

Versnellingsagenda Wonen 2024-2025



~ Samen bouwen wij aan de toekomst van Leudal ~

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Leudal
d.d. 11 juni 2024

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Inleiding	4
2. Doel en opgave	5
Projectmatige woningbouw	6
Transformatieplannen	6
Particuliere (ver)nieuwbouw	7
Realisatie planvoorraad	7
Programmahorizon	7
3. Relatie landelijk, regionaal en lokaal beleid	8
Landelijk beleid	8
Regionale Structuurvisie Wonen	8
Strategische visie Leudal	8
Omgevingsvisie Leudal	9
Bestaand beleid	9
4. Onderzoek, informatie en uitgangspunten	11
Realisaties woningbouw	11
Planvoorraad	11
Prognoses	12
5. Ontwikkelrichting lokaal woonbeleid	13
Beleidskeuzen	14
6. Uitvoering	15
Uitvoeringsmaatregel Projectmatige woningbouw 2024-2025	15
Uitvoeringsmaatregel Transformatieplannen 2024-2025	17
Uitvoeringsmaatregel Particuliere (ver)nieuwbouw 2024-2025	18
7. Procedurele aspecten	20
Bijlage 1 – Toelichting beleidskeuzen	21
Bijlage 2 – Transformatieplannen 2024-2025: Transformatiegebieden uitgewerkt	26
Bijlage 3 – Transformatieplannen 2024-2025: Kwaliteitseisen	35
Bijlage 4 – Particuliere (ver)nieuwbouw 2024-2025: Kwaliteitseisen	37

Voorwoord

Tijdens de voorbereiding van de strategische visie zijn alle dorpen bezocht en is met veel inwoners gesproken. In die gesprekken gaven de meeste mensen 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.

Onze woningbouwambities kunnen wij het snelst bereiken met projectmatige ontwikkelingen. Onbebouwde maatschappelijke voorzieningen (na fusie of vertrek van verenigingen) of strategische locaties in dorpen bieden unieke mogelijkheden om grotere ontwikkelingen voor nieuwe passende woningen te realiseren. Daarbij vinden wij het belangrijk dat inwoners aan zet komen en blijven. Daarom ondersteunen we collectieve burgerinitiatieven

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

Daarnaast willen wij tegemoetkomen aan individuele woon(zorg)wensen. Woningsplitsing of nieuwbouw op een afgesplitst deel van de tuin of op een lege kavel in een woonwijk biedt mogelijkheden om in de buurt bij familie en vrienden te wonen. Dit doen wij niet alleen voor ouderen, maar voor inwoners van alle leeftijden.

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 het gebied van wonen neemt het rijk maatregelen om als overheid meer regie te pakken op de woningmarkt. De Nationale Woon- en Bouwagenda vormt de kapstok voor concrete uitwerkingen. Hun doel is om de bouw van (betaalbare) woningen te versnellen en de positie van diverse doelgroepen te verbeteren. Deze landelijke maatregelen werken door op gemeentelijk niveau. Onze rol en verantwoordelijkheden veranderen door nieuwe afsprakenkaders (Woondeal Limburg, 2023) en verschillende nieuwe wetten / wetswijzigingen.

Regie biedt ons als gemeente kansen om gericht te sturen op de gewenste en benodigde lokale woningbouwontwikkelingen. Daarom hebben wij dit proces naar meer sturing een paar jaar geleden bewust ingezet. De Versnellingsagenda Wonen is - als lokale uitwerking van de regionale Structuurvisie Wonen 2022¹ - nog steeds een goede basis om richting te geven aan ons woonbeleid. Binnen de algemene regionale kaders en ambities is ruimte voor nieuwe lokale ontwikkelingen, via een van de onderdelen van de Versnellingsagenda Wonen.

De Versnellingsagenda Wonen is het toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven voor reguliere woningen. Daarnaast hebben wij een apart plan om het aantal woonwagendplaatsen uit te breiden. Wij hebben ook actueel en specifiek beleid voor het huisvesten van internationale werknemers en andere kamerbewoners. En de afweging voor nieuwe (onzelfstandige) woonzorgenheden volgt ook een apart traject.

Het tijdelijke Omgevingsplan Leudal (waarin de voormalige bestemmingsplannen van rechtswege zijn opgegaan) blijft onverkort van toepassing. De Omgevingswet geeft inwoners, ondernemers en de gemeente 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 eerdere versies van de Versnellingsagenda Wonen, de ontwikkelingen op de woningmarkt en de aangescherpte landelijke regie op de volkshuisvesting hebben geleid tot voorliggende doorontwikkeling van het Leudals woonbeleid. De doorontwikkeling houdt in, dat opnieuw 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 dorpen, 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 onze lokale ontwikkelwens en -kracht. De Versnellingsagenda Wonen biedt een gerichte lokale aanpak en een ruim afwegingskader voor nieuwe woningbouw-mogelijkheden in alle dorpen van Leudal. Of, en zo ja, in welke vorm deze woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd is mede afhankelijk van externe factoren.

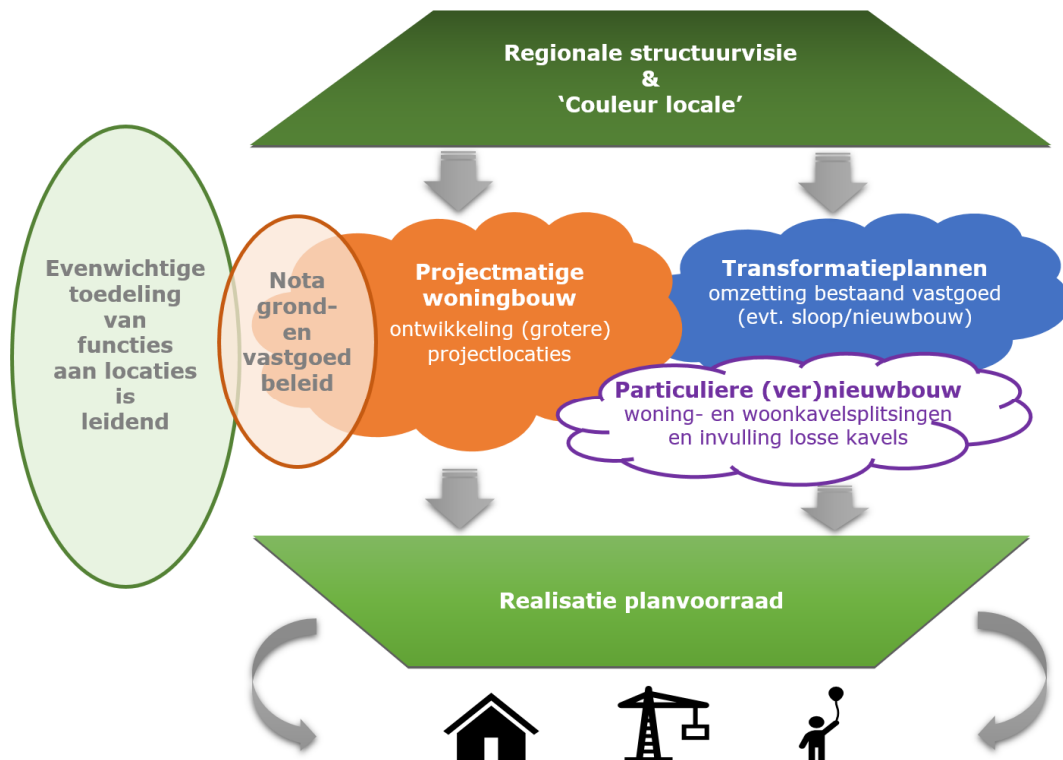
¹ Op 5 juni 2022 heeft de gemeenteraad de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna: Structuurvisie Wonen 2022) vastgesteld. Deze structuurvisie valt onder het overgangsrecht en blijft in werking totdat een Volkshuisvestingsprogramma in het kader van de Omgevingswet is vastgesteld. In de Structuurvisie Wonen 2022 ligt de focus op de realisatie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

2. Doel en opgave

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

1. *Projectmatige woningbouw*: (her)ontwikkelen van grote(re) (sloop en) nieuwbouwplannen op strategische locaties;
2. *Transformatieplannen*: omzetten van bestaand vastgoed met een publieksfunctie, waarbij de functie nu of in de toekomst het bestaansrecht verliest;
3. *Particuliere (ver)nieuwbouw*: splitsen van woningen, afsplitsen van tuinen en invullen van losse kavels (in woongebieden).

Daarnaast zet de Versnellingsagenda Wonen ook in op het bouwen / realiseren wat in de planvoorraad zit (afmaken van bestaande plannen en projecten). Kansrijke initiatieven uit onderdeel 1, 2 en 3 stromen automatisch door naar deze realisatiefase. Zo ontstaat er in Leudal een mix van verschillende type woningbouwplannen: projectmatig en particulier, transformatie en nieuwbouw, huur en koop, groot- en kleinschalig. Voornamelijk in de betaalbare segmenten, én levensloopbestendig, want daar is behoefte aan.



Wij benutten zo veel mogelijk onze eigen gemeentelijke grond- en vastgoedposities voor grotere projectmatige ontwikkelingen. De nota grond- en vastgoedbeleid faciliteert ons in de bouwambities. Het biedt o.a. mogelijkheden voor een actieve (situationele) grondpolitiek en gerichte sturing op bepaalde segmenten via (residuele) prijsbepaling van de grondprijs.

Voor elk nieuw woningbouwplan geldt dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties leidend is. Daarnaast zijn een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing en een goed woon- en leefklimaat voorwaarde. Dit kan betekenen dat een gevraagde ontwikkeling niet overal (op dezelfde manier) mogelijk is.

Projectmatige woningbouw

Kenmerken initiatieven voor nieuwe projectmatige woningbouw:

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

Onder projectmatige woningbouw verstaan wij grote(re) ontwikkellocaties die door de gemeente of derden in de markt worden gezet voor de realisatie van passende woningen voor én door/met inwoners. Het gaat hierbij om locaties die een bijzondere plek voor een dorp innemen (het buitengebied behoort hier niet toe) en de sleutel zijn tot betaalbare woningbouw, een leefbare kern en sociale cohesie.

Hierbij kiezen wij bewust ook voor bijzondere en innovatieve concepten, die in eigen beheer worden ontwikkeld en gerealiseerd. Dit past bij het sociale karakter van onze gemeente en de wens van (vertrokken) inwoners om in Leudal te blijven wonen of terug te keren. Hieronder verstaan we ook initiatieven in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), wooncoöperaties, verenigingen of stichtingen en beheercoöperaties. Zij realiseren betaalbare, innovatieve of bijzondere woonvormen. Al dan niet in samenwerking met gemeente, woningcorporaties of derden.

De gemeente stelt voor iedere projectlocatie (vooraf) een duidelijk kader. Daarna onderzoekt het collectief / de initiatiefnemers binnen een afgesproken periode of en zo ja, op welke manier, woningbouw realiseerbaar is. Een haalbare businesscase leidt tot concrete planuitwerking.

Transformatieplannen

Kenmerken initiatieven bij transformatieplannen:

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

Transformatieplannen hebben als doel de leefbaarheid in dorpskernen te bevorderen, knooppunten op te lossen én de bouw van woningen voor specifieke doelgroepen te ondersteunen.

Niet alle publieksfuncties hebben nog overal bestaansrecht. Transformatie van vrijkomend of leegstaand vastgoed kan bijdragen aan de vitaliteit van onze dorpen en de versnelde realisatie van betaalbare (huur)woningen. Met dit onderdeel bieden wij ondernemers - onder voorwaarden - nieuw ontwikkelperspectief door (ver)bouwmogelijkheden voor extra woningen in het betaalbare segment. Transformatie naar een enkele woning ten behoeve van eigen bewoning is ook mogelijk.

Daarnaast stimuleren wij het behoud van ons (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. Dit vergroot het toekomstperspectief.

Particuliere (ver)nieuwbouw

Kenmerken initiatieven voor particuliere (ver)nieuwbouw:

- individuele woon(zorg)oplossing via woning- of woonkavelsplitsing
- nieuwbouw (zelfbouw) op een lege kavel in bestaand woongebied
- algemeen kader, met duiding voor kern (dorp) of buitengebied

Door 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 bij de huidige woonwensen. Woning- en woonkavelsplitsing kan daarbij uitkomst bieden en bijdragen aan een betere wooncarrière van onze inwoners (jong én oud), in de nabijheid van familie en/of vrienden. Kansen voor betaalbare particuliere nieuwbouw (zelfbouw) zien wij ook in de invulling van losse (onbebouwde) kavels binnen bestaande woongebieden, als deze bijdragen aan een logische afbouw van het gebied.

Deze kleine en relatief eenvoudige particuliere ontwikkelingen kunnen ook op sociaal maatschappelijk vlak voor individuele inwoners snel een oplossing bieden (in hun zoektocht naar een passende woning) of problemen voorkomen (zoals eenzaamheid). Kwaliteit is voor ons uitgangspunt en randvoorwaarde, evenals het respecteren van het dorpse en groene karakter van onze woongebieden. Het is en blijft tenslotte mooi wonen in Leudal.

Realisatie planvoorraad

De planvoorraad wordt gevormd door actieve plannen en projecten voor woningbouw in Leudal. Deze plannen zijn nog niet (volledig) gerealiseerd. De planvoorraad geldt als sturings- en monitoringsinstrument voor toevoegingen (of onttrekkingen) van woningen aan de bestaande 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 zetten wij actief in op het aanzetten tot en stimuleren van (af)bouw van geplande woningen. Waar mogelijk maken wij gebruik van subsidiekaders van Rijk en Provincie. Als (oudere) plannen niet (meer) passen bij de woningbehoefte, dan zetten wij actief in op omvorming van de plannen.

Wij kiezen bewust voor de realisatie van plannen, maar zullen – als niet tot uitvoering wordt overgegaan – inzetten op het ontbinden van contracten en 'ontstemmen van bouwtitels'. Hiervoor gebruiken wij de regionale structuurvisie, de Omgevingsverordening en het omgevingsplan 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 ontwikkelrichting voor het beleidsveld 'wonen' voor de gemeente Leudal voor de korte termijn (periode 2024 tot en met 2025) en met een doorkijk naar de langere termijn. De concrete invulling voor de langere termijn wordt mede bepaald door (nieuwe) landelijke wetgeving voor meer regie op de volkshuisvesting, strategische keuzes uit de nog vast te stellen Gemeentelijke Omgevingsvisie (GOVI), ontwikkelingen op de woningmarkt en ervaringen met de Versnellingsagenda Wonen door de jaren heen. De Versnellingsagenda Wonen wordt straks geïntegreerd in het verplichte Volkshuisvestingsprogramma dat gemeenten moeten vaststellen.

3. Relatie landelijk, regionaal en lokaal beleid

Landelijk beleid

Het rijk wil meer regie op de woningmarkt en heeft daarom in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda vastgesteld. Het doel is om de bouw van (betaalbare) woningen te versnellen en de positie van diverse doelgroepen te verbeteren. Dit wordt via zes programma's uitgewerkt en wettelijk verankerd. Hierop vooruitlopend zijn begin 2023 woondeals gesloten met alle provincies en gemeenten. Zo ook de Woondeal Limburg. Sinds 1 januari 2024 is volkshuisvesting als expliciete taak opgenomen in de Omgevingswet.

Ondertussen is het wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting in voorbereiding. Hiermee zet het rijk nog strakker in op de realisatie van aantallen, locaties en woningtypen waar het hardst behoefte aan is. Betaalbaarheid en een evenwichtigere verdeling van urgent woningzoekenden staan centraal. De nieuwe wet staat niet op zich. Onderdelen van andere wetten (Huisvestingswet, Woningwet, WMO 2015) worden gelijktijdig aangepast om de volkshuisvestelijke opgave breed te borgen. De Wet Goed Verhuurderschap en het wetsvoorstel Betaalbare Huur bevatten aanvullende instrumenten om het (sociale en midden)huursegment te reguleren en eventuele misstanden aan te pakken.

De uitgangspunten van de Versnellingsagenda Wonen sluiten in grote lijnen aan bij het (ingezette) landelijke beleid.

Regionale Structuurvisie Wonen

De Versnellingsagenda Wonen is een lokale uitwerking en aanscherping van de regionale Structuurvisie Wonen 2022, die op 5 juni 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. De structuurvisie blijft onverkort van kracht. De Structuurvisie Wonen 2022 valt onder het overgangsrecht en blijft in werking totdat een Volkshuisvestingsprogramma in het kader van de Omgevingswet is vastgesteld.

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 aanvullende behoefte aan kleine(re), levensloopbestendige woningen in de goedkopere segmenten (zowel huur als koop). In 2024 hebben wij samen met de regiogemeenten een woonzorganalyse uitgevoerd. Daarnaast is een woningbehoefteonderzoek gepland om actueel inzicht te houden op de (regionale én lokale) behoeften van diverse doelgroepen. Mogelijk dat nieuwe inzichten aanleiding zijn voor (tussentijdse) bijstelling van uitvoeringscriteria van de Versnellingsagenda Wonen. Het college is hiertoe bevoegd.

Strategische visie Leudal

De Strategische visie Leudal is in december 2021 vastgesteld. Dit is een lange termijnvisie, met een het jaar 2035 als horizon. 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 Wonen.

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 gaat uit van drie thema's, waar de komende periode de grootste uitdagingen liggen. Namelijk:

1. Sociale Basis
2. Passend wonen
3. Vitaal Buitengebied

Als het gaat om 'Passend wonen' is de ambitie om ruimte te bieden voor passende woningen in alle dorpen, 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 Wonen. 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 Leudal

De Omgevingsvisie Leudal wordt, naar verwachting in het najaar van 2024, ter inzage gelegd. Deze omgevingsvisie geeft de gewenste strategische ontwikkelrichting voor de fysieke leefomgeving van Leudal weer, voor de langere termijn (tot 2040). Het gaat om sectorale thema's als wonen, werken en recreëren, over nieuwe opgaven vanuit duurzaamheid, gezond- en veiligheid en over keuzes rondom de invulling en toedeling van functies. Het betreft een gebiedsgerichte benadering. De Versnellingsagenda Wonen is één van de bouwstenen voor de omgevingsvisie. De omgevingsvisie neemt op hoofdlijnen de ambitie en ontwikkelrichting van de Versnellingsagenda Wonen over. De Versnellingsagenda Wonen blijft, na vaststelling van de omgevingsvisie, fungeren als lokaal woonbeleid en (uitvoerings)programma. Een (uitvoerings)programma is 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 het Omgevingsplan, maar dient als afwegingskader voor alle nieuwe initiatieven voor projectmatige woningbouw, transformatieplannen van publieksfuncties naar woningen en particuliere (ver)nieuwbouw, voor zover deze initiatieven niet passen binnen de regels van het Omgevingsplan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat:

- de Versnellingsagenda Wonen zich, conform nationale en provinciale richtlijnen, toespitst op extra bouwmogelijkheden in de dorpen / kernen (bestaand stedelijk gebied);
- 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.

Daarnaast wordt opgemerkt dat:

- wij niet meewerken aan extra bouwmogelijkheden, als deze niet voldoen aan de specifieke uitvoeringscriteria van (onderdelen van) de Versnellingsagenda Wonen.
- mogelijkheden voor mantelzorg buiten dit beleid vallen. Bij een zorgindicatie werken wij al mee aan deze extra (tijdelijke) woningen voor de mantelzorgverlener of mantelzorgvrager. Vaak kan dat zelfs vergunningsvrij;
- bouwmogelijkheden locatie gebonden zijn; dit betekent dat wij niet meewerken aan het verhandelen en/of verplaatsten van ongebruikte 'titels';
- woningbouw in het buitengebied niet mogelijk wordt gemaakt behalve door woningsplitsing of functiewijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning of bij (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 is 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;
- de afweging voor nieuwe (onzelfstandige) woonzorgeenheden maakt ook geen onderdeel uit van dit voorstel en volgt een apart traject vanuit de specifieke huisvestingsopgave voor diverse categorieën zorgvragers. Dit wordt nog nader uitgewerkt in een visie op wonen met zorg.
- tijdelijke (crisis)opvangmogelijkheden voor vluchtelingen buiten de scope van dit beleidskader vallen. Besluitvorming over langdurigere (tijdelijke) huisvestingslocaties voor deze doelgroep volgt 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 aandachtsgroepen - 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:

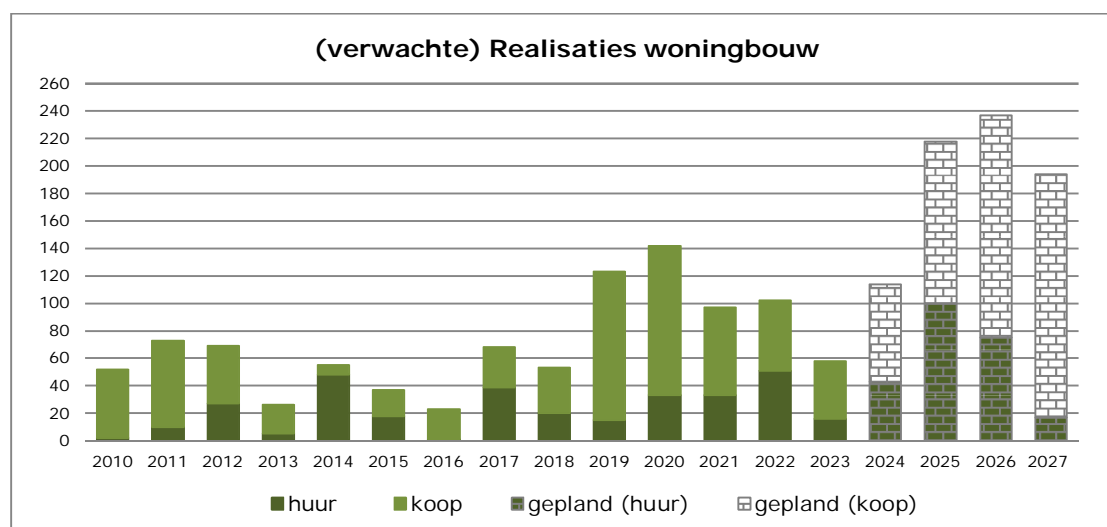
- de strekking van en (regionale) afspraken uit de Structuurvisie Wonen 2022;
- nieuwe inzichten als gevolg van de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de Woondeal Limburg;
- het effect van het woonbeleid voor de leefbaarheid in de dorpen;
- de keuzes voor het woonbeleid gelet op de onderlinge verschillen tussen de dorpen.

Daarnaast is de laatst vastgestelde planlijst met woningbouwplannen (peildatum 1-1-2024) 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 onze wens om het aandeel huurwoningen en betaalbare koopwoningen te vergroten en in alle dorpen bouwmogelijkheden te bieden.

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



Planvoorraad

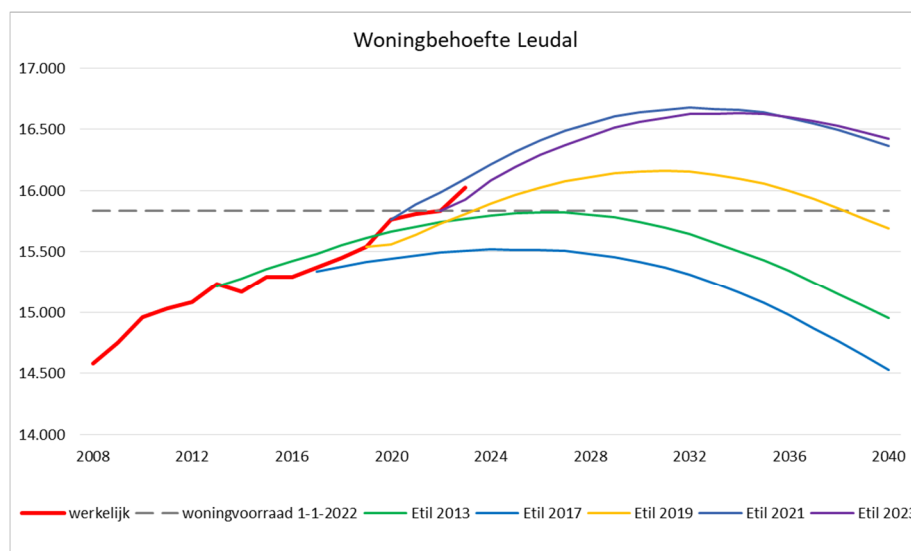
Oudere kansrijke woningbouwplannen uit de planvoorraad zijn de afgelopen periode geactiveerd en veelal in aanbouw of recent gerealiseerd. Waar nodig hebben wij actief onderhandeld voor een (beter) passende invulling. Daarnaast hebben wij in 2022 en 2023 flink ingezet op nieuwe planontwikkelingen via onderdelen van de Versnellingsagenda Wonen. Hierdoor zijn planideeën voor zo'n 450 woningen toegevoegd aan de planvoorraad (een verdubbeling). Voor een deel van deze plannen is het aantal en segment woningen nog indicatief. Het is nu zaak om deze verder te concretiseren en tot realisatie te brengen. In totaal bestaat de planvoorraad uit 762 woningen per 1-1-2024 (dit is de meest actuele planlijst en onderdeel van de SV Wonen 2022).

In alle dorpen is woningbouw gepland. Wij zijn als gemeente inmiddels betrokken bij ongeveer een derde van alle plannen (door het benutten en inzetten van onze eigen grond- en vastgoedposities). Hieruit blijkt dat we meer regie voeren dan in het verleden en dat zetten wij voorlopig door.

De ambitie en het ontwikkelpotentieel is groot in Leudal. Vooral via de grotere projectmatige woningbouwontwikkelingen kunnen wij versnelling bereiken en op korte termijn een verschil maken. Nieuwe initiatieven vanuit de verschillende onderdelen van de Versnellingsagenda Wonen worden jaarlijks bij de actualisatie aan de planvoorraad toegevoegd. De eerstvolgende actualisatie is per 1-1-2025.

Prognoses

In de Structuurvisie Wonen 2022 zijn de prognoses van Etil uit 2021 gehanteerd. Etil brengt om de twee jaar nieuwe prognoses uit. Inmiddels zijn de prognoses Etil 2023 uitgebracht. De eerstvolgende actualisatie wordt weer in september 2025 verwacht. De prognoses Etil 2021 en Etil 2023 gaan voor Leudal uit van een aanzienlijk hogere woningbehoefte ten opzichte van eerdere versies en een huishoudentop die rond 2032-2034 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. Grotendeels zitten deze woningen in de bestaande planvoorraad, ook is een deel recentelijk gerealiseerd.

In aanvulling op de verwachte autonome behoefte 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 woningvoorraad ondervertegenwoordigd zijn.

5. Ontwikkelrichting lokaal woonbeleid

De demografische en maatschappelijke ontwikkelingen vragen om specifieke woning(ver)bouw mogelijkheden. Het gaat niet alleen om meer woningen, maar om de juiste kwaliteit (woningtype, segment en betaalbaarheid), op de juiste locatie. Deze ontwikkelingen leiden ook tot opgaven op het gebied van vrijkomend maatschappelijk en commercieel vastgoed en leefbaarheid. Ook de klimaatopgave (terugdringen en voorkomen van hittestress, vergroening en zonnepanelen op daken) en de opgave van het langer thuis wonen vragen een goede synergie en samenhangend beleid voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Hierbij dient het belang van passende woningbouw te worden gewogen tegen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voldoende (groene) ruimte in onze dorpen, een goede gezondheid, beleving, ontmoeting en klimaat adaptieve maatregelen. Bij elke toevoeging van nieuwe woningen moet daarnaast sprake zijn van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing en een goed woon- en leefklimaat.

Ruimere definities 'betaalbare woningen'

De kwalitatieve behoefte bestaat aan levensloopbestendige huurwoningen (sociaal en middenhuur) en voor betaalbare koopwoningen. Voor de afbakening van deze segmenten sluiten wij voortaan aan bij de wettelijke kaders / landelijke richtlijnen en bijbehorende jaarlijkse indexatie met de consumentenprijsindex (CPI). Op dit moment gelden de volgende prijsgrenzen:

- Sociale huur²: maximaal € 879,66 (prijsspeil 1-7-2023)
- Middenhuur³: maximaal € 1.123,13 (prijsspeil 1-7-2023)
- Betaalbare koop⁴: maximaal € 390.000 (prijsspeil 1-1-2024)

Daarnaast onderscheiden we in Leudal een extra categorie binnen de betaalbare koopwoningen:

- Betaalbare koop (laag)⁵: maximaal € 280.000 (actuele grens koopsom starterslening)

Dit zijn nadrukkelijk maximale prijsgrenzen. Wij maken hierbij geen onderscheid meer tussen nieuwbouw of verbouw. En geen onderscheid meer in maximale prijzen voor een appartement of grondgebonden woning. Wij blijven wel sturen op diverse kwaliteitscriteria. De daadwerkelijke huur- of verkoopprijs is vooral afhankelijk van de specifieke kenmerken van de woonruimte, zoals grootte, afwerking en locatie. De maximale koopprijs bij verbouw is kosten koper (k.k.) en bij nieuwbouw vrij op naam (v.o.n.).

Met dit ruime prijskader vergroten wij de haalbaarheid van initiatieven en ontstaan meer mogelijkheden voor een variëteit aan nieuwe woningen. Versnelling van realisaties is hard nodig. Wij houden aandacht voor de betaalbaarheid voor onze inwoners, maar sluiten ook aan bij reële marktwaarden vanuit recent gestegen bouwkosten en de prijsontwikkelingen op de woningmarkt. De regiogemeenten hanteren dezelfde prijsgrenzen.

Kortere termijn van behoud voor de doelgroep

Sociale en middenhuur woningen en betaalbare koopwoningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen (kleinere huishoudens van diverse leeftijden). De afspraken worden voor ten minste 10 jaar gemaakt en contractueel / notarieel vastgelegd met een anti-speculatiebeding om te waarborgen dat de woningen voor de doelgroep behouden blijven. Deze termijn is verkort van 15 naar 10 jaar en sluit aan bij de termijn in het wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting.

² Een sociale huurwoning moet een huurprijs hebben onder de landelijk vastgestelde liberalisatiegrens. Dit bedrag is gekoppeld aan 142 punten in het woningwaarderingstelsel (WWS).

³ Middenhuurwoningen zijn woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot en met het bedrag dat hoort bij 186 WWS punten. De uitbreiding van het WWS met middenhuur is onderdeel van de nieuwe Wet Betaalbare huur.

⁴ De betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen is sinds 2023 losgekoppeld van de NHG-grens, omdat deze te sterk steeg. De betaalbaarheidsgrens wordt per kalenderjaar vastgesteld.

⁵ Deze grens is alleen qua prijsstelling gekoppeld aan de geldende maximale koopsom voor startersleningen. De woningen zijn geschikt voor diverse leeftijden en doelgroepen. Deze grens wordt periodiek (niet jaarlijks) geïndexeerd.

Snelle realisatietermijnen

Om een daadwerkelijke beweging op de woningmarkt in gang te zetten benadrukken wij het belang om de verplichting tot realisatie - na bestemming dan wel vergunningverlening – zo kort mogelijk te houden. Hiervoor hanteren wij een termijn van één jaar. Een principemedewerking is drie maanden geldig. Afspraken hierover worden contractueel vastgelegd om voortgang in de gewenste bouwstroom te houden. Als initiatiefnemers binnen redelijke termijnen géén gebruik maken van de geboden bouw mogelijkheden, wordt medewerking ingetrokken. De wijze waarop is afhankelijk van de ontwikkelfase. Voorlopig ligt onze 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 over de fasering van de realisatie, omdat een grote(re) ontwikkeling niet (altijd) mogelijk is binnen de gangbare termijnen (bijvoorbeeld vanwege de realisatie van openbaar gebied). Ook kán het college afwijkende afspraken maken voor wat betreft de kwaliteit van de woningen, als de behoefte van of de bouwstroom in het betreffende dorp daarom vraagt.

Periodieke evaluatie

Het effect van deze ontwikkelrichting wordt periodiek geëvalueerd, waarbij wij zo veel mogelijk aansluiten 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).

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)bouwen⁶ van woningen voor (toekomstige) inwoners van alle leeftijden om leefbare dorpen te behouden.
2. De ruimte voor het (ver)bouwen van woningen is enkel mogelijk wanneer deze woning(en) passen binnen de kwalitatieve behoefte. Dit betekent – in de basis⁷ – levensloopbestendige woonruimte(n) in de (sociale of midden)huur of betaalbare koopwoningen. Dit tevens ter uitvoering van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Woondeal Limburg.
3. Onze focus ligt op het versnellen van bouwontwikkelingen. Dit betekent dat we projectmatige woningbouwontwikkeling prioriteit geven boven kleinere initiatieven en dat we bouwrechten niet actief innemen.
4. Wij stimuleren initiatieven van én voor (toekomstige) inwoners en bijzondere of innovatieve woonconcepten, mede in het belang van het bieden van een wooncarrière aan inwoners binnen onze gemeente (Projectmatige woningbouw).
5. Wij creëren ruimte voor het (ver)bouwen van woningen om knelpunten op te lossen en daarmee de leefbaarheid te bevorderen. Dit betekent dat het behoud van voorzieningen voorop staat (Transformatieplannen).
6. Wij blijven inzetten op woningbouw in onze dorpen. In het buitengebied bieden wij wel ruimte voor het inpandig splitsen van woningen (Particuliere (ver)nieuwbouw), wat bijdraagt aan de leefbaarheid en de maatschappelijke opgaven in ons buitengebied.
7. Mogelijkheden voor particuliere (ver)nieuwbouw zijn niet gebonden aan leeftijd of zelfredzaamheid nu of in de toekomst. Apart beleid voor pré-mantelzorg is niet nodig;
8. Bij particuliere (ver)nieuwbouw wordt, passend binnen de actuele Nota Kwaliteit, een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage gevraagd voor kwaliteitsverbetering van onze kernen en ons buitengebied.

⁶ Hiermee bedoelen wij: het bouwen van nieuwe woningen of het verbouwen van bestaand vastgoed tot zelfstandige woonruimten.

⁷ Er kan sprake zijn van (kleine) verschillen op dit onderdeel tussen de kernen.

6. Uitvoering

De Versnellingsagenda Wonen is opgesteld vanuit de wens / noodzaak om passende woningen te bieden aan (toekomstige) inwoners van Leudal en de leefbaarheid in onze dorpen te stimuleren. Hierbij ondersteunen wij specifieke doelgroepen, die het binnen de huidige woningmarkt lastig hebben. Wij hebben ook oog voor individuele woon(zorg)oplossingen en kansen om de bestaande voorraad te transformeren naar woningen die beter passen bij veranderende woonwensen. De gemeente is hierbij kaderstellend en doet dit met een doorkijk naar de langere termijn.

Wij werken met het 'ja, mits' principe en sturen op (minimale) kwalitatieve aspecten. Deze kwalitatieve aspecten komen voort uit de ontwikkelrichting en beleidskeuzen (hoofdstuk 5 en bijlage 1) en zijn een nadere vertaling daarvan. Initiatieven kunnen op onze medewerking rekenen als ze voldoen aan de gestelde kwalitatieve aspecten. Daarnaast stellen wij een beperkte termijn waarbinnen nieuwe initiatieven tot realisatie moeten komen.

Hiermee houden wij als gemeente regie op de planontwikkeling (dynamisch voorraadbeheer) en blijft kwalitatieve bijsturing in de toekomst mogelijk. De wijze waarop dit gebeurt, is voor elk van de drie onderdelen van de Versnellingsagenda Wonen, weergegeven in een uitvoeringsmaatregel. De maatregelen voor 2024-2025 leest u hierna.

Uitvoeringsmaatregel Projectmatige woningbouw 2024-2025

Het doel van dit onderdeel van de Versnellingsagenda Wonen is passende woningbouw (van enige omvang) op strategische locaties in dorpen. Deze kunnen door de gemeente of derden in de markt worden gezet. Ontwikkelen, bouwen en exploiteren voor en door/met inwoners staan centraal. Het gaat 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 tijdvak c.q. planning cumulatief zijn; dit betekent dat aan de uitgangspunten per onderdeel moet worden voldaan.

Locaties

Binnen dit onderdeel gaat het om locaties van (voormalige) maatschappelijke voorzieningen, die als gevolg van beëindiging of verplaatsing, hun functie hebben verloren. Daarnaast kan het gaan om locaties van (grootschalige) transformatie of herstructurering. Enkel voor zover dit past binnen het gemeentelijk flankerend beleid. Het kan hierbij gaan om bebouwd of onbebouwd vastgoed. Dit vastgoed is onderdeel van het dorp of de kern(randzone). Het gaat niet om locaties in het buitengebied.

Het gaat hierbij om initiatieven op 'strategische ontwikkellocaties' waarbij de gemeente in een vroegtijdig stadium (ideefase) de projectstatus benoemt en – zoveel mogelijk in dialoog met inwoners uit het dorp – ontwikkelcriteria opstelt.

Kwaliteit

Wij sluiten in de basis aan bij de uitgangspunten van het beleidskader Leefbare Steden en Dorpen, zoals dit op 26 april 2024 door de provincie Limburg is vastgesteld. De ambitie komt naar voren in de volgende drie lange-termijn doelstellingen:

- Verbetering van de leefbaarheid in Limburgse steden en dorpen;
- Passende woonruimte voor iedereen die in Limburg een woning zoekt;
- Balans tussen beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Dit leidt tot de volgende kwalitatieve uitgangspunten.

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 kan ook in de vorm van CPO, wooncoöperatief, beheerstichting of een vereniging.

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

Wij sluiten aan bij de uitgangspunten van de Woondeal Limburg voor wat betreft de segmentering en doelgroepen. Hierbij geldt dat *daarnaast* wordt gekeken naar de woningbehoefte per dorp, 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 het dorp

De unieke identiteit van onze dorpen 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 het dorp versterken.

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

Ook ruimtelijk gezien dienen projecten qua verschijningsvorm te passen bij het kenmerkende karakter van een dorp. 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 dorp.

De initiatieven worden binnen één jaar, door de initiatiefnemers / het collectief, 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. Het delen van ervaringen die elders zijn opgedaan en de deskundigheid van onze partners kunnen ook helpen bij de uitwerking van planideeën.

Planideeën worden verder uitgewerkt in business cases. Hierin krijgen alle facetten van ruimtelijke ontwikkelingen een plek, zoals de ruimtelijke effecten, woningbehoefte, omgevingsdialoog en exploitatie. Daarna besluit iedere partij voor zichzelf (ook de gemeente, vanuit haar rol als grondeigenaar en/of bevoegd gezag) of de business case haalbaar (en wenselijk) is.

Na deze besluitvorming wordt binnen zes maanden een ruimtelijke procedure voorbereid, die het bevoegd gezag in procedure brengt. Na inwerkingtreding van de planologische maatregel / het ruimtelijk besluit vindt realisatie van het woningbouwproject plaats. Hiervoor geldt dat binnen maximaal 12 maanden moet worden gestart met de bouw. In principe geldt realisatie binnen 36 maanden. Hiervoor kan het college afwijkende termijn afspreken afhankelijk van de aard van de ontwikkeling.

Uitvoeringsmaatregel Transformatieplannen 2024-2025

Het doel van dit deel van de Versnellingsagenda Wonen is vergroten van de leefbaarheid door transformatie van (vrijkomende) publieksfuncties naar woningen voor specifieke doelgroepen. De focus ligt op betaalbaarheid. Transformatie c.q. splitsing van monumenten maakt hier ook deel van uit. Bij monumenten kan het afhankelijk van de situatie soms passender zijn om medewerking te verlenen aan een duurdere prijsklasse. Dit geldt ook voor woningen met een groot gebruiksooppervlak. Daar laten we de maximale prijs voortaan vrij. De transformatie tot een enkele woning ten behoeve van 'eigen bewoning' blijft mogelijk.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd (zoals ook nader omschreven in bijlagen 2 en 3). Hierbij geldt dat de uitgangspunten transformatiegebieden, kwaliteitseisen en indieningsvereisten cumulatief zijn. Een initiatief, ook wel transformatieplan genoemd, moet op elk van deze onderdelen aan de criteria voldoen.

Uitgangspunten 2024-2025: transformatie naar wonen mag in de kernen, als:

			
het pand geen woon- bestemming* heeft <small>* m.u.v. monumenten</small>	het pand buiten het kernwinkelgebied van Heythuysen ligt	in kernwinkelgebied van Roggel, Haelen, Ell en Neer alleen op de verdiepingen	in centrum van Neeritter pand met TRHD-bestemming* alleen op verdiepingen <small>* Toeristische, Recreatieve, Horeca of Detailhandel bestemming</small>

Nieuwe woningen: zijn levensloopbestendig, hebben minimaal 65 m² gebruiksooppervlakte en vallen in een betaalbaar segment (sociale en middenhuur, betaalbare koop).

Transformatiegebieden (bijlage 2)

Transformatiegebieden zien wij als prioritaire zones waar leefbaarheidsbevordering belangrijk is voor een dorp. In bijlage 2 (die onlosmakelijk is verbonden met de beleidskeuzen en de ontwikkelrichting) worden op kaart de zones in de dorpskernen aangeduid waar transformatie naar wonen mogelijk is. Het gaat om de mogelijke transformatie van publieksfuncties (centrumfuncties, horeca en detailhandelsbestemmingen) en monumenten naar wonen. Soms is transformatie van maatschappelijke en bedrijfsfuncties ook mogelijk.

Kwaliteitseisen (bijlage 3)

Ieder transformatieplan moet ten minste voldoen aan de in bijlage 3 geformuleerde kwaliteitseisen. Daarnaast moet het initiatief ook voldoen aan de reguliere eisen voor woning(ver)bouw zoals, maar niet uitsluitend, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (opvolger van een goede ruimtelijke ordening). Hierbij gaat het om o.a. geurbeleid, geluidsbeleid, de invloed van spuitzones, het besluit kwaliteit leefomgeving en het besluit bouwwerken leefomgeving (het voormalige bouwbesluit), de Nota Parkeernormen 2016, de Algemene verordening en de Welstandsnota. Dit kan betekenen dat een gevraagde ontwikkeling op een specifieke locatie niet altijd mogelijk is.

Indieningsvereisten en planning

Vanaf 2023 geldt geen specifiek tijdvak meer voor het indienen van een transformatieplan. Initiatiefnemers kunnen gedurende het jaar een passend initiatief als conceptverzoek indienen via het digitale omgevingsloket. Het plan moet daarbij voldoen aan de indieningsvereisten voor een conceptverzoek. Daarvoor zijn leges van toepassing. Ter voorbereiding van een transformatieplan, kunnen wij verhelderende vragen beantwoorden over de uitvoeringscriteria. In deze voorfase geven wij geen uitgebreid inhoudelijk advies over de haalbaarheid. Conceptplannen die niet volledig of niet conform zijn, mogen binnen de gebruikelijke termijn worden aangevuld of aangepast, daarna worden ze buiten behandeling gesteld of krijgen ze een negatief eindadvies. Na vergunningverlening hanteren wij een termijn van één jaar voor (start) realisatie.

Uitvoeringsmaatregel Particuliere (ver)nieuwbouw 2024-2025

Het onderdeel Particuliere (ver)nieuwbouw is opgesteld vanuit de wens om tegemoet te komen aan specifieke individuele woon(zorg)wensen voor jong en oud, in de buurt van familie en/of vrienden. Het biedt kansen om een deel van de bestaande woningvoorraad te verbouwen tot kleinere woningen (woningsplitsing). Of om passende nieuwbouw te realiseren in afgesplitste tuinen (woonkavelsplitsing) of op losse (onbebouwde) kavels in bestaande woongebieden in het dorp.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd (zoals ook nader omschreven in bijlage 4). Hierbij geldt dat de uitgangspunten locaties / splitsingsgebied, kwaliteitseisen en indieningsvereisten cumulatief zijn. Een initiatief, ook wel splitsingsplan of particulier nieuwbouwplan genoemd, moet op elk van deze onderdelen aan de criteria voldoen.

Uitgangspunten particuliere verbouw / woningsplitsing 2024-2025:

mogelijk in de kernen én het buitengebied
in grondgebonden woningen
met een bestaande woonbestemming*
voor maximaal 1 extra woning
nieuwe woning is levensloopbestendig

** in het buitengebied ook in een bedrijfswoning, mits i.c.m. met bedrijfsbeëindiging en bestemmingswijziging*



kern:

nieuwe woning is grondgebonden of appartement

met gebruiksoppervlakte 65 m² - 120 m²
prijs middenhuur (max. €1.123) of
betaalbare koop (max. €390.000)
of

met gebruiksoppervlakte > 120 m²
prijs niet gemaximeerd

geen kwaliteitsbijdrage nodig



buitengebied:

nieuwe woning is grondgebonden

met gebruiksoppervlakte > 120 m²
prijs niet gemaximeerd

kwaliteitsbijdrage €25.000 (per woning)

Uitgangspunten particuliere nieuwbouw 2024-2025:

mogelijk in de kernen
voor maximaal 1 extra vrijstaande, grondgebonden woning*
minimale gebruiksoppervlakte 65m²
nieuwbouw is levensloopbestendig

** als een dichtere verkaveling stedenbouwkundig verantwoord is (AFL) kunnen meer woningen mogelijk zijn*



woonkavelsplitsing in de kern:

in de tuin van grondgebonden woningen
met bestaande woonbestemming

op kavel < 500 m²
prijs middenhuur (max. €1.123) of
betaalbare koop (max. €390.000)
of

op kavel > 500 m²
prijs niet gemaximeerd

kwaliteitsbijdrage €100/m² (woning + tuin)



invullen lege kavel in de kern:

passend in de bestaande woonstructuur
ongeacht onderliggende bestemming

op kavel < 500 m²
prijs middenhuur (max. €1.123) of
betaalbare koop (max. €390.000)
of

op kavel > 500 m²
prijs niet gemaximeerd

kwaliteitsbijdrage €100/m² (woning + tuin)

Locaties / splitsingsgebied

Dit onderdeel is van toepassing in heel Leudal, dus in alle 16 dorpen en het buitengebied (met uitzondering van de bedrijventerreinen). Er zijn geen specifieke locaties / splitsingsgebieden aangeduid. Via de beleidskeuzen is bepaald dat particuliere verbouw (woningsplitsingen) mogelijk zijn in de kernen en het buitengebied. Particuliere nieuwbouw is alleen mogelijk in de kernen.

Voor woning- en woonkavelsplitsing geldt dat de betreffende locatie een woonbestemming heeft, dat de bestaande woning legaal aanwezig is en door één huishouden wordt bewoond. Splitsen kan ook als de woning tijdelijk leeg staat, of als deze nog moet worden gebouwd of herbouwd.

Voor particuliere nieuwbouw op lege kavels in het dorp geldt dat de kavel in een woongebied moet liggen (omringd door bestaande woningen) en dat woningbouw bijdraagt aan een logische invulling / afbouw op die plek. De onderliggende bestemming maakt daarbij niet uit (wonen, groen, agrarisch).

Kwaliteitseisen (bijlage 4)

Ieder splitsingsplan of particulier nieuwbouwplan moet tenminste voldoen aan de in bijlage 4 geformuleerde kwaliteitseisen voor de betreffende ontwikkeling. Daarnaast moet het initiatief ook voldoen aan de reguliere eisen voor woning(ver)bouw zoals, maar niet uitsluitend, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (opvolger van een goede ruimtelijke ordening). Hierbij gaat het om o.a. geurbeleid, geluidsbeleid, de invloed van spuitzones, het besluit kwaliteit leefomgeving en het besluit bouwwerken leefomgeving (het voormalige bouwbesluit), de Nota Parkeernormen 2016, de Algemene verordening en de Welstandsnota. Dit kan betekenen dat een gevraagde ontwikkeling op een specifieke locatie niet altijd mogelijk is.

Indieningsvereisten en planning

Er geldt geen specifiek tijdvak of maximum aantal initiatieven (meer) bij het indienen van een splitsingsplan of particulier nieuwbouwplan. In de pilot Woning- en woonkavelsplitsingen 2023 gold een maximum van 30 initiatieven, 20 in de kernen en 10 in het buitengebied. Dat pilotbeleid is verruimd en uitgewerkt tot dit nieuwe, vaste onderdeel van de Versnellingsagenda Wonen.

Initiatiefnemers kunnen gedurende het jaar een passend initiatief als conceptverzoek indienen via het digitale omgevingsloket. Het plan moet daarbij voldoen aan de indieningsvereisten voor een conceptverzoek. Daarvoor zijn leges van toepassing. Ter voorbereiding van een splitsingsplan of particulier nieuwbouwplan, kunnen wij verhelderende vragen beantwoorden over de uitvoeringscriteria. In deze voorfase geven wij geen uitgebreid inhoudelijk advies over de haalbaarheid. Conceptplannen die niet volledig of niet conform zijn, mogen binnen de gebruikelijke termijn worden aangevuld of aangepast, daarna worden ze buiten behandeling gesteld of krijgen ze een negatief eindadvies. Na vergunningverlening hanteren wij een termijn van één jaar voor (start) realisatie.

7. Procedurele aspecten

De Versnellingsagenda Wonen is een nadere lokale uitwerking van de regionale Structuurvisie Wonen 2022, die op 5 juli 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. 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 (of onderdelen daarvan) maakt (maken) geen plannen direct planologisch uitvoerbaar. Ieder nieuw woningbouwplan dient een eigen omgevingsdialoog en planologische procedure te doorlopen. Dit betekent dat - zodra concrete plannen voor handen zijn - een omgevingsdialoog plaatsvindt.

Jaarlijks worden 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 - waar nodig - (tussentijds) de uitvoeringsmaatregelen aanpassen.

Bijlage 1 – Toelichting beleidskeuzen

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

1. *De gemeente Leudal wil ruimte blijven bieden voor het (ver)bouwen van woningen voor (toekomstige) inwoners van alle leeftijden om leefbare dorpen te behouden.*

Leudal kent – net als andere gemeenten – een veranderende bevolkingssamenstelling. Er zijn steeds minder traditionele gezinnen en meer kleine (1- en 2-persoons) huishoudens, jong en oud. Vanuit de regionale Structuurvisie Wonen 2022 en de daaraan ten grondslag liggende prognoses wordt geanticipeerd op de vergrijzing en een stabilisatie (op termijn) van het aantal inwoners. Daarnaast veranderen de woonwensen van onze (toekomstige) inwoners. Dit betekent ook dat het nodig is om een kwalitatieve vernieuwingsslag te maken binnen de bestaande woningvoorraad. Denk aan energetische verbeteringen en aanpassingen in het kader van levensloopbestendigheid. Transformatie van bestaande woningen (woningsplitsing) en gerichte nieuwbouw binnen bestaande woongebieden (woonkavelsplitsing of het invullen / afbouwen van bestaande woonstructuren) kunnen bijdragen aan specifieke woon(zorg)oplossingen. Op deze manier blijft de woningvoorraad aansluiten bij de actuele behoefte en is dynamiek in dorpen zichtbaar.

Wij vinden het belangrijk dat onze oudere inwoners zo lang mogelijk actief kunnen deelnemen aan de samenleving en zelfstandig kunnen blijven wonen. De nabijheid van (jongere) familieleden en/of vrienden vormt daarbij een onmisbare schakel, vooral als de zorgvraag toeneemt. Inmiddels is een kwart van onze inwoners 65-plus. Het bieden van een thuis en binden van jongere generaties wordt daarom ook steeds belangrijker. Het is goed om te beseffen dat een groot deel van de (toekomstige) woningen al aanwezig is in de bestaande woningvoorraad. Verbouwinitiatieven en woningaanpassingen zijn noodzakelijk voor voldoende diversiteit en een passend woningaanbod. 'Naobersjap' - het omkijken naar en zorgen voor je naasten - leeft gelukkig veel in de kleine, hechte gemeenschappen van Leudal. Een sterke onderlinge betrokkenheid heeft een positief effect op de leefbaarheid én op de zelfredzaamheid van ouderen.

In de demografische ontwikkelingen zit ook opgesloten dat dorpen door de jaren heen veranderd zijn; niet iedere dorp 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 dorp 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 ruimte voor het (ver)bouwen van woningen is enkel mogelijk wanneer deze woning(en) passen binnen de kwalitatieve behoefte. Dit betekent – in de basis – levensloopbestendige woonruimte(n) in de (sociale of midden)huur of betaalbare koopwoningen. Dit tevens ter uitvoering van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Woondeal Limburg.*

De kwalitatieve behoefte moet altijd leidend zijn. 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/grondgebonden, huur/koopwoningen etc.). Uiteraard zijn esthetiek en uitvoering altijd onderdeel van de overweging vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Levensloopbestendig (ver)bouwen

Alle nieuwe woningen worden in principe levensloopbestendig gebouwd. Dit betekent dat bij oplevering de zogenaamde primaire verblijfsruimtes (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden en zonder trappen bereikbaar zijn. Dit maakt de woning geschikt voor diverse doelgroepen, ook senioren. Een levensloopbestendige woning mag daarnaast ook een verdieping hebben.

(Sociale) huur in de dorpen

Eerder heeft het college besloten om in te zetten op uitbreiding van het aantal huurwoningen (dit is opgenomen in de Prestatieafspraken met de corporaties). Daarvoor gaan wij niet alleen het gesprek aan met de woningcorporaties (als sociale verhuurders), maar bekijken we ook de mogelijkheden voor particuliere verhuur. De Versnellingsagenda Wonen biedt een sturingsinstrument om het aandeel particuliere huurwoningen in Leudal te vergroten, met een sociale huurprijs (tot de liberalisatiegrens) of middenhuur prijs. Wij sluiten daarbij aan bij de landelijke (maximale) prijsgrenzen.

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.

Bijzondere woonconcepten (coöperatieve woonvormen)

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:

- De eerste is dat ze in de praktijk lastig van de grond komen zonder goede procesbegeleiding; daarnaast kennen deze projecten vaak een langere doorlooptijd.
- 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".

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 vergt overigens wel adequate handhaving, zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk (overeenkomst en planologisch).

- 3. Onze focus ligt op het versnellen van bouwontwikkelingen. Dit betekent dat we projectmatige woningbouwontwikkeling prioriteit geven boven kleinere initiatieven en dat we bouwrechten niet actief innemen.*

Om versnelling te brengen in de bouwopgave in relatie tot beperkte ambtelijke capaciteit, zetten wij actief in op het stimuleren / activeren van projectmatige ontwikkelingen. Bij kleinschalige ontwikkelingen doen we dat reactief.

Oude bouwrechten staan nieuwe passende ontwikkelingen kwantitatief niet (meer) in de weg. Verspreid over de dorpen liggen nog zo'n 30-35 onbenutte bouwtitels, waarvan wij redelijkerwijs inschatten dat deze de komende jaren niet tot ontwikkeling komen. De bouwrechten zijn niet oneindig geldig, maar onze focus ligt met de Versnellingsagenda Wonen voor de komende periode bij de benodigde planontwikkeling en bouwversnelling van (nieuwe) gewenste initiatieven.

Via de provinciale Omgevingsverordening is de periodieke heroverweging van bouwtitels / plannen inmiddels ook geborgd. Wij zullen dit proces gelijktijdig doorlopen met alle Limburgse gemeenten. De concrete afweging voor het eventueel ontstemmen van bouwrechten volgt dan een apart traject en komt in dit stuk niet meer aan de orde. Bij nieuwe planontwikkelingen leggen wij de (realisatie)termijnen contractueel vast, om te stimuleren dat men tijdig gebruik maakt van hun bouwrecht en zodat wij in de toekomst makkelijker zonder (financieel) risico kunnen bijsturen / ingrijpen.

4. *Wij stimuleren initiatieven van én voor (toekomstige) inwoners en bijzondere of innovatieve woonconcepten, 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 stimuleren wij collectieve initiatieven en bijzondere innovatieve woonconcepten, die in eigen beheer worden ontwikkeld en gerealiseerd. Dergelijke initiatieven bevorderen de leefbaarheid, de sociale cohesie en onderlinge zorg en welzijn / welbevinden. Kortom, ze versterken het sociale karakter van onze gemeente.

5. *Wij creëren ruimte voor het (ver)bouwen van woningen om knelpunten op te lossen en daarmee de leefbaarheid te bevorderen. Dit betekent dat het behoud van voorzieningen voorop staat (Transformatieplannen).*

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 het dorp.

Toevoegingen vinden plaats binnen de bestaande bebouwing (transformatie) of in combinatie met sloop / nieuwbouw (herstructurering). Voorgesteld wordt daarbij – in ieder geval voor 2024-2025 – de volgende uitgangspunten⁸ te hanteren.

- a. Vastgoed in de dorpen waarin publieksfuncties (de centrumfuncties, horeca en detailhandelsbestemmingen, maatschappelijke en bedrijfsfuncties) zijn/waren gevestigd, mag worden getransformeerd naar wonen zoals op kaart afgebeeld in bijlage 2. 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 zoals op kaart afgebeeld in bijlage 2;
- c. Roggel, Haelen en Ell hebben een zichtbaar / voelbaar dorpshart met voorzieningen voor het eigen dorp én omliggende dorpen. Binnen dit 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 zoals op kaart afgebeeld in bijlage 2;
- e. Neeritter heeft een toeristische functie, waardoor in het centrum vastgoed met een toeristische, recreatieve, horeca of detailhandelsfunctie in de plint niet mag worden getransformeerd. Overige publieksfuncties mogen wel worden getransformeerd naar wonen zoals op kaart afgebeeld in bijlage 2.

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

⁸ Hierbij wordt opgemerkt dat de zonering van kernen of kern(winkel)gebieden enkel van toepassing is binnen de bandbreedte van deze Versnellingsagenda Wonen, bij het onderdeel Transformatieplannen. Er gaat geen zelfstandige rechtskracht uit van de kaarten (bijlage 2) of de omschrijving van de uitgangspunten.

Heythuysen heeft duidelijk een regiofunctie. Hiervoor geldt uitgangspunt b. Ook Roggel, Haelen en Eil hebben een concreet dorpshart dat zorgt voor basisvoorzieningen voor het eigen dorp én omliggende (kleinere) dorpen. Voor deze dorpen geldt uitgangspunt c. In dorpen met een clustering van (bovenlokale) 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 dorpen Neer en Neeritter spelen hierin een belangrijke rol. Enerzijds als dorp met toegang tot de Maas en de Maasplassen (Neer) en anderzijds als dorp met een historisch verhaal (landschapsbiografie Neeritter). Publieksfuncties zijn voor deze dorpen 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 dorpen (in de plint) niet te transformeren naar woningen. Overige publieksfuncties komen wel voor transformatie in aanmerking. Voor het kerngebied van Neer en Neeritter geldt dat transformatie alleen op de verdieping is toegestaan.

In de overige 10 kleinere dorpen kunnen detailhandels- of andersoortige publieksfuncties volledig getransformeerd worden naar woonfuncties. Hierbij geldt dat dit passende invullingen moeten zijn, die het dorp versterken en aansluiten bij de bestaande woningen.

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

6. *Wij blijven inzetten op woningbouw in onze dorpen. In het buitengebied bieden wij wel ruimte voor het in pandig splitsen van woningen (Particuliere (ver)nieuwbouw), wat bijdraagt aan de leefbaarheid en de maatschappelijke opgaven in ons buitengebied.*

De focus van wonen ligt én blijft in de dorpen. Dat is al jaren de lijn van de nationale, provinciale en regionale kaders. Lokaal volgen we die lijn. Inbreiding gaat voor uitbreiding.

Op basis van concrete lokale opgaven kunnen aanvullende mogelijkheden worden overwogen, mits deze passen bij een specifieke behoefte. Door het karakter van onze gemeente, liggen veel grote (voormalige agrarische) woningen in het buitengebied. Vroeger was gebruikelijk dat meerdere huishoudens / generaties daar samen woonden. Het (tijdelijk) Omgevingsplan Leudal laat dit niet (of slechts zeer beperkt) toe. Soms gaat het om beeldbepalende gebouwen die belangrijk zijn voor de uitstraling en identiteit van ons buitengebied, maar dat is geen vereiste.

Met in pandige woningsplitsing ontstaat de mogelijkheid voor meer woningen, zonder dat dit grote ruimtelijke gevolgen heeft (beperkte versterking, scheiden mens en dier). Wij denken dat deze vorm van splitsing tegemoetkomt aan de sociale behoefte en positief kan bijdragen aan de leefbaarheid van het buitengebied. Ouderen hoeven niet weg uit hun vertrouwde omgeving, mensen kunnen voor elkaar zorgen en het werk / onderhoud verdelen. Het verkleint de kans op eenzaamheid en draagt bij aan een goede gezondheid. Daarnaast vermindert het ook de kans op verloederding, leegstand en ondermijning.

Woningsplitsing is alleen wenselijk bij reguliere woningen. Bij (agrarische) bedrijfswoningen, plattelandswoningen en recreatiewoningen is woningsplitsing uitgesloten, behalve als dit gebeurt in combinatie met bestemmings-/functiewijziging, waarmee bedrijfsmatige activiteiten op ongewenste locaties in het buitengebied kunnen worden beëindigd. Voor de kernen zijn dergelijke transformatiemogelijkheden verankerd in het onderdeel Transformatieplannen.

7. *Mogelijkheden voor Particuliere (ver)nieuwbouw zijn niet gebonden aan leeftijd of zelfredzaamheid nu of in de toekomst. Apart beleid voor pré-mantelzorg is niet nodig.*

Met dit beleidsonderdeel spelen wij in op de veranderende woonbehoefte en bieden wij inwoners / particulieren meer mogelijkheden om tegemoet te komen aan specifieke woon(zorg)wensen of om hier alvast op te anticiperen. Wij maken dit – onder voorwaarden - mogelijk met inpandige woningsplitsing en woonkavelsplitsing. Vanwege de gewenste kwaliteit doen wij dit voorlopig alleen in / bij grondgebonden woningen met voldoende inhoud / ruimte én met permanente bouwmogelijkheden, geen tijdelijke oplossingen. Wij willen daarmee druk op naastgelegen woningen of straten beperken. Daarnaast zien wij ook kansen voor particuliere nieuwbouw in de invulling van losse (onbebouwde) kavels binnen bestaande woongebieden. De onderliggende bestemming van deze kavels maakt daarbij niet uit (wonen, agrarisch, groen). Voorwaarde is wel dat de nieuwbouw moet bijdragen aan een logische afbouw van het woongebied en sprake is van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing en een goed woon- en leefklimaat.

Dit beleidsonderdeel maakt apart pré-mantelzorgbeleid overbodig. De extra ruimte biedt een diversiteit aan nieuwe woonmogelijkheden, voor jong én oud, met of zonder zorgvraag. Ouderen kunnen kleiner en passender wonen, jongeren hebben kans op eigen woonruimte en familieleden kunnen dicht bij elkaar wonen. Positief bijeffect is dat ook andere verhuisbewegingen (doorstroom) op gang komen, wat bijdraagt aan een betere wooncarrière van diverse inwoners. Uitgangspunt is dat nieuwe woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Daarmee zijn ze geschikt om langer thuis te blijven wonen, zelfs bij een (toekomstige) zorgvraag. Bestaande woningen kunnen ook een kwalitatieve verbeterslag ondergaan (levensloopbestendig en/of energetisch), waardoor onze totale woningvoorraad steeds toekomstbestendiger wordt.

8. *Bij Particuliere (ver)nieuwbouw wordt, passend binnen de meest actuele Nota Kwaliteit, een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage gevraagd voor kwaliteitsverbetering van onze kernen en ons buitengebied.*

In de Structuurvisie Leudal is vastgelegd dat de Nota Kwaliteit zowel voor het buitengebied als de kernen van toepassing is. Leudal heeft in de Nota Kwaliteit modules uit het voormalige Limburgse Kwaliteitsmenu (LKM) overgenomen. Het provinciale kwaliteitsmenu had alleen betrekking op het buitengebied. De Nota Kwaliteit van de gemeente Leudal gaat verder. Door nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, maar ook in de kern, vindt aantasting van de kwaliteit van de (leef)omgeving plaats. Deze aantasting van kwaliteit moet binnen de gemeente Leudal worden gecompenseerd. Daar gaan wij als volgt mee om.

Bijdrage aan Groenfonds van €100/m² bij 'particuliere nieuwbouw' in de kern

Met 'particuliere nieuwbouw' bedoelen wij: nieuwbouw bij woonkavelsplitsingen en het invullen van losse (onbebouwde) kavels in woongebieden in de kern. Voor deze ontwikkelingen wordt aangesloten bij de gangbare bepalingen uit de Nota Kwaliteit. Daarvoor geldt een compensatie voor het verlies aan omgevingskwaliteit, die gewaardeerd wordt op € 100/m². Compensatie vindt op grond van de Nota Kwaliteit plaats in natura of in de vorm van een bijdrage aan het Groenfonds. Gelet op de – in het algemeen – beperkte mogelijkheid voor compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit ter plaatse van de woonlocatie, wordt voor de uitvoering van het onderdeel 'particuliere nieuwbouw' uitgegaan van een bijdrage van €100/m² aan het Groenfonds. De vierkante meters worden berekend per af te splitsen woonperceel. Deze bijdrage geldt voor de nieuwe woning met bijbehorende tuin. De maatvoering van de nieuwe bouwkaavel is zodanig dat deze past bij de omgevingsplanregels voor het betreffende type woning.

Bijdrage aan Groenfonds van €25.000 bij woningsplitsingen in het buitengebied

In de Nota Kwaliteit is opgenomen dat voor woningsplitsingen in het buitengebied een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage voor het Groenfonds kan worden gevraagd van €25.000 per nieuwe woning.

In het kader van de (uitwerking van de) Omgevingsvisie en het Omgevingsplan wordt de Nota Kwaliteit herzien. Voor de uitvoering van dit beleid geldt steeds de meest actuele Nota Kwaliteit (hoe ook genaamd).

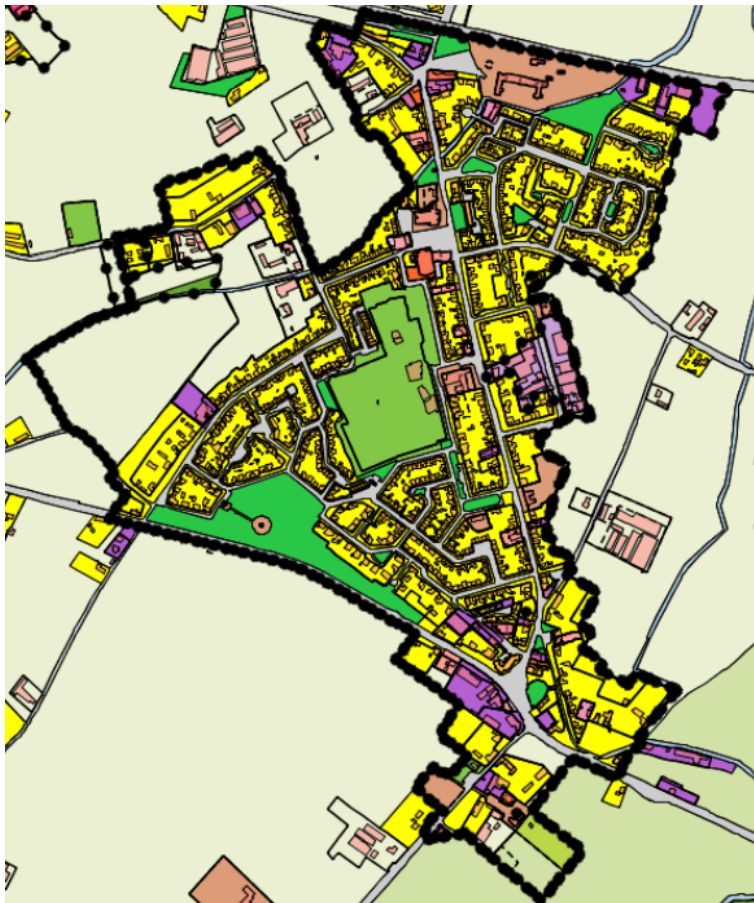
Bijlage 2 – Transformatieplannen 2024-2025: Transformatiegebieden uitgewerkt

Transformatiegebieden worden gezien als prioritaire zones waar leefbaarheidsbevordering belangrijk is voor een dorp. In deze bijlage (die onlosmakelijk is verbonden met de beleidskeuzen en de ontwikkelrichting) worden op kaart de zones in de dorpskernen aangeduid waarvoor omzetting naar wonen via het onderdeel Transformatieplannen 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.

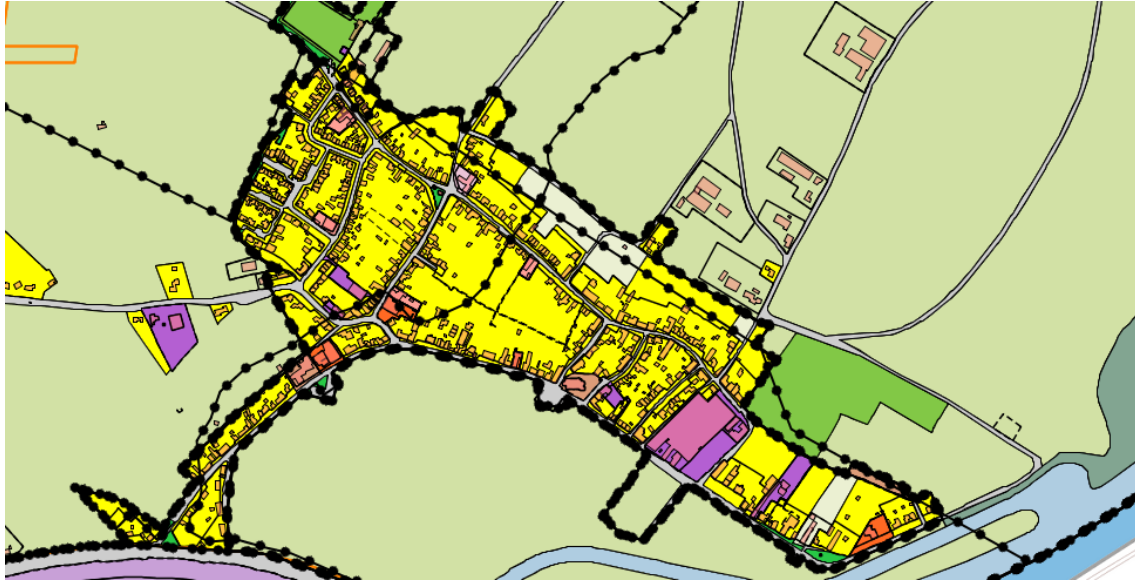
Net als in 2023, geldt voor 2024-2025 het 'Ja, mits...'-principe. Daarbij is transformatie van publieksfuncties naar wonen mogelijk behalve in een aantal situaties. In algemene zin geldt dat:

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

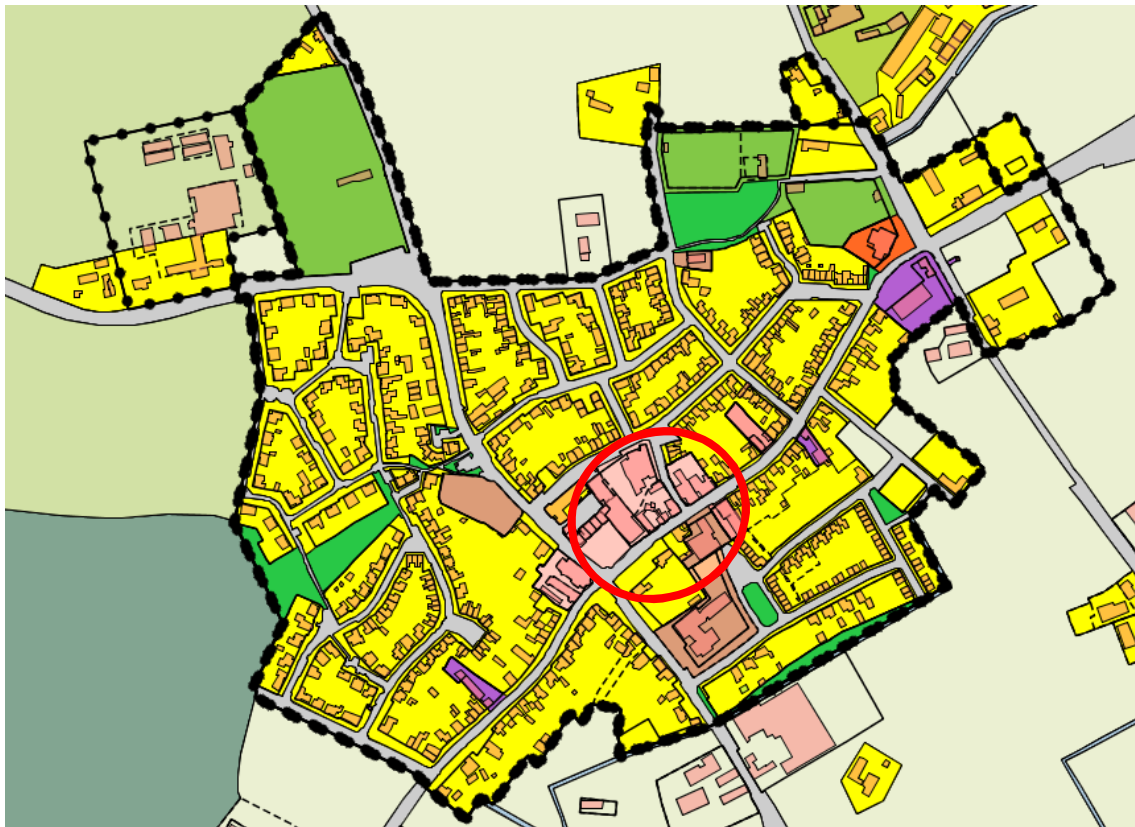
Op onderstaande kaarten zijn per dorp de specifieke voorwaarden nader geduid. Deze zijn leidend voor het onderdeel Transformatieplannen.



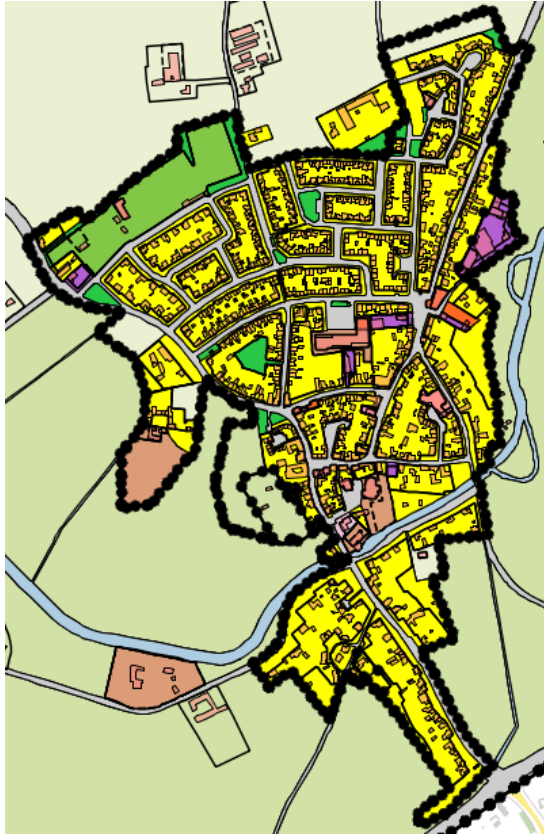
Kern Baexem: transformatie van monumenten, centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern, m.u.v. business park St Antoniusstraat.



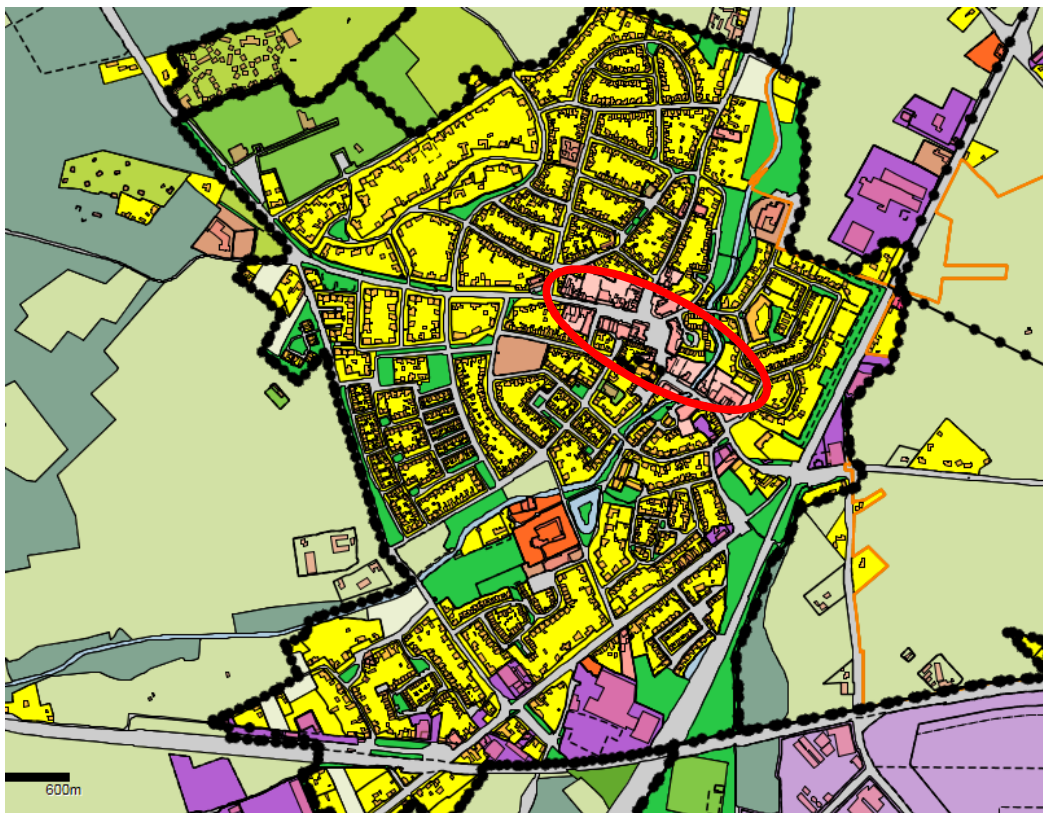
Kern Buggenum: transformatie van monumenten, centrumfuncties (roze) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern, m.u.v. locatie voormalige Kleiwarenfabriek, gelet op recente functiewijziging en besluitvorming daarover.



Kern Eil: transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel (ligging aan Scheijmansplein en Sebastiaanstraat); 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.



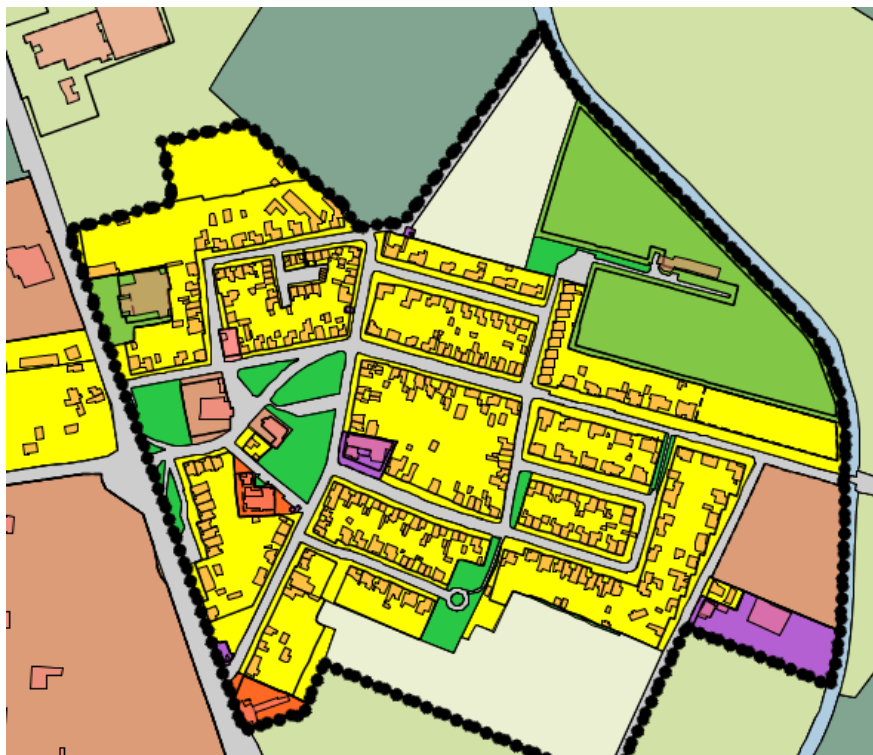
Kern Grathem: transformatie van monumenten, centrum- (roze) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern.



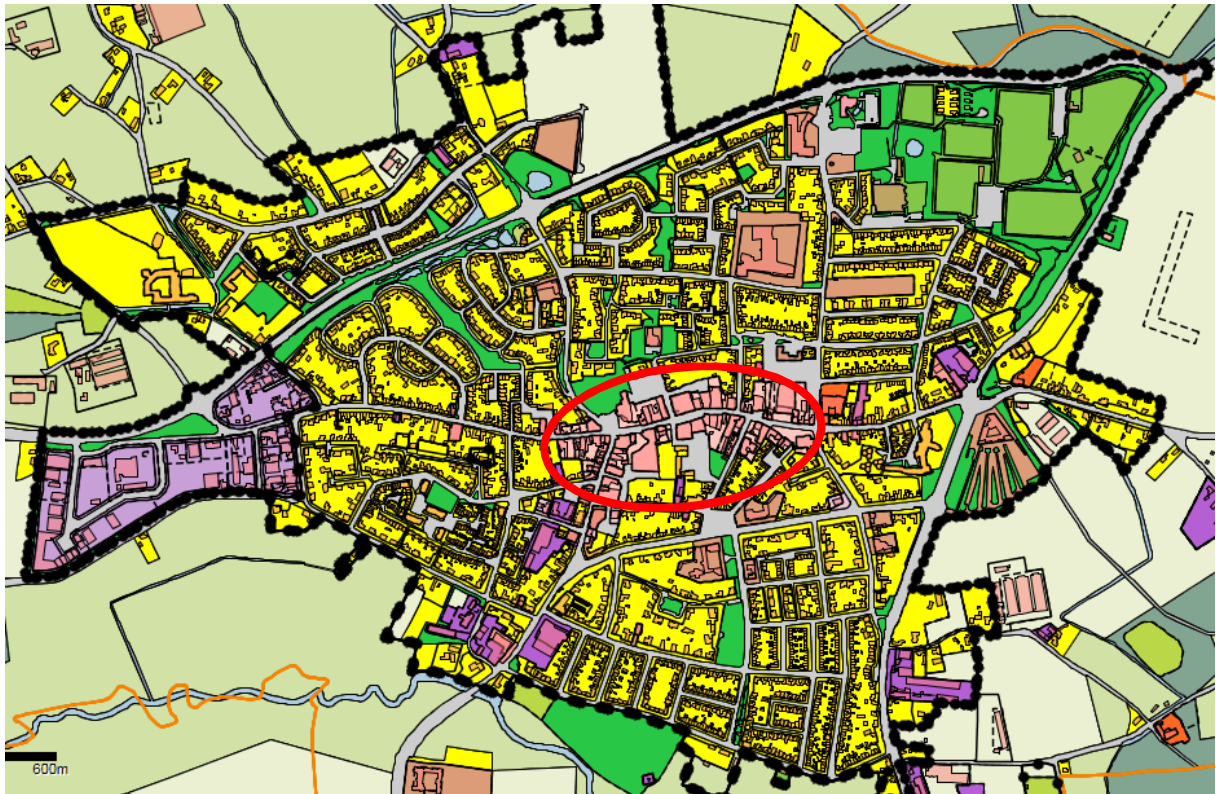
Kern Haelen: transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel (ligging aan Burg. Aquariusstraat, De Pastorij, Roggelseweg en Raadhuisplein); alleen op de verdieping. Overige centrumfuncties (roze) en bedrijfsfuncties (paars) buiten de rode cirkel voor de begane grond en de verdiepingen. Monumenten zijn binnen de hele kern te transformeren.



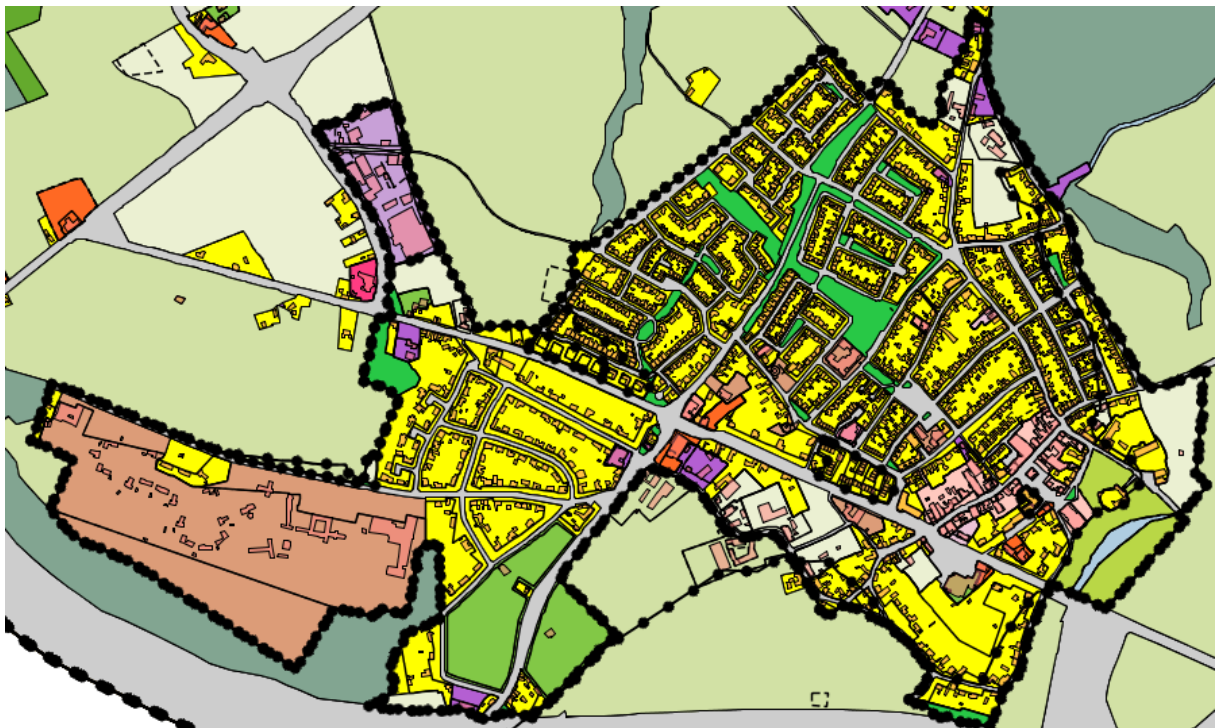
Kern Haler: transformatie van monumenten, centrum- en maatschappelijke functies (roze en rood) binnen de kern.



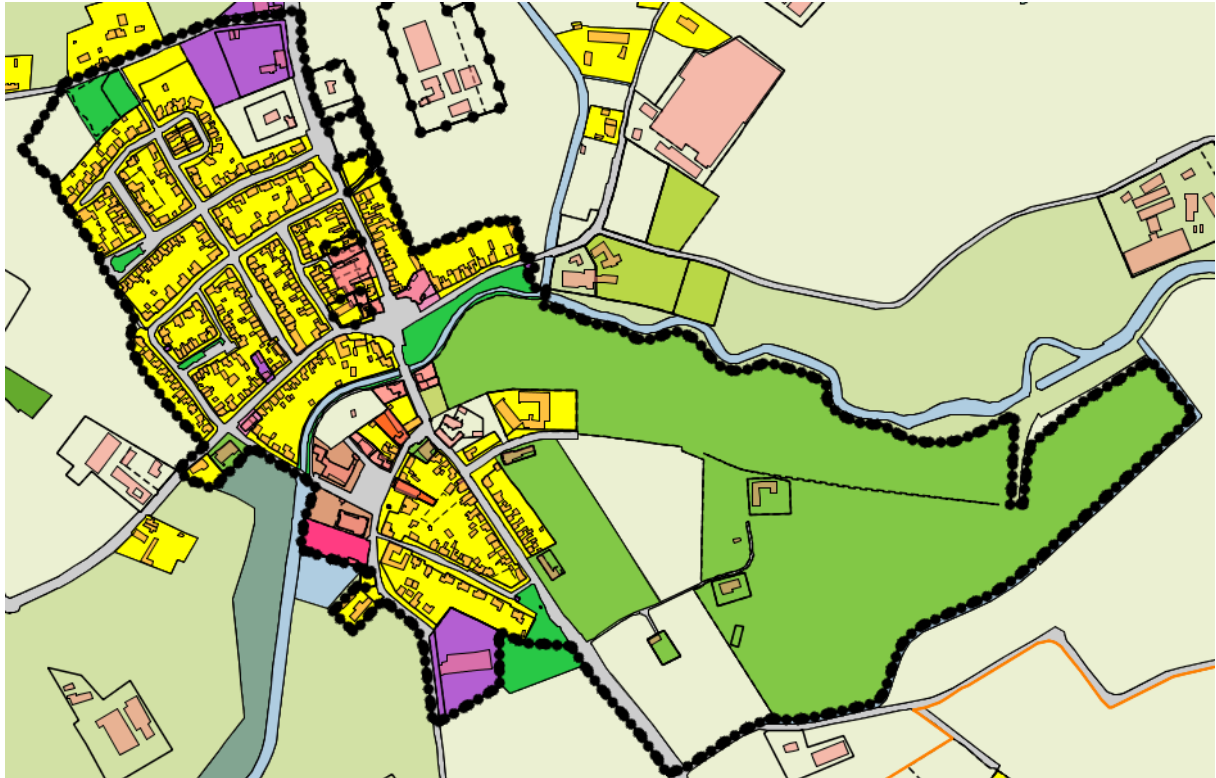
Kern Heibloem: transformatie van monumenten, centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern.



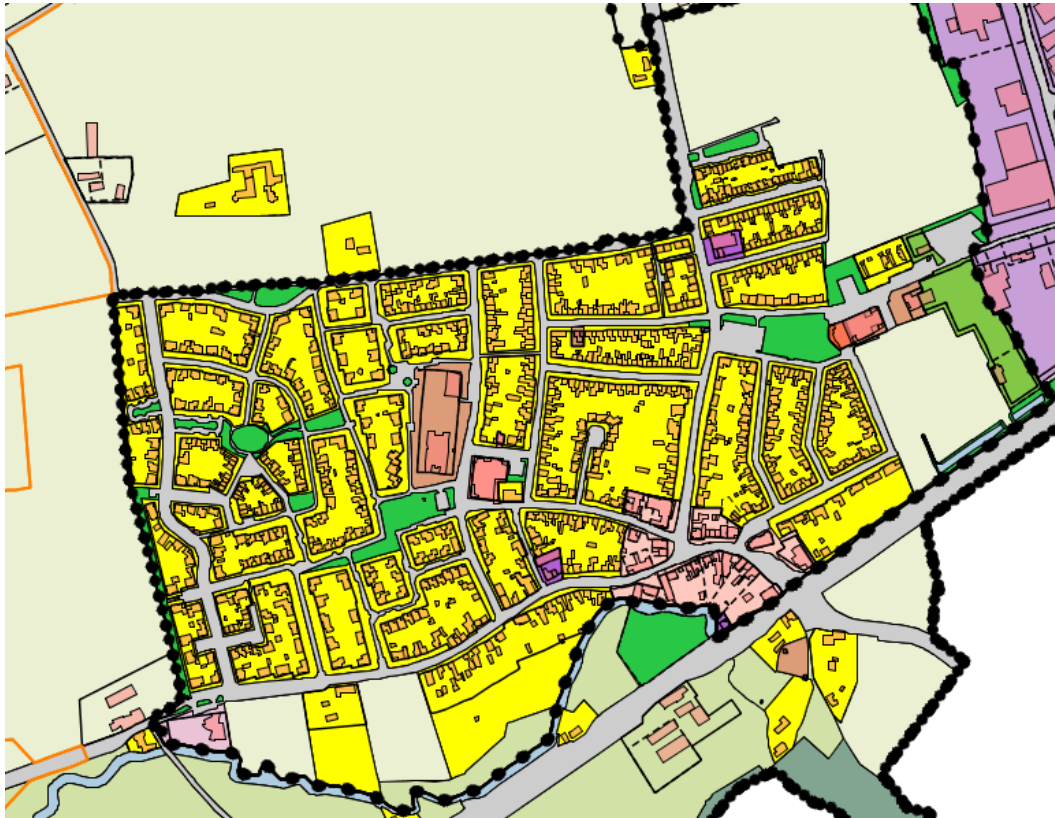
Kern Heythuysen: geen transformatie van centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) naar wonen binnen de rode cirkel (met oriëntatie op / ligging aan Dorpstraat, Eduard van Wegbergplein, Het Carillon, Kloosterstraat en Stationsstraat), wel transformatie van roze, oranje en paarse functies buiten de rode cirkel en binnen de kern (niet op het bedrijventerrein Arenbos). Monumenten mogen binnen de rode cirkel alleen op de verdieping worden getransformeerd, daarbuiten ook op de begane grond.



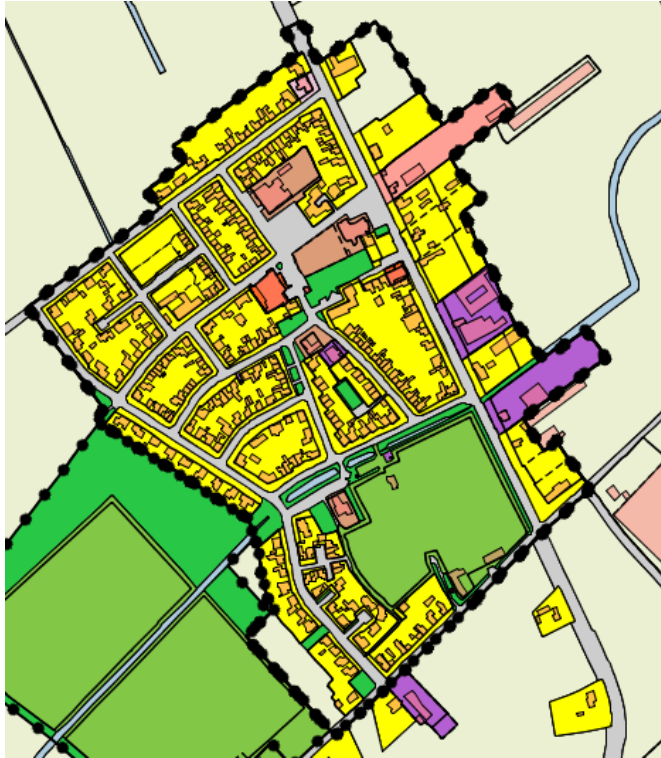
Kern Horn: transformatie van monumenten, centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern, m.u.v. de maatschappelijke locaties aan de Bergerweg. Het bedrijventerrein valt ook niet binnen het transformatiegebied.



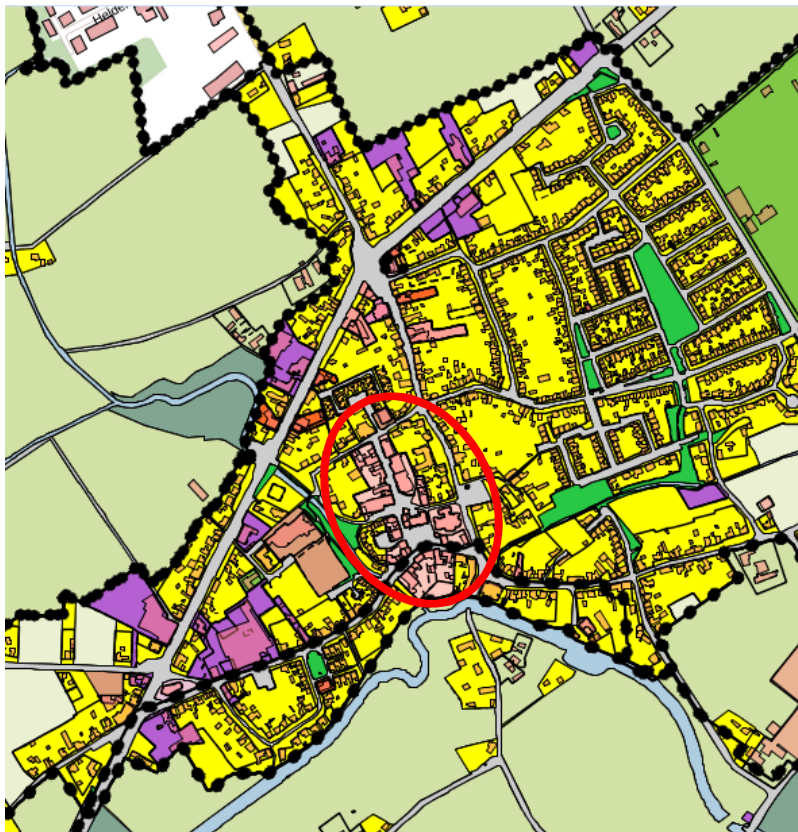
Kern Hunsel: transformatie van monumenten, centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern.



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



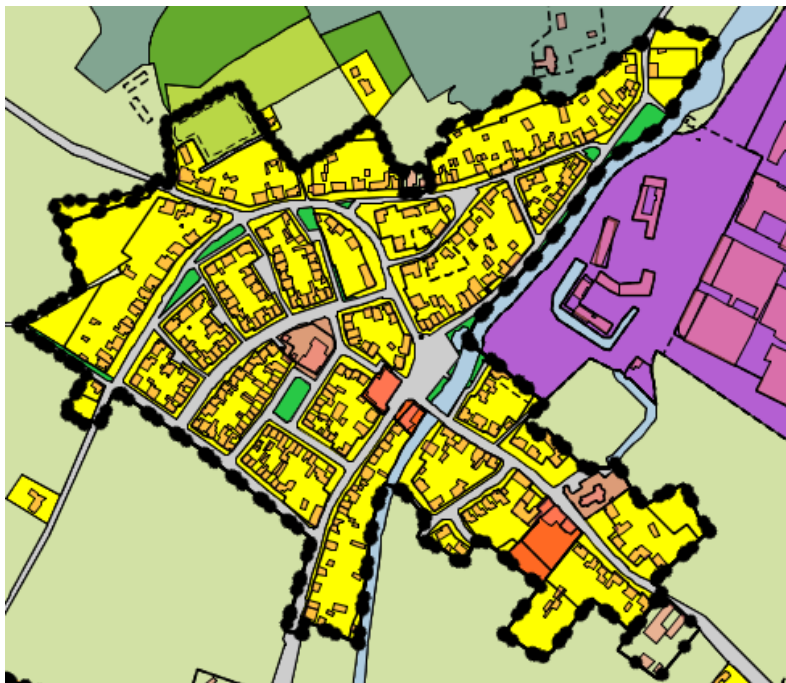
Kern Kelpen-Oler: transformatie van monumenten, centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern.



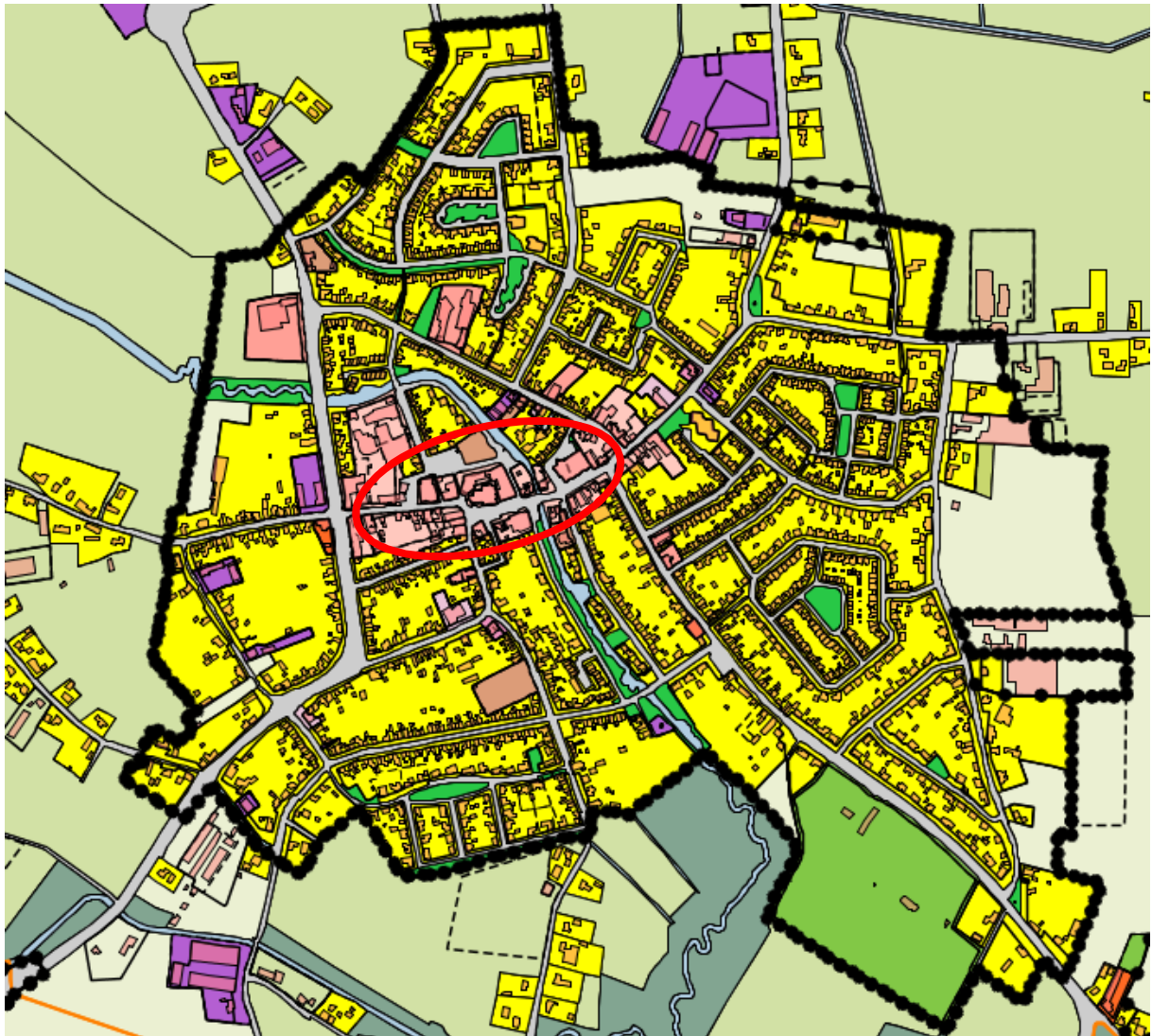
Kern Neer: transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel (ligging aan Hoogstraat, Kerkplein en Engelmanstraat); alleen op de verdieping. En overige centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) en bedrijfsfuncties (paars) buiten de rode cirkel en binnen de kern voor de begane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



Kern Neeritter: transformatie van toeristisch, recreatief, horeca of detailhandel naar wonen binnen de rode cirkel (ligging aan Driessensstraat en de om het Krekelbergplein gelegen weggedeelten); alleen op de verdieping mogelijk. Overige centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje), bedrijfsfuncties (paars) en monumenten binnen de kern op begane grond en verdiepingen.



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 (ligging aan Markt, Kerkstraat en Dorpsstraat); alleen op de verdieping, daarbuiten centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) en bedrijfsfuncties (paars) op begane grond en verdiepingen. Monumenten zijn binnen de hele kern te transformeren.

Bijlage 3 – Transformatieplannen 2024-2025: Kwaliteitseisen

De volgende kwaliteitseisen worden ten minste gesteld bij initiatieven voor transformatieplannen.

1. Nieuwe woningen worden levensloopbestendig gebouwd, hierbij geldt het volgende:
 - a. grondgebonden-/benedenwoningen:
de zogenaamde primaire verblijfsruimtes van de woning (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) bevinden zich op dezelfde woonlaag en zijn zonder trappen bereikbaar. Dit maakt de woning geschikt voor diverse doelgroepen, ook senioren. De woning mag daarnaast ook een verdieping hebben.
 - b. appartementen/bovenwoningen:
 - als op de verdieping(en) één woning wordt toegevoegd, dan geldt de levensloopbestendigheidseis, mede vanwege de betaalbaarheid, niet.
 - bij twee of meer appartementen/bovenwoningen per bouwlaag maakt een lift de woningen levensloopbestendig.
 - c. bij inpandige transformaties, waaronder monumenten, kan hiervan (deels) worden afgeweken als aanwezige beperkingen van het pand of de kleinschaligheid van een ontwikkeling daar aanleiding voor geven. Bij sloop-nieuwbouw doen wij dat niet.
2. Nieuwe woningen hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 65 m². Een kleiner oppervlak van 50 m² tot 65 m² is mogelijk:
 - a. bij inpandige transformatie, om zo op de bouwlaag toch één woning mogelijk te maken. In dit geval heeft de bouwlaag wel een minimale oppervlakte van 50 m². Stel de oppervlakte op de bouwlaag is totaal 110 m², dan geldt de minimale eis van 65 m² wel en wordt maximaal één grotere woning toegestaan, niet twee van 55m².
 - b. bij grotere transformatieplannen van minimaal 5 appartementen - zowel inpandig als bij sloop en nieuwbouw - als aandeel (25%) van het geheel. Dit betekent dat bij een initiatief voor 4 woningen minimaal 65 m² blijft gelden. Bij 5 woningen, mag 1 kleiner appartement. Bij een plan voor 8 woningen zijn dat eventueel 2 kleinere.
3. Nieuwe woningen passen gedurende 10 jaar binnen een of meer van de volgende segmenten van 'betaalbare woningen'. De maximale huurprijs of koopsom hangt samen met de gebruiksoppervlakte:
 - a. bij een oppervlakte van 50 m² tot 65 m² geldt realisatie in:
 - sociale huur (tot liberalisatiegrens);
 - betaalbare koop (laag), maximaal € 280.000 (actuele grens starterslening);
 - b. bij een oppervlakte van 65 m² tot 120 m² geldt realisatie in:
 - middenhuur, maximaal € 1.123,13 (prijsspeil 1-7-2023);
 - betaalbare koop, maximaal € 390.000 (prijsspeil 1-1-2024);
 - c. bij een oppervlakte groter dan 120 m² is de huurprijs of koopsom vrij;
 - d. bij monumenten kan het college besluiten van bovengenoemde prijssegmenten af te wijken.
4. Er is sprake van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder wij minimaal verstaan:
 - a. de transformatie naar wonen binnen (de contouren van) het bestaand hoofdgebouw of bij volledige sloop en nieuwbouw, herbouw binnen de bouwmassa van het gesloopte hoofdgebouw (als richtlijn);
 - b. een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing. Hiermee bedoelen wij dat het pand ruimtelijk esthetisch aansluit bij de uitstraling en bestaande massa en vormgeving van de omgeving en de woningen een goede verbinding én contact hebben met het openbaar gebied. Wonen-achter-wonen is niet wenselijk. Het transformatieplan leggen wij altijd ter beoordeling en advies voor aan de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving (AFL). Dit geldt ook voor welstandsvrije gebieden. Daarnaast moet er ook altijd sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Geur, geluid en/of spuitzones kunnen een belemmering zijn;
 - c. de sloop van alle oude (bedrijfsmatige) aan- en bijgebouwen;
 - d. het terugbrengen van of toevoegen van groen in het centrum (tuin)⁹;
 - e. dat parkeren, voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte, plaatsvindt op eigen terrein.

⁹ Hierdoor wordt bijgedragen op voldoende leefruimte / buitenruimte, minder verstening in de dorpskernen (positieve bijdrage aan klimaatverandering / klimaatadaptatie) en kwaliteitsverbetering.

5. Bij 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.

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 ook niet 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 voor het geval de woning binnen 10 jaar wordt doorverkocht. Dit om speculatief handelen te voorkomen.

Bijlage 4 – Particuliere (ver)nieuwbouw 2024-2025: Kwaliteitseisen

De volgende kwaliteitseisen worden ten minste gesteld bij ieder plan voor particuliere verbouw (woningsplitsing in de kern of het buitengebied) en particuliere nieuwbouw (via woonkavelsplitsing of op losse kavels in de kern).

Woningsplitsing in de kern

1. Woningsplitsing is mogelijk binnen bestaande grondgebonden woningen en bijbehorende aaneengesloten en functioneel bij de woning horende bebouwing. Dit geldt voor reguliere woningen met een bestaande woonbestemming.
2. Nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand hoofdgebouw (woning) van de aanvrager.
3. Inpandig is maximaal 1 extra woning mogelijk.
4. Nieuwe woningen worden levensloopbestendig gebouwd, hierbij geldt het volgende:
 - a. grondgebonden-/benedenwoningen:
de zogenaamde primaire verblijfsruimtes van de woning (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) bevinden zich op dezelfde woonlaag en zijn zonder trappen bereikbaar. Dit maakt de woning geschikt voor verschillende doelgroepen, ook senioren. De woning mag daarnaast ook een verdieping hebben.
 - b. appartementen/bovenwoningen:
als op de verdieping één woning wordt toegevoegd, dan geldt de levensloopbestendigheidseis, mede vanwege de betaalbaarheid, voor de nieuwe woning óf voor verbouw van de bestaande woning.
5. Nieuwe woningen hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 65 m² per woning. Dit geldt, na splitsing, zowel voor de nieuwe als de bestaande woning.
6. Nieuwe woningen passen gedurende 10 jaar binnen een of meer van de volgende segmenten van 'betaalbare woningen'. De maximale huurprijs of koopsom hangt samen met de gebruiksoppervlakte:
 - a. bij een oppervlakte van 65 m² tot 120 m² geldt realisatie in:
 - middenhuur, maximaal € 1.123,13 (prijspeil 1-7-2023);
 - betaalbare koop, maximaal € 390.000 (prijspeil 1-1-2024);
 - b. bij een oppervlakte groter dan 120 m² is de huurprijs of koopsom vrij.
7. Er is sprake van het behoud c.q. toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder wij minimaal verstaan:
 - a. een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing. Hiermee bedoelen wij dat het pand ruimtelijk esthetisch aansluit bij de uitstraling en bestaande massa en vormgeving van de omgeving en de woningen een goede verbinding én contact hebben met het openbaar gebied. Wonen-achter-wonen is niet wenselijk. Het splitsingsplan leggen wij altijd ter beoordeling en advies voor aan de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving (AFL). Dit geldt ook voor welstandsvrije gebieden. Daarnaast moet er ook altijd sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Geur, geluid en/of spuitzones kunnen een belemmering zijn;
 - b. de sloop van overtollige aan- en bijgebouwen of het toevoegen van groen (tuin);
 - c. de (nieuwe) bouwpercelen van de woningen voldoen na splitsing aan de geldende bouwregels uit het omgevingsplan voor de betreffende typen woningen;
 - d. dat parkeren, voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte, plaatsvindt op eigen terrein.
8. Er is voor inpandige woningsplitsing in de kern geen kwaliteitsbijdrage verschuldigd.
9. De kwaliteitseisen en exploitatieverplichtingen worden (ook) contractueel en notarieel vastgelegd.

Woningsplitsing in het buitengebied

1. Woningsplitsing is mogelijk binnen bestaande grondgebonden woningen en bijbehorende aaneengesloten en functioneel bij de woning horende bebouwing. Dit geldt voor reguliere woningen met een bestaande woonbestemming. In beginsel vindt er geen uitbreiding plaats van de woonbestemming / het woonperceel. Bij (agrarische) bedrijfswoningen en plattelandswoningen is woningsplitsing ook mogelijk, in combinatie met bedrijfsbeëindiging en een bestemmings-/functiewijziging naar regulier wonen.
2. Nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand hoofdgebouw (woning) van de aanvrager.
3. Inpandig is maximaal 1 extra woning mogelijk. Het gaat om een grondgebonden woning. In het buitengebied werken wij niet mee aan appartementen/bovenwoningen.
4. Nieuwe woningen worden levensloopbestendig gebouwd, hierbij geldt het volgende:
 - a. grondgebonden-/benedenwoningen:
de zogenaamde primaire verblijfsruimtes van de woning (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) bevinden zich op dezelfde woonlaag en zijn zonder trappen bereikbaar. Dit maakt de woning geschikt voor verschillende doelgroepen, ook senioren. De woning mag daarnaast ook een verdieping hebben.
5. Nieuwe woningen hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 120 m² per woning. Dit geldt, na splitsing, zowel voor de nieuwe als de bestaande woning.
6. Vanwege de grootte (gebruiksoppervlakte woning en daarbij passende perceeloppervlakte) geldt in het buitengebied geen maximale huurprijs of koopsom.
7. Er is sprake van het behoud c.q. toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder wij minimaal verstaan:
 - a. een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing. Hiermee bedoelen wij dat het pand ruimtelijk esthetisch aansluit bij de uitstraling en bestaande massa en vormgeving van de omgeving en de woningen een goede verbinding én contact hebben met het openbaar gebied. Wonen-achter-wonen is niet wenselijk. Het splitsingsplan leggen wij altijd ter beoordeling en advies voor aan de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving (AFL). Dit geldt ook voor welstandsvrije gebieden. Daarnaast moet er ook altijd sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Geur, geluid en/of spuitzones kunnen een belemmering zijn;
 - b. de landschappelijke inpassing van het nieuwe bouwperceel;
 - c. dat karakteristieke waarden (van het hoofdgebouw) behouden blijven;
 - d. de sloop van alle overtollige bebouwing (conform regels omgevingsplan);
 - e. de (nieuwe) bouwpercelen van de woningen voldoen na splitsing aan de geldende bouwregels uit het omgevingsplan voor de betreffende type woningen;
 - f. dat parkeren, voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte, plaatsvindt op eigen terrein;
 - g. dat bestaande (agrarische) bedrijven niet mogen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.
8. Per nieuwe woning is een kwaliteitsbijdrage verschuldigd van € 25.000 ten behoeve van het Groenfonds¹⁰.
9. De kwaliteitseisen en exploitatieverplichtingen worden (ook) contractueel en notarieel vastgelegd.

¹⁰ In het kader van de (uitwerking van de) Omgevingsvisie en het Omgevingsplan wordt de Nota Kwaliteit herzien. Voor de uitvoering van dit beleid geldt de meest actuele bijdrage uit de Nota Kwaliteit (hoe ook genaamd).

Particulier nieuwbouw in de kern:

1. Particuliere nieuwbouw is mogelijk via:
 - a. Woonkavelsplitsing. Daarvoor geldt dat:
 - splitsing plaatsvindt bij bestaande grondgebonden woningen op bijbehorende aaneengesloten en functioneel bij de woning horende gronden. Dit geldt voor reguliere woningen met een bestaande woonbestemming;
 - nieuwe woningen worden gerealiseerd op gronden die in ruimtelijke, functionele en eigendomsrechtelijke zin horen bij de bestaande woning van de aanvrager;
 - de (nieuwe en bestaande) woonkavels / woningen na splitsing georiënteerd zijn op en liggen aan de bestaande openbare weg. In de praktijk betekent dit dat grote zij- en hoektuinen in aanmerking komen, achtertuinen niet;
 - b. Invulling van losse (onbebouwde) kavels. Daarvoor geldt:
 - dat de betreffende (onbebouwde) kavel in een woongebied ligt en grenst aan bestaande reguliere woningen. De onderliggende bestemming maakt daarbij niet uit (wonen, groen, agrarisch);
 - de (nieuwe) woonkavel / woning georiënteerd en ontsloten is op de bestaande openbare weg en bijdraagt aan een logische invulling en afbouw van de bestaande woonstructuur;
2. Nieuwe woningen worden levensloopbestendig gebouwd, hierbij geldt het volgende:
 - a. grondgebonden-/benedenwoningen:
de zogenaamde primaire verblijfsruimtes van de woning (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) bevinden zich op dezelfde woonlaag en zijn zonder trappen bereikbaar. Dit maakt de woning geschikt voor diverse doelgroepen, ook senioren. De woning mag daarnaast ook een verdieping hebben.
3. Maximaal 1 vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Meer woningen kan alleen als de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving een dichtere verkaveling stedenbouwkundig verantwoord vindt.
4. Nieuwe woningen hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 65 m².
5. Nieuwe woningen passen gedurende 10 jaar binnen een of meer van de volgende segmenten van 'betaalbare woningen'. De maximale huurprijs of koopsom hangt samen met de kaveloppervlakte:
 - a. bij een oppervlakte tot 500 m² geldt realisatie in:
 - middenhuur, maximaal € 1.123,13 (prijsspeil 1-7-2023);
 - betaalbare koop, maximaal € 390.000 (prijsspeil 1-1-2024);
 - b. bij een oppervlakte groter dan 500 m² is de huurprijs of koopsom vrij.
6. Er is sprake van het behoud c.q. toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder wij minimaal verstaan:
 - a. een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing. Hiermee bedoelen wij dat het pand ruimtelijk esthetisch aansluit bij de uitstraling en bestaande massa en vormgeving van de omgeving en de woning(en) een goede verbinding én contact heeft / hebben met het openbaar gebied. Wonen-achter-wonen is niet wenselijk. Het particuliere nieuwbouwplan leggen wij altijd ter beoordeling en advies voor aan de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving (AFL). Dit geldt ook voor welstandsvrije gebieden. Daarnaast moet er ook altijd sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Geur, geluid en/of spuitzones kunnen een belemmering zijn;
 - b. de sloop van overtollige aan- en bijgebouwen of het toevoegen van groen (tuin);
 - c. de (nieuwe) bouwpercelen van de woningen voldoen na splitsing / ontwikkeling aan de geldende bouwregels uit het omgevingsplan voor de betreffende type woningen;
 - d. parkeren vindt, voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte, plaats op eigen terrein.
7. Voor de realisatie van een extra bouwpercelen is een kwaliteitsbijdrage verschuldigd van €100/m² ten behoeve van het Groenfonds¹¹. Deze bijdrage geldt voor de nieuwe woning inclusief bijbehorende (passende) tuin.
8. De kwaliteitseisen en exploitatieverplichtingen worden (ook) contractueel en notarieel vastgelegd.

¹¹ In het kader van de (uitwerking van de) Omgevingsvisie en het Omgevingsplan wordt de Nota Kwaliteit herzien. Voor de uitvoering van dit beleid geldt de meest actuele bijdrage uit de Nota Kwaliteit (hoe ook genaamd).