



Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

Lokale uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0

vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 februari 2021
(onder gelijktijdige intrekking van de lokale uitvoeringsstrategie van 3-12-2019)

Inleiding

Het college heeft op 3 december 2019 de ‘Lokale uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw’ vastgesteld als uitvloeisel van de door de raad vastgestelde ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021’. Belangrijkste element in deze lokale uitwerking zijn de voorwaarden waaronder nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Echter deze handreiking blijkt niet voldoende soelaas te bieden.

Met name de roep vanuit de samenleving om oplossingen aan te reiken voor de groeiende woningbehoefte, een vastlopende woningmarkt én de positie van tal van Limburgse gemeenten die geconfronteerd worden met de consequenties van een reductie van hun plancapaciteit, heeft het afgelopen jaar geleid tot veelvuldig overleg met allerlei instanties en partijen over de wijze waarop hieraan het hoofd kan worden geboden.

In de lokale uitwerking van 2019 werd al gewezen op de ruimte die de regio Midden-Limburg en de provincie Limburg hebben geboden om onder voorwaarden de harde koppeling met de planreductie los te laten. Extra woningen mogen dan worden gerealiseerd mits er sprake is van:

1. nieuwe woningbouwplannen die duidelijk voorzien in een actuele behoefte waarbij er
2. onvoldoende bestaande plannen in het betreffende segment voorhanden zijn en
3. de extra toevoegingen alsnog binnen de huidige planperiode worden gecompenseerd door een aanvullende reductie.

Daarnaast is recent vanuit de provincie Limburg opnieuw aangegeven dat er mogelijkheden zijn om kwalitatief juiste woningen toe te voegen aan de planvoorraad zonder dat deze extra toevoegingen direct moeten worden gecompenseerd. De gemaakte bestuurlijke afspraken over onder andere een plancapaciteit die in de juiste verhouding staat tot de toekomstige woningbehoefte blijven daarbij wel overeind. Deze zullen bovendien in 2021 in het kader van de actualisatie van de huidige structuurvisie Wonen voor de periode 2022-2025 opnieuw tegen het licht worden gehouden.

In hoeverre van deze ruimte gebruik wordt gemaakt is ter beoordeling van elke gemeente. Daarom is in overleg met de raads werkgroep Wonen deze herziening van de in december 2019 vastgestelde ‘Lokale uitvoeringsstrategie Wonen’ opgesteld. Het betreft dan met name een herziening van de criteria waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven moeten voldoen om voor eventuele gemeentelijke medewerking in aanmerking te kunnen komen. Hieraan kunnen dan de in de structuurvisie gestelde bouwopgaven en de vele initiatieven die de gemeente momenteel krijgt voorgelegd worden getoetst.

Overeenkomstig de bepalingen in de Algemene wet bestuursrecht geldt deze geactualiseerde lokale uitwerking als het nieuwe volkshuisvestelijke beleid vanaf de dag na de datum van bekendmaking.

De opgaven

Binnen het domein Wonen heeft Maasgouw naast opgaven met betrekking tot specifieke doelgroepen, nieuwe woonconcepten en ontwikkelingen als transformatie en verduurzaming van de woningvoorraad een tweetal belangrijke opgaven:

1. de plancapaciteit in overeenstemming brengen met de toekomstige woningbehoefte;
2. het realiseren van een aantal nieuwbouwwoningen overeenkomstig de toekomstige woningbehoefte aangevuld met een extra contingent op basis van het regionale groeicijfer van 4,2 %. Daarvoor geldt nog altijd de in regionaal verband gemaakte afspraak dat deze extra woningen voor 2024 moeten zijn gerealiseerd anders komen deze te vervallen.

Voor wat betreft de toekomstige woningbehoefte is de huishoudenstop leidend.

Op basis van de meest recente huishoudenprognose (Etil, Progneff 2019) wordt deze in Maasgouw in 2026 bereikt. Dit houdt in dat vanaf dat moment het aantal huishoudens gaat dalen waardoor er -met uitzondering van vervangende nieuwbouw- geen nieuwe woningen nodig zijn.

Naast deze twee opgaven zijn er ook nog andere ambities. De reikwijdte van deze uitvoeringsstrategie beperkt zich tot een beschrijving van de aanpak van deze opgaven.

* Huisvesting specifieke doelgroepen: specifieke doelgroepen krijgen via specifiek beleid de nodige aandacht. Zo is de wettelijke taakstelling in de huisvesting van statushouders voor 2021 aanmerkelijk verhoogd. Dit vergt een bijzondere inzet en intensieve samenwerking met woningcorporaties en vluchtelingenorganisaties om deze te kunnen realiseren. Daarnaast worden voorbereidingen getroffen om met ingang van 2021 de taakstelling in de huisvesting van personen uit de voorzieningen Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen te kunnen uitvoeren. Een andere te huisvesten doelgroep vormen de arbeidsmigranten en dan met name de buitenlandse werknemers die de intentie hebben hier langer te verblijven. Een verblijf dat dan -in tegenstelling tot shortstay- wordt aangeduid met mid- en longstay. Deze categorie werknemers is aangewezen op reguliere woningen die daarmee dan ook voorhanden moeten zijn. Hier ligt een gezamenlijke taak voor werkgevers, woningcorporaties, marktpartijen en gemeente. Op grond van de resultaten van het woonbehoeftenonderzoek onder woonwagengebwoners wordt ook deze groep personen benoemd als een specifieke doelgroep waarvoor aanvullende huisvestingsvormen moeten worden gevonden.

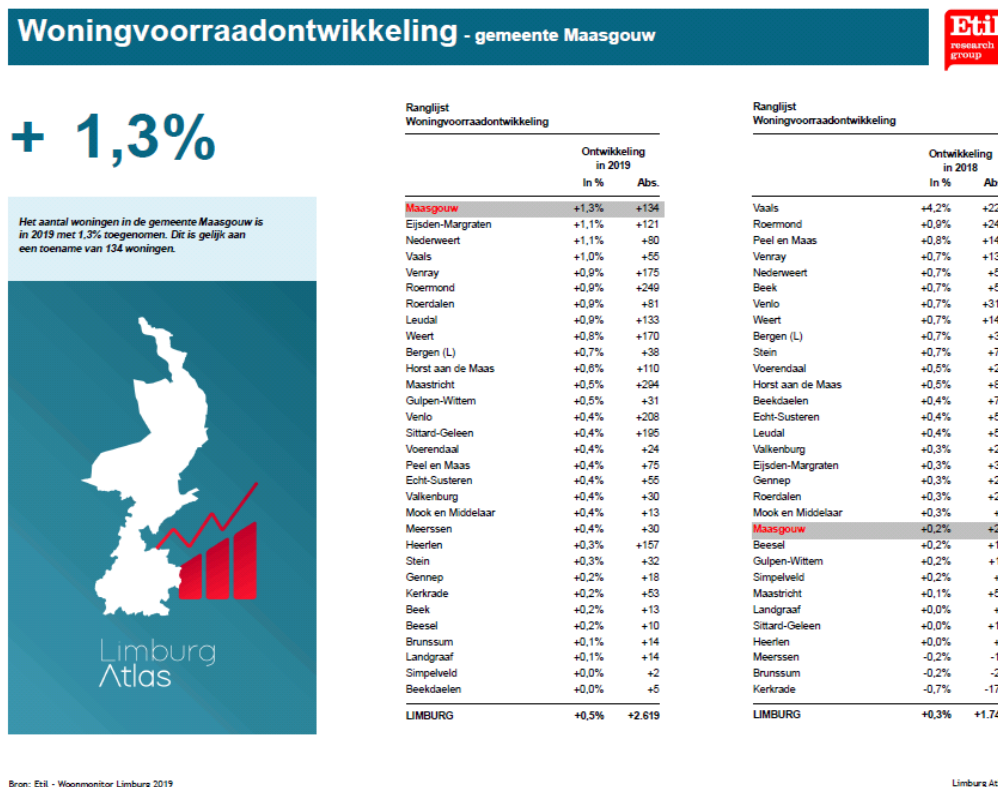
* Nieuwe woonconcepten: op dit moment worden met twee woningcorporaties voorbereidingen getroffen voor de realisatie van een aantal tijdelijke woningen in verschillende uitvoeringen en voor verschillende doelgroepen.

* Transformatie en verduurzaming van de woningvoorraad: voor wat betreft deze ontwikkelingen is de gemeente momenteel bezig met haar eigen positiebepaling en wordt met diverse partners bekeken op welke wijze hieraan invulling moet worden gegeven.

* De groeiende groep woningzoekenden vanuit de zuid-oostelijke regio van de provincie Noord-Brabant biedt ook Maasgouw kansen. Met name door de goede bereikbaarheid en een uitgebreid voorzieningenaanbod in combinatie met een prima woon- en leefklimaat, is Maasgouw een geschikte uitvalsbasis voor diegenen die op zoek zijn naar rust en ruimte. De eerste signalen op basis van de monitoring van nieuwe inwoners bevestigen dit beeld.

Stand van zaken

Bij de start van de nieuwe planperiode (1-1-2018) omvatte de planvoorraad van Maasgouw 799 woningen. Hiervan zijn er in de afgelopen drie jaren 273 gerealiseerd (met 2019 als uitschieter; zie onderstaand overzicht). Bovendien zijn er 131 woningen aanvullend geschrapt maar ook 51 nieuwe woningen toegevoegd. Dit vertaalt zich per 1 januari 2021 in een geactualiseerde planvoorraad van 450 woningen.



De meest recente huishoudensprognose (Etil 2019) geeft aan dat Maasgouw in 2026 de huishoudenstop bereikt. Op 1 januari van dit jaar had Maasgouw volgens het CBS 10.648 huishoudens; in 2026 zouden er dit volgens de genoemde prognose van Etil 10.769 worden. Dit betekent dat er nog een groei van 121 huishoudens (+1,14%) is te verwachten. Vervolgens zou een afname van het aantal huishoudens gaan inzetten.

Op kernniveau zien de huishoudensprognoses (Etil 2019) er als volgt uit:

Kernen	2018	2020	2025	2030	2035	hhtop in
Beegden	781	793	805	801	785	2026: 807
Heel	1.719	1.750	1.785	1.778	1.740	2026: 1.786
Linne	1.662	1.689	1.723	1.720	1.686	2026: 1.725
Maasbracht	3.201	3.241	3.277	3.261	3.203	2025: 3.277
Ohé en Laak	367	376	384	380	368	2024: 384
Stevensweert	746	759	778	777	764	2027: 781
Thorn	1.076	1.085	1.090	1.078	1.050	2024: 1.090
Wessem	906	917	923	912	880	2025: 923
Maasgouw	10.458	10.610	10.765	10.707	10.476	2026:10.769

Huishoudensprognose - gemeente Maasgouw



- 12,4%

Het aantal huishoudens in de gemeente Maasgouw zal tussen 2019 en 2050 naar verwachting met in totaal circa 1.310 huishoudens afnemen. Dit is gelijk aan een afname van -12,4%.



Bron: Etil - Prognoff 2019

Limburg Atlas

Ranglijst
Huishoudensprognose 2019-2050

	periode totaal		gemiddeld per jaar	
	In %	Abs.	In %	Abs.
Roermond	12,9%	3.610	0,4%	110
Horst aan de Maas	8,9%	1.590	0,3%	50
Venray	8,0%	1.490	0,2%	50
Weert	4,2%	930	0,1%	30
Venlo	4,1%	1.960	0,1%	60
Nederweert	3,4%	240	0,1%	10
Peel en Maas	2,4%	430	0,1%	10
Mook en Middelaar	1,2%	-40	0,0%	0
Eijsden-Margraten	-0,1%	-10	0,0%	0
Bergen (L)	-4,3%	-240	-0,1%	-10
Maasricht	-5,0%	-3.440	-0,2%	-110
Besselt	-5,9%	-310	-0,2%	-10
Gennep	-5,5%	-400	-0,2%	-10
Leudal	-6,0%	-630	-0,2%	-30
Beekdaalen	-6,0%	-1.480	-0,3%	-50
Voerendaal	-6,2%	-520	-0,3%	-20
Echt-Susteren	-10,8%	-1.530	-0,3%	-50
Maasgouw	-12,4%	-1.310	-0,4%	-40
Beek	-13,2%	-970	-0,4%	-30
Gulpen-Wittem	-13,7%	-890	-0,4%	-30
Sittard-Geleen	-13,9%	-6.300	-0,4%	-200
Heerlen	-15,1%	-6.790	-0,5%	-210
Roerdalen	-15,1%	-1.420	-0,5%	-40
Stein	-15,9%	-1.830	-0,5%	-60
Landgraaf	-16,1%	-2.850	-0,5%	-90
Brunsum	-16,5%	-2.240	-0,5%	-70
Simpeveld	-16,5%	-810	-0,5%	-30
Meerssen	-17,0%	-1.440	-0,5%	-50
Valkenburg	-18,6%	-1.470	-0,6%	-50
Vaals	-23,6%	-1.290	-0,7%	-40
Kerkrade	-26,2%	-5.980	-0,8%	-190
LIMBURG	-6,7%	-34.120	-0,2%	-1.070

Huishoudensprognose - gemeente Maasgouw



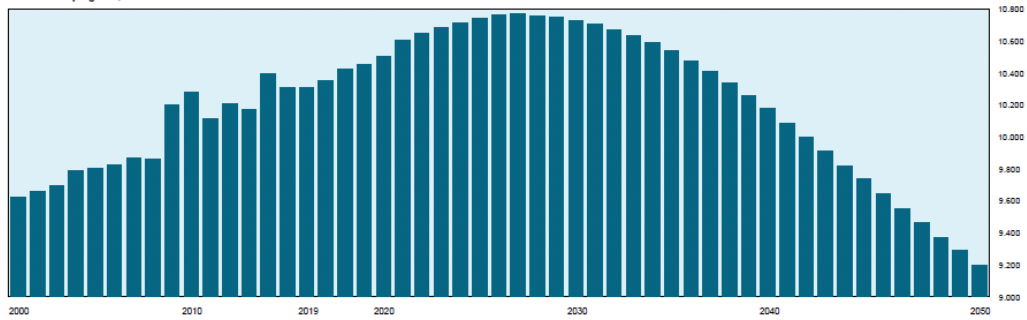
Huishoudensprognose

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2000	9.690	210	2,2%
2005	9.830	290	2,9%
2010	10.116	190	1,9%
2015	10.310	300	2,9%
2020	10.610	150	1,5%
2025	10.780	-60	-0,5%
2030	10.710	-230	-2,2%
2035	10.480	-390	-3,8%
2040	10.080	-439	-4,4%
2045	9.644	-448	-4,6%
2050	9.198		

Huishoudensprognose, gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling per periode in %



Huishoudensprognose, aantal huishoudens 2000-2050



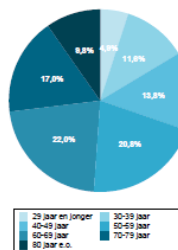
Bron: Etil - Prognoff 2019

Limburg Atlas

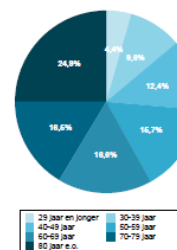
Huishoudensprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1 januari		Ontwikkeling 2019-2050	
	2019	2050	Abs.	In %
15-20 jaar	22	20	-2	-10,7%
20-30 jaar	491	382	-109	-22,1%
30-40 jaar	1.222	879	-343	-28,2%
40-50 jaar	1.445	1.140	-305	-21,2%
50-60 jaar	2.187	1.444	-743	-34,0%
60-70 jaar	2.313	1.529	-784	-33,9%
70-80 jaar	1.790	1.516	-274	-15,3%
80 jaar e.o.	1.032	2.287	1.255	121,1%
Totaal	10.502	9.196	-1.310	-12,5%

Leeftijdverdeling 2019



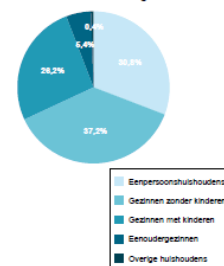
Leeftijdverdeling 2050



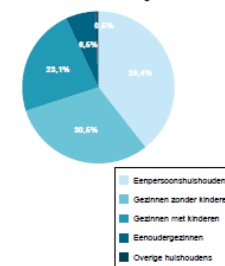
Huishoudensprognose naar samenstelling

	Stand per 1 januari		Ontwikkeling 2019-2050	
	2019	2050	Abs.	In %
Eenpersoonshuishoudens	3.232	3.622	390	12,1%
Gezinnen zonder kinderen	3.906	2.807	-1.100	-28,1%
Gezinnen met kinderen	2.753	2.127	-630	-22,7%
Eenoudergezinnen	567	596	30	5,1%
Overige huishoudens	44	45	0	1,5%
Totaal	10.502	9.196	-1.310	-12,4%

Huishoudenssamenstelling 2019



Huishoudenssamenstelling 2050



Bron: Etil - Prognoseff 2019

Limburg Atlas

De oorspronkelijke bouwopgave van 430 woningen (tot 2024) is met 349 gereed gemelde woningen in de periode 2014 tot 1 januari 2021 al voor een groot gedeelte gehaald. Samengevat betekent dit dat de huidige plancapaciteit meer dan het dubbele van de geprognosticeerde behoefte en het aandeel in de regionale groei samen bedraagt. Hierdoor moeten er nog altijd 250 woningen worden geschrapt.

Het gevolg hiervan is dat ook in het laatste jaar van de huidige planperiode de ingezette koers moet worden voortgezet -zij het met gebruikmaking van de geboden ruimte- en er niet alleen een kritische houding maar ook een zekere mate van terughoudendheid in acht moet worden genomen in het verlenen van medewerking aan nieuwe woningbouwinitiatieven.

Het woningmarktonderzoek

Het in 2018 opgeleverde onderzoek onder alle huishoudens in Maasgouw leverde samengevat de volgende resultaten op:

- * het aantal jongere huishoudens tot 30 jaar neemt tot 2030 gestaag af met 70 (- 14%);
- * het aantal midden huishoudens (30-65 jaar) neemt tot 2030 af met 961 (- 16%);
- * het aantal oudere huishoudens vanaf 65 jaar neemt toe met 1.079 (+ 29%);
- * de woningbehoefte tot aan de huishoudenstop in 2025 bedraagt 132 en tot 2030 48 woningen;

Woningbehoefte Maasgouw 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	%
Beegden	750	768	762	12	1,6%
Heel	1.602	1.653	1.666	64	4,0%
Linne	1.639	1.669	1.653	14	0,9%
Maasbracht	3.117	3.129	3.106	- 11	- 0,3%
Ohé en Laak	354	364	358	4	1,1%
Stevensweert	700	727	731	31	4,4%
Thorn	1.059	1.038	1.015	- 44	- 4,2%
Wessem	896	896	874	- 21	- 2,4%
Totaal	10.118	10.245	10.166	49	0,5%

* de woningbehoefte voor de sociale doelgroep zal nog tot 2024 beperkt toenemen (+ 40) maar daarna tot 2030 met nagenoeg zelfde aantal (- 44) afnemen;

* er is behoefte aan:

- huurappartementen met lift € 417 - € 900;
- grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710;
- grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 275.000;
- koopappartementen met lift € 150.000 - € 275.000;
- vrijstaande koopwoningen € 150.000 - € 275.000;

* er ontstaat een overschot aan:

- rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597;
- 2-onder-1-kapwoningen huur € 417 - € 597;
- 2-onder-1-kapwoningen koop € 150.000 - € 275.000;
- rij-/hoekwoningen koop € 125.000 - € 275.000;
- vrijstaande koopwoningen € 275.000 en hoger;

* de huidige kwalitatieve mismatch omvat een overschot van 350 koopwoningen tegenover een tekort van 350 huurwoningen;

* de toekomstige (in 2030) kwalitatieve behoefte omvat een overschot van 270 koopwoningen tegenover een tekort van 320 huurwoningen;

* beide discrepanties leiden tot een totale behoefte aan 670 huurwoningen terwijl er een potentieel overschot van 620 koopwoningen is. Dit wordt met name veroorzaakt door de groeiende doelgroep senioren die veelal een huurwoning wensen en daarvoor een koopwoning achter laten.

Voor een volledig overzicht van de uitkomsten wordt verwezen naar de afzonderlijke rapportages van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg.

Provinciaal beleid

Nadat in het Bestuurlijk overleg SML-Wonen al meerdere malen is stil gestaan bij de woningbouwopgaven voor de Midden-Limburgse regio, gaf ook de verantwoordelijke gedeputeerde aan dat er ruimte moest komen om aan de groeiende vraag naar nieuwbouwwoningen te kunnen voldoen.

Dit is verwoord in de brief van Gedeputeerde Staten van Limburg van 15 juli 2020 waarbij de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 onder de titel “Versnellen, versterken en doorzetten” wordt aangeboden. Deze agenda is op 29 juni 2020 door Provinciale Staten vastgesteld waarmee aan de Limburgse ambitie van “de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar” invulling kan worden gegeven. De insteek van Gedeputeerde Staten is dat er enerzijds meer dan genoeg plannen klaarliggen voor de extra behoefte tot 2030 en dat er anderzijds onvoldoende plannen zijn die beantwoorden aan de kwalitatieve woningbehoefte.

Op basis van de demografische ontwikkelingen is er voor geheel Limburg nog een behoefte aan extra woningen, maar rond 2030 is er sprake van overschot op de woningmarkt. Er is grote behoefte aan woonconcepten voor ouderen en speciale doelgroepen (sociale en midden-huur), behoefte aan woonruimte is gedifferentieerder en ook de betaalbaarheid staat onder druk.

Op dit moment liggen er -veelal harde- plannen voor de bouw van 30.000 woningen, deze voorraad voorziet ruimschoots om de totale voorspelde huishoudensgroei (circa 15.000) in te vullen. Echter de kwaliteit van al deze plannen (waarvan het merendeel al jaren stil op de plank ligt) sluit onvoldoende aan bij de toekomstige behoefte als het gaat om locatie, woningtype, segment en prijs. Desondanks worden al deze plannen krampachtig vastgehouden.

De provincie stuurt daarom aan op het loskoppelen van enerzijds de opgave om de overtollige plancapaciteit te reduceren en anderzijds de opgave om voldoende kwalitatieve woningen te realiseren. Provinciale Staten heeft daarvoor op 2 oktober 2020 de ‘Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014, artikel 2.4.2’ vastgesteld. Daarbij blijven de reeds gemaakte afspraken in het kader van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 en het hieraan ten grondslag liggende Woningmarktonderzoek Midden-Limburg 2018 onverminderd van kracht.

Met andere woorden: er wordt ingezet op twee separate trajecten die moeten zorgen voor een toekomstbestendige woningmarkt.

Op deze wijze ontstaat enige ruimte om nieuwe woningbouwplannen te omarmen zonder de belemmering van de schrapopgave in de huidige planvoorraad.

De harde koppeling wordt hiermee weliswaar losgelaten maar lukraak bouwen is niet aan de orde omdat hiermee de huidige problematiek alleen nog maar meer toeneemt.

Dit betekent concreet dat nieuwe woningbouwplannen die voorzien in kwalitatieve woningen voor met name senioren, starters, kleine huishoudens en bijzondere doelgroepen ontwikkeld kunnen worden terwijl bestaande plannen die niet voorzien in een behoefte aangepakt moeten worden. Ze worden immers niet gerealiseerd en ze bezetten tevens de beschikbare ruimte voor nieuwe, gewenste woningbouwplannen.

De extra toegevoegde woningen hoeven niet alsnog aanvullend binnen de geldende planperiode te worden gereduceerd maar worden -in de tijd gezien- op een later tijdstip gecompenseerd.

Wijzigingsbevoegdheid tot weg bestemmen

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.

* Het betreft hier onder meer de locaties:

- Sleydal, Heel (bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018')
- Nieuwe Mergelweg 20, Linne (bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018')
- Op de Konie, Stevensweert (bestemmingsplan 'Op de Konie')
- Parrenhof, Thorn (bestemmingsplan 'Parrenhof')
- Burg. Joostenlaan/Schoolstraat 32, Wesseem (bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018')

Verder is het van belang op te merken dat het college op 14 juli 2020 heeft besloten de uitvoering van haar besluit van 25 juni 2018, betreffende het Beleid 'Planafbouw Linne Zuidoost', tot nader order op te schorten.

Afwegingskader nieuwe woningbouwinitiatieven

De vraag om nieuwe woningen in combinatie met de daartoe geboden ruimte maakt dat er nieuwe woningbouwplannen kunnen worden ontwikkeld.

Gezien de opgave tot reduceren van de plancapaciteit zal dit niet onbeperkt kunnen gebeuren maar binnen bepaalde voorwaarden.

Zo wordt alleen maar medewerking verleend aan nieuwe plannen die voorzien in woningen waarin in kwalitatieve zin een tekort bestaat op grond van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg 2018 én in relatie tot de plannen die reeds zijn opgenomen in de huidige plancapaciteit.

Voor Maasgouw betekent dit:

1. Seniorenhuisvesting in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen mét lift in diverse prijsklassen van het huur- en koopsegment;
2. 1- en 2-persoonshuishoudens en starters.

Dit impliceert dat nieuwe woningbouwplannen zich op deze doelgroepen en de daarbij passende woningen moeten richten.

In het kader van de uitvoering van de transformatie-opgave kan ook aandacht aan de overige doelgroepen en woningtypen worden gegeven.

Voor het overige voorziet de huidige plancapaciteit meer dan voldoende in het toekomstige aanbod.

Er wordt geen quotum voorgesteld; het is enkel de bedoeling om in te zetten op kwalitatieve toevoegingen van extra woningen die voorzien in een aantoonbare behoefte bij genoemde doelgroepen of een oplossing van een bestaand ruimtelijk knelpunt. Alle overige woningbouwinitiatieven kunnen daarmee niet op gemeentelijke medewerking rekenen.

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

Maar het belangrijkste uitgangspunt blijft overeind: een terughoudende opstelling voor wat betreft het toevoegen van nieuwe woningen aan de plancapaciteit omdat deze nog altijd niet in overeenstemming is met de geprognosticeerde behoefte. Het blijft van belang om deze extra toevoegingen goed te monitoren en daarmee de werkelijke woningbehoefte in beeld te houden.

Samengevat betekent dit dat de in de 'Lokale uitvoeringsstrategie Wonen' van 3 december 2019 opgenomen criteria worden herzien en opnieuw geformuleerd zodat dit nieuwe volkshuisvestelijke beleid met ingang van de dag na de datum van bekendmaking ingaat.

Afwegingsgronden op basis waarvan extra woningen kunnen worden gerealiseerd:

- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **Aanpassing bestaande situatie.**
Een plan kan ook een aanpassing van een bestaande situatie op grond van ruimtelijke ordenings- en/of stedenbouwkundige overwegingen betreffen.
- **Kwalitatieve behoefte.**
Een nieuw plan moet voorzien in de kwalitatieve behoefte zoals die is vastgesteld op basis van het woningmarktonderzoek 2018.
- **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.

- **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.

- **Termijnen**

De realisatie van alle woningbouwplannen moet binnen de gestelde termijnen plaats vinden.

* Voor wat betreft het planologische aspect wordt daarbij aansluiting gezocht bij het handboek Bestemmingsplannen waarin is opgenomen dat:

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' verwijderen, waarbij de bestemming 'Wonen' wordt gehandhaafd, met dien verstande dat deze wijziging uitsluitend mag plaatsvinden, indien:

- a. binnen 78 weken na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen omgevingsvergunningaanvraag is ingediend voor het bouwen/oprichten van een woning, of*
- b. indien binnen 104 weken na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen woning is gebouwd/opgericht dan wel op dat moment in aanbouw is/in oprichting is.*

* Voor wat betreft het vergunningenaspect geldt dat binnen 26 weken na verlening van de bouwvergunning gestart moet zijn met de bouwwerkzaamheden.

Afwijzingsgronden op basis waarvan geen extra woningen kunnen worden gerealiseerd:

- **Verevening**

Aan het verevenen en uitruilen van woningbouwplannen en -titels wordt geen medewerking verleend.

- **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.

- **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.

- **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.

