

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw houdende regels omtrent de uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw

Burgemeester en wethouders van Maasgouw maken bekend dat zij op 9 februari 2021 de 'Lokale uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0' (lees: lokale uitwerking) hebben vastgesteld onder gelijktijdige intrekking van de lokale uitvoeringsstrategie van 3-12-2019.

Deze lokale uitwerking is het vervolg op de door de raad op 2 juli 2019 vastgestelde 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021'.

In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2018 tot en met 2021), met een doorkijk naar de lange termijn, vastgelegd. Daarbij heeft het college de opdracht gekregen om deze visie uit te werken in een lokale uitvoeringsstrategie. Deze lokale uitwerking geldt daarmee als het nieuwe volkshuisvestelijke beleid overeenkomstig de bepalingen in de Algemene wet bestuursrecht.

Strekking lokale uitvoeringsstrategie

De huidige demografische ontwikkelingen in de vorm van een krimpende bevolking, een beperkte huishoudensgroei in combinatie met een veranderende kwalitatieve woningbehoefte door de veranderende bevolkingssamenstelling, vragen om zowel een transformatie alsook een nog slechts beperkte uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. Met de aanpak van de overtollige plancapaciteit en de bestaande mismatch tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt wordt in combinatie met het realiseren van voldoende kwalitatieve nieuwbouwwoningen, in Maasgouw op een verantwoorde wijze sturing gegeven en regie gevoerd.

Nieuwe woningbouwinitiatieven worden aan de door de raad vastgestelde beleidskaders en de in deze lokale uitwerking opgenomen uitgangspunten getoetst.

Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is een terughoudende opstelling voor wat betreft het toevoegen van nieuwe woningen aan de plancapaciteit omdat deze nog altijd niet in overeenstemming is met de behoefte op basis van de huishoudensprognoses.

Afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

De belangrijkste criteria zijn:

1. **Individuele woningen**
In de planperiode 2018 tot en met 2021 kan principemedewerking worden verleend aan de realisatie van individuele woningen overeenkomstig zowel het tot nu toe gevoerde beleid als op grond van deze lokale uitvoeringsstrategie. Hierbij wordt een locatie ontwikkeld met 1 woning die geen onderdeel is van een groter bestaand plangebied of een toekomstig plangebied dat invulling kan geven aan meer dan één woning. Dit omdat de huidige planvoorraad al veel projectmatige woningbouwinitiatieven kent.
2. **Kwaliteitsverbetering**
Daarnaast wordt enkel ingezet op locaties die als een knelpunt worden ervaren en waarvoor daarom een kwaliteitsverbetering is gewenst. Hierbij valt te denken aan de herontwikkeling van een zogenaamde 'rotte' plek, het voorkomen van leegstand, het hergebruik van bestaand vastgoed, een bestaande inbreidingslocatie of een verdunning van de bestaande woningvoorraad. Deze kwaliteitsverbetering wordt in ieder geval gerealiseerd op volkshuisvestelijke, stedenbouwkundige en duurzaamheidsgronden.
3. **Instandhouding monumenten**
De gemeente Maasgouw kent drie historische kernen en daarnaast zijn in elke kern een of meerdere monumenten aanwezig. Mede op grond van dit gegeven profileert Maasgouw zich als een karakteristieke gemeente met een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Daarbij komt het regelmatig voor dat de instandhouding van al deze monumentale gebouwen enkel te realiseren is door deze

te koppelen aan een woonfunctie. Dit impliceert dat er zorgvuldig gekeken moet worden in welke omvang deze toegevoegde functie kan plaatsvinden.

4. **Projectmatige bouw**
Grootschalige, projectmatige planontwikkeling van 6 of meer woningen is niet gewenst maar kan in het kader van een gebiedsontwikkeling waarbij een bedrijfsbestemming kan worden verwijderd met behulp van woningbouw, specifieke kwaliteitsverbetering, de instandhouding van monumenten of de transformatie-opgave worden ingezet met instemming van het college van burgemeester en wethouders.
5. **Aanpassing bestaande situatie.**
Een plan kan ook een aanpassing van een bestaande situatie op grond van ruimtelijke ordenings- en/of stedenbouwkundige overwegingen betreffen.
6. **Kwalitatieve behoefte.**
Een nieuw plan moet voorzien in de kwalitatieve behoefte zoals die is vastgesteld op basis van het woningmarktonderzoek 2018.
7. **Herziening programmering.**
Gezien de nog uit te voeren reductieopgave en de beperktheid om deze binnen de reeds bestaande planvoorraad te realiseren wordt nadrukkelijk ingezet op een herziening van de in de afzonderlijke plannen opgenomen woningbouwprogrammering.
8. **Inbreiding**
De locatie van een potentieel woningbouwplan is gelegen op een inbreidingslocatie dat wil zeggen binnen bestaand bebouwd gebied. Dit impliceert ook dat er geen gemeentelijke medewerking wordt verleend aan een woonfunctie op bedrijventerreinen.
9. **Termijnen**
De realisatie van alle woningbouwplannen moet binnen de gestelde termijnen plaats vinden.
10. **Verevening**
Aan het verevenen en uitruilen van woningbouwplannen en –titels wordt geen medewerking verleend.
11. **Bouwen in tuinen**
Er wordt in principe geen medewerking verleend aan het bouwen van woningen in zij- en achtertuinen om daarmee een kwalitatieve vermindering van het woongenot te voorkomen. Bovendien ontstaat langs deze weg een onevenredige groei van de plancapaciteit.
12. **Woningsplitsing**
Er wordt in principe geen medewerking verleend aan het splitsen van woningen om daarmee afbreuk aan panden en een kwalitatieve vermindering van het woongenot te voorkomen. Bovendien ontstaat langs deze weg een onevenredige groei van de plancapaciteit en (bestaande) woningvoorraad.
13. **Kamerverhuur**
Er wordt in principe geen medewerking verleend aan het verhuren van kamers in zelfstandige woningen om daarmee afbreuk aan panden en een kwalitatieve vermindering van het woongenot te voorkomen.

De 'Lokale uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw' treedt de dag nadat de publicatie van de vaststelling heeft plaatsgevonden in werking. Deze lokale uitwerking is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. Tegen de vaststelling hiervan staan daarom geen rechtsmiddelen open.

Wijzigingsbevoegdheid tot wegbestemmen

Het college van burgemeester en wethouders maakt voor de locaties, die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018' (vastgesteld op 19 maart 2019; NL.IM-

RO.1641.BPL082-VG01) dan wel zijn opgenomen in anders genaamde bestemmingsplannen, gebruik van de (in deze bestemmingsplannen) voor deze locaties opgenomen binnenplanse wijzigingsbevoegdheden tot het verwijderen / bijstellen van (woning)bouwmogelijkheden. Van deze wijzigingsbevoegdheden maakt het college gebruik indien niet binnen de in deze wijzigingsbevoegdheden opgenomen termijn(en) een omgevingsvergunningsaanvraag voor woningbouw is ingediend en / of de woning(en) is dan wel wordt gebouwd.

Raadplegen

Vanaf de dag na bekendmaking ligt het beleid ter inzage in de informatieruimte van het gemeentehuis, Markt 36 te Maasbracht (op afspraak op werkdagen, tijdens de openingstijden van het gemeentehuis, behalve tijdens de avondopenstelling). Het beleid wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld en wel via Structuurvisie Wonen - Visie en beleid - Bestuur & Organisatie - Gemeente Maasgouw

Voor beantwoording van eventuele vragen kunt u contact opnemen met de beleidsadviseur Volkshuisvesting, de heer B. Tonglet (tel.: (0475) 85 25 00).

Maasgouw, 18 februari 2021

Burgemeester en wethouders van Maasgouw