

# Versnellingsagenda Wonen 2022



*~ Samen bouwen wij aan de toekomst van Leudal ~*

Vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal  
d.d. 14-12-2021

## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	3
1. Inleiding .....	4
2. Doel en opgave .....	5
Projectmatige woningbouw .....	5
Uitvoeringsprogramma Wonen (voor transformatie in de kernen) .....	6
Realisatie planvoorraad .....	6
Programmahorizon .....	6
3. Relatie Omgevingsvisie, regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg en bestaand beleid .	7
Structuurvisie Wonen .....	7
Strategische visie .....	7
Omgevingsvisie .....	7
Bestaand beleid .....	7
4. Onderzoek, informatie en uitgangspunten .....	9
Realisaties woningbouw .....	9
Planvoorraad .....	9
Prognoses .....	10
5. Ontwikkelrichting lokaal woonbeleid .....	12
Beleidskeuzen .....	12
6. Uitvoering .....	14
Criteria Uitvoeringsprogramma Wonen 2022 .....	14
Transformatiegebieden (bijlage 2) .....	15
Kwaliteitseisen (bijlage 3) .....	15
Tijdvak .....	15
Uitvoeringscriteria Projectmatige woningbouw .....	15
Locaties .....	15
Kwaliteit .....	16
Tijdvak c.q. planning .....	16
Doorkijk richting 2023 e.v. ....	17
7. Procedurele aspecten .....	18
Bijlage 1 – Toelichting beleidskeuzen .....	19
Bijlage 2 – Uitvoeringsprogramma Wonen 2022: Transformatiegebieden uitgewerkt .....	22
Bijlage 3 – Uitvoeringsprogramma Wonen 2022: Kwaliteitseisen .....	31

## Voorwoord

“Het is mooi wonen in Leudal!” Gelukkig horen wij dat heel vaak. Wij vinden het belangrijk dat iedere inwoner van Leudal zich thuis voelt in de gemeente Leudal. Het is daarom belangrijk dat wij met onze inwoners en partners blijven werken aan een aantrekkelijke woonomgeving. De wereld staat immers niet stil.

De roep om passende woningen is groot. Tegelijkertijd laten demografische ontwikkelingen zien dat de bevolkingssamenstelling in Leudal verandert. Verenigingen krijgen minder leden, scholen minder leerlingen en sociale en commerciële voorzieningen staan onder druk. Dit vraagt om maatwerk en oplossingen. Wij zien die oplossingen onder andere in ruimte in het woonbeleid.

Als functies in kernen vervallen, staat bebouwing leeg. Het geeft uitdagingen, maar ook mooie kansen om deze plekken een nieuwe functie te geven en tegelijkertijd passende woningen te realiseren. Daarbij wordt gestuurd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Deze transformaties dragen bij aan het versterken van de leefbaarheid.

Maar wij willen nog een stapje verder gaan.

Ook onbebouwde maatschappelijke voorzieningen (na fusie of vertrek van verenigingen) of strategische locaties in kernen bieden kansen om passende woningen te realiseren. Daarbij vinden wij het belangrijk dat inwoners aan zet komen en blijven. Collectieve burgerinitiatieven leveren een positieve bijdrage aan de sociale cohesie, onderlinge verbondenheid en leefbaarheid. Via een projectmatige aanpak willen wij inzetten op deze initiatieven. Dit betekent overigens niet dat ieder initiatief, overal kan. Ik daag u uit om met mij te zoeken naar creatieve oplossingen.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Michel Graef

## 1. Inleiding

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

Eind 2020 is een Uitvoeringsprogramma Wonen (hierna: UP Wonen 2021) opgesteld. Het UP Wonen 2021 was een lokale aanvulling op de Structuurvisie Wonen 2018. Dit wil zeggen dat het reguliere woonbeleid op grond van de Structuurvisie Wonen 2018, alsmede de huidige bestemmingsplannen voor de kernen (Woonkernen Leudal 2017) en buitengebied (Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016), onverkort van toepassing waren. Het Uitvoeringsprogramma Wonen zorgde daarnaast voor extra mogelijkheden voor de realisatie van woningen in het belang van de leefbaarheid van de kernen en specifieke doelgroepen.

Het UP Wonen 2021 heeft – in potentie – 35 (huur)woningen voor de Leudalse woningmarkt opgeleverd. Of, en zo ja, in welke vorm deze eenheden daadwerkelijk worden gerealiseerd is mede afhankelijk van externe factoren. De ervaringen met het UP Wonen 2021, de ontwikkelingen op de woningmarkt, nieuwe prognoses en een aanstaande herijking van de regionale Structuurvisie Wonen voor de periode 2022 tot en met 2025 hebben geleid tot een doorontwikkeling van het Leudals woonbeleid. Het doel is te komen tot versnelling van woningbouw in het belang van leefbaarheid. Wij vatten dit samen onder de term: Versnellingsagenda Wonen.

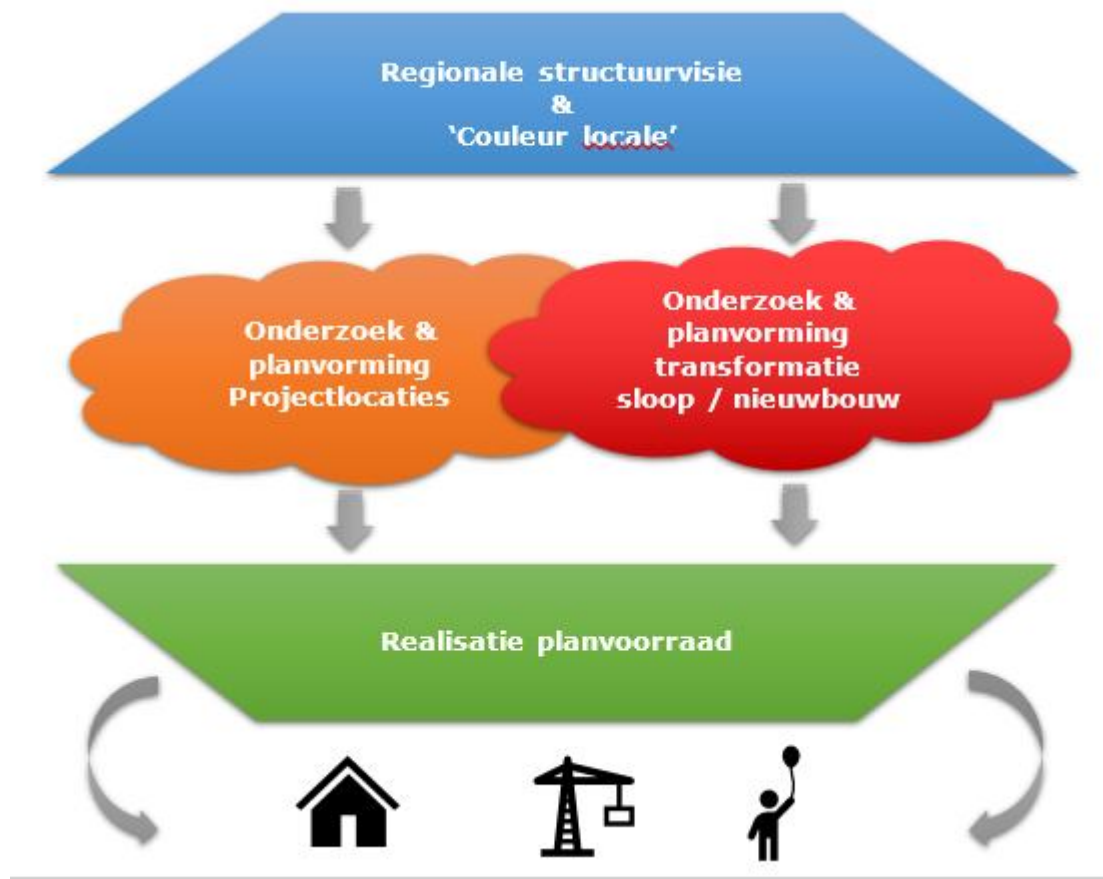
*Wat houdt de Versnellingsagenda Wonen in?*

De versnellingsagenda integreert de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten van de (geactualiseerde) regionale structuurvisie met de lokale ontwikkelwens en -kracht. Hierdoor is geen sprake van of onderscheid tussen regulier beleid en aanvullend beleid, maar van een nieuwe aanpak. De doelen en opgaven worden hierna omschreven.

## 2. Doel en opgave

De Versnellingsagenda Wonen zet in op drie hoofdonderdelen.

1. Ontwikkelen van vrijkomend of leegstaand vastgoed op projectmatige wijze (grote(re) (sloop en) nieuwbouwplannen);
2. Transformeren van vrijkomend of leegstaand vastgoed met een publieksfunctie, waarbij de publieksfunctie nu of in de toekomst het bestaansrecht verliest;
3. Bouwen/realiseren wat in de planvoorraad zit (afmaken van bestaande plannen en projecten).



### Projectmatige woningbouw

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

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

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

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

### Uitvoeringsprogramma Wonen (voor transformatie in de kernen)

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

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

### Realisatie planvoorraad

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

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

Wij kiezen bewust voor de realisatie van de plannen, maar zullen – wanneer niet tot realisatie wordt overgegaan – inzetten op het ontbinden van contracten en 'ontstemmen van bouwtitels'. Hiervoor gebruiken wij de regionale structuurvisie, de Omgevingsverordening en de bestemmingsplannen als grondslag.

### Programmahorizon

De Versnellingsagenda geeft de (aanvullende) ontwikkelrichting voor het beleidsveld 'wonen' voor de gemeente Leudal voor de korte termijn (2022) en met een doorkijk naar de langere termijn. De concrete invulling voor de langere termijn zal mede worden bepaald door de herijking van de regionale Structuurvisie Wonen voor de periode 2022 tot en met 2025 (voorzien in de eerste helft van 2022) en de ervaringen met de versnellingsagenda in 2022.

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

#### Structuurvisie Wonen

De Versnellingsagenda Wonen is een lokale uitwerking en aanscherping van de regionale Structuurvisie Wonen. De regionale structuurvisie blijft daarnaast onverkort van kracht. De periode van de huidige Structuurvisie Wonen 2018 loopt eind 2021 af. De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie Wonen 2022) ligt binnenkort als ontwerp ter inzage. Vaststelling door de 7 gemeenteraden in de regio is in de eerste helft van 2022 voorzien. De Structuurvisie Wonen 2022 zal meer ruimte bieden om te bouwen en om nieuwe plannen te ontwikkelen, mits passend bij de kwalitatieve behoefte. Dit komt onder andere door de gunstigere prognoses. De Versnellingsagenda Wonen sorteert voor op deze extra ruimte en brengt lokale focus aan in de gewenste (nieuwe) planontwikkelingen voor de korte termijn. De Versnellingsagenda blijft van kracht, ook na actualisatie van de Structuurvisie Wonen 2018.

#### Strategische visie

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

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

#### Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Leudal zal, naar verwachting in 2022, worden vastgesteld. Deze omgevingsvisie zal de ontwikkelrichting voor de fysieke leefomgeving van Leudal omvatten. Het gaat hierbij om sectorale thema's als wonen en economie, over nieuwe opgaven als klimaatverandering en de transitie van de agrarische sector en over keuzes rondom de invulling en toedeling van functies (een gebiedsgerichte benadering). De voorliggende Versnellingsagenda Wonen bevat één van de bouwstenen voor de omgevingsvisie. Hierbij zal de omgevingsvisie op hoofdlijnen de ambitie van de Versnellingsagenda overnemen en zal de Versnellingsagenda, ook na vaststelling van de omgevingsvisie, blijven fungeren als lokaal woonbeleid en (uitvoerings)programma. Een (uitvoerings)programma is immers nodig om de ambities daadwerkelijk te kunnen realiseren.

#### Bestaand beleid

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

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

Daarnaast wordt volledigheidshalve opgemerkt dat:

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



#### 4. Onderzoek, informatie en uitgangspunten

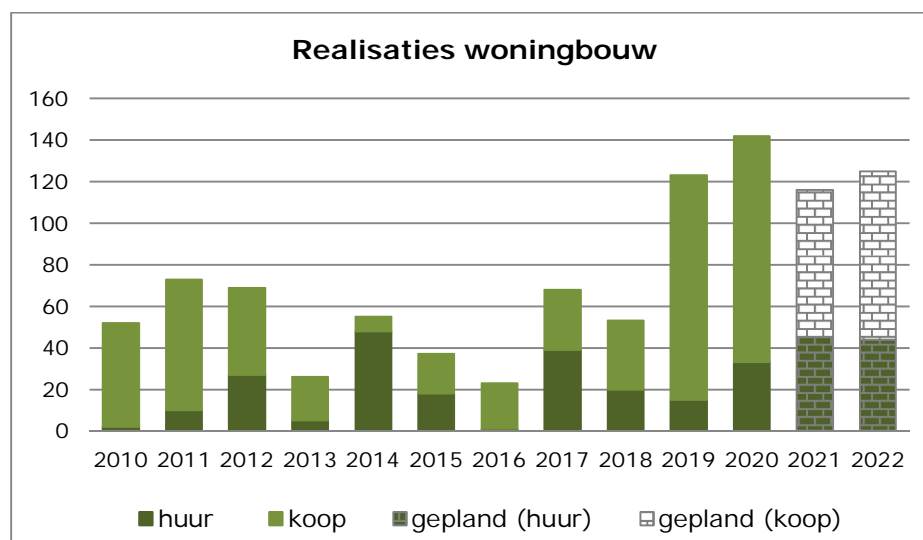
Bij de totstandkoming van de hierna geformuleerde ontwikkelrichting en beleidskeuzen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de strekking van en (regionale) afspraken uit de Structuurvisie Wonen 2018 i.c.m. het woningbehoefteonderzoek;
- nieuwe inzichten voor extra ruimte en ambitie uit de in voorbereiding zijnde Structuurvisie Wonen 2022, mede gebaseerd op prognose Etil 2021;
- het effect van het woonbeleid voor de leefbaarheid in de kernen;
- de keuzes voor het woonbeleid gelet op de onderlinge verschillen tussen de kernen.

Daarnaast zijn de laatst vastgestelde cijfers (peildatum 1-1-2021) bepalend geweest in de totstandkoming. Deze cijfers worden jaarlijks in het eerste kwartaal geactualiseerd.

##### Realisaties woningbouw

Het aantal woningbouwrealisaties is de laatste jaren hoog. Dit niveau willen wij doorzetten, met een bouwambitie van 125-150 woningen per jaar. Daarbij is het nadrukkelijk de wens om het aandeel huurwoningen te vergroten. Onderstaand figuur geeft een beeld van de realisaties, uitgesplitst naar huur en koopsegment. Voor 2021 en 2022 betreffen het schattingen op basis van bekende plannen.



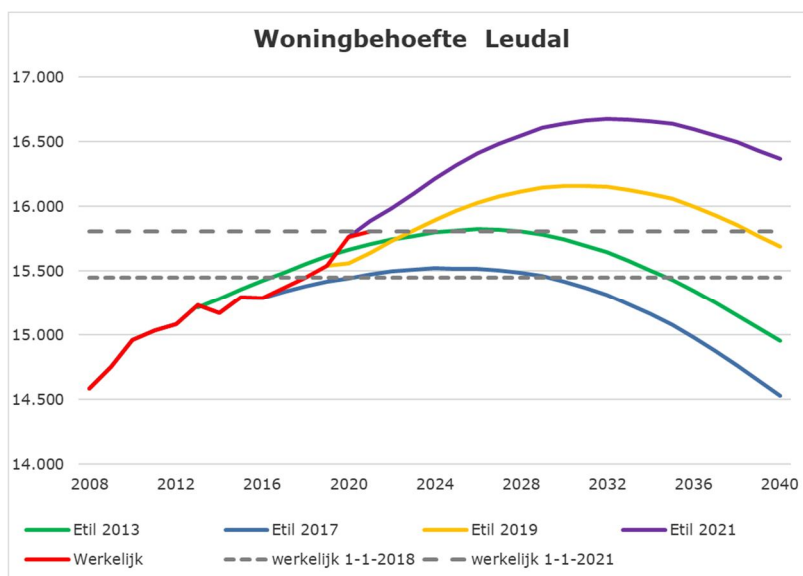
##### Planvoorraad

Kansrijke woningbouwplannen uit de planvoorraad zijn de afgelopen periode geactiveerd en veelal in aanbouw. Ook is actief onderhandeld om minder passende plannen bij te stellen of te schrappen. Hierdoor bestaat de huidige planvoorraad bijna volledig uit actuele woningbouwplannen. In alle kernen is woningbouw gepland. Verspreid over de kernen liggen nog zo'n 40 onbenutte bouwtitels, waarvan redelijkerwijs wordt ingeschat dat deze de komende jaren niet tot ontwikkeling worden gebracht. De bouwrechten zijn niet oneindig geldig, maar de focus ligt met de Versnellingsagenda Wonen in 2022 bij planontwikkeling en bouwversnelling van (nieuwe) gewenste initiatieven.

Kernen	BEHOEFTE Periode 2018-2023 (afpraak SV 2018)	Gerealiseerd 2018	Gerealiseerd 2019	Gerealiseerd 2020	PLANVOORRAAD 1-1-2021	Bouwtitel	Vergund	Aanbouw
	Baexem	44	0	-2	1	86	32	28
Buggenum	14	2	4	1	28	12	6	0
Eil	21	1	2	40	32	20	8	3
Grathem	26	0	1	2	22	0	0	0
Haelen	49	11	22	17	42	30	15	13
Haler	7	0	0	0	8	0	0	0
Heibloem	12	0	0	-1	12	6	1	2
Heythuysen	59	7	51	23	96	58	37	33
Horn	49	0	0	4	80	39	39	3
Hunsel	16	1	4	5	9	3	1	1
Ittervoort	29	0	1	0	12	4	4	2
Kelpen-Oler	11	0	0	2	21	21	18	0
Neer	53	15	17	16	9	8	1	0
Neeritter	22	1	3	8	12	10	1	0
Nunhem	11	0	1	2	5	3	1	1
Roggel	34	15	19	22	25	21	14	6
<b>Totaal Leudal</b>	<b>457</b>	<b>53</b>	<b>123</b>	<b>142</b>	<b>499</b>	<b>267</b>	<b>174</b>	<b>79</b>

### Prognoses

De meest recente prognoses van Etil (september 2021) worden gehanteerd bij de herijking van de regionale Structuurvisie Wonen. Deze prognoses gaan voor Leudal uit van een aanzienlijk hogere woningbehoefte ten opzichte van eerdere versies en een huishoudentop die in 2032 plaatsvindt. Dit is later dan uit eerdere prognoses volgde.



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

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

## 5. Ontwikkelrichting lokaal woonbeleid

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

De kwalitatieve behoefte bestaat voor huurwoningen (sociaal en middelduur, tot € 1.000) en voor goedkope koopwoningen (tot € 225.000). Deze segmenten zijn geschikt voor starters en senioren. Woningen worden in de basis levensloopbestendig uitgevoerd, conform de kwaliteitseisen (hoofdstuk 6). De afspraken worden voor ten minste 15 jaar gemaakt en contractueel / notarieel vastgelegd met een anti-speculatiebeding om te waarborgen dat de woningen voor de doelgroep behouden blijven.

Volledigheidshalve wordt hierbij benadrukt dat de bestaande verplichting tot realisatie binnen twee jaar na bestemming dan wel vergunningverlening moet worden ingekort, om een daadwerkelijke beweging op de woningmarkt in gang te zetten. De termijn van realisatie wordt verkort naar één jaar en de mogelijkheid tot het verzoeken om planologische medewerking (na vaststelling van principemedewerking) wordt verkort naar drie maanden.

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

Het effect van deze ontwikkelrichting wordt jaarlijks geëvalueerd.

Daarnaast gaat de gemeente Leudal verder met 'het ontstemmen van bouwtitels', wanneer niet tijdig van de bouwrechten gebruik wordt gemaakt. Dit doen wij via de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan die mag worden ingezet en met het doel om niet passende of verouderde plannen uit de planvoorraad te kunnen halen en ruimte te maken voor goede initiatieven. De concrete afweging hiervoor volgt een separaat traject en komt verder in dit stuk niet meer aan de orde.

### Beleidskeuzen

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

1. De gemeente Leudal moet ruimte blijven bieden voor het (ver)bouwen<sup>1</sup> van woningen om leefbare kernen te behouden.
2. De gemeente Leudal zal collectieve initiatieven van en voor inwoners en bijzondere of innovatieve woonconcepten stimuleren, mede in het belang van het bieden van een wooncarrière aan inwoners binnen de gemeente Leudal (Projectmatige woningbouw).

---

<sup>1</sup> Hiermee wordt bedoeld: het bouwen van nieuwe woningen of het verbouwen van bestaand vastgoed tot zelfstandige woonruimten.

3. De extra ruimte voor het (ver)bouwen van woningen wordt gecreëerd voor het oplossen van knelpunten en daarmee het bevorderen van de leefbaarheid. Dit betekent dat het behoud van voorzieningen voorop staat (Uitvoeringsprogramma Wonen).
4. De extra ruimte voor het (ver)bouwen van woningen is enkel mogelijk wanneer deze woning(en) passen binnen de kwalitatieve behoefte. Dit betekent – in de basis<sup>2</sup> – woonruimte(n) in de (sociale of middeldure) huur, tijdelijke woningen en goedkope koopwoningen. Dit tevens ter uitvoering van de provinciale motie en aanpak “bouwen voor doelgroepen” (inmiddels verankerd in de Limburgse Agenda Wonen) en de moties van onze gemeenteraad over “stimuleringsaanpak flexwonen” (12 november 2019) en “huisvesting woonurgenten” (11 februari 2020).

---

<sup>2</sup> Er kan sprake zijn van (kleine) verschillen op dit onderdeel tussen de kernen.

## 6. Uitvoering

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

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

Hiermee houdt de gemeente regie op de planontwikkeling (dynamisch voorraadbeheer) en blijft kwalitatieve bijsturing in de toekomst mogelijk. De wijze waarop dit gebeurt, wordt weergegeven in de jaarlijkse uitvoeringsmaatregel. De maatregelen voor 2022 leest u hierna.

### Criteria Uitvoeringsprogramma Wonen 2022

Het doel van dit deel van de Versnellingsagenda Wonen blijft, ook in 2022, transformatie van publieksfuncties voor specifieke doelgroepen in het belang van leefbaarheid. Wel gelden de transformatiemogelijkheden in meer gebieden dan in 2021. Daarnaast maken wij transformatie ten behoeve van 'eigen bewoning' (dus ongeacht het segment of prijsklasse) mogelijk.

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

#### Uitgangspunten 2022: transformatie mag in de kernen, mits:



het pand  
geen woon-  
bestemming  
heeft



het pand buiten het  
kernwinkelgebied  
van Heythuysen ligt



in kernwinkelgebied  
van Roggel, Haelen,  
Ell en Neer enkel op  
de verdieping



het pand in  
Neeritter geen  
TRHD-bestemming\*

\* Toeristische, Recreatieve,  
Horeca of Detailhandel  
bestemming

Ieder transformatieplan dient te voldoen aan de volgende vereisten:

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

### *Transformatiegebieden (bijlage 2)*

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

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

### *Kwaliteitseisen (bijlage 3)*

Ieder initiatief, ook aangeduid als “transformatieplan”, dient te passen binnen de beleidskeuzen, de transformatiegebieden zoals weergegeven in bijlage 2 én ten minste te voldoen aan de in bijlage 3 geformuleerde kwaliteitseisen. Het voldoen aan deze kwaliteitseisen laat onverlet de verplichting van initiatiefnemer ook te voldoen aan de reguliere eisen voor woning(ver)bouw onder meer, maar niet uitsluitend, de goede ruimtelijke ordening, het bouwbesluit, de Nota Parkeernormen 2016 en de Welstandsnota.

### *Tijdvak*

Initiatiefnemers dienen een transformatieplan zoals bedoeld in dit beleidskader in tussen **1 januari 2022 en 1 juni 2022**. Voor initiatieven die buiten deze periode worden ingediend, geldt dat nadere eisen en voorwaarden kunnen worden gesteld in kwantiteit en kwaliteit, als gevolg van de ingediende plannen binnen het tijdvak en de consequenties van die plannen voor de woningvoorraad. Dit kan betekenen dat minder woningen, specifieke kwaliteiten of segmenten of opschorting van de behandeling aan de orde zijn.

### Uitvoeringscriteria Projectmatige woningbouw

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

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

### *Locaties*

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

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

Tot slot gaat het om locaties ten behoeve van bijzondere woon- en samenlevingsvormen (niet zijnde zorglocaties).

## *Kwaliteit*

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

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

Dit leidt tot de volgende kwalitatieve uitgangspunten.

### 1. Organisatorisch: eigen beheer

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

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

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

### 3. Toekomstbestendig: levensloopbestendig en duurzaam

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

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

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

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

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

## *Tijdvak c.q. planning*

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

De initiatieven worden binnen één jaar, door de initiatiefnemer, op haalbaarheid onderzocht. Hierbij zorgen wij voor een duidelijk kader en randvoorwaarden. Waar mogelijk wordt



ondersteuning geboden bij de aanvraag van subsidies bij Rijk of Provincie door het bevestigen van de intenties en doelen van het plan.

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

#### Doorkijk richting 2023 e.v.

In december 2022 vindt – waar nodig – herijking van de Versnellingsagenda Wonen plaats. Daarnaast worden voor 1 januari 2023 de uitvoeringsmaatregelen voor 2023 geformuleerd. Het college is hiertoe bevoegd (gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet) en kan er daarbij ook voor kiezen de maatregelen voor 2022 te verlengen, zodat deze van overeenkomstige toepassing zijn in 2023.

## **7. Procedurele aspecten**

De Versnellingsagenda Wonen is mede gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek (2018) en de regionale Structuurvisie Wonen. Dit betekent dat gebruik is gemaakt van de (geanonimiseerde) resultaten van de enquête voor het woonwensenonderzoek, gehouden onder de inwoners van Leudal (en Midden-Limburg) in 2018. De kaders voor de regionale structuurvisie zijn vervolgens mede op basis hiervan gemaakt. De structuurvisie heeft voor eenieder ter inzage gelegen in het voorjaar van 2019. De reacties zijn – voor zover relevant – verwerkt in de vastgestelde structuurvisie. De ontwerp Structuurvisie Wonen 2022 volgt binnenkort eenzelfde procedure, met inzage in het voorjaar van 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 wordt verruimd, hetgeen tegemoet komt aan de wensen van inwoners en (beoogde) initiatiefnemers. De Versnellingsagenda maakt geen plannen direct planologisch uitvoerbaar. Ieder transformatieplan dient een eigen omgevingsdialoog en planologische procedure te doorlopen. Dit betekent dat – zodra concrete plannen voor handen zijn – participatie plaatsvindt.

## Bijlage 1 – Toelichting beleidskeuzen

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

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

Leudal kent – net als andere gemeenten – een veranderende bevolkingssamenstelling en vanuit de regionale Structuurvisie Wonen 2018 en het daaraan ten grondslag liggende woonwensenonderzoek wordt geanticipeerd op krimp en vergrijzing. Dit betekent ook dat het nodig is een kwalitatieve vernieuwingsslag te maken binnen de bestaande woningvoorraad. Denk aan energetische verbeteringen en aanpassingen in het kader van levensloopbestendigheid. Op deze manier blijft de woningvoorraad aansluiten bij de behoefte van de inwoners en is dynamiek in dorpen / kernen zichtbaar.

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

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

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

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

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

Toevoegingen vinden plaats binnen de bestaande bebouwing (transformatie) of in combinatie met sloop / nieuwbouw (herstructurering). Medewerking aan nieuwbouw op lege plekken in de kern en op grote zij- of achtertuinen wordt niet geadviseerd. Evenmin medewerking aan woningsplitsing. Ook het verhandelen van bouwtitels blijft onmogelijk. Dit is ook van belang voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Voorgesteld wordt daarbij – in ieder geval voor 2022 – de volgende uitgangspunten<sup>3</sup> te hanteren.

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

#### (Sociale) huur in de kernen

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

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

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

#### Bijzondere woonconcepten (coöperatieve woonvormen)

Bijzondere woonconcepten (coöperatieve woonvormen) zijn gewenst wanneer deze ontstaan uit de "markt"; dus voor en door (toekomstige) inwoners. Binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen 2018 (en de in voorbereiding zijnde Structuurvisie Wonen 2022) is er ruimte voor dit soort initiatieven. Hieraan zijn wel twee aandachtspunten verbonden.

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

#### Tijdelijke woningen (flexwonen)

De realisatie van tijdelijke woningen kan pieken die eventueel nu in de behoefte aanwezig zijn opvangen en kan een oplossing zijn voor leegstaand vastgoed. Voorgesteld wordt in die gevallen hieraan medewerking te verlenen. Uitgangspunt is een tijdelijkheid van maximaal 15 jaar. Dit sluit aan bij de planologische kaders (10 +5 jaar) en anderzijds de provinciale kaders als het gaat om het behoud van de woning voor de doelgroep. Dit vergt overigens wel adequate handhaving, zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk (overeenkomst en planologisch). Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan de motie van november 2019 over de stimulering van flexwonen en de motie van februari 2020 over het huisvesten van woonurgente.

## Bijlage 2 – Uitvoeringsprogramma Wonen 2022: Transformatiegebieden uitgewerkt

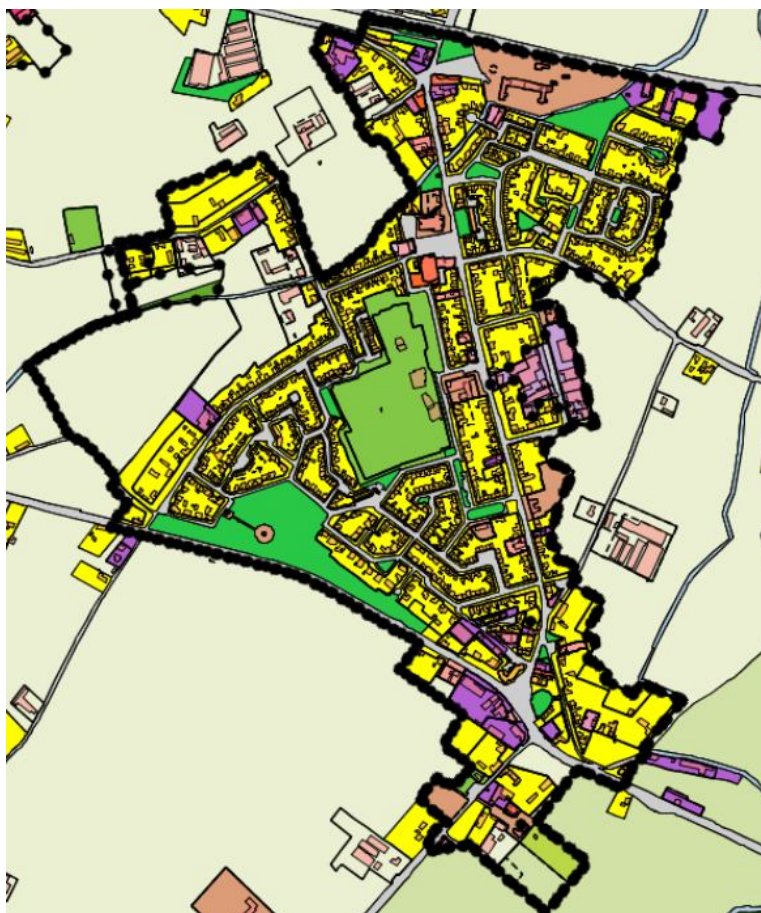
Transformatiegebieden worden gezien als prioritaire zones waar leefbaarheidsbevordering belangrijk is voor een kern. In deze bijlage (die onlosmakelijk is verbonden met de beleidskeuzen en de ontwikkelrichting) worden op kaart de zones in de kernen aangeduid waarvoor transformatie naar wonen via het Uitvoeringsprogramma Wonen 2022 mogelijk wordt. Het betreft de mogelijke transformatie van publieksfuncties (centrum- en maatschappelijke functies, horeca, bedrijfs- en detailhandelsbestemmingen) naar wonen. De kerken vallen niet onder de transformatieregel, hiervoor wordt separaat bekeken hoe hier het beste invulling aan kan worden gegeven.

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

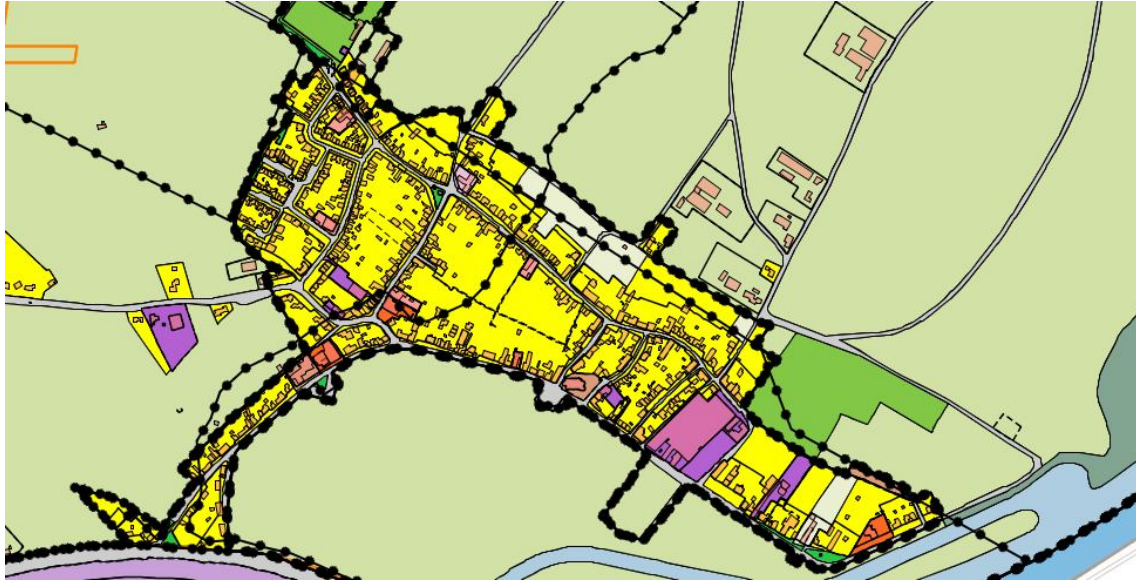
- het kernwinkelgebied in Heythuysen is uitgesloten;
- in het kernwinkelgebied in Roggel, Haelen, Ell en Neer alleen op de verdieping transformatie wordt toegestaan;
- in Neeritter geen medewerking wordt verleend aan de transformatie van toeristische, recreatieve, horeca of detailhandelsfuncties.

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

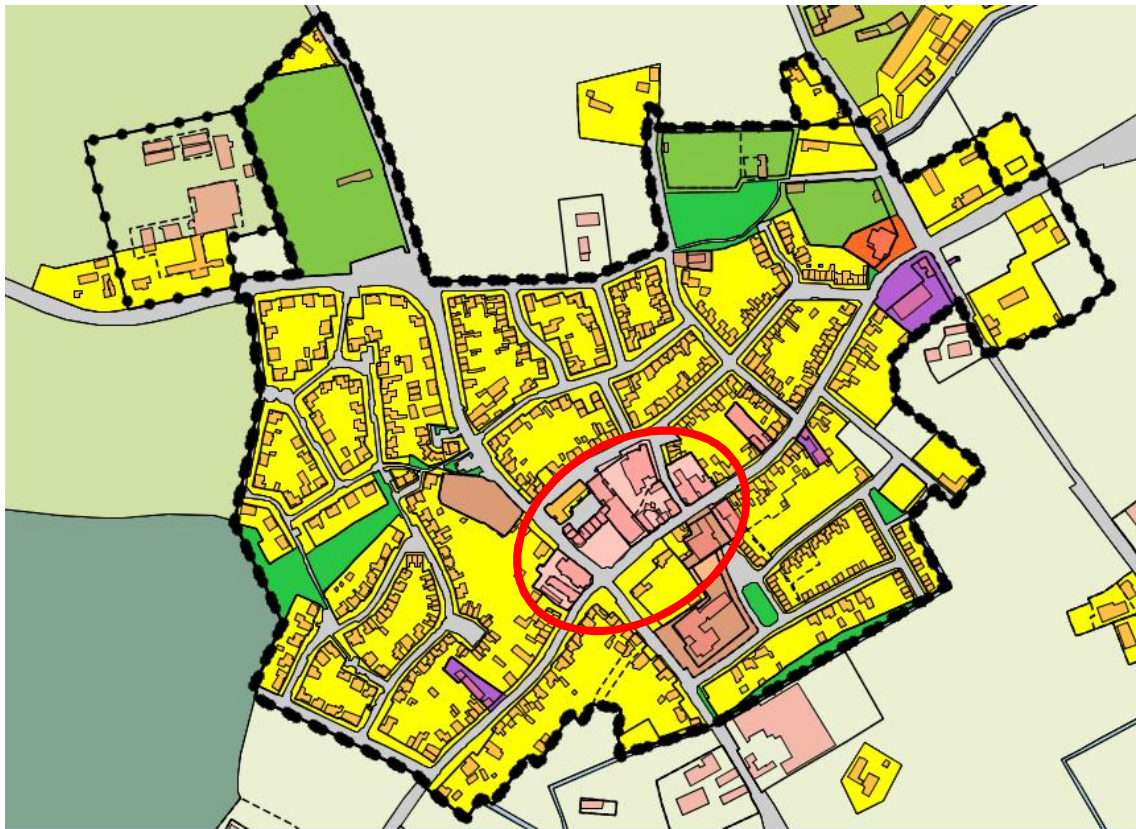
De transformatiegebieden kunnen jaarlijks opnieuw worden vastgesteld door het college, samen met accentverschuivingen binnen de algemene beleidsuitgangspunten.



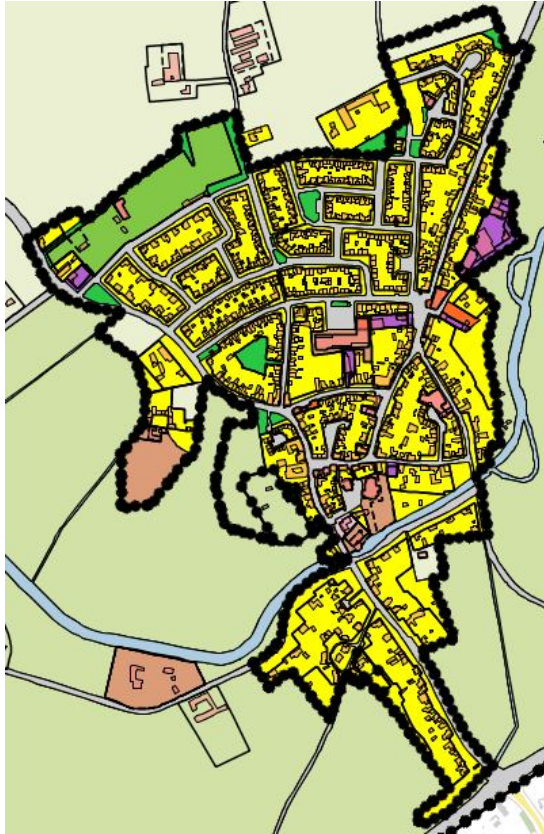
**Kern Baexem:** transformatie van centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern, m.u.v. business park St Antoniusstraat.



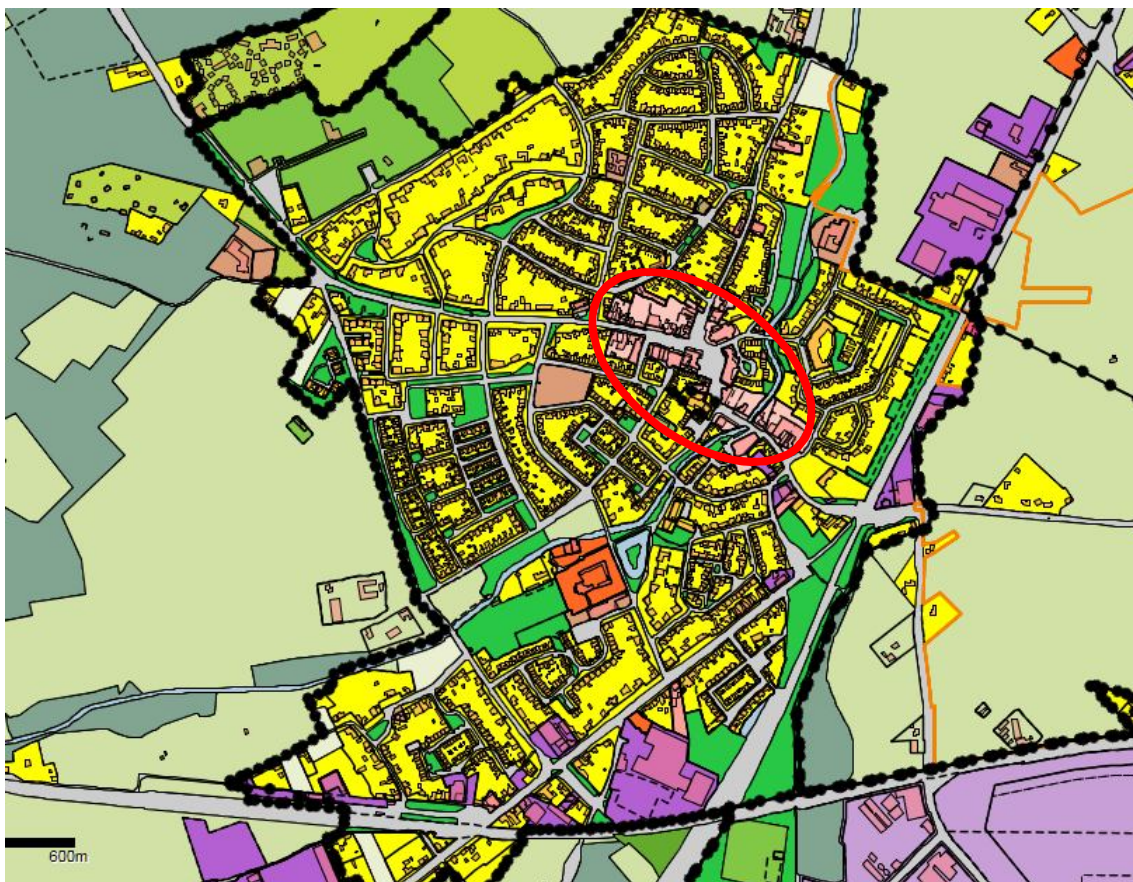
**Kern Buggenum:** transformatie van centrumfuncties (roze) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern, m.u.v. locatie voormalige Kleiwarenfabriek, gelet op recente functiewijziging en besluitvorming daarover



**Kern EII:** transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel; alleen op de verdieping. En overige roze en paarse functies buiten de rode cirkel voor de begane grond en de verdiepingen



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

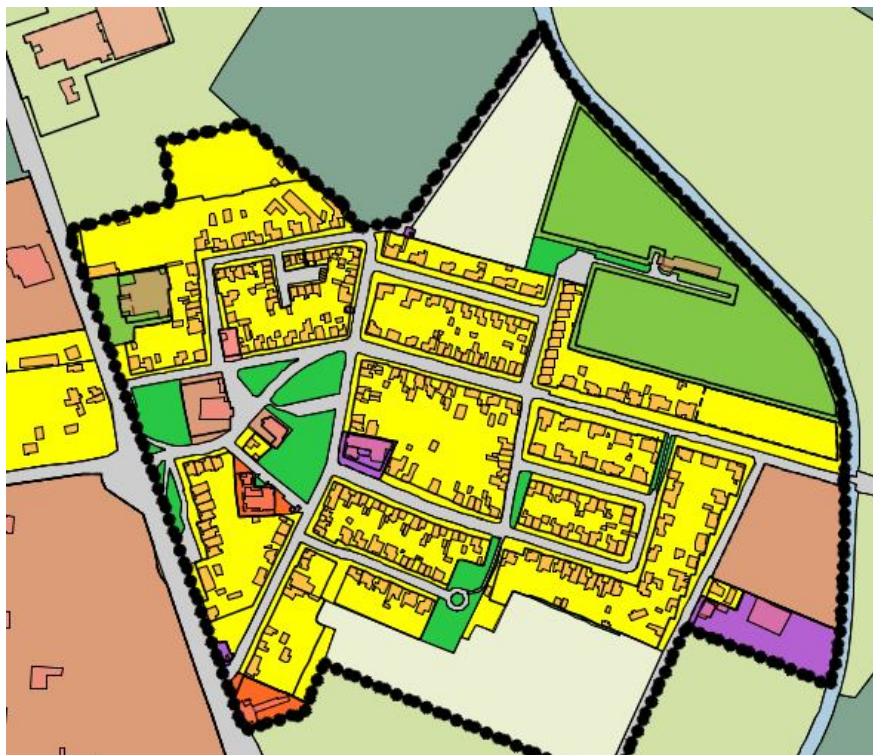


**Kern Haelen:** transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel; alleen op de verdieping. En overige roze functies buiten de rode cirkel voor de begane grond en de verdiepingen

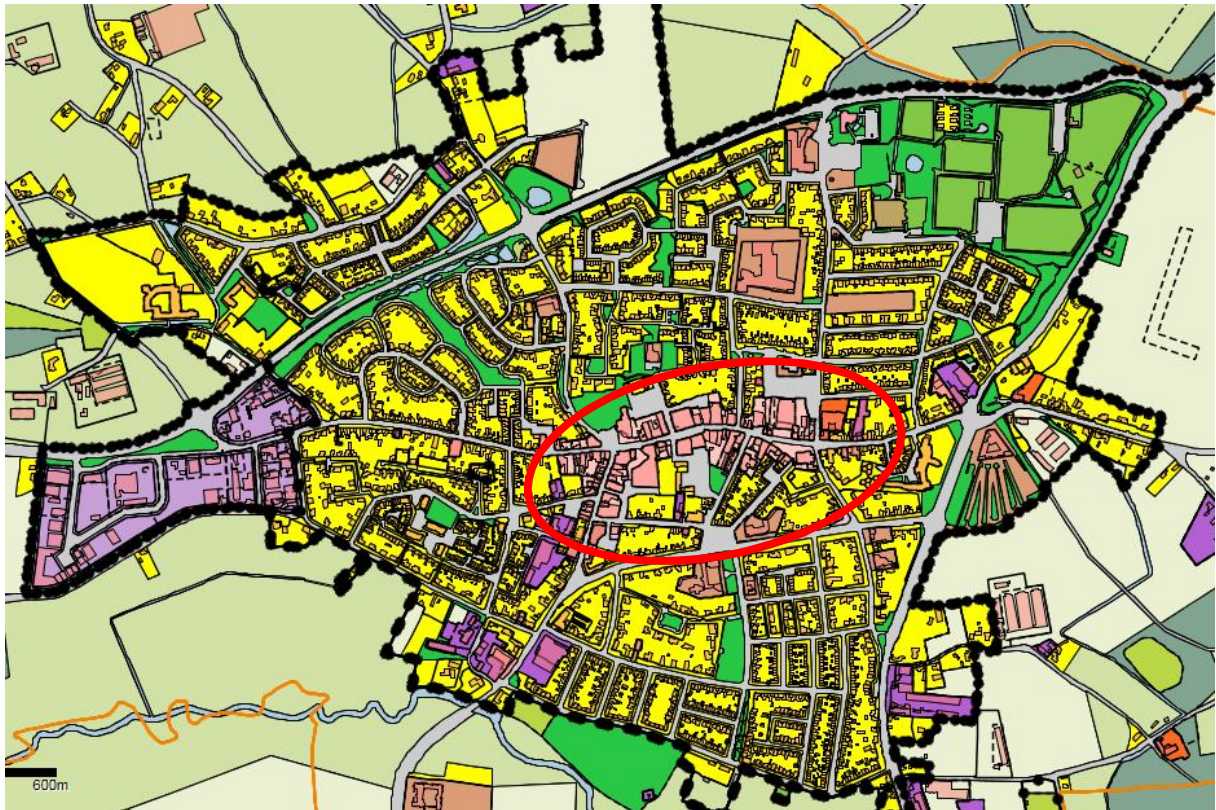




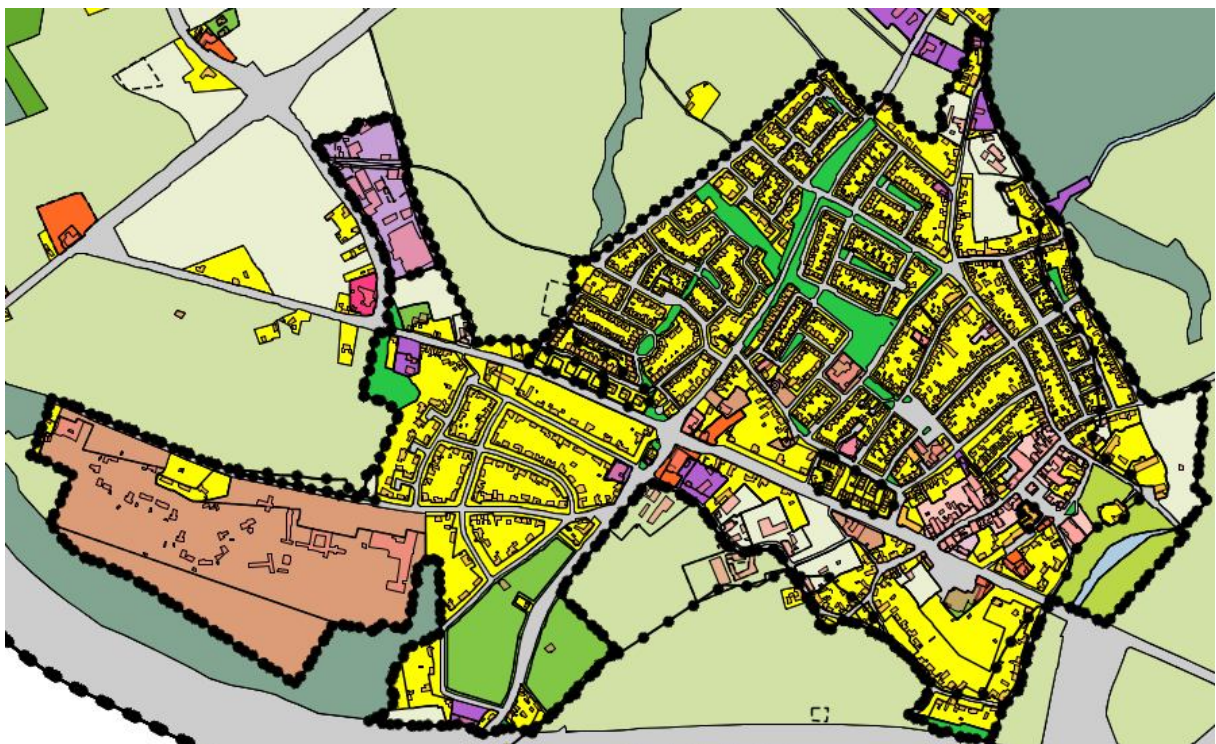
**Kern Haler:** transformatie van centrum- en maatschappelijke functies (roze en rood) binnen de kern



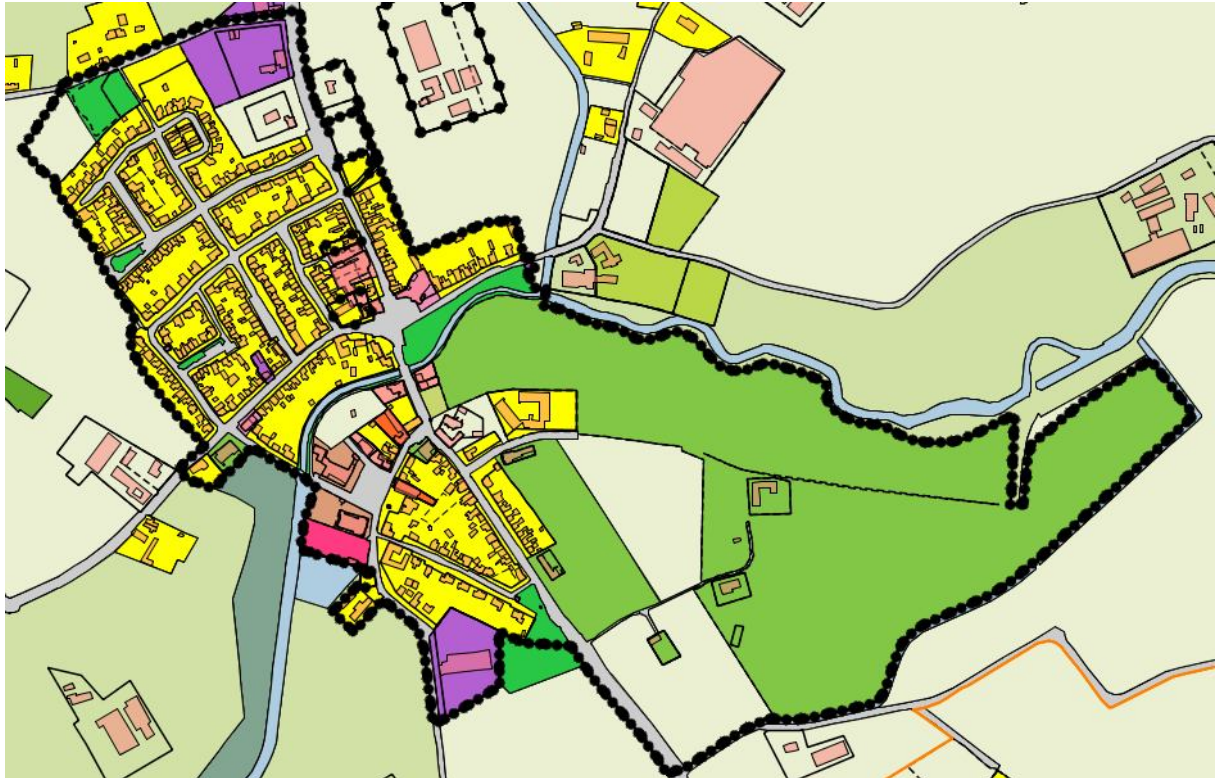
**Kern Heibloem:** transformatie van centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern



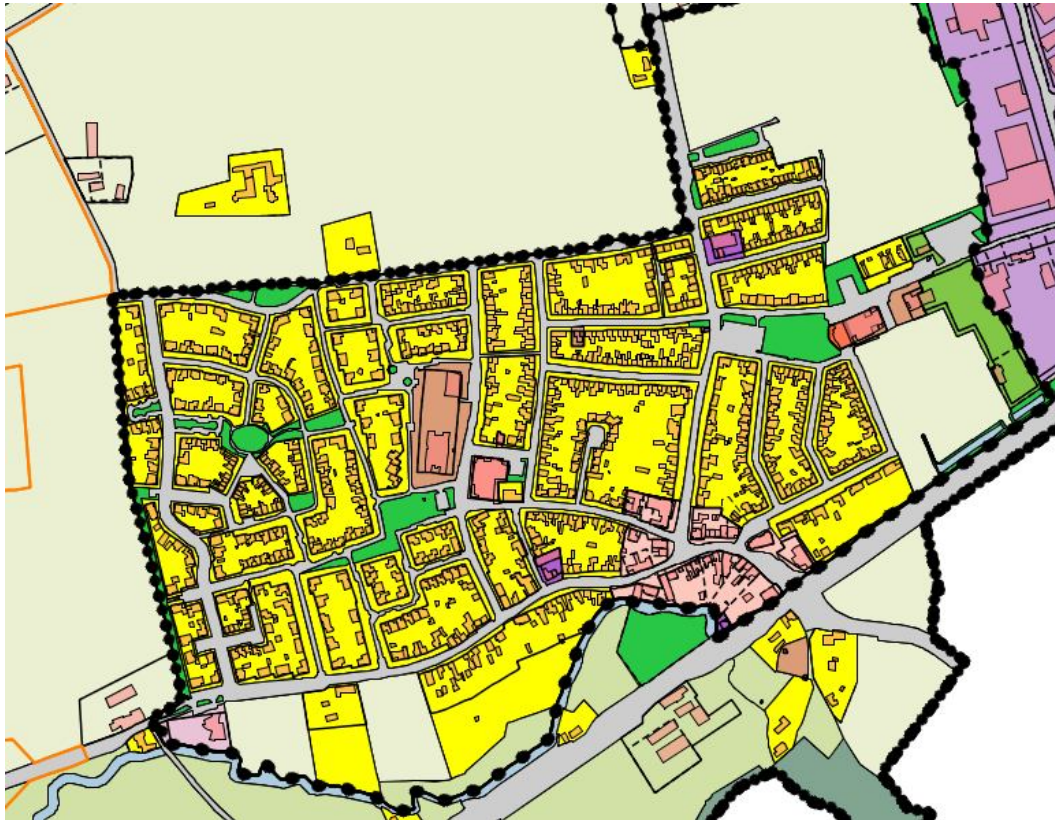
**Kern Heythuysen:** geen transformatie van centrum-, maatschappelijke en bedrijfsfuncties (roze, oranje en paars) naar wonen binnen de rode cirkel, wel transformatie van roze en oranje functies buiten de rode cirkel en binnen de kern.



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



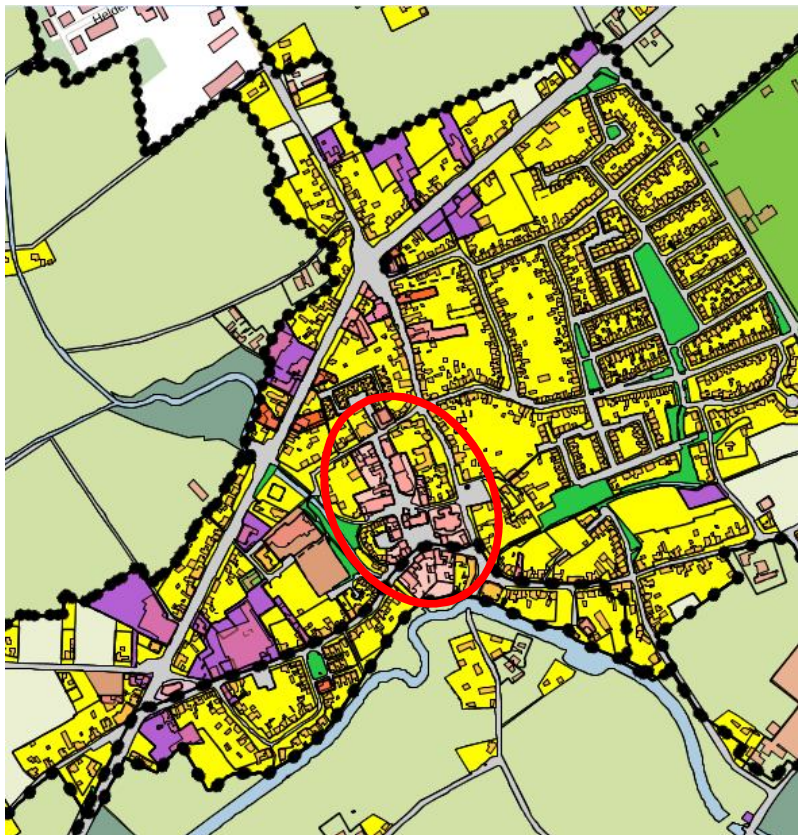
**Kern Hunsel:** transformatie van centrumfuncties (roze) en maatschappelijk (oranje) binnen de kern



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



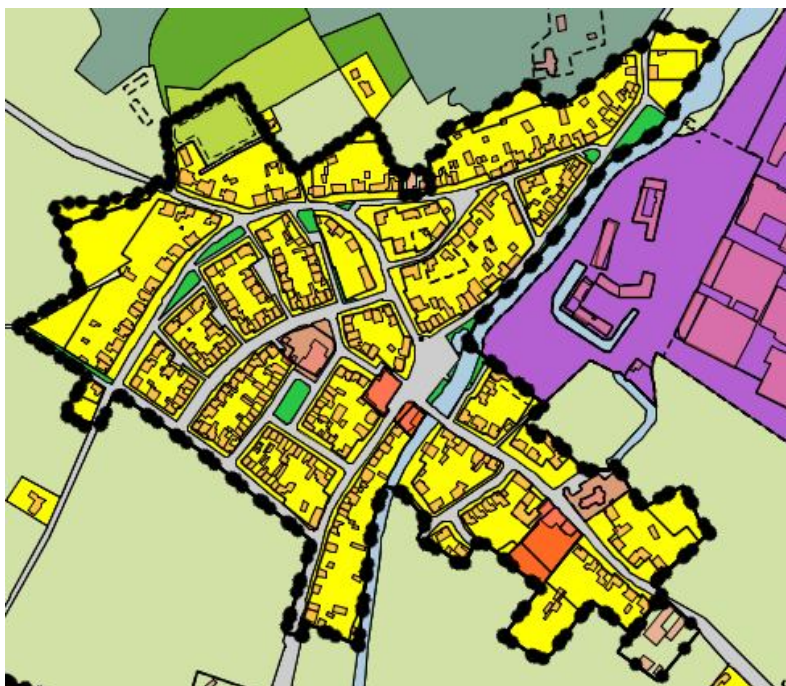
**Kern Kelpen-Oler:** transformatie van centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) binnen de kern



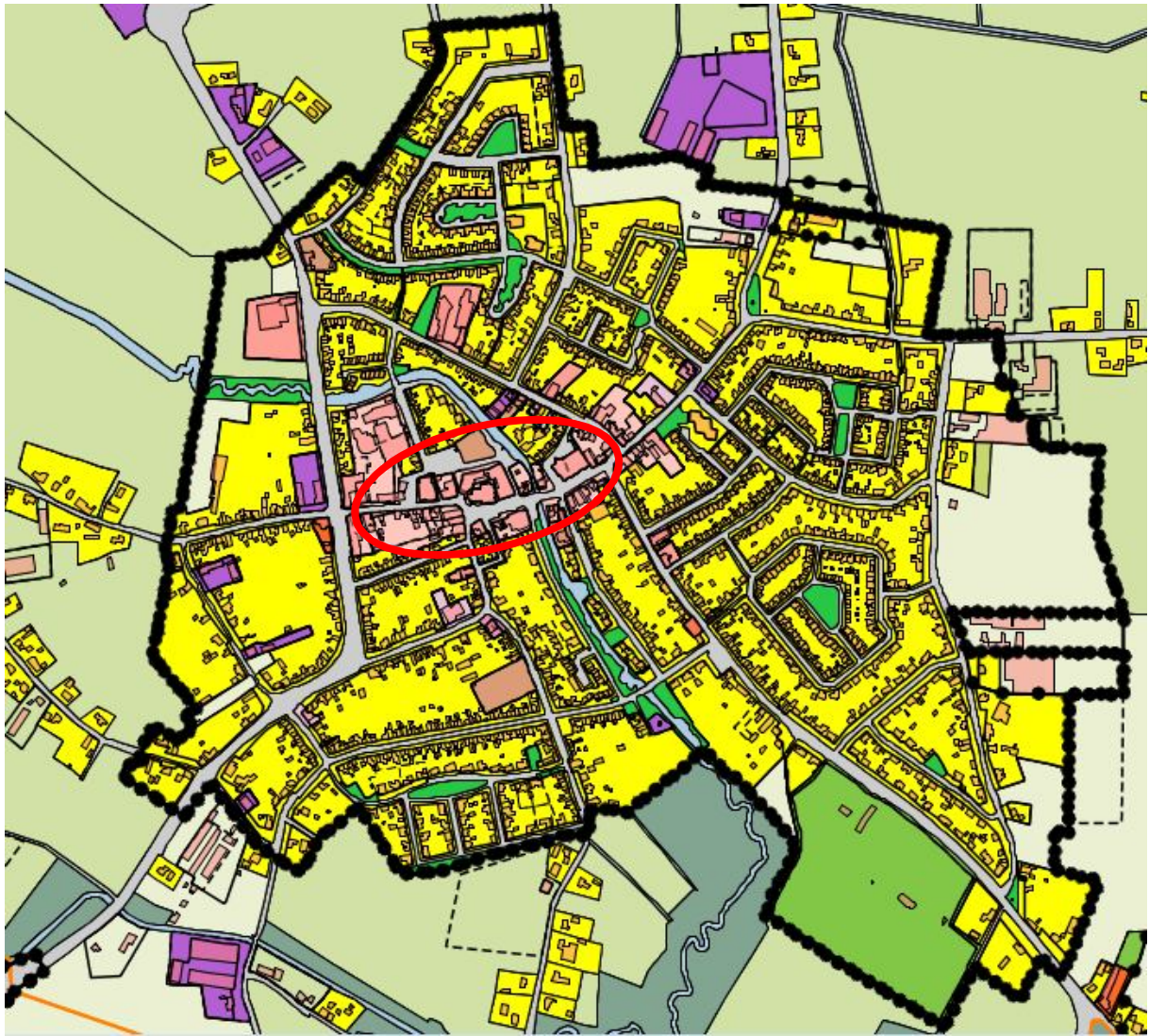
**Kern Neer:** transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel; alleen op de verdieping. En overige centrum- en maatschappelijke functies (roze, oranje) en bedrijfsfuncties (paars) buiten de rode cirkel en binnen de kern voor de begane grond en de verdiepingen



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



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



**Kern Roggel:** transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel; alleen op de verdieping, daarbuiten centrum- en maatschappelijke functies (roze, oranje) op begane grond en verdiepingen

### Bijlage 3 – Uitvoeringsprogramma Wonen 2022: Kwaliteitseisen

De volgende kwaliteitseisen worden ten minste gesteld bij het Uitvoeringsprogramma Wonen 2022.

1. Alle nieuwe woningen dienen gedurende 15 jaar te passen binnen een of meer van de volgende woningsegmenten:
  - a. huurwoningen: sociale huur (tot liberalisatiegrens) en middeldure huur (tot € 1.000);
  - b. goedkope koopwoningen (tot € 225.000);
  - c. tijdelijke woningen binnen bovenstaande huur- of koopsegmenten.
2. Alle nieuwe woningen dienen in principe levensloopbestendig te worden uitgevoerd, hierbij geldt het volgende:
  - a. benedenwoningen/grondgebonden woningen: de zogenaamde primaire verblijfsruimtes van de woning (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) bevinden zich op dezelfde woonlaag en zijn zonder trappen bereikbaar. Dit maakt de woning geschikt voor senioren.
  - b. één bovenwoning/appartement per bouwlaag: wanneer maximaal één woning wordt toegevoegd als gevolg van de transformatie van de publieksfunctie geldt de levensloopbestendigheidseis niet;
  - c. twee of meer bovenwoningen/appartementen per bouwlaag: wanneer sprake is van een dermate grote bovenverdieping(en) dat één bovenwoning / appartement niet past binnen het onder 1. genoemde woningsegment, zijn meerdere bovenwoningen/appartementen per bouwlaag mogelijk, mits deze woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd en voldoen aan de oppervlakte zoals gesteld onder 3.
3. Er geldt een minimale oppervlakte van 65 m<sup>2</sup> per woning. Als het hoofgebouw een kleinere oppervlakte kent, dan kan hiervan worden afgeweken om per bouwlaag toch één woning mogelijk te maken. Stel de oppervlakte is groter, bijvoorbeeld totaal 110 m<sup>2</sup>, dan geldt de minimale eis wel en wordt maximaal één grotere woning toegestaan, niet twee van 55m<sup>2</sup>.
4. Er moet sprake zijn van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder ten minste wordt verstaan: transformatie naar wonen enkel binnen (de contouren van het) bestaand hoofdgebouw, sloop oude (bedrijfsmatige) aan- en bijgebouwen en het terugbrengen van of toevoegen van groen in het centrum (tuin)<sup>4</sup>. Bij volledige sloop en nieuwbouw geldt de bouwmassa van het hoofdgebouw van het gesloopt vastgoed als maximum te herbouwen, bovendien dient de nieuwbouw te passen binnen de bestaande massa en korrel van de omgeving. Dit betekent dat ook bij sloop en nieuwbouw voldaan moet worden aan sloop van alle oude (bedrijfsmatige) aan- en bijgebouwen en het terugbrengen van of toevoegen van groen in het centrum (tuin).
5. In geval van toevoeging van vijf of meer woningen kan het college aanvullende (kwaliteits)eisen stellen, bijvoorbeeld een minimum aantal sociale huurwoningen, (aanvullende) sloopseisen, 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 eveneens van toepassing, al wat een toekomstbestendige indeling wel geadviseerd. Indien van toepassing wordt wel gestuurd op het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, zoals het slopen van oude (bedrijfsmatige) aan- en bijgebouwen en het terugbrengen of toevoegen van groen. Daarnaast wordt contractueel en notarieel een anti-speculatiebeding vastgelegd ingeval de woning binnen 10 jaar wordt doorverkocht. Dit om speculatief handelen te voorkomen.

---

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