

## Vastgestelde 'Lokale uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw'



Burgemeester en wethouders van Maasgouw maken bekend dat zij op 3 december 2019 de 'Lokale uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw' (lees: lokale uitwerking) hebben vastgesteld.

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

Ook voor de planperiode 2018-2021 houdt het gemeentelijk uitgangspunt een terughoudende opstelling in voor wat betreft toevoegingen aan de plancapaciteit.

De opgaven zijn te omvangrijk om de tot nu toe gehanteerde systematiek los te laten.

Wel kan van de geboden ruimte gebruik worden gemaakt om knelpunten weg te werken en daarmee een kwalitatieve verbetering in de woonomgeving te realiseren.

Daarbij moeten initiatiefnemers, die zich met een nieuw woningbouwplan tot de gemeente richten, aan een aantal criteria voldoen. De belangrijkste criteria zijn:

1. overeenkomstig het huidige beleid kan ook in de planperiode 2018-2021 aan de realisatie van individuele woningen principemedewerking worden verleend. Hierbij wordt de 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;
2. daarnaast wordt ingezet op locaties die als een knelpunt worden ervaren en waar een kwaliteitsverbetering is gewenst. Voorbeelden hiervan zijn de herontwikkeling van een zogenaamde 'rotte' plek, het hergebruik van bestaand vastgoed, een bestaande inbreidingslocatie of een verdunning van de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt in principe een maximum aantal van 5 nieuw te realiseren woningen aangehouden;
3. grootschalige, projectmatige planontwikkeling van 6 of meer woningen is in principe in de huidige periode niet gewenst;



4. de locatie van een potentieel woningbouwplan is gelegen op een inbreidingslocatie dat wil zeggen binnen bestaand bebouwd gebied;
5. de realisatie van alle woningbouwplannen moet binnen de gestelde termijnen plaats vinden;
6. een nieuw plan voorziet in de kwalitatieve behoefte zoals die is vastgesteld op basis van het woningmarktonderzoek 2018 en in de geactualiseerde Kwaliteitsenvelop Maasgouw is opgenomen;

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.IMRO.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 werkdagen, tijdens de openingstijden van het gemeentehuis, behalve tijdens de avondopenstelling). Het beleid wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld en wel via [www.gemeentemaasgouw.nl/Structuurvisie](http://www.gemeentemaasgouw.nl/Structuurvisie).

Voor beantwoording van eventuele vragen kunt u contact opnemen met de beleidsmedewerker Volkshuisvesting, de heer B. Tonglet (tel.: 0475-852500).

Maasgouw, december 2019

Burgemeester en wethouders van Maasgouw