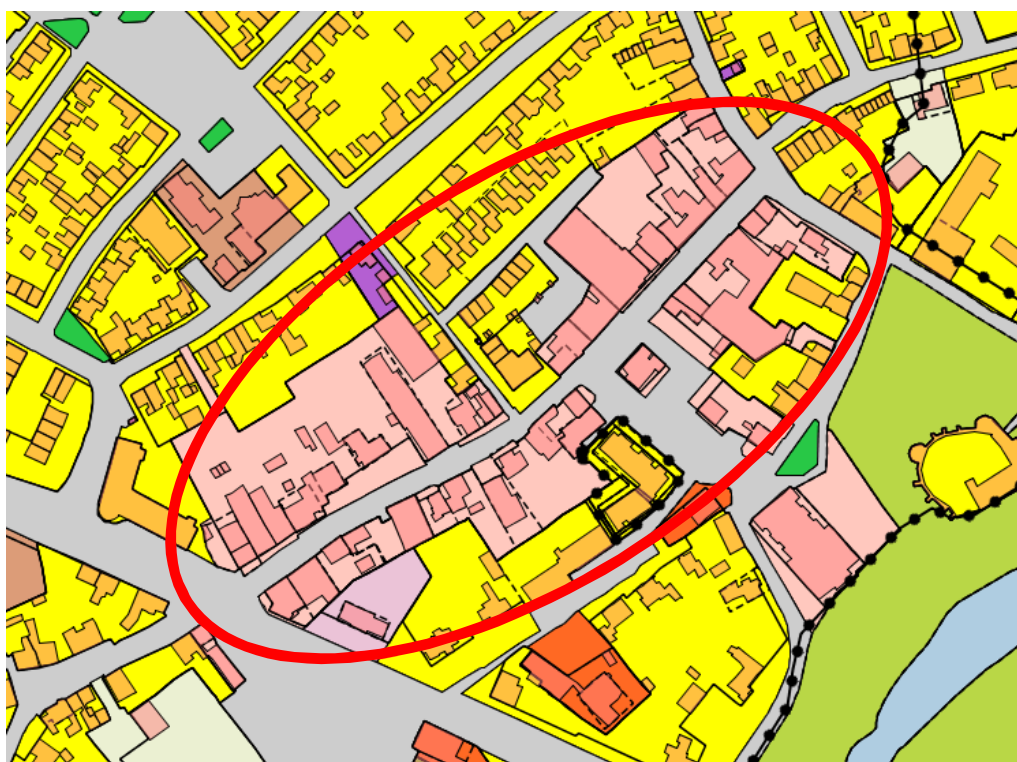
Kern Haler: transformatie van centrum- en maatschappelijke functies (roze en rood) binnen de kern



Kern Heibloem: transformatie van centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de rode cirkel



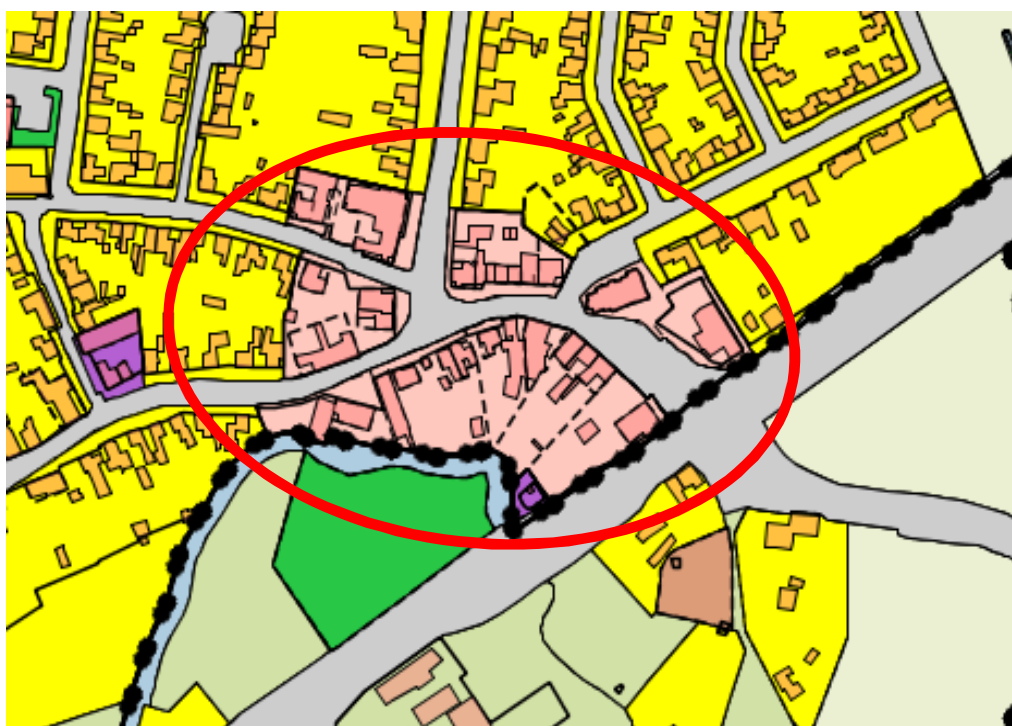
Kern Heythuysen: geen transformatie van centrumfuncties naar wonen



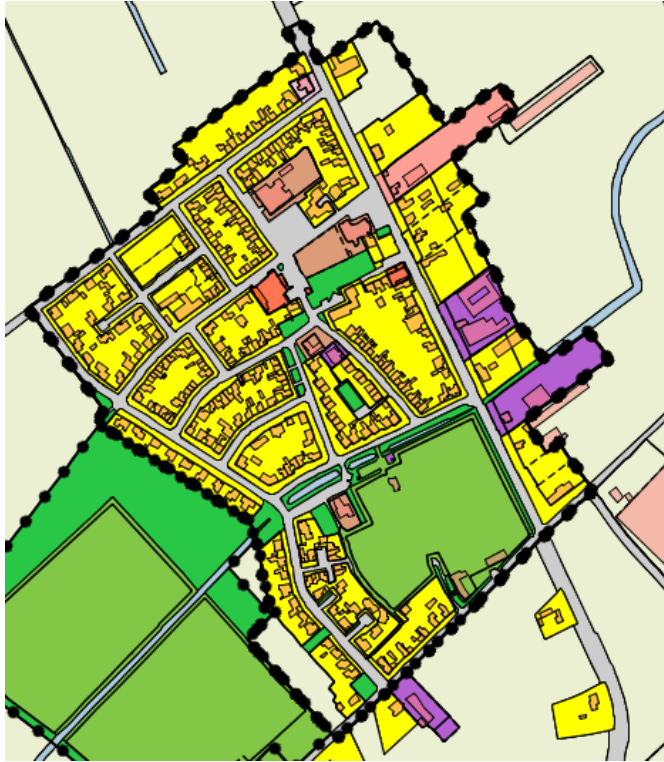
Kern Horn: transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel



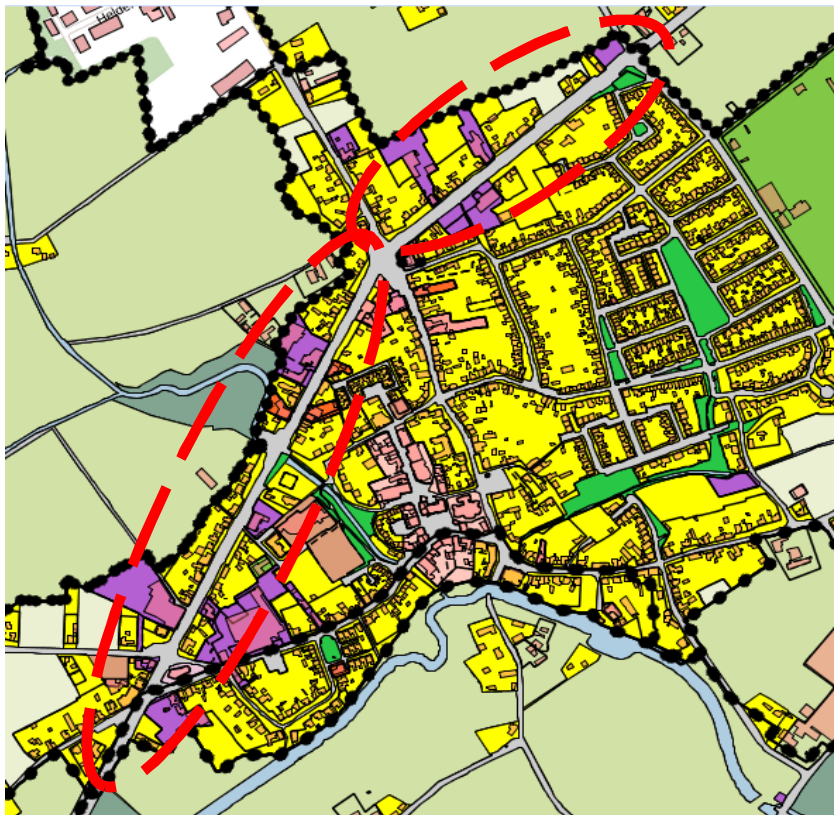
Kern Hunsel: transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel



Kern Ittervoort: transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel; alleen op de verdieping



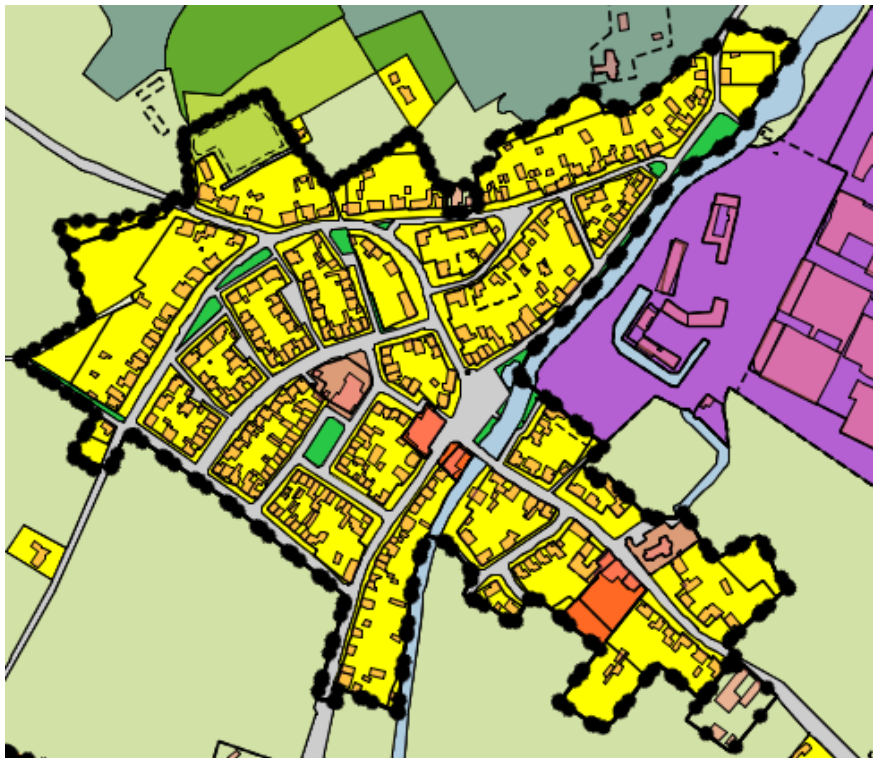
Kern Kelpen-Oler: transformatie van centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) binnen de kern



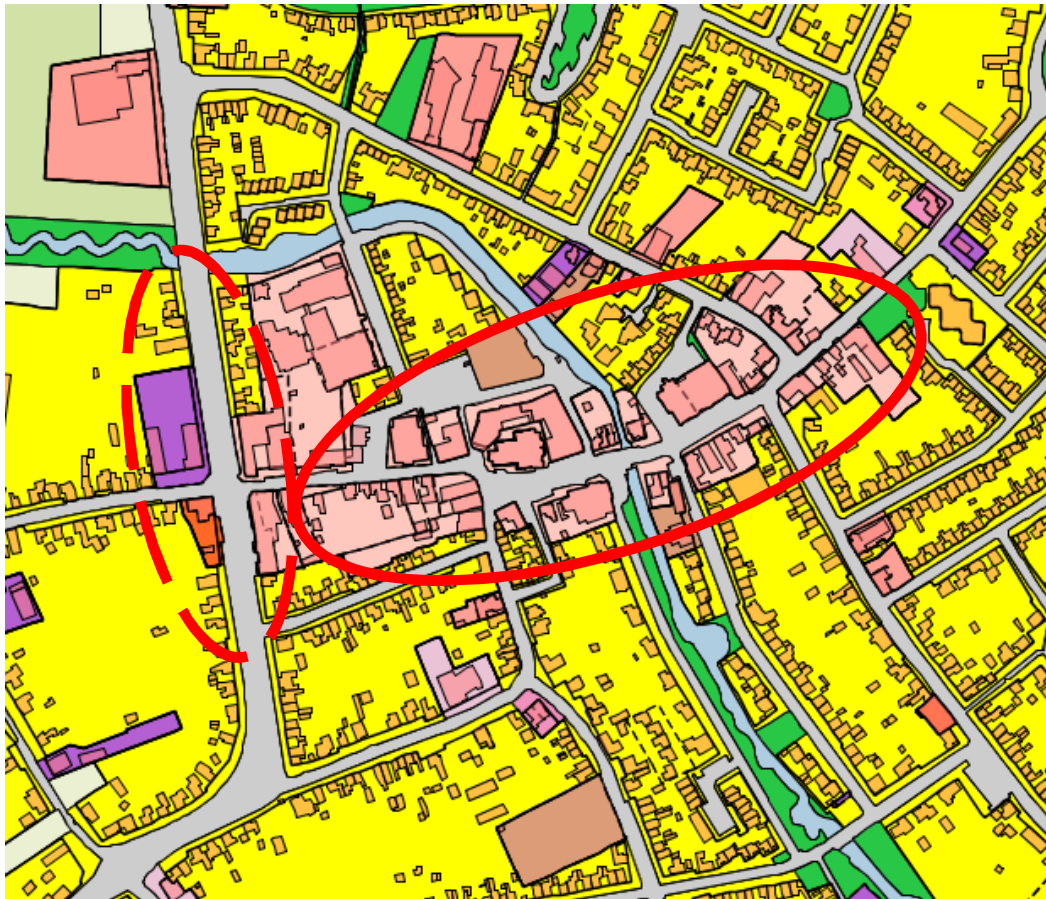
Kern Neer: geen transformatie van centrumfuncties naar wonen, maar inzet op recreatieve en toeristische activiteiten, **wel** transformatie **aanrijroute Napoleonsweg:** transformatie centrum- en maatschappelijke functies (roze, oranje) en bedrijfsfuncties (paars) in de gestreepte, rode cirkel



Kern Neeritter: geen transformatie van centrumfuncties naar wonen in de kern, maar inzet op recreatieve en toeristische activiteiten



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



Kern Roggel: transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel; alleen op de verdieping

aanrijroute Tramstraat: transformatie van centrum- en maatschappelijke functies (roze, oranje) en bedrijfsfuncties (paars) in de gestreepte, rode cirkel; begane grond en verdieping

Bijlage 3 – Procedurestappen en tijdlijn

De plannen worden behandeld op basis van de volgende procedurestappen en tijdlijn.

Nr.	STAPPEN	TOELICHTING
1	Bekendmaking uitvoeringsmaatregelen 2021	Uiterlijk in januari 2021 worden de uitvoeringsmaatregelen voor 2021 bekendgemaakt. Initiatiefnemers kunnen op basis van de uitvoeringsmaatregelen plannen voorbereiden. Initiatiefnemers kunnen verhelderende vragen stellen over de uitvoeringsmaatregelen. Er wordt geen inhoudelijk advies gegeven over de haalbaarheid van het plan in deze fase.
2	Indienen concept plan door initiatiefnemer tussen 1 februari en 1 juni 2021 (de initiatiefnemer ontvangt een ontvangstbevestiging)	Ieder plan voldoet ten minste aan de indieningsvereisten voor een conceptaanvraag, de uitvoeringsmaatregelen uit hoofdstuk 6 (en bijlage 2) en is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook in deze periode is het mogelijk verhelderende vragen stellen over de uitvoeringsmaatregelen. Er wordt geen inhoudelijk advies gegeven over de haalbaarheid van het plan voorafgaand aan de indiening ervan.
3	Beeoordeling ingediende plannen	De ingediende plannen worden beoordeeld op basis van de uitvoeringsmaatregelen zoals omschreven in hoofdstuk 6 (en bijlage 2). Daarnaast dient ieder plan te voldoen aan de goede ruimtelijke ordening. Plannen die niet volledig of niet conform zijn, mogen ten hoogste één keer en wel binnen een periode van maximaal 4 weken worden aangevuld of aangepast.

4	Informeren gemeenteraad over beoordeling B&W	De gemeenteraad wordt in de gelegenheid gesteld gedurende twee weken wensen en bedenkingen naar voren te brengen over de plannen onder 4.
5	Informeren van initiatiefnemer over B&W standpunt	De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het standpunt van het college. Na standpuntbepaling door het college én raadpleging gemeenteraad over het standpunt vindt eventuele (aanvullende) toelichting aan initiatiefnemers plaats.
6	Indienen aanvraag omgevingsvergunning c.q. verzoek tot wijziging bestemmingsplan	De initiatiefnemer dient uiterlijk binnen drie maanden na het standpunt zoals bedoeld onder 4 een formele én complete aanvraag omgevingsvergunning in voor het plan. Wordt de aanvraag niet (tijdig en compleet) ingediend, vervalt de principemedewerking. Op de behandeling van de aanvraag kan de uitgebreide procedure van toepassing zijn (er moet dan een ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd gedurende zes weken).
7	(anterieure) overeenkomst	Met een formele aanvraag hangt samen dat een (anterieure) overeenkomst wordt aangegaan. Hierin worden ook de kwaliteits- en exploitatie-eisen vastgelegd. De gemeente kan in deze overeenkomst zekerheden verlangen (notariële vastlegging, bankgarantie, etc.)
8	Beoordelen formele aanvraag	De formele aanvraag wordt behandeld op de gebruikelijke wijze.
9	Start (ver)bouw	De initiatiefnemer start met de realisatie van het plan binnen 26 weken na de bekendmaking van de omgevingsvergunning waarmee het plan mogelijk wordt gemaakt. De initiatiefnemer kan om uitstel van de start bouw verzoeken.
10	Oplevering (ver)bouw	De initiatiefnemer levert de (ver)bouw op binnen één jaar na bekendmaking van de omgevingsvergunning waarmee het plan mogelijk wordt gemaakt. De initiatiefnemer kan om uitstel van de gereedmelding van de bouw verzoeken.

Bijlage 4 – Inbreng gemeenteraad op concept Uitvoeringsprogramma Wonen

Het concept Uitvoeringsprogramma Wonen is op 2 juli 2020 digitaal gepresenteerd aan raads- en commissieleden. Daarna zijn de stukken schriftelijk toegezonden met de uitnodiging om voor 15 augustus 2020 een inhoudelijke reactie te geven op de voorgestelde aanpak en beleidsuitgangspunten. Drie raadsfracties (VVD, Samen Verder en Ronduit Open) hebben hun inbreng geleverd.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het concept Uitvoeringsprogramma Wonen positief is ontvangen. Daarnaast heeft de VVD vooral feitelijke vragen, Samen Verder behoefte aan meer toelichting op keuzes en afwegingen en draagt Ronduit Open diverse suggesties aan voor aanvullende mogelijkheden om betaalbare woningen te realiseren. In deze bijlage wordt een inhoudelijke reactie gegeven op de ingediende inbreng.

Inbreng VVD (Ad Thomassen) e-mail d.d. 13-8-2020

De VVD-fractie wil graag n.a.v. bovenvermeld onderwerp vragen stellen en opmerkingen maken:

- er is blijkbaar al een aantal van 220 titels geschrapt. Graag daarvan een overzicht. Wat was de reden om deze titels te schrappen?

reactie: In de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 zijn afspraken gemaakt over het terugdringen van de overcapaciteit aan woningbouwplannen. Met de jaarlijkse actualisatie per 1-1-2020 is de planlijst opgeschoond van oude plannen/locaties die niet tot planontwikkeling hebben geleid. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de RIB met bijbehorende stukken van 11 maart 2020.

- het UP Wonen betreft bouwen in kernen, niet in het buitengebied. Toch bestaat er een relatie. Hoe gaat beleid m.b.t. buitengebied afgestemd worden op UP Wonen?

reactie: Wonen concentreert zich in de kernen, daar zitten van oudsher ook de voorzieningen en winkels. Niet alle publieksfuncties hebben nog overal bestaansrecht, met leegstand en mogelijk verloederende tot gevolg. Om de leefbaarheid te bevorderen biedt het UP Wonen onder voorwaarden de mogelijkheid om in het hart van de kernen transformatie naar wonen te realiseren. In het buitengebied is ook sprake van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), wat vraagt om een andere invulling. Dat vraagstuk valt buiten dit UP Wonen, maar maakt onderdeel uit van het agrarisch ontwikkelkader en houdt verband met het reguliere woonbeleid.

- hetzelfde geldt voor woonruimte arbeidsmigranten. Leudal gaat bevorderen dat meer dan 4000 worden gehaald. Die moeten ergens wonen. Hoe gaat dat beleid op UP Wonen afgestemd worden?

reactie: Het nieuwe beleid huisvesten internationale werknemers en andere kamerbewoners en het UP Wonen zijn complementair aan elkaar. Het eerste betreft de onafhankelijke huisvesting in kamers/logiesfuncties (in het buitengebied en/of de kernen). Het UP Wonen is gericht op het vergroten van de betaalbare huisvestingsmogelijkheden binnen reguliere (huur)woningen. Korte tijdshalve wordt hierbij ook verwezen naar beantwoording van motie 2019-168 Flexwonen en motie 2020-17 Woonurgenten d.d. 8 oktober 2020.

- hoeveel woningen zijn de laatste vijf jaar aan statushouders toegekend? Hoe lang is de wachttijd voor een statushouder voor een woning?

reactie: Inzicht in het aantal woningen dat jaarlijks via de woningcorporaties aan statushouders wordt toegewezen maakt onderdeel uit van de lokale prestatieafspraken. Het aantal is mede afhankelijk van de hoogte van de wettelijke taakstelling, de mutatiegraad bij huurwoningen en de huishoudenssamenstelling van statushouders die aan onze gemeente worden gekoppeld; alleenstaanden of gezinnen. Inhoudelijk wordt verder aangesloten bij de beantwoording van de volgende vraag.

- de gemeente heeft er blijkbaar geen zicht op hoe lang inwoners van Leudal op een wachtlijst staan van een corporatie. De VVD wil graag inzicht hebben in de wachtlijst, de duur van wachten, waar Leudalse inwoners wel terecht komen en waar de mensen vandaan komen die een woning in Leudal krijgen toegewezen. Dit is nodig om beter inzicht te krijgen in de al dan niet vermeende woningnood.

reactie: Samen met de woningcorporaties is een themabijeenkomst voorbereid over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Leudal. De planning van deze bijeenkomst is afhankelijk van de raadsagenda (voorjaar/zomer 2021), waarbij een fysieke bijeenkomst de voorkeur heeft. Vanuit het gezamenlijk woningtoewijzingssysteem Thuis in Limburg (TIL) worden relevante gegevens gepresenteerd en toegelicht.

- VVD heeft vaker gepleit voor woonruimte met prijs tot max 400 of 500 euro. Daarin gaat niet voorzien worden in UP Wonen?

reactie: Het UP Wonen stuurt nadrukkelijk op woningsegmenten die de markt niet makkelijk oppakt, maar waar in kwalitatieve zin wel behoefte aan is: sociale huur (tot liberalisatiegrens), middeldure huur (tot € 1.000,-) en goedkope koopwoningen (tot maximaal €225.000), al dan niet tijdelijk van aard. Het is niet mogelijk een maximale huurprijs tot €400,- / €500,- af te dwingen.

- is buiten het UP Wonen om te bevorderen dat deze lage huurprijs ergens gehanteerd kan worden, bv. kamerbewoning!?

reactie: De gemeente heeft bij kamerbewoning geen rol in het bepalen van de huurprijs. Over het algemeen is de huurprijs bij kamerbewoning aanzienlijk lager vanwege het onzelfstandige karakter en de gedeelde faciliteiten.

- hoe verdraagt zich het schrappen van bouwtitels met de wet, jurisprudentie, als aan de bouwtitel een koopovereenkomst ten grondslag ligt met (een rechtsvoorganger van) Leudal en bijbehorende vierkante meterprijs?

reactie: De Structuurvisie Wonen 2018 is vastgesteld als structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit biedt het publiekrechtelijke fundament om in het bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid op te nemen om onbenutte bouwtitels planologisch te kunnen verwijderen. Beëindiging of ontbinding van (oude) privaatrechtelijke overeenkomsten vraagt maatwerk en is afhankelijk van de specifieke afspraken. Eenzijdige opzegging is vaak niet mogelijk of leidt tot schadeverplichtingen aan de zijde van de gemeente. Besluitvorming over de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid valt buiten de scope van het UP Wonen en volgt een separaat traject. Daarbij kan worden overwogen om in eerste instantie uitsluitend onbenutte bouwtitels zonder privaatrechtelijke overeenkomsten te verwijderen.

Inbreng Samen Verder (Michel Graef) e-mail d.d. 14-8-2020

Graag willen wij kort reageren op de presentatie en de nieuwe plannen met betrekking tot woningbouw. Ook hebben wij nog enkele vragen.

Wij staan zeer positief tegen het voornemen extra ruimte te scheppen voor woningbouw. De beoogde transformatie van het woningaanbod is volgens ons makkelijker te realiseren door aan de voorkant te kunnen investeren en (ver)bouwen. Door het te combineren met het invullen van leegstaande panden lossen we bovendien andere problemen op. Naast een stukje verbetering van het straatbeeld en de leefbaarheid helpen we ondernemers van wie de lege panden inmiddels een blok aan het been zijn geworden.

reactie: Dit vat het gedachtengoed van het UP Wonen goed samen.

Er is gekozen om ruimte te geven voor 50 extra woningen per jaar. Welke andere scenario's hebben de revue gepasseerd? Alternatieven zouden een specifiekere toewijzing per kern kunnen zijn of (zoals gezien op andere plaatsen) het vrijgeven van woontitels voor een bepaalde periode. Een mogelijk nadeel van de voorgestelde aanpak zou kunnen zijn dat grotere plannen (boven de 5 woningen) niet door kunnen gaan of alsnog zorgen voor oponthoud. Dat zou zonde zijn en teniet doen aan de doelstellingen van het voorgestelde beleid. Plannen kunnen spreiden over de volgende jaren kan dit wellicht oplossen.

reactie: Bij de uitwerking van het concept UP Wonen is geconcludeerd dat de voorgestelde werkwijze met openstellingsrondes van maximaal 50 extra woningen en de benodigde afweging tussen plannen, of kernen onderling, praktisch onuitvoerbaar is gezien de omvang van de opgave. In het nu voorliggende beleidsstuk is het aantal extra woningen losgelaten, maar wordt strakker gestuurd op (minimale) kwalitatieve aspecten waaraan de extra woningen moeten voldoen. Wel wordt vastgehouden aan het jaarlijks hanteren van een beperkte termijn waarbinnen nieuwe initiatieven kunnen worden ingediend en vervolgens tot realisatie moeten komen.

Hiermee houdt de gemeente regie op de planontwikkeling (dynamisch voorraadbeheer) en blijft kwalitatieve bijsturing in de toekomst mogelijk.

Er is gekozen om met verschillende transformatiegebieden te werken. Dat het beleid een richting geeft lijkt ons logisch toch zouden we graag de keuzes goed toegelicht zijn. Als voorbeeld; Neer en Neeritter worden als toeristische kernen genoemd, waarom leidt dat tot een ander advies? Juist in toeristische kernen is een verpauperd straatbeeld een groot minpunt. Dat sluit aan bij een andere punt betreffende communicatie. De cijfers over bevolkingsaantallen lijkt vaak niet aan te sluiten bij de belevenis van onze inwoners. Dat vraagt straks bij de uitrol om duidelijke communicatie. Het betrekken van inwoners bij ontwikkelingen en nadrukkelijk ook aandacht hebben voor de kleinere kernen kan volgens ons daar aan bijdragen.

reactie: Het UP Wonen draagt bij aan het versneld realiseren van (betaalbare) woningbouw voor specifieke doelgroepen. Dit sluit aan bij signalen van (de)centrale overheden over de huidige krapte op de lokale woningmarkt en de urgentie om hierop in te grijpen. Belangrijk uitgangspunt is dat het ook bijdraagt aan de leefbaarheid van een kern. Om het effect te optimaliseren wordt in het UP Wonen voorgesteld vooralsnog in te zetten op de transformatie van publieksfuncties binnen aangegeven transformatiegebieden. Het toepassingsbereik is gedifferentieerd tussen de kernen; hele kern / bepaalde prioritaire zone / wonen alleen op de verdieping / wonen ook op de plint gewenst / geen prioriteit voor transformatie naar wonen op dit moment. Dankzij de gerichte kwalitatieve sturing op specifieke doelgroepen en woningsegmenten én de ruimtelijke inperkingen wordt het reguliere woonbeleid niet doorkruist, maar is het complementair aan elkaar. Ten opzichte van het concept, wordt de voorgestelde differentiatie meer beargumenteerd in Bijlage 1 - toelichting van de beleidskeuzen. Voor Neer en Neeritter wordt aangesloten bij de beleidsuitgangspunten uit het vastgestelde kader voor Toerisme en Recreatie.

Communicatie is essentieel om het UP Wonen breed onder de aandacht te brengen en initiatiefnemers in de gelegenheid te stellen passende initiatieven in te dienen. Vooral in (kleinere) kernen waar weinig reguliere woningbouwplannen zijn/worden ontwikkeld, kan het UP Wonen positief bijdragen aan de woonwensen van lokale inwoners(groepen).

Tot slot vragen we het college in het beleid rekening te houden met de huidige drukte bij aannemers en bouwbedrijven. Dit kan gevolgen hebben voor het voldoen aan bepaalde deadlines.

reactie: Bij de uitvoering van het UP Wonen worden redelijke termijnen gehanteerd waarbinnen de aangevraagde transformatie naar woningen kan worden gerealiseerd. Geadviseerd wordt hiervoor in principe het volgende tijdpad aan te houden: aanvraag omgevingsvergunning binnen 3 maanden na het verkrijgen van principemedewerking, start bouw binnen 26 weken na datum omgevingsvergunning, oplevering binnen 1 jaar na start bouw. Uiteraard bestaat er altijd de mogelijkheid tot het gemotiveerd aanvragen van een verlenging. Basisprincipe van het UP Wonen is echter dat initiatieven voorzien in een 'urgente' lokale woningbehoefte en daarom ook snel tot realisatie moeten kunnen komen. Zo niet, dan krijgt een ander die mogelijkheid.

We zien uit naar het beleid, tijd om aan de slag te gaan.

reactie: Het UP Wonen is een dynamisch document. Ervaringen met de uitvoering in 2021 zullen worden gebruikt als waardevolle input voor de verdere verfijning en uitwerking voor toekomstige jaren.

Voorstellen Ronduit Open m.b.t. woningbouw Leudal

Inleiding

Aan de orde is het voornemen om te komen tot een actualisatie en versnelling van het woningbouwbeleid in Leudal. Daartoe zijn meerdere aanleidingen zoals door het College recent aangegeven. Wij delen die. Met grote regelmaat wordt door burgers gepleit voor de bouw van meer woningen. In het bijzonder gaat het daarbij om woningen voor starters en voor senioren. Ook is er een gebrek aan sociale huurwoningen.

Daarnaast is er behoefte aan aanpassing van bestaande woningen zodat senioren langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Reeds eerder stelden wij vast dat de visies op regionale woningbouw niet in overeenstemming blijken te zijn met hoe woonbehoeften door burgers worden beleefd. Natuurlijk is daarbij aan de orde dat woningbouwplannen niet kunnen worden gebaseerd op vage interesses van burgers maar op een harde behoefte.

Ook van provinciale zijde is aangegeven dat de noodzaak van woningbouw belangrijker is dan een dichtgetimmerd kader van contingenten. Voor goede plannen en een stevige onderliggende behoefte dient er ruimte te zijn. Natuurlijk zal daarbij de toekomstige woonbehoefte een rol moeten spelen. Echter zoals de ervaring uitwijst hebben voorspellingen op dat vlak slechts een relatieve betekenis.

Onderstaand een aantal voorstellen en suggesties die bij de formulering van nieuw beleid van nut kunnen zijn. Wij geven ze graag in overweging en zulke tegelijkertijd belangstellend kijken naar wat vanuit andere fracties wordt ingebracht.

1. Het betrekken van burgers bij het formuleren van woonbehoeften.

Met regelmaat worden we door burgers geattendeerd om behoeften aan nieuwe woningen. Denkbaar is dat wanneer vanuit een kern de behoefte wordt geuit tot meer betrokkenheid bij woningplannen in een kern er een bijeenkomst wordt georganiseerd waarin de gemeente met burgers in gesprek gaat. Daarbij kunnen zowel de behoeften aan diverse soorten woningen aan bod komen maar zeker ook locaties binnen een kern die het waard zijn op mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken. Als voorbeeld herinneren we aan een eerder verzoek, voortkomend uit een door de Dorpsraad in Haelen geuite wens tot meedenken over de invulling van het voormalige gemeentehuis in Haelen.

Er kan sprake zijn van omvorming van bestaande gebouwen tot woningbouw wanneer die gebouwen hun oorspronkelijke functie hebben verloren.

Tijdens een dergelijke bijeenkomst zou door het College vooraf kunnen worden aangegeven wat het kader is dat voor een bepaalde kern geldt. Wat is de ruimte in bestemmingsplannen, welke voorwaarden moeten in acht worden genomen enz.

Van belang is ook dat het niet gaat om een inventarisatie van vage belangstelling maar dat sprake is van een harde behoefte en interesse voor huur c.q. koop.

Met dit voorstel halen we het woningbouwbeleid uit de sfeer van visies en nota's maar laten we ook de mensen zelf aan het woord. Niet in de laatste plaats omdat het direct betrekken van burgers telkens weer aangeeft dat creativiteit niet is voorbehouden aan de overheid.

reactie: In 2018 is een uitgebreid woonwensenonderzoek gehouden onder alle huishoudens in Leudal. Daaruit is een duidelijk beeld ontstaan van de actuele woon- en verhuishuiswensen van diverse doelgroepen en de aanvullende kwalitatieve woningbehoefte per kern op middellange termijn.

Het UP Wonen biedt de mogelijkheid om op korte termijn extra woningen te realiseren en in te spelen op een urgente lokale behoefte van specifieke doelgroepen die op de huidige woningmarkt onvoldoende aan bod komen. Dit is aanvullend op het reguliere woonbeleid en de afspraken uit de Structuurvisie Wonen 2018. Grootschalige herstructurering of transformatie in een kern valt buiten de scope van het UP Wonen, maar is bij uitstek geschikt om bewonersgroepen actief te stimuleren creatief mee te denken en te participeren. Het UP Wonen richt zich vooral op de kleinschalige transformatie van (voormalige) publieksfuncties naar wonen binnen de aangegeven transformatiegebieden. De algemene kaders en voorwaarden zijn in de beleidsuitgangspunten vervat. Jaarlijks kunnen daarin accentverschuivingen worden aangebracht op basis van de opgedane ervaringen of nieuwe actuele signalen uit de markt.

2. Nieuwe financieringsarrangementen

De behoefte aan sociale woningbouw is aanzienlijk. Bestaande woningen komen nauwelijks beschikbaar, ook omdat doorstroming nauwelijks van de grond komt. Tegelijkertijd is er een behoefte van seizoenwerkers die zich blijvend willen vestigen. Op de derde plaats zijn we verplicht woningen beschikbaar te stellen voor statushouders.

We stellen vast dat er sprake is van diverse bouwplannen in de verschillende kernen maar dat de belangstelling van initiatiefnemers slechts beperkt uitgaat naar sociale huurwoningen. Economische overwegingen zullen daarbij zeker een rol spelen.

Positief is overigens dat de gemeente niet langer meewerkt aan verkoop van sociale huurwoningen door corporaties. Dat proces is te lang doorgegaan waardoor het aantal beschikbare sociale huurwoningen extra is verminderd. Gelukkig staat daar tegenover dat er ook enkele initiatieven zijn geweest voor nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Een van de problemen bij de bouw van sociale huurwoningen is dat corporaties terughoudend zijn bij de financiering van sociale woningbouw omdat de rendementen hierbij (te) laag zijn.

Dat brengt ons op de gedachte om, in de geest van crowdfunding, de mogelijkheid te onderzoeken van kleinschalige financieringsconstructies waarbij op niveau van projecten, kernen of op niveau van Leudal financieringsfondsen voor sociale woningbouw worden opgezet waarin burgers kunnen beleggen tegen een rente van bijvoorbeeld 3 tot 5 procent met de woningen als onderpand. De gemeente zou daartoe, gebruikmakend van reeds bestaande constructies, het kader kunnen scheppen zodat belangstellenden niet ieder afzonderlijk het wiel hoeven uit te vinden.

reactie: Het UP Wonen stuurt bij transformatie naar wonen nadrukkelijk op de realisatie van woningsegmenten die de markt niet makkelijk oppakt, maar waar in kwalitatieve zin wel behoefte aan is: sociale huur (tot liberalisatiegrens), middeldure huur (tot € 1.000,-) en goedkope koopwoningen (tot maximaal €225.000), al dan niet tijdelijk van aard. De beleidsuitgangspunten in het UP Wonen sluiten voor de realisatie van (tijdelijke) sociale en middeldure huurwoningen aan bij de nadere Subsidieregels Stimulering Wonen 2020-2023 van de provincie. Dit betekent dat als een initiatief een onrendabele top kent, de initiatiefnemer voor een deel van deze kosten bij Gedeputeerde Staten een subsidieaanvraag kan indienen. Het subsidiebedrag bedraagt maximaal € 12.500,- per woning. Voor de specifieke subsidiecriteria wordt korthedshalve verwezen naar de betreffende subsidie regeling op de site van Provincie Limburg. Bij de uitvoering van het UP Wonen zal in de communicatie concreet worden verwezen naar de provinciale subsidiemogelijkheden.

Maatschappelijk draagvlak en betrokkenheid bij lokale (sociale) woningbouwprojecten is wenselijk. De gemeente ziet echter geen actieve rol in het stimuleren/faciliteren van financieringsconstructies of crowdfunding waarbij burgers gezamenlijk beleggen in financieringsfondsen (met winstoogmerk). De gemeentelijke rol blijft beperkt tot informatie-uitwisseling of procesbegeleiding als het transformatie van gemeentelijk vastgoed betreft. Het project Ellenhof is een goed voorbeeld van een wooncoöperatie die is ontstaan vanuit een lokaal burgerinitiatief.

3. Burgerinitiatieven

Wij pleiten er nogmaals voor ruimte te scheppen voor gezamenlijke initiatieven van groepen burgers. Dat kunnen starters zijn maar zeker ook senioren. Er zijn elders inmiddels diverse voorbeelden waarin burgers zorg coöperaties oprichten binnen nieuw te bouwen complexen voor senioren. Een suggestie is initiatiefnemers van elders uit te nodigen hun ideeën en ervaringen te komen presenteren.

reactie: Burgerinitiatieven zijn binnen het UP Wonen mogelijk, maar doorlopen meestal een langer traject vanwege de complexiteit en benodigde onderlinge afstemming tussen toekomstige bewoners in elke fase van de projectontwikkeling. Dergelijk initiatieven vallen onder het regulier woonbeleid.

4. Publiek-private samenwerking

Kijk naar de mogelijkheid van een publiek-privaat samenwerkingsmodel (PPS) waarbij je als gemeente en andere partijen een gezamenlijke onderneming opricht om de bouwlocatie te ontwikkelen. In deze “sociale onderneming” hebben de partijen gezamenlijk inbreng: de gemeente brengt de grond in en de andere partij de bouw van de woning. Gezamenlijk wordt een woningbouw-ontwikkeling tot stand gebracht.

reactie: Publiek-private samenwerking valt buiten de scope van het UP Wonen, maar maakt onderdeel uit van de reguliere bouwmogelijkheden. De afweging om (vrijkomende) gemeentelijke grondposities om niet in te brengen voor het ontwikkelen van nieuwe (sociale en/of tijdelijke) woningbouwplannen volgt een separaat traject.

5. Erfpacht

Bij uitgifte van grond in erfpacht hebben burgers en corporaties lagere stichtingskosten.

reactie: De afweging om gemeentelijke bouwgrond in erfpacht uit te geven valt buiten de scope van het UP Wonen. Een voorstel hiertoe kan worden ingebracht bij de jaarlijkse vaststelling van de bouwgrondprijzen als onderdeel van het Vastgoedbeleid. Vanwege de erfpachtcanon Bij erfpachtconstructies waar de grond in eigendom is van derden, bijvoorbeeld bij een projectontwikkelaar, heeft de gemeente geen rol. Dergelijke initiatieven zijn mogelijk binnen het regulier woonbeleid, maar komen in Leudal niet voor.

6. Goedkopere woningen

Elders zijn er nieuwe woningtypen ontwikkeld die aanzienlijk goedkoper zijn dan reguliere bouw. Dat kan mogelijkheden bieden voor starters.

reactie: Het UP Wonen stuurt, naast de realisatie van betaalbare huurwoningen, ook op de realisatie van goedkope koopwoningen (tot maximaal €225.000). Deze verkoopprijs sluit aan bij de Verordening starterslening gemeente Leudal 2019, maar is zeker niet voor alle starters bereikbaar. Het UP Wonen zet vooral in op de in pandige transformatie naar wonen. Renovatiekosten zijn aanzienlijk lager dan de huidige bouwkosten bij nieuwbouw. De uiteindelijke verkoopprijs (of huurprijs) is afhankelijk van de grootte en locatie van de nieuwe woning. Binnen het reguliere woonbeleid worden op diverse locaties in Leudal goedkopere prefab concepten gerealiseerd (via projectmatige bouw).

7. Welstandscommissie

Nog minder inschakeling van de welstandscommissie kan procedures versnellen en frustraties verminderen. Er zijn voorbeelden van gemeenten waar deze Commissie geheel is afgeschaft.

reactie: Het UP Wonen zet vooral in op de in pandige transformatie naar wonen. Het UP Wonen zet in op het creëren van extra mogelijkheden voor (ver)bouw van woningen. Het UP doet daarbij niets af aan overig relevant beleid of wetgeving, zoals advisering door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

8. Meedenken in plaats van tegendenken

Natuurlijk dienen er regels te worden gerespecteerd. Tegelijkertijd betekent een meedenkende houding dat communicatie vanuit het gemeentehuis ruimer moet zijn dan het enkel toetsen aan regels.

reactie: Het Up Wonen is opgesteld vanuit een positieve grondhouding om mee te werken aan de transformatie van publieksfuncties naar extra woningen om de leefbaarheid in de kernen te bevorderen en specifieke doelgroepen te ondersteunen. Een meedenkende houding en de principe bereidheid tot medewerking in de uitvoering past bij het gedachtengoed en de werkwijze van de nieuwe Omgevingswet. Dit betekent echter niet dat alles mogelijk is. Voor het UP Wonen geldt (gezien de relatie tot het regulier woonbeleid) dat extra woningbouwmogelijkheden alleen kunnen worden verantwoord als aan gestelde voorwaarden wordt voldaan. Prioriteit ligt bij het realiseren van een passende maatschappelijke invulling (doelgroepenbouw, verbeteren ruimtelijke kwaliteit) en niet bij het maximeren van de winst voor een individuele aanvrager (zo veel mogelijk woningen op één plek). Juist vanwege de wens om veel locaties te kunnen transformeren, is het maken en naleven van een duidelijke afwegingskader essentieel.