

Gemeente Medemblik

Generiek afwegingskader woningbouw

Voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kernen

(inclusief aangenomen amendementen en erratum)

Zaaknummer: Z-20-115932

Documentnummer: DOC-20-298337

Datum: 15 september 2020

Inhoud

Samenvatting

1.	Inleiding	01
1.1.	Aanleiding	01
1.2.	Scope afwegingskader	01
1.3.	Opgave en doel	01
1.4.	Leeswijzer	02
2.	Uitgangspunten afwegingskader	03
3.	Afwegingskader woningbouw in kleine kernen	06
3.1.	Verhouding met regionaal kader	06
3.2.	Programmatisch kader: aantal en kwaliteit	07
3.3.	Ruimtelijk en kwaliteitskader: locatie en inpassing	10
3.4.	Financieel kader	11

Bijlagen (3):

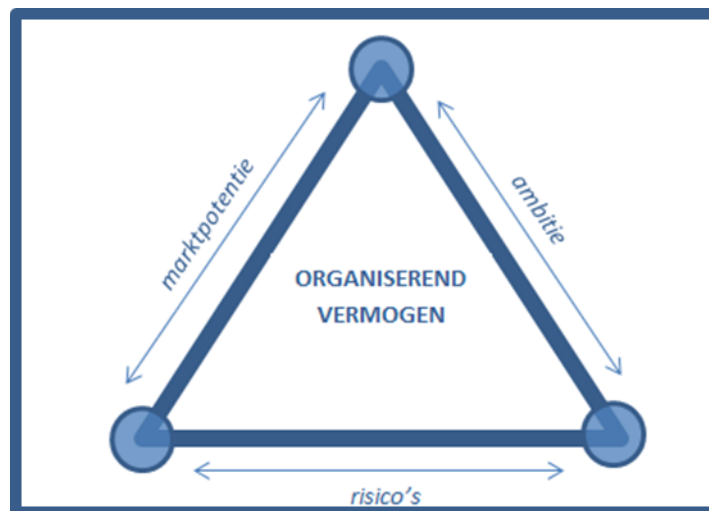
1. Werkwijze
2. Huidig beleid
3. Kader voor beleid wonen in bijgebouwen en splitsing hoofdgebouwen

SAMENVATTING

Afwegingskader Gemeente Medemblik

RUIMTELIJK EN KWALITEITS KADER

- | | |
|---|--|
| 6 | Voorkeur voor herstructurerings- en transformatielocaties (gemeentelijke basis) |
| 7 | Het plan verslechtert de aanwezige landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit niet en voegt bij voorkeur kwaliteit toe (<i>gemeentelijk</i>) |
| 8 | Het plan levert een positieve bijdrage aan duurzaamheid en klimaatadaptie en/of een andere maatschappelijke meerwaarde (<i>Westfries vooruitdenken + gemeentelijke aanvulling</i>) |



PROGRAMMATISCH KADER

- | | |
|---|--|
| 1 | Het plan past binnen de indicatieve regionale en gemeentelijke woningbehoefte (incl. buffer) en blijft in principe binnen de gemeentelijke behoefte (<i>Westfriesse basis</i>). |
| 2 | Het plan voldoet aan de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in Westfriesland plaats vindt in grote (krachtige) kernen (<i>Westfriesse basis</i>) |
| 3 | Het plan voldoet aan de regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief (<i>Westfriesse basis</i>). Zie: Kader kwalitatief programma. |
| 4 | Het plan kan binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) worden gerealiseerd. Wanneer het plan buiten BSG is gelegen, is getoetst of realisatie binnen BSG mogelijk is (<i>Westfriesse basis</i>) |
| 5 | Als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar niet binnen BSG, is getoetst of het plan binnen een provinciaal beschermingsregime ligt en multimodaal is ontsloten (<i>Westfriesse basis</i>). |

FINANCIEEL KADER

- | | |
|---|---|
| 9 | In geval van passief grondbeleid weegt de gemeente het woningbouwprogramma en de ruimtelijke kwaliteit af tegen het uitgangspunt van een sluitende grondexploitatie met een redelijk rendement (<i>gemeentelijke aanvulling</i>). |
|---|---|

KADER KWALITATIEF PROGRAMMA (behorend bij 2. Programmatisch kader)

1	betalbare woningen (<i>Westfries vooruitdenken</i>) a. huur (sociale huur onder de liberalisatiegrens of middenhuur/vrije sector) b. goedkope koopwoningen (onder indexgrens starterslening / NHG)	5	Focusdoelgroepen: starters, startende huishoudens (binnen als buiten de regio), sociaal kwetsbare woningzoekenden, binnenlandse en buitenlandse werknemers (<i>Westfries vooruitdenken</i>).
2	woningen die bijdragen aan langer zelfstandig wonen (<i>Westfries vooruitdenken</i>) a. rolstoel-/rollatortoegankelijkheid b. installatie van traplift is mogelijk / slaap- en badkamer op begane grond c. voorzieningen: winkels, zorg, ov, ontmoeting glasvezel/domotica	6	Onderscheidend woonmilieu en programma (<i>Westfries vooruitdenken</i>) Ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, en ten opzichte van andere regio's. De kwaliteiten van het plan kunnen betrekking hebben op het woonmilieu, de landschappelijke waarden, belevingswaarden of specifieke typologie woningen. O.a. bijzondere woonconcepten, zoals gemeenschappelijke woonvormen, collectieve zelfbouw
3	woningen in vrije huursector voor middeninkomens (<i>Westfries vooruitdenken</i>) a. huur boven de liberalisatiegrens	7	Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving (<i>Westfries vooruitdenken</i>)
4	woningen die een toevoeging vormen vanwege het type woningen waarin het voorziet (<i>Westfries vooruitdenken</i>) a. betaalbare koopwoningen (grondgebonden en/of appartement hangt samen met mate van verstedelijking) b. sociale huur c. in stedelijk gebied: goedkope appartementen met lift d. kwetsbare groepen met zorgvraag (aanleun, mantelzorg etc)	8	Het plan draagt bij aan de benodigde versnelling van de woningbouw in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte (<i>Westfries vooruitdenken</i>)

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op 23 januari 2020 heeft de raad het generiek afwegingskader voor woningbouw in alle kleine kernen vastgesteld. In dezelfde vergadering heeft de raad het college ook opgedragen om het *‘beleid voor woningbouw tussendoor’* te herijken. Deze opdracht heeft tot het voorliggende nieuwe generieke afwegingskader geleid. De basis voor dit nieuwe kader het reeds vastgestelde Afwegingskader voor woningbouw in kleine kernen (23 januari 2020, DOC-19-203367).

De rode teksten in het onderhavige document betreffen de wijzigingen die ten opzichte van het reeds vastgestelde afwegingskader zijn doorgevoerd.

1.2 SCOPE AFWEGINGSKADER

In dit nieuwe afwegingskader is het eerder vastgestelde afwegingskader (januari 2020) op een aantal onderdelen verbreed. Het is van toepassing op:

- de voormalige categorie ‘woningen tussendoor’;
- woningbouwinitiatieven bestaande uit 1 - 100 woningen;
- woningbouwinitiatieven in alle kernen in de gemeente.

Toelichting

De beleidsregels woningbouw tussendoor kunnen met de vaststelling van dit nieuwe afwegingskader vervallen. In de praktijk blijkt dat het afwegingskader en de bijbehorende werkwijze ook kan worden toegepast voor initiatieven die voorheen in de categorie ‘beleid woningbouw tussendoor’ vielen.

De aanvankelijke scope van het afwegingskader (initiatieven tot maximaal 15 woningen) blijkt onnodig beperkend te zijn. Er worden initiatieven ingediend voor binnenstedelijke locaties die uit 50 woningen of meer bestaan. Deze initiatieven kunnen voortaan op basis van dit afwegingskader en bijbehorende werkwijze worden behandeld. Dit past ook bij de opgave om de beschikbare contingenten de komende jaren versneld in te zetten. Door het afwegingskader te verruimen tot initiatieven tot 100 woningen, is voor deze categorie geen aparte kaderstelling meer nodig. Ook wordt voor deze gevallen via de standaard werkwijze een integrale afweging toegepast en wordt meer snelheid en efficiëntie behaald. Initiatieven die uit meer dan 100 woningen bestaan, zullen – vanwege de aard en omvang – nog wel via een aparte kaderstelling aan de raad worden aangeboden.

1.3 OPGAVE EN DOEL

De opgave is om – als uitwerking van het regionale en lokale woonbeleid - de juiste woningen op de juiste plek te faciliteren. Het doel is om de woningbouwopgave te concretiseren en te versnellen. We streven naar financieel haalbare ontwikkelingen met een vraaggestuurd woningbouwprogramma en voldoende ruimtelijke kwaliteit. Dit samenhangend afwegingskader voor woningbouw in alle kernen, met een bijbehorende werkwijze, wordt hiervoor als extra instrument ingezet.

Daarnaast bevat dit afwegingskader uitgangspunten voor nieuw beleid voor wonen in bijgebouwen en splitsing van hoofdgebouwen (zie bijlage 1). Aan dergelijke initiatieven kon tot op heden geen medewerking worden verleend.

Om aan dergelijke initiatieven meer ruimte te kunnen bieden, zullen deze uitgangspunten verder worden uitgewerkt in afzonderlijke beleidsregels. Tot die tijd kunnen voorkomende initiatieven alvast in de geest van deze uitgangspunten worden beoordeeld.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 zijn de uitgangspunten voor dit afwegingskader geformuleerd. Het afwegingskader zelf is in hoofdstuk 3 opgenomen. De werkwijze die bij dit afwegingskader hoort, is in bijlage 2 opgenomen. In bijlage 3 is het huidige woonbeleid opgenomen, waarop dit afwegingskader is gebaseerd.

2. UITGANGSPUNTEN AFWEGINGSKADER

Dit afwegingskader geldt voor zowel de initiatiefnemers voor woningbouwplannen als voor de gemeente zelf. De uitgangspunten voor dit afwegingskader worden hierna kort toegelicht. In hoofdstuk 3 is het afwegingskader te vinden.

1. *Raad stuurt aan de voorkant, college werkt uit, raad toetst aan de achterkant*

Met dit afwegingskader geeft de gemeenteraad aan de voorkant sturing aan uitvoerbare, kwalitatief goede woningbouwplannen. De raad geeft met dit kader aan het college de ruimte om deze plannen – in samenspraak met de initiatiefnemers – verder uit te werken tot kwalitatief goede plannen.

De gemeenteraad toetst aan de achterkant (bij vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan) of het college het initiatief binnen de gestelde kaders heeft uitgewerkt.

De criteria van het afwegingskader hebben een regisserend karakter: sturend (door de raad) waar nodig, ruimte biedend (aan het college) waar mogelijk. Het afwegingskader bevat voldoende onderscheidende criteria om ‘ja’ te kunnen zeggen tegen goede initiatieven. Ook geeft het houvast om op uitwerkingsniveau initiatieven bij te sturen, of af te wijzen indien deze evident niet aan de criteria voldoen.

2. *Voordelen van dynamisch programmeren*

Het afwegingskader heeft een directe relatie met het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarin alle woningbouwplannen zijn benoemd en in de tijd zijn gefaseerd.

Om woningen daadwerkelijk versneld te kunnen concretiseren en realiseren, hanteren we het principe van dynamisch programmeren. Het initiatief dat als eerste binnenkomt, wordt aan het afwegingskader getoetst. Indien het initiatief een positieve score behaalt, wordt dit plan in het woningbouwprogramma opgenomen en wordt vervolgens verder uitgewerkt. De gemeenteraad stelt dit programma jaarlijks vast.

3. *Eén generiek kader voor alle initiatieven voor 1 tot 100 woningen in alle kernen*

Het afwegingskader is een generiek kader. Het is van toepassing op initiatieven voor 1 tot 100 woningen in alle kernen in de gemeente. Het generieke afwegingskader komt in de plaats van de verschillende kaderstellingen die tot op heden voor elk afzonderlijk initiatief aan de gemeenteraad werden voorgelegd. Hiermee wordt de benodigde snelheid in planvoorbereiding en besluitvorming bereikt. Initiatieven die uit meer dan 100 woningen bestaan, zullen – vanwege de aard en omvang – via een aparte kaderstelling aan de raad worden aangeboden.

4. *De ‘ontwikkelingsdriehoek’ voor een integrale afweging*

Om woningbouw op gang te helpen, accepteren we dat een initiatief niet altijd op alle ontwikkelaspecten een ‘10’ kan scoren.

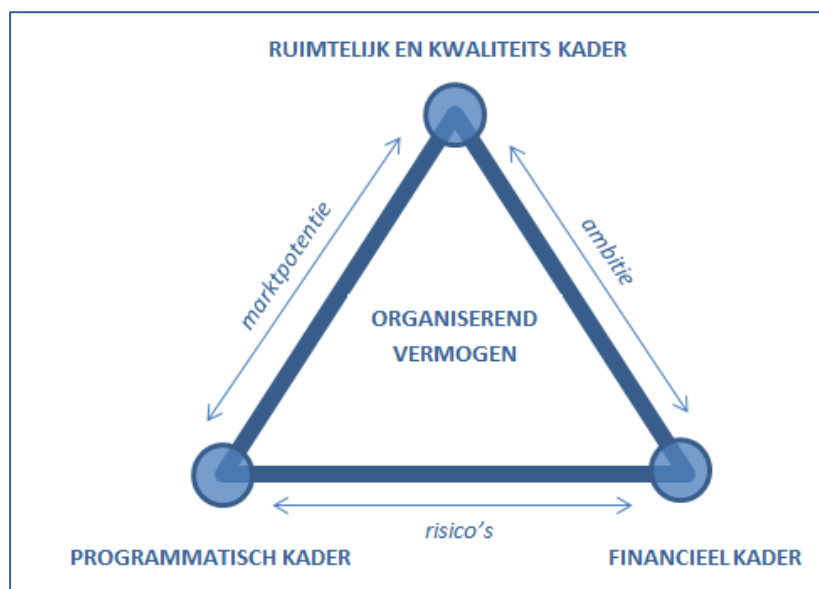
Uitgangspunt bij elke afweging van een initiatief voor woningbouw is integraliteit: alle relevante ontwikkelaspecten worden bij het initiatief evenwichtig afgewogen.

Dat bijvoorbeeld een woningbouwplan zich – ruimtelijk gezien – niet op de meest gewenste locatie bevindt, wil nog niet zeggen dat dit plan op basis van alléén dit gegeven een negatieve beoordeling krijgt.

De basis voor deze systematiek wordt door de ‘ontwikkelingsdriehoek’ (zie figuur 1) gevormd. De integrale afweging tussen de ontwikkelaspecten wordt binnen het samenspel van 3 kaders gemaakt:

- Kader 1: programmatisch kader (aantal en kwaliteit)
- Kader 2: ruimtelijk en kwaliteitskader (locatie en inpassing in omgeving)
- Kader 3: financieel kader (financiële haalbaarheid)

De afweging is hetzelfde maar de uitkomst kan per initiatief verschillen. Zo kunnen locatie specifieke omgevingsaspecten, de marktpotentie en de specifieke woningvraag, de afweging beïnvloeden. De opgave is te zoeken naar de balans in deze driehoek.



Figuur 1: afwegen volgens het principe van de ontwikkelingsdriehoek

5. *Algemeen geldende wetgeving en verordeningen zijn niet onderscheidend*

Algemeen geldende randvoorwaarden die reeds wettelijk of via provinciale of gemeentelijke verordeningen zijn vastgelegd (bijvoorbeeld milieunormen of veiligheidsnormen), maken geen deel uit van dit afwegingskader, omdat deze bij een integrale afweging van initiatieven niet onderscheidend zijn. Wel kunnen deze wettelijke voorwaarden van invloed zijn op de exploitatie of de haalbaarheid.

De gemeente toetst of door initiatiefnemers in de planvorming en de benodigde planologische procedures (omgevingsvergunning, bestemmingsplan/omgevingsplan) aan de wettelijke vereisten wordt voldaan.

6. *Bestaande en vastgestelde beleidskaders in samenhang vertaald*

Dit afwegingskader respecteert de bestaande regionale afspraken (regionale woonvisie, afwegingskader wonen) en het gemeentelijk beleid (programma wonen). De bestaande beleidskaders zijn in samenhang naar één overzichtelijk kader vertaald. Hetgeen bijdraagt aan een transparante werkwijze en communicatie tussen gemeente en initiatiefnemers. Bijlage 3 bevat het overzicht van de betreffende beleidskaders. Na vaststelling van dit nieuwe afwegingskader wordt het beleid woningbouw tussendoor ingetrokken.

7. *Financieel kader: leges, plankostenscan en grondexploitatie*

Het afwegingskader biedt ruimte bij een passief grondbeleid om het woningbouwprogramma en de ruimtelijke kwaliteit af te kunnen wegen tegen het uitgangspunt van een sluitende grondexploitatie met een redelijk rendement. Bij een actief grondbeleid is het kader een sluitende grondexploitatie.

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de kosten van de ontwikkeling voor eigen rekening neemt. Het kostenverhaal van elk initiatief loopt via de sporen leges of een anterieure overeenkomst of exploitatieplan (beide gebaseerd op een plankostenscan).

8. *De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor participatie en draagvlak*

De initiatieven voor woningbouw zullen doorgaans in de meeste gevallen afwijken van het geldende planologisch regiem. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de benodigde participatie (informerende en overleggen met belanghebbenden, inwoners) en het verkrijgen van draagvlak bij betrokken stakeholders.

9. *Meer nadruk op een efficiënt voortraject en heldere werkwijze*

Dit afwegingskader is alleen effectief met een bijpassend werkproces. Dit afwegingskader bevat daarom in de bijlage een stappenplan voor de initiatiefnemer en de gemeente. Door dit stappenplan aan de voorkant goed te doorlopen, ontstaan kansen voor een snellere doorlooptijd van de ruimtelijke procedures en vergunningen.

3. AFWEGINGSKADER WONINGBOUW IN ALLE KERNEN

Bij de planvoorbereiding en de beoordeling van initiatieven voor woningbouw van gebruiken we het afwegingskader en dat in dit hoofdstuk uiteengezet is. Het afwegingskader is gebaseerd op de uitgangspunten die in hoofdstuk 2 zijn geformuleerd.

3.1 VERHOUDING MET REGIONAAL AFWEGINGSKADER

In regionaal verband is het Regionaal afwegingskader wonen (2019) vastgesteld. In het onderstaande overzicht is aangegeven op welke wijze dit kader is vertaald naar dit gemeentelijke afwegingskader voor de kleine kernen.

NB: De 5 punten onder de *Westfriesse basis* zijn verplichtingen, de 10 punten onder *Westfriesse vooruitdenken* zijn ambities, waarvan minimaal 5 van in het plan moeten terugkomen.

WESTFRIESE BASIS: 5 verplichte vereisten		Vertaling naar afwegingskader
1	Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl. de buffer) en blijft binnen de gemeentelijke behoefte	Afweging 1, blz 7
2	Het plan voldoet aan de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in Westfriesland plaats vindt in krachtige kernen	Afweging 2, blz 7
3	Het plan is getoetst aan de regionale behoefte: Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte	Afweging 3, blz 8
4	Het plan kan binnen BSG worden gerealiseerd. In geval Buiten BSG, dan toetsing of realisatie binnen BSG mogelijk is.	Afweging 4, blz 10
5	Als het plan binnen regionale behoefte past, maar niet binnen BSG mogelijk is, dan toets of het niet binnen provinciaal beschermingsregime ligt en multimodaal is ontsloten.	Afweging 5, blz 10
WESTFRIES VOORUITDENKEN: minimaal 5 van de 10 ambities moeten voldoen		
1	Het plan levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen - Huur onder liberaliseringsgrens - Goedkope koop onder € 200.000	In afweging 3, blz 8
2	Langer zelfstandig wonen	In afweging 3, blz 8
3	Het plan levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen	Afweging 8, blz 11
4	Het plan voorziet in woningen in vrije huursector voor middeninkomens	In afweging 3, blz 8
5	Nieuwe woningenbouw zoveel mogelijk in nabijheid OV knooppunt	N.v.t. in Medemblik
6	Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een onderscheidende woonomgeving	In afweging 3, blz 8
7	Het plan draagt duurzaam bij aan de versnelling van woningbouwproductie in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte	In afweging 3, blz 8
8	Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet	In afweging 3, blz 8
9	Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden	In afweging 3, blz 8
10	Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet	In afweging 3, blz 8

3.2 PROGRAMMATISCH KADER: AANTAL EN KWALITEIT

Afweging 1: Het plan past binnen de indicatieve regionale en gemeentelijke woningbehoefte (incl. buffer) en blijft in principe binnen de gemeentelijke behoefte (*Westfriesse basis*).

Uit de 'Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2020' blijkt wat voor de periode 2019-2030 de prognose voor de woningbouwbehoefte per gemeente is. Voor de gemeente Medemblik is de totale woningbouwbehoefte op 1.450 woningen vastgesteld. Rekening houdend met de reeds gerealiseerde woningen en gesloopte woningen, bedraagt de gemeentelijke indicatieve behoefte per 1 januari 2019 een aantal van 1.361 woningen (zie ook het amendement bij de Kadernota en de relevante recente provinciale en regionale beleid in bijlage 2, o.a. Woonagenda en Woonakkoord).

Spelregels beoordeling:

- de gemeente beoordeelt aan de hand van het actuele woningbouwprogramma of het aantal woningen van het nieuwe initiatief passend is binnen het gemeentelijk randtotaal;
- indien het nieuwe initiatief (geheel of gedeeltelijk) niet binnen het actuele woningbouwprogramma past, maar het wel positief scoort op de andere gebieden van de 'ontwikkelingsdriehoek', weegt de gemeente dit nieuwe initiatief af tegen andere (bestaande) plannen in het woningbouwprogramma. Het nieuwe initiatief kan daarmee in een jaarschijf van het woningbouwprogramma terecht komen (zie uitgangspunt 8), met als mogelijk gevolg dat bestaande plannen in tijd doorschuiven.

Afweging 2: Het plan voldoet aan de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in de grote (krachtige) kernen wordt gerealiseerd (*Westfriesse basis*).

In de regio Westfriesland is afgesproken dat minimaal 70% van de woningbouwplannen in de krachtige kernen van Westfriesland wordt gerealiseerd. In de gemeente Medemblik zijn dat Medemblik, Wervershoof, Wognum en Andijk. Dat betekent dat maximaal 30% van de woningbouwplannen in de kleine kernen kan plaatsvinden.

Voor de periode 2017-2030 kunnen in de gemeente Medemblik in totaal **510** woningen in de 14 kleine kernen worden gerealiseerd. Voor de dorpen Twisk, Hauwert, Zwaagdijk West en Sijbekarspel is in het programma reeds rekening gehouden met de volgende aantallen woningen die op korte termijn kunnen worden gerealiseerd:

	<i>Richtgetallen te bouwen woningen</i>
Twisk	10
Hauwert	10
Zwaagdijk West	10
Sijbekarspel	15

Spelregels beoordeling:

- de gemeente beoordeelt of het aantal woningen in het plan binnen de verdeling per kern past;
- per kern zijn meerdere plannen mogelijk, mits in totaal de aangegeven richtgetallen per kern niet wordt overschreden;
- Indien als gevolg van de afwegingen in de 'ontwikkeldriehoek' blijkt dat iets meer woningen nodig zijn of minder woningen mogelijk zijn om de beoogde woningtypologie en differentiatie rond te krijgen, kan de gemeente overgaan tot een afwijking van het richtgetal. Hiervoor gebruiken we een marge van 20% ten opzichte van het richtgetal per kern;
- In het geval meerdere plannen positief scoren, en de aangegeven richtgetallen per kern (inclusief marge) worden overschreden én binnen het totaal van de 30% blijven, wordt bekeken of deze plannen alsnog in het woningbouwprogramma kunnen worden opgenomen en in de tijd kunnen worden gefaseerd.

Afweging 3: Het plan voldoet aan de regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief *(Westfrieze basis)*

In de Westfrieze basis is het huidige woningbouwbeleid gericht op het realiseren van 'onderscheidende en complementaire woonmilieus'. Daarbij wordt vooral ingezet op woningtypen waar meer eigen inbreng van toekomstige bewoners mogelijk is én woningtypen die afwijken van dat wat hier al veel voorkomt.

De algemene regel is dat het initiatief bestaat uit:

- 50% huur en/of goedkope koop
- 50% vrij te besteden

Indien uit de beoordeling blijkt dat een plan hier niet aan kan voldoen, wordt verwezen naar afwegingskader 9.

Bij de toetsing van deze percentages scoren initiatieven goed op onderstaande woningtypen, doelgroepen en woonmilieus:

1. betaalbare woningen *(Westfries vooruitdenken)*
 - a. huur (sociale huur onder de liberalisatiegrens of middenhuur/vrije sector)
 - b. goedkope koopwoningen, onder indexgrens starterslening / NHG *(NB ten opzichte van het criterium van de regio legt Medemblik dit wat ruimer uit)*
2. woningen die bijdragen aan langer zelfstandig wonen *(Westfries vooruitdenken)*
 - a. rolstoel-/rollator toegankelijkheid
 - b. installatie van traplift is mogelijk // slaap- en badkamer op begane grond
 - c. voorzieningen: winkels, zorg, ov, ontmoeting
 - d. glasvezel/domotica
3. woningen in vrije huursector voor middeninkomens *(Westfries vooruitdenken)*
 - a. huur boven de liberalisatiegrens

4. woningen die een toevoeging vormen vanwege het type woningen waarin het voorziet (*Westfries vooruitdenken*)

De behoefte is, zoals onderzocht, evident aanwezig voor:

- a. betaalbare koopwoningen (grondgebonden en/of appartement, hangt samen met mate van verstedelijking)
 - b. sociale huur
 - c. in stedelijk gebied: goedkope appartementen met lift
 - d. kwetsbare groepen met zorgvraag (aanleun, mantelzorg etc)
5. Focusdoelgroepen van beleid: starters, startende huishoudens (binnen als buiten de regio), sociaal kwetsbare woningzoekenden, binnenlandse en buitenlandse werknemers (*Westfries vooruitdenken*).
 6. Onderscheidend woonmilieu en programma (*Westfries vooruitdenken*)
Ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, en ten opzichte van andere regio's. De kwaliteiten van het plan kunnen betrekking hebben op het woonmilieu, de landschappelijke waarden, belevingswaarden of specifieke typologie woningen. O.a. bijzondere woonconcepten, zoals gemeenschappelijke woonvormen, collectieve zelfbouw.
 7. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving (*Westfries vooruitdenken*)
Het programma van het plan voorziet in specifieke behoeften van woningzoekenden van buiten de regio. De aantrekkelijke woonomgeving is een belangrijke vestigingsfactor onder nieuwkomers van buiten de regio. Indien het plan een positieve bijdrage levert aan de regionale vestigingsfactoren, is dit een pré.
 8. Het plan draagt bij aan de benodigde versnelling van de woningbouw in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte (*Westfries vooruitdenken*)
Een plan scoort indien inzet is gepleegd om het plan versneld uit te voeren. Dit kan onder andere door het plan naar voren te halen in de programmering. Of een nieuw woningbouwplan met een zekere omvang, aanvullend op de bestaande en bekende plancapaciteit.

Spelregels beoordeling:

- Van initiatiefnemers wordt verwacht dat zij de marktvraag naar woningen en afnamebereidheid door middel van onderzoek of marktverkenning onderbouwen. Het staat de gemeente vrij om een onafhankelijk advies in te winnen naar de behoefte / woningtypen;
- de gemeente beoordeelt aan de hand van de actuele gegevens van woningvoorraad en -behoefte of het door de initiatiefnemer voorgestelde woningbouwprogramma passend is.

Afweging 4: Het plan kan binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) worden gerealiseerd. Wanneer het plan buiten BSG is gelegen, is getoetst of realisatie binnen BSG mogelijk is (*Westfriese basis*)

Uitgangspunt is dat woningbouw plaatsvindt binnen BSG, tenzij dit op uiteenlopende redenen niet mogelijk is. Wanneer een plan buiten BSG gelegen is, moet aangetoond worden dat alternatieven binnenstedelijk (zoals inbreidings- of transformatielocaties) geen passend alternatief zijn. Alleen dan past het plan binnen de ladder en het afwegingskader. Een lokale behoefte kan bijvoorbeeld reden zijn om buiten BSG te bouwen in een bepaalde kern.

Voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling (een woningbouwplan van meer dan 11 woningen) moet in het kader van de ladder duurzame verstedelijking de behoefte worden onderbouwd. Dit is zowel een kwantitatieve als kwalitatieve onderbouwing:

1. Welke extra woningbehoefte is de komende 10 jaar te voorzien?
2. Hoeveel woningen zijn vastgelegd in de bestaande harde plancapaciteit?
3. Blijft er na vergelijking van de behoefte en de harde plancapaciteit behoefte aan de in het plan voorziene woningaantallen - / typen?.

De ladder duurzame verstedelijking gaat uit van bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Indien het plan (stedelijke ontwikkeling) buiten bestaand stedelijk gebied ligt, is onderzoek nodig of deze ontwikkeling ook op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Afweging 5: Als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar niet binnen BSG, is getoetst of het plan binnen een provinciaal beschermingsregime ligt en multimodaal is ontsloten (*Westfriese basis*).

Waar een plan buiten BSG is gelegen, dient altijd getoetst te worden of het ook binnen bepaalde provinciale beschermingsregimes gelegen is. In Westfriesland gaat het hier specifiek om weidevogelleefgebieden, Natuurnetwerk Nederland (inclusief ecologische verbindingzones), of aardkundig waardevolle gebieden. Waar van toepassing gaan we hierover vroegtijdig met de provincie in gesprek. Wanneer er binnen BSG geen alternatieven zijn, wordt gezocht naar een locatie die multimodaal ontsloten is. Dat is een locatie die ontsloten is door verschillende vormen van mobiliteit.

3.3. RUIMTELIJK EN KWALITEITSKADER: LOCATIE EN INPASSING

Afweging 6: Voorkeur voor herstructurerings- of transformatielocaties (*gemeentelijke basis*)

Nieuwe initiatieven op een herstructurerings-/ transformatie hebben een pré. Maar bouwen in alle kernen is belangrijk, dus moet een woningbouwlocatie ook op een andere locatie kunnen plaatsvinden. In het geval ontwikkeling van een herstructurerings-/transformatielocatie niet opportuun is of geen reëel perspectief biedt, is een inbreidingslocatie of een uitleglocatie buiten BSG (onder voorwaarden, zie ook afweging 4 en 5) ook mogelijk.

Afweging 7: het plan verslechtert de aanwezige landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit niet
(gemeentelijke basis)

Een nieuw plan moet minimaal aansluiten bij de aanwezige landschappelijke en / of ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de betreffende kern. Toevoegen van kwaliteit is een pré. Een plan dat voortbouwt op de karakteristieke kernkwaliteiten van het betreffende dorp en het omliggende cultuurlandschap, versterkt de kwaliteit en de samenhang ter plaatse. De kernkwaliteiten worden gevormd door de historische identiteit en structuur van de kern, de gebied specifieke kenmerken van het omliggende cultuurlandschap en de aanwezige typerende (historische) objecten. Het verleden (de ontwikkelingsgeschiedenis) is daarmee de inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. De kernkwaliteiten van de cultuurlandschappen zijn beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (provincie Noord-Holland). De regels zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Voorts worden de gemeentelijke Welstandsnota en de Structuurvisie Medemblik 'Sterke kust en sterk achterland' (2012) betrokken, waarin bouwstenen voor de karakteristieke kernkwaliteiten van de kleine kernen zijn gegeven (zie bijlage 3 van dit afwegingskader).

Spelregel:

- de initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk om in afstemming met de gemeente in een zo vroeg mogelijk stadium de randvoorwaarden voor de landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit te verkennen (bijvoorbeeld via een quickscan van adviescommissie Mooi Noord-Holland).

Afweging 8: het plan levert een positieve bijdrage aan duurzaamheid en klimaatadaptie en/of een andere maatschappelijke meerwaarde *(westfriesvooruitdenken + gemeentelijke aanvulling)*

Het uitgangspunt is dat de woningen aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid voldoen. Extra ambities op het gebied van duurzaamheid zijn een pré.

In Medemblik wordt de openbare ruimte zoveel mogelijk klimaatadaptief ingericht. Een plan waarin op het gebied van klimaatadaptieve inrichting nieuwe ontwerpprincipes en maatregelen zijn toegepast, heeft een pré. Het gaat dan o.a. om maatregelen op het gebied van minder wateroverlast, minder hittestress, minder droogte, meer biodiversiteit. Een andere pré kan worden verkregen wanneer het plan op een andere wijze een maatschappelijke bijdrage levert.

3.4 FINANCIEEL KADER

Afweging 9: In geval van passief grondbeleid, weegt de gemeente het woningbouwprogramma en de ruimtelijke kwaliteit af tegen het uitgangspunt van een sluitende grondexploitatie met een redelijk rendement *(gemeentelijke aanvulling)*

In geval van eigen grond maakt de gemeente de keuze tussen actief en passief grondbeleid en de uitgiftestrategie. Uitgangspunt bij een eigen grondexploitatie is kostenneutraal handelen. In bijzondere gevallen van een specifiek algemeen belang zou daarvan kunnen worden afgeweken.

Dit kan bijvoorbeeld zo zijn bij de bouw voor een heel specifieke doelgroep waarbij het initiatief financieel haalbaar kan worden gemaakt door middel van een afwijkende financiële afspraak.

De initiatiefnemer dient aan te tonen dat er bij het plan sprake is van een juiste balans tussen het woningbouwprogramma, de ruimtelijke kwaliteit en de grondexploitatie. De gemeente toetst dit (afweging in de ontwikkeldriehoek).

De financiële risico's en de gemeentelijke plankosten worden via een anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer. In het geval van relatief kleine, eenvoudige initiatieven zullen de kosten op basis van de geldende legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

BIJLAGE 1: KADER VOOR BELEID WONEN IN BIJGEBOUWEN EN SPLITSING VAN HOOFDGEBOUWEN

De huidige woningvoorraad kan beter worden benut. Door onder voorwaarden wonen in een bijgebouw en woningsplitsing van hoofdgebouwen toe te staan, kunnen kleinere, betaalbare woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Het wordt dan voor starters gemakkelijker om een woning te vinden en voor ouderen om langer 'thuis' te blijven wonen.

Op dit moment zijn deze ontwikkelingen in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Ook zijn er geen beleidskaders vastgesteld op basis waarvan kan worden afgewogen of in afwijking van het bestemmingsplan alsnog medewerking kan worden verleend.

Nieuwe beleidsregels moeten ervoor zorgen dat er – onder voorwaarden (ja, mits) meer ruimte voor dergelijke initiatieven wordt geboden. Hierbij moeten ook de gevolgen voor de fysieke leefomgeving, de stedenbouwkundige gevolgen (bijvoorbeeld verdichting) en de belangen van de naastgelegen eigenaren worden betrokken. Een voorwaarde voor verruiming van het beleid is dan ook dat er een helder toetsingskader onder ligt. Voorgesteld wordt om voor beide situaties nieuwe beleidskaders uit te werken en vast te stellen, gebaseerd op onderstaande uitgangspunten:

Uitgangspunten voor beleid 'wonen in een bijgebouw'

Wonen in een bijgebouw is kansrijk als het voldoet aan de volgende criteria:

- Het bijgebouw is één bestaand gebouw, behorend bij een hoofdgebouw met (ten dele) een bestaande woonfunctie;
- Het bijgebouw is bedoeld voor maximaal één huishouden;
- De voorgevel van het bijgebouw, waarin de woning is voorzien, mag in alle gevallen niet voorbij (niet achter) de achtergevel van de belendende hoofdgebouwen zijn gepositioneerd;
- Een kadastrale splitsing tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw wordt aangevraagd en toegekend, zodat de woning in het bijgebouw een eigen adres krijgt/heeft;
- Er dient een (beperkte) inrichtingsschets van het perceel op schaal aangeleverd te worden
- De initiatiefnemer toont aan op welke wijze het perceel waarop het bijgebouw staat op een goede en veilige wijze op de openbare weg wordt ontsloten. Afhankelijk van de vorm wordt dit publiekrechtelijk of privaatrechtelijk geborgd. Constructies, zoals "recht van overpad" worden zoveel mogelijk vermeden;
- Het parkeren vindt op eigen perceel plaats, overeenkomstig de geldende parkeernorm; Indien dit vanuit ruimtelijk oogpunt niet mogelijk is, wordt een bijdrage aan het parkeerfonds gedaan.

NB

- Wonen in bijgebouwen op bedrijventerreinen (bedrijfs- en kantoorgebouwen, bedrijfswoningen etc) is nu uitgesloten, maar kan later onderwerp zijn van heroverweging.
- Definities moeten nader worden uitgewerkt.
- Kosten zijn voor de initiatiefnemer (via leges en/of plankosten)

Uitgangspunten voor beleid 'splitsing van woningen'

Definitie: Bij woningsplitsing is er sprake van een tweede woning die zelfstandig en permanent kan worden bewoond door een afzonderlijk huishouden in een hoofdgebouw

Splitsing van een hoofdgebouw is in principe toegestaan als het voldoet aan het 'afwegingskader woningbouw' en de bijbehorende wet- en regelgeving (milieuwetgeving, bouwbesluit etc).

Vervolgens voldoet het initiatief aan de volgende criteria:

- Splitsing is alleen mogelijk binnen een bestaand hoofdgebouw met (ten dele) een bestaande woonfunctie.
- De gesplitste woning krijgt een eigen adres;
- Er dient een (beperkte) inrichtingsschets van het perceel op schaal aangeleverd te worden;
- De initiatiefnemer toont aan op welke wijze de gesplitste woningen op een goede en veilige wijze op de openbare weg worden ontsloten. Afhankelijk van de vorm wordt dit publiekrechtelijk of privaatrechtelijk geborgd. Constructies, zoals "recht van overpad" worden zoveel mogelijk vermeden.
- Het parkeren vindt plaats op eigen perceel, overeenkomstig de geldende parkeernorm. Indien dit vanuit ruimtelijk oogpunt niet mogelijk is, wordt een bijdrage aan het parkeerfonds gedaan.

NB:

- Splitsing van hoofdgebouwen op bedrijventerreinen (bedrijfs- en kantoorgebouwen, bedrijfswoningen etc) is nu uitgesloten, maar kan later heroverwogen worden
- Definities moeten nader worden uitgewerkt.
- Kosten zijn voor de initiatiefnemer (via leges en/of plankostenscan)

BIJLAGE 2: WERKWIJZE

De woningbouwinitiatieven (tot 100 woningen) worden in de fase van principeverzoek ambtelijk volgens de uitgangspunten van het afwegingskader beoordeeld en in een advies aan het college verwerkt. Uiteindelijk zal het college van burgemeester en wethouders (of de gemeenteraad, afhankelijk van de inhoud van het initiatief) de formele besluiten over omgevingsvergunning-aanvragen c.q. bestemmingsplan- / omgevingsplanherzieningen nemen. Initiatieven die uit meer dan 100 woningen bestaan, zullen wel aan het afwegingskader worden getoetst maar zullen – vanwege de aard en omvang – via een aparte kaderstelling aan de raad worden aangeboden.

4.1 DYNAMISCH PROGRAMMEREN

De initiatieven die volgens onderstaande werkstappen tot een goed plan leiden, waarover een positief principebesluit is genomen, worden in het gemeentelijke woningbouwprogramma opgenomen. Jaarlijks beoordeelt de gemeente of er, gezien de relatie met de andere plannen, nieuwe woningbouwplannen aan de lijst van het woningbouwprogramma kunnen worden toegevoegd en in welke jaarschijf deze terecht komen. Het is aan initiatiefnemers om volgens onderstaande werkstappen tot een ‘goed’ plan te komen. Het is ook mogelijk dat plannen, die toch niet worden gerealiseerd of waarvoor niet binnen een redelijke periode van 1 jaar na het positieve besluit op een principeverzoek, toekenning een omgevingsvergunning is ingediend, van de lijst worden verwijderd. Er ontstaat dan ruimte voor nieuwe plannen die wel snel kunnen worden gerealiseerd.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt één keer per jaar door de raad geactualiseerd. Op deze wijze krijgt de raad meer actueel inzicht en daardoor betere sturingsmogelijkheden. Belangrijk daarbij is dat de gemeente de aantallen en de actuele en verwachte marktvraag continue scherp in beeld heeft door middel van een jaarlijkse monitoring. Zodat tijdig bijgestuurd kan worden en voorkomen kan worden dat er een overschot van bepaalde typen, leegstand en prijsdaling kan optreden.

4.2 WERKSTAPPEN

Volgens welke werkstappen worden nieuwe initiatieven voor woningbouw in de kleine kernen doorlopen?

QUICKSCAN en OVERLEGTAfel

Als een initiatiefnemer zich meldt met een initiatief voor een specifieke locatie wordt gecheckt of op voorhand geen belemmeringen bekend zijn die een ontwikkeling op de beoogde locatie op voorhand onmogelijk maakt, bijvoorbeeld:

1. Zijn er locatiegerelateerde publiekrechtelijke of privaatrechtelijke belemmeringen die de ontwikkeling van de locatie op voorhand onmogelijk maken (wetgeving, beleid etc);
2. Zijn er eerder raadsbesluiten genomen die woningbouw op de beoogde locatie onmogelijk maken?

Op basis van ingediende stukken wordt in de Overlegtafel¹⁾ een scan van het initiatief gemaakt: is het 'kansrijk', 'kansrijk, mits' of 'niet kansrijk' voor verdere uitwerking? In het geval van 'kansrijk' of 'kansrijk, mits' kunnen de vervolgstappen van de werkwijze worden uitgevoerd. Bij voorkeur wordt vooraf een bezoek aan het plangebied van het initiatief gebracht.

STAP 1: Verkennend gesprek initiatiefnemer en gemeente

De initiatiefnemer wordt voor een verkennend gesprek bij de gemeente uitgenodigd. Het doel van dit gesprek is dat in een zo vroeg mogelijk stadium de ideeën van de initiatiefnemer (locatie, aantallen, typen e.d.) worden uitgewisseld en de resultaten van de Overlegtafel worden gedeeld. Ook worden afspraken gemaakt over het verdere verloop van het voorbereidingsproces, de te doorlopen stappen, de kosten (leges en plankostenscan) en de planning.

STAP 2: Initiatiefnemer werkt het plan uit

De initiatiefnemer werkt het plan op basis van de ontvangen kaders verder uit. Tot hoever deze uitwerking moet plaatsvinden, kan uit stap 4 worden herleid. Hierin is aangegeven welke documentatie moet worden aangeleverd om in aanmerking te kunnen komen voor beoordeling.

Het heeft de voorkeur om in deze stap overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer te laten plaatsvinden over de uitwerking van de plannen in relatie tot de gegeven kaders.

STAP 3: Indienen principeverzoek

Als alle informatie binnen is, wordt het verzoek beoordeeld en stelt de gemeente een quick-scan op. Dit is het document dat naar het college gaat. In geval van een positief besluit op het principeverzoek volgt stap 4.

STAP 4: Uitwerken plan en opstellen intentieovereenkomst

Zodra het College een positief besluit heeft genomen op het initiatief, zal de initiatiefnemer het plan binnen de gegeven kwalitatieve en ruimtelijke kaders verder uitwerken. Gedurende dit traject zullen afstemmingsoverleggen tussen de initiatiefnemer en de gemeente plaatsvinden. De initiatiefnemer en de gemeente onderzoeken de haalbaarheid van het initiatief door het verder uit te werken met inachtneming dat bij de uitwerking de juiste balans in de ontwikkeldriehoek behouden moet blijven.

Initiatiefnemer werkt voor eigen rekening en risico uit en de gemeente begeleidt, toetst en maakt afspraken over de financiële vergoeding van de ambtelijke inzet in deze fase (uitvoeren plankostenscan).

De gemaakte afspraken uit het verkennend gesprek waarin de vereisten uit het generiek afwegingskader zijn gesproken, worden door de gemeente gebundeld en aan de initiatiefnemer meegegeven. Dit is het kader waarmee de initiatiefnemer bij de verdere planuitwerking rekening moet houden, inclusief de daarbij behorende kosten.

Als het plan, na uitwerking met het juist woningbouwprogramma, voldoende ruimtelijke kwaliteit nog steeds financieel haalbaar blijkt (juiste balans) dan kan een anterieure overeenkomst worden

¹⁾ Integrale beoordeling van het initiatief door diverse gemeentelijke disciplines.

gesloten, voorafgaand aan de start van de omgevingsvergunningprocedures of planologische procedure (bestemmingsplan/omgevingsplan).

Verplicht aan te leveren documentatie door de initiatiefnemer:

- Situatietekening huidige situatie met hierop ten minste vermelding van straatnaam en huisnummers en bebouwing;
- Tekening gewenste nieuwe situatie met hierop ten minste vermelding van situering, volume en functie van de nieuwe bebouwing;
- Schriftelijk bewijs eigenaar grond(en) en indien van toepassing schriftelijk bewijs dat er door de eigenaar toestemming is gegeven om dit verzoek in te dienen;
- Onderbouwing van het generiek afwegingskader;
- Gemeentelijk verslag / afsprakenlijst van het verkennend gesprek en eventuele vervolgesprekken tussen initiatiefnemer en gemeente (zie stap 1).

Stap 5: Beoordeling

In deze stap wordt het uitgewerkte plan beoordeeld en wordt een collegevoorstel voorbereid. Van de plannen waar het College positief op heeft besloten, worden de aantallen en de types in de lijst van woningbouwplannen opgenomen. Als het plan alsnog afvalt, zal dit worden gemotiveerd en zal daarbij ook worden aangegeven waarom het plan is afgefallen. De mening van de klankbordgroep / commissie over het voorgenomen college-besluit wordt gepeild.

STAP 6: Ondertekenen anterieure overeenkomst

Het is belangrijk om overeenstemming over het verhaal van de kosten tussen de gemeente en de initiatiefnemer te hebben voordat de planbegeleiding en de juridisch planologische procedure in gang wordt gezet. Deze overeenstemming wordt vastgelegd door middel van het ondertekenen van de anterieure overeenkomst, waarin de plankosten zijn opgenomen.

STAP 7: Aanvraag omgevingsvergunning of wijziging bestemmingsplan / omgevingsplan

Nadat de anterieure overeenkomst is ondertekend, dient de initiatiefnemer een verzoek voor een omgevingsvergunning of een wijziging bestemmingsplan/omgevingsplan. In het geval de planologische rechten onherroepelijk zijn en/of de vergunning wordt verleend, zal de gemeente dit bijhouden.

Om te waarborgen dat de woningen daadwerkelijk op korte termijn worden gerealiseerd, zal in de beschikking van de omgevingsvergunning voor de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden een termijn van maximaal 2 jaar worden opgenomen.

Indien de bouwactiviteiten deze termijnen overschrijden, zal de gemeente een gesprek met de initiatiefnemer aangaan en zo nodig de omgevingsvergunning intrekken. De gemeente wil voorkomen dat planologische rechten te lang worden vastgehouden, zonder dat deze worden benut. De vrijkomende woningen kunnen voor andere kansrijke plannen worden ingezet.

BIJLAGE 3: HUIDIG BELEID

Conclusies inventarisatie huidig beleid

Dit afwegingskader is gebaseerd op de geldende regionale en gemeentelijke beleids- en afwegingskaders. Een totaaloverzicht van de geldende kaders en een samenvatting hiervan zijn in bijlage 1 opgenomen. Uit een nadere analyse van deze beleidskaders blijkt het volgende:

- de kaders gaan voornamelijk over kwantitatieve aspecten (verdelen van aantallen per regio, gemeente en kernen) en kwalitatieve aspecten (woningtypologie en bediening van specifieke doelgroepen in de woningprogrammering). Het is wenselijk om aan de voorkant ook te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit en financieel-economische aspecten;
- het regionale afwegingskader voor wonen is onlangs in 2019 geactualiseerd en vastgesteld. De doorvertaling en integratie van deze wijzigingen naar het gemeentelijk beleid zijn in dit afwegingskader meegenomen.
- de huidige stapeling van diverse regionale en lokale afwegingskaders zorgt voor een onoverzichtelijk geheel. Meer overzicht is nodig om de juiste sturing en advisering door de gemeente aan de voorkant mogelijk te maken en de nodige transparantie en snelheid in de processtappen te bereiken.
- doordat bij elk afwegingskader is aangegeven dat plannen niet aan alle criteria hoeven te voldoen, is de sturing op met name kwaliteit en eindresultaat diffuus. Een verdere integratie van de kaders is daarom wenselijk.

Beleid

Dit gemeentelijk afwegingskader is gebaseerd op de volgende beleidsstukken:

- Woonagenda 2020-2025, Provincie Noord Holland
- Regionale Woonvisie Westfriesland (Regio Westfriesland, 31 juli 2017)
- Woonakkoord 2020-2025 Regio-WestFriesland en de provincie Noord-Holland
- Afwegingskader wonen Westfriesland 2019
- Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2019
- Programma Wonen 2018 – 2026 (Gemeente Medemblik)

Intrekking beleid

Na vaststelling van dit afwegingskader zijn de 'Beleidsregels tussendoor (Gemeente Medemblik)' ingetrokken.

===