Woningbouwkader Gemeente Medemblik 2024

Nummer	DOC-24-842142
Zaaknummer	Z-24-502458

1. Inleiding

Aanleiding

De regionale afspraken uit de Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord, de daaruit voortvloeiende regionale afspraken en ambities die zijn vastgelegd in het 'Westfries Afstemmingskader' en de gemeentelijke Woonvisie 2024-2028 geven aanleiding het 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023' vastgesteld op 1 juni 2023 te herzien op volkshuisvestelijke punten. Tegelijkertijd is deze gelegenheid aangegrepen om andere aspecten aan te vullen en de leesbaarheid te verbeteren. Daarnaast is de context van dit kader veranderd. Waar de behoefte aan aanvullende woningbouw voorheen beperkt was en er dus meerdere initiatieven tegen elkaar afgewogen konden worden, is het nu juist uitdaging om voldoende locaties te vinden waar woningbouw gerealiseerd kan worden om de doelstellingen op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en nationaal niveau te halen. Dat wil niet zeggen dat alle initiatieven automatisch geschikt zijn. In dit nieuwe woningbouwkader 2024 van de gemeente Medemblik zijn de punten waarop de gemeente toetst (verplichtingen) en de punten waarop de gemeente aanvullende doelstellingen heeft (ambities) opgenomen.

Uitgangspunten en reikwijdte

Met dit woningbouwkader geeft de gemeenteraad sturing aan uitvoerbare, kwalitatief goede woningbouwplannen. De raad geeft met dit kader aan het college de ruimte om woningbouwplannen in samenspraak met de initiatiefnemers uit te werken tot kwalitatief goede plannen. De gemeenteraad toetst bij vaststelling van het omgevingsplan of het college het initiatief binnen de gestelde kaders heeft uitgewerkt. Het woningbouwkader is geen op zichzelf staand beleidsstuk, maar brengt wettelijke vereisten, algemene richtlijnen en gemeentelijke kaders die elders in beleid zijn vastgelegd samen in een overzichtelijk kader. In de bijlage is een overzicht te vinden van de betreffende externe stukken.

Het woningbouwkader is van toepassing op alle woningbouwinitiatieven binnen de gemeente Medemblik, zowel projecten van initiatiefnemers als projecten op gronden van de gemeente zelf. Aanvullend geldt dat op basis van de schaal van een project (>100 permanente woningen) of bij specifieke stedenbouwkundige uitdagingen apart een kaderstellende notitie ter vaststelling wordt aangeboden aan de raad. In deze kaderstellende notitie kunnen project specifieke vereisten en doelstellingen worden verankerd. Ook kunnen hierbij referentienormen voor het realiseren van voorzieningen in worden opgenomen. Wanneer plannen met minder dan 100 woningen voldoen aan dit woningbouwkader is het adviesrecht van de raad niet van toepassing.

Leeswijzer

De criteria uit het woningbouwkader 2024 zijn onder te verdelen in verplichtingen en ambities. Het document begint met een korte opsomming van de verplichtingen in een overzichtelijk kader. Per criterium wordt vervolgens nader toegelicht op basis waarvan deze worden getoetst. Dezelfde opbouw geldt voor de ambities. Naast het kader met vereisten en ambities op programmatisch, ruimtelijk en financieel vlak is in de procesomschrijving de werkwijze van het woningbouwkader opgenomen.

2. Kader

1. Verplichte basis

Doelstelling	Toetswaarde	Brondocument
1. Het plan draagt bij aan voldoende nieuwbouw in alle kernen	Realisatie van 1.650 woningen in periode 2023 t/m 2029, met overmaat van 30% vanwege mogelijke planuitval of -vertraging, voor verdeling per kern zie toelichting	Woningbouwprogramma (2023)
2. Het plan draagt bij aan betaalbaar wonen	In nieuwbouwprojecten minimaal 70% betaalbare woningen, waarvan: - Minimaal 35% sociale huur - 10% goedkope koop - 25% overige betaalbare koop	Woonvisie gemeente Medemblik 2024-2028
3. Woningbouw wordt primair in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd	Plannen >50 woningen: Conform Ladder voor duurzame verstedelijking Plannen worden geprioriteerd in de volgende volgorde: 1. Binnenstedelijke herstructurerings- of transformatielocaties 2. Uitbreidingslocaties met de kortste afstand tot de kern 3. Overige locaties	Regionaal Afstemmingskader Westfriesland 2024 en Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) aritkel 5.129
4. Het plan draagt bij aan de aanwezige landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit	Planspecifiek	Provinciale omgevingsverordening NH2022, gemeentelijke omgevingsvisie en welstandsnota
5. Binnen het plan is een goede inrichting van de openbare ruimte geborgd	Planspecifiek	LIOR gemeente Medemblik 2023, Parkeernota 2021
6. Het plan is financieel haalbaar	**Faciliterend grondbeleid:** Kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. **Actief grondbeleid:** Een kostendekkende grondexploitatie.	Nota Grondbeleid 2023
7. Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen wordt toegepast om duurzaamheid in het plan te borgen.	De initiatiefnemer past het Convenant Toekomstbestendig Bouwen toe en spreekt met de gemeente op alle toetsingscriteria een ambitieniveau af. Bij plannen met 50 woningen of meer wordt toegelicht, wanneer niet aan voldaan kan worden aan het ambitieniveau zilver.	Regionaal Afstemmingskader Westfriesland 2024 en Convenant Toekomstbestendig Bouwen
8. Participatie	De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor betrekken van omwonenden en andere stakeholders in verschillende planfases.	Participatieprotocol gemeente Medemblik.

Verplichte basis

Programmatisch

1. Het plan draagt bij aan voldoende nieuwbouw in alle kernen (Woningbouwprogrammering gemeente Medemblik, Regionaal Afstemmingskader 2024 en Woondeal Noord-Holland Noord 2023)

Binnen de Woondeal Noord-Holland Noord (maart 2023) zijn afspraken gemaakt over aantallen te realiseren woningen t/m 2030. De Westfriese gemeenten hebben voor het aandeel van Westfriesland een onderlinge verdeling gemaakt op basis van een regionaal uitgevoerd woonbehoefteonderzoek, welke is vastgelegd in het Regionale Afstemmingskader. Omdat niet alle plannen ook tot uitvoering komen of vertragen, wordt hier extra plancapaciteit van 30% aan woningen in portefeuille genomen. Gemeente Medemblik heeft het streven om het aantal te realiseren woningen evenredig over de kernen te verdelen, zodat alle kernen passend bij hun omvang en behoefte kunnen groeien. De gemeente beoordeelt of het aantal woningen in het plan binnen de verdeling per kern past.

Per kern zijn meerdere plannen mogelijk. Zolang de gewenste woningbouwaantallen (met 30% overmaat bij plannen die in voorbereiding zijn) nog niet zijn gehaald, is er ruimte voor een nieuw project. Indien na integrale afweging van het plan blijkt dat iets meer woningen nodig zijn om de beoogde woningtypologie en differentiatie te realiseren, kan de gemeente besluiten het richtgetal per kern te overschrijden. Ook kan het college besluiten aantallen tussen nabijgelegen kernen te verevenen, bijvoorbeeld omdat in één van deze kernen onvoldoende geschikte locaties voor handen zijn.

De verdeling van de woningbouwopgave binnen de 17 kernen is opgenomen in de gemeentelijke Woningbouwprogrammering t/m 2029, welke is vastgesteld in juni 2023. Deze is opgenomen in bijlage 1. Op alle niveaus wordt de woonbehoefte en de woningbouwproductie gemonitord, om zo tijdig bij te kunnen sturen in het woningbouwprogramma.

2. Het plan draagt bij aan betaalbaar wonen (Woonvisie Gemeente Medemblik 2024-2028, Regionaal afstemmingskader 2024, Woondeal Noord-Holland Noord 2023)

Binnen de Woondeal Noord-Holland Noord zijn naast kwantitatieve afspraken ook afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van nieuw te bouwen woningen: 2/3^{e} van de nieuwbouwopgave moet gerealiseerd worden in het betaalbare segment. Hieronder vallen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, betaalbare koopwoningen en goedkope koopwoningen. De definities van deze woningbouwcategorien zijn opgenomen in Kader 1. Gemeenten moeten daarnaast toegroeien naar 30% sociale huurwoningen binnen de woningvoorraad. Deze doelstellingen zijn niet vrijblijvend, maar zijn via de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting juridisch bindend. Deze afspraken zijn op regionaal niveau vertaald in het Regionale afstemmingskader.

Definities

Sociale huurwoningen zijn woningen die:

a) Primair zijn ondergebracht bij een Woningcorporatie (toegelaten instelling) of
b) Wanneer deze niet bij een Woningcorporatie (toegelaten instelling) kunnen worden ondergebracht voldoen aan de volgende voorwaarden:
   - Ook bij mutatie verhuurd worden via het regionale woningverdeelsysteem, met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (maximaal 148 wws punten) bij aanvang van de huurovereenkomst, en;
   - Bij aanvang van het huurcontract verhuurd worden aan huurders met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgrens, en:
   - Na oplevering minimaal 25 jaar in standgehouden worden voor de doelgroep

Middenhuurwoningen zijn huurwoningen met een huurprijs van maximaal €1.123,- per maand (prijspeil 2024) / 186 wws punten.

Betaalbare koopwoningen zijn koopwoningen met een maximale V.O.N. prijs van €390.000,- (Prijspeil 2024). Deze prijsgrens wordt jaarlijks door de Rijksoverheid vastgesteld.

Goedkope koopwoningen zijn koopwoningen met een maximale V.O.N. prijs van 70% van de prijsgrens van betaalbare koopwoningen (€273.000,- prijspeil 2024).

Definities conform regionaal afstemmingskader woningbouwplannen (februari 2024).

Kader 1

De gemeente Medemblik heeft haar lokale doelstellingen onderbouwd met een lokaal woonbehoefteonderzoek en verder vertaald in haar Woonvisie 2024-2028. Hierin verdeling in betaalbaarheidssegmenten op planniveau in de nieuwbouwopgave binnen de gemeente Medemblik opgenomen is opgenomen in Kader 2.

Minimaal 70% betaalbare woningen:
- Minimaal 35% sociale huur
- 35% betaalbare koop opgebouwd uit
  - 25% betaalbare koop
  - 10% goedkope koop
- Middenhuurwoningen zijn 1:1 inwisselbaar voor woningen in het betaalbare koopsegment

Kader 2

Sociale huur

Het percentage sociale huurwoningen is gebaseerd op de afspraken op Noord-Holland Noord en Westfries niveau om toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen in de gehele woningvoorraad[1] en de behoefte conform het lokale woonbehoefteonderzoek. Daarnaast geldt de gemeentelijke doelstelling dat sociale huurwoningen primair bij een Woningcorporatie (toegelaten instelling) ondergebracht moeten worden, om de langdurige betaalbaarheid voor en toewijzing aan de doelgroep te borgen. Sociale huurwoningen kunnen alleen gebouwd worden door andere partijen dan woningcorporaties wanneer:

- De initiatiefnemer de sociale huurwoningen in een plan heeft aangeboden aan minimaal twee woningcorporaties werkzaam in de woningmarktregio Noord-Holland Noord, en;
- De grondkosten van deze aanbieding conform de gemeentelijke grondprijzenbrief en de bouw- en bijkomende kosten marktconform waren, en;
- De twee woningcorporaties werkzaam in de woningmarktregio Noord-Holland Noord de sociale huurwoningen in het plan niet kunnen of willen afnemen.

Betaalbare koopwoningen

Het aandeel betaalbare koopwoningen van 35% is gebaseerd op de lokale behoefte. Samen met de 35% sociale huurwoningen wordt hiermee voldaan aan de afspraken uit de Woondeal Noord-Holland Noord en wettelijke vereisten. Binnen het segment betaalbare koopwoningen op Westfries en lokaal niveau een specifieke behoefte aan woningen voor huishoudens met middeninkomens, zoals starters. In het Westfriese afstemmingskader is deze behoefte opgenomen in ambitie 2.3: *"Het plan draagt bij aan de huisvesting van jonge kleine huishoudens en omvat kleine woningen in het middenhuur- of goedkope koopsegment en omvat minimaal 10% woningen voor deze doelgroep."* Vanwege de lokale voorkeur voor koopwoningen kiest de gemeente Medemblik in haar Woonvisie voor een accent op de realisatie van goedkope koopwoningen. Daarnaast kiest de gemeente Medemblik deze ambitie als verplichting op te nemen voor alle nieuwbouwprojecten. 10% van de nieuwbouwwoningen binnen een plan dienen in dit segment te vallen. Deze goedkope koopwoningen zijn onderdeel van het verplichte aandeel betaalbare koopwoningen. Voor betaalbare koopwoningen geldt dat deze opgeleverd worden met garantiecertificaat (Woningborg, bouwgarant, SWK) en inclusief (stelpost voor) keuken en sanitair. Indien middenhuurwoningen worden toegevoegd, zijn deze evenredig inwisselbaar binnen het percentage betaalbare koopwoningen.

Afwijking en verevening

Indien er binnen een plan een overmaat aan sociale huurwoningen is geprogrammeerd, mag het aandeel betaalbare koopwoningen (of middeldure huur) met hetzelfde aandeel verminderen. Wanneer binnen plannen niet aan de minimale percentages betaalbare woningen wordt voldaan, kan per niet gebouwde betaalbare woning gecompenseerd worden via het fonds betaalbare woningbouw. De mogelijkheden om het tekort aan betaalbare woningen binnen een plan te compenseren is afhankelijk van de omvang van een plan (zie Kader 3). De werkwijze van dit fonds is opgenomen in de "Verordening Verevening Betaalbare woningbouw Gemeente Medemblik 2024." De verordening is niet van toepassing op plannen zes woningen of minder, flexwoningen, wooncooperaties en onzelfstandige wooneenheden. Het college kan gemotiveerd afwijken van de verordening indien dit tot onevenredige nadelige gevolgen voor belanghebbenden of gemeentelijke doelen van niet volkshuisvestelijke aard door toepassing van de hardheidsclausule.

[1] Medemblik heeft in 2023 24% sociale huurwoningen in de gehele woningvoorraad

- **Plannen ≥50 woningen**: compensatie in principe niet mogelijk
- **Plannen 12-49 woningen:**
  Compensatie voor het verplichte aantal sociale huurwoningen is mogelijk indien de initiatiefnemer schriftelijk bewijs kan overleggen van minimaal twee woningcorporaties uit de Woningmarktregio Noord-Holland Noord dat deze het verplichte aantal sociale huurwoningen niet kunnen bouwen, dan wel exploiteren. De initiatiefnemer moet deze voor grondkosten conform de gemeentelijke grondprijzenbrief en marktconforme bouw- en bijkomende kosten aan hen hebben aangeboden. In dat geval is het toegestaan om::
  - Programmatische compensatie door in plaats van het beoogde aandeel sociale huurwoningen middenhuurwoningen of goedkope koopwoningen te realiseren. Of;
  - Financiële compensatie door bijdrage aan het fonds betaalbare woningbouw.

  Compensatie voor het verplichte aantal goedkope koopwoningen:
  - Financiële compensatie door bijdrage aan het fonds betaalbare woningbouw en vervanging van het aantal goedkope koopwoningen betaalbare woningen in een andere woningbouwcategorie. Alleen mogelijk wanneer het realiseren van minimaal 10% goedkope koopwoningen ruimtelijk niet wenselijk is, op basis van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige.
- **Plannen 7-11 woningen**: compensatie alleen mogelijk voor het gewenste aandeel betaalbare woningen:
  - Programmatische compensatie door minimaal 70% betaalbare woningen te realiseren (sociale huur, middenhuur, goedkope koop en/of betaalbare koop). Of;
  - Programmatische compensatie door minimaal 45% goedkoop te realiseren (sociale huur, middenhuur en/of goedkope koop).
  - Financiële compensatie door bijdrage aan het fonds betaalbare woningbouw.
- **Plannen ≤6 woningen:** geen betaalbaarheidseisen van toepassing, financiële of programmatische compensatie niet nodig.

Kader 3

Ruimtelijk

3. Woningbouw wordt primair in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. (Regionaal afstemmingskader 2024 en Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) artikel 5.129)

Uitbreiding in landelijk gebied is alleen mogelijk wanneer aangetoond kan worden dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen alternatieven voor handen zijn. Wanneer een plan in het landelijk gebied gelegen is, wordt bij plannen vanaf 50 woningen via de Ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond dat er binnenstedelijk (zoals inbreidings- of transformatielocaties) geen passende alternatieven zijn. Een aangetoonde lokale behoefte kan bij gebrek aan binnenstedelijke alternatieven bijvoorbeeld reden zijn om landelijk te bouwen bij deze kern. De provinciale omgevingsverordening NH2022 bevat een kaart met daarop aangegeven het landelijk gebied. De gemeente Medemblik prioriteert plannen in de volgende volgorde:

1. Binnenstedelijke herstructurerings- of transformatielocaties
2. Uitbreidingslocaties met de kortste afstand tot de kern
3. Overige locaties

4. Het plan draagt bij aan de aanwezige landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit (Provinciale Omgevingsverordening NH2022, gemeentelijke Omgevingsvisie en Welstandsnota

Bij plannen in landelijk gebied moet aandacht geschonken worden aan een hoogwaardige ruimtelijke inpassing met oog voor landschappelijke /cultuurhistorische kwaliteit en dat het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in bij de betreffende beschermingsregime(s). De regels zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening NH2022. Daarnaast moeten alle plannen passen binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie en voldoen aan de Welstandsnota. Tot slot zijn water en bodem sturend bij de inrichting van het plan.

5. Binnen het plan is een goede inrichting van de openbare ruimte geborgd (LIOR gemeente Medemblik en Nota Parkeernormen)

De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de vigerende gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Binnen de LIOR hanteert de gemeente Medemblik onder andere de CROW richtlijnen . Om voldoende parkeerplaatsen te borgen hanteert de gemeente Medemblik de vigerende Nota Parkeernormen. Hierin is opgenomen hoeveel parkeerplaatsen per woningtype gerealiseerd moeten worden. Om woningbouw niet te belemmeren, mag het college gemotiveerd afwijken van de parkeernormen.

Financieel

6. Financiële haalbaarheid

In geval van faciliterend grondbeleid is het uitgangspunt dat de ontwikkeling voor de gemeente kostendekkend is.
In geval van eigen grond maakt de gemeente de keuze tussen actief en faciliterend grondbeleid en bepaalt de uitgiftestrategie. Uitgangspunt bij een eigen grondexploitatie is kostenneutraal handelen.

De financiële risico's en de gemeentelijke plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer via kostenverhaal. In de anterieure overeenkomst wordt ook een bijdrage opgenomen voor de bovenwijkse voorziening.

Proces

7. Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen wordt toegepast om duurzaamheid in het plan te borgen. Woonvisie Gemeente Medemblik 2024-2028

Afspraken op het gebied van duurzaamheid worden in het plan geborgd door met de initiatiefnemer op de verschillende duurzaamheidsaspecten binnen het Convenant Toekomstbestendig Bouwen een ambitieniveau af te spreken en deze afspraken privaatrechtelijk vast te leggen, bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten. Om dit ambitieniveau gezamenlijk te bepalen kan het CROW ambitieweb als methode dienen. De verschillende duuzaamheidsaspecten uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen vormen de 'assen' binnen dit ambitieweb. Voor plannen met 50 woningen of meer geldt dat het ambitieniveau binnen het Convenant Toekomstbestendig Bouwen in principe zilver is. Als hier niet aan voldaan kan worden, zal de initiatiefnemer dit moeten onderbouwen.

8. Participatie

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie met omwonenden en andere belanghebbende tijdens de planontwikkelingsfase. De gemeente toetst of hieraan voldaan is aan de hand van het participatieprotocol.

2. Ambities

De gemeentelijke ambities worden niet in algemene zin verplicht gesteld bij faciliterend grondbeleid. Wel kunnen hierover met de initiatiefnemer ambitieniveaus worden afgesproken in de kaderstellende notitie / de anterieure overeenkomst. Bij de uitgifte van gemeentelijke gronden kunnen ambities uit dit kader opgenomen worden als tendervoorwaarde. De gemeente Medemblik sluit aan bij de Westfriese ambities uit het Regionale Afstemmingskader.

Ambities		
Doelstelling	**streefwaarde**	**Brondocument**
1. Het plan levert een bijdrage aan doorstroming en biedt aantrekkelijke woonconcepten voor kleine huishoudens vanaf 60 jaar[2]	9. Het plan bestaat omvat nultredenwoningen, waarvan een deel ook rolstoeltoegankelijk is, of zorggeschikt is	Ambitie 2.1 Regionaal afstemmingskader
2. Geclusterde wooneenheden	Het plan omvat 10. Minimaal 12 geclusterde wooneenheden 11. Een gemeenschappelijke ruimte	Ambitie 2.2 Regionaal afstemmingskader
3. Het plan draagt bij aan aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus[3]	Hieronder worden naast onderscheidende woonmilieus en woonvormen, zoals wonen op/aan het water, tiny houses en meergeneratiewoningen ook bijzondere ontwikkelvormen, zoals (collectief) particulier opdrachtgeverschap, wooncoöperaties verstaan	Ambitie 2.4 Regionaal afstemmingskader
4. Duurzaamheid	De ambitie is om op alle criteria uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen minimaal Zilver te scoren.	Ambitie 3 Regionaal afstemmingskader, Convenant Toekomstbestendig Bouwen
5. Duurzame mobiliteit	De provinciale ambitie is erop gericht minimaal 50% van de woningbouw te realiseren binnen een straal van 1,2 km tot een OV-knooppunt. Deze ambitie is binnen de gemeente Medemblik niet haalbaar. Wel wordt voor het criterium duurzaam mobiliteit binnen het convenant toekomstbestendig bouwen ambitieniveau zilver aangehouden.	Ambitie 4 Regionaal afstemmingskader, Convenant Toekomstbestendig Bouwen
6. Versnelling	In afspraken met de initiatiefnemer is de start van de bouw bindende vastgelegd, bijvoorbeeld binnen 5 jaar.	Ambitie 5 Regionaal afstemmingskader

[2] De ambities uit het Regionale Afstemmingskader zijn van toepassing op plannen van 50 woningen of meer. Het uitgangspunt in Medemblik is dat kleinere plannen ook aanvullende ambities gesteld kunnen worden. Om deze reden Zijn de ambities 2.1 en 2.4 uit dit Regionale afstemmingskader vertaald in dit Woningbouwkader zonder minimale woningaantallen.

Complementaire woonproducten (Ambitie 2 Regionale afstemmingskader)

Voor complementaire woonproducten sluit de regio aan bij het regionale woonbehoefte onderzoek 2023. Het onderzoek laat zien dat de regio de realisatie van complementaire woonproducten voor jonge kleine huishoudens met een middeninkomen en kleine huishoudens vanaf ca. 60 jaar extra moet stimuleren.

1. Het plan levert een bijdrage aan doorstroming en biedt aantrekkelijke woonconcepten voor kleine huishoudens vanaf 60 jaar

- Het plan omvat nultredenwoningen die voldoen aan BAT1, waarvan een deel ook rolstoeltoegankelijk is (BAT 3).
- Het plan omvat woningen die zorggeschikt zijn / worden opgeleverd in combinatie met een zorgaanbieder die de zorg ook ter plekke levert. Zorggeschikte woningen voldoen aan classificatie BAT 4 en kunnen 24-uurszorg wakend geleverd krijgen. Voor verdere definities van zorggeschikte woningen sluiten we aan bij de definities uit de landelijke Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW).

2. Het plan omvat minimaal 12 geclusterde woningen met gemeenschappelijke ruimte of gedeelde voorzieningen

Er is een gemeenschappelijke ruimte die gericht is op ontmoeting, te gebruiken door bewoners en eventueel ook buurtbewoners. De gemeenschappelijke ruimte is fysiek verbonden aan het woongebouw, of bevindt zich op maximaal 100 meter daarvandaan.

3. Het plan draagt bij aan aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus

Een aantrekkelijke woonomgeving is de meest genoemde vestigingsfactor onder nieuwkomers van buiten de regio. Een aantrekkelijke woonomgeving willen de gemeenten blijven bieden. Onderscheidend bouwen is daarom een belangrijke ambitie die de regio Westfriesland heeft op het woonbeleid. Onderscheidend bouwen wil zeggen een toevoeging van het juiste type op de juiste plek. Onder aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus en woningtypes vallen onder andere (collectief) particulier opdrachtgeverschap, wonen op/aan het water, tiny houses, meergeneratiewoningen. Onderscheidend ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, maar ook onderscheidend ten opzichte van andere regio's. De kwaliteiten van het woningbouwplan kunnen onder meer betrekking hebben op het woonmilieu, de landschappelijke waarden, belevingswaarden of de specifieke typologie aan woningen. Een plan sluit aan op deze ambitie indien onderbouwd wordt waarom aan dit plan op deze plek behoefte is en een toevoeging vormt op type en doelgroep en er sprake is van een onderscheidend karakter.

Duurzaamheid

4. Duurzaamheid (Ambitie 3 regionale afstemmingskader)

De Westfriese gemeenten zijn op 23 november 2023 aangesloten bij het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Meer dan 100 publieke en private partijen en veel gemeenten binnen de provincie Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland zijn hier al eerder bij aangesloten Het convenant heeft als doel om duurzaamheidsdoelstellingen uniform te definiëren. Het aansluiten bij het convenant zorgt voor een gelijk speelveld tussen gemeenten. In het convenant staan deze duurzaamheidsaspecten binnen een toetsingskader in verschillende niveaus variërend in brons, zilver en goud benoemd. In bijlage 6 is het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (23-11-2023) opgenomen. Wanneer een nieuwe versie van het convenant verschijnt sluiten de Westfriese gemeenten hierbij aan.
De Westfriese gemeenten hebben in het Regionale afstemmingskader de ambitie om binnen dit convenant op de verschillende onderdelen minimaal zilver te scoren. Dit ambitieniveau gaat verder dan wettelijke vereisten. De haalbaarheid hiervan is echter afhankelijk van de ruimtelijke en financiële kaders. Gemeente en initiatiefnemer maken afspraken over het te behalen ambitieniveau per duurzaamheidsaspect, bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst. Het te behalen ambitieniveau per criterium wordt door integrale afweging binnen het ambitieweb gemaakt. De gemeente Medemblik stelt een leidraad op met de methode om deze duurzaamheidsambities per locatie vast te kunnen leggen.

5. Duurzame mobiliteit (Ambitie 4, regionale afstemmingskader)

Provinciaal beleid is erop gericht dat 50% van de woningbouw gerealiseerd wordt binnen een straal van 1,2 km rondom een OV knooppunt. Deze ambitie is verankerd in het regionale afstemmingskader.

Vanwege haar ligging voldoet de gemeente Medemblik nergens aan deze ambitie. Dit wordt gecompenseerd met projecten binnen andere regiogemeenten, zoals vastgesteld in de regionale woningbouwverdeling.
Wel borgen we duurzame mobiliteit volgens het Convenant Toekomstbestendig Bouwen in afspraken met de initiatiefnemer. We sluiten ons hierbij aan bij de regionale ambitie om op dit punt minimaal zilver te scoren, waar dit ruimtelijk mogelijk is. Of dit ambitieniveau realistisch is wordt door integrale afweging gemaakt.

Versnelling

6. Versnelling (Ambitie 5, regionale afstemmingskader)

De regio Westfriesland zet samen met de provincie, marktpartijen en woningcorporaties in op versnelling van de woningbouwproductie door de zachte regionale plancapaciteit uit te breiden en te onderzoeken waar woningbouwlocaties versneld tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. De gemeenten sluiten hierbij aan op de regionale ambitie. Een woningbouwplan past binnen deze ambitie indien er afspraken zijn gemaakt om het plan binnen 5 jaar na initiatiefneming uit te voeren.

3. Proces

Mandaat

Principeverzoeken van woningbouwinitiatieven worden ambtelijk integraal beoordeeld volgens de uitgangspunten van dit woningbouwkader. 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. omgevingsplanherzieningen nemen.
Ambtelijk wordt het college geadviseerd om op basis van de aard of omvang van het project naast toetsing aan de hand van het woningbouwkader aanvullend een aparte kaderstelling aan de raad aan te bieden. Dit kan bijvoorbeeld van toepassing zijn wanneer er specifieke stedenbouwkundige of ruimtelijke uitdagingen zijn, of wanneer het project meer dan 100 woningen (uitgezonderd zijn tijdelijke woningen) omvat. In deze kaderstellende notitie worden samen met de initiatiefnemers planspecifieke uitgangspunten met betrekking tot bijvoorbeeld stedenbouw, verkeerskunde, woonprogramma (doelgroepen, betaalbaarheid), voorzieningen, duurzaamheid en parkeren vastgelegd.

Verdeling taken en verantwoordelijkheden

- Gemeente en initiatiefnemer hebben een inspanningsverplichting om bestuurlijk draagvlak voor het project bij overige betrokken overheidsinstanties te bewerkstelligen en zo mogelijk (schriftelijke) toezegging(en) tot medewerking daaraan te verkrijgen.
- De initiatiefnemer draagt zorg voor het verrichten van alle noodzakelijke onderzoeken en werkzaamheden (onder andere, communicatie, participatie, bouwplan, ruimtelijke motivering, risicoanalyse, integrale planning, aktes ten bate van de grondtransacties, integraal inrichtingsplan van de openbare ruimte waaronder, verkeersplan, plan nutsvoorzieningen, rioleringsplan etc.) die nodig zijn voor de beoordeling, de haalbaarheid en uitvoering van het initiatief.
- De initiatiefnemer 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). Hieronder vallen zowel randvoorwaarden met betrekking tot de bebouwing als ook over de openbare ruimte.
- De door de initiatiefnemer verrichtte onderzoeken en werkzaamheden worden ter beoordeling en toetsing voorgelegd aan de gemeente. De gemeente draagt zorg voor de eventueel noodzakelijk te voeren ruimtelijke procedures.
- De initiatiefnemer heeft een inspanningsverplichting om draagvlak voor de realisatie van de woningbouw ontwikkeling in de omgeving te verkrijgen door middel van participatie. De gemeente toetst of hieraan voldaan is via het participatieprotocol.
- De initiatiefnemer zorgt voor de planologische inrichting op hoofdlijnen en een inrichtingsplan voor de realisatie van de parkeervoorzieningen op de locatie, de (her)inrichting van het terrein en de aansluiting op de openbare ruimte conform de LIOR. De gemeente beoordeelt of voldaan wordt aan de gemeentelijke voorschriften in de ontwerpfase aan de hand van het integraal inrichtingsplan en voorafgaand aan de uitvoering aan de hand van een uitgewerkt bestek.

- De initiatiefnemer draagt zorg voor de coördinatie van alle bij het plan behorende werkzaamheden in de ruimste zin van het woord.
- De initiatiefnemer zorgt voor de beschrijving van de maatschappelijke en financieel-economische uitvoerbaarheid van het project en de beschrijving van het beoogde gebruik c.q. de inrichting van het niet bebouwde deel van het Exploitatiegebied.
- De gemeente faciliteert en toetst het initiatief en maakt afspraken met de initiatiefnemer.

4. Hardheidsclausule

Indien vanwege omstandigheden een strikte toepassing van dit woningbouwkader zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het college afwijken van dit woningbouwkader. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer door toepassing van de verplichte criteria uit dit woningbouwkader geen balans gevonden kan worden tussen programmatische, ruimtelijke en financiële aspecten binnen een plan, maar doorgang van het plan wel gewenst is op basis van zwaarwegende motieven vanuit andere gemeentelijke doelen. Een goede score op niet verplichte ambities kan bijdragen aan de onderbouwing van het toepassen van de hardheidsclausule om af te wijken van de verplichte basis.

5. Overgangsbepaling

De gemeente respecteert reeds gemaakte afspraken en wil woningbouwprojecten niet vertragen. Vandaar dat dit woningbouwkader niet van toepassing is als het college, voor het in werking treden van het Woningbouwkader 2024, een plan heeft aanbesteed, reeds andere afspraken zijn gemaakt via een overeenkomst met de initiatiefnemer, een omgevingsplan is vastgesteld of een omgevingsvergunning is verleend.

6. Evaluatie

Het woningbouwkader wordt twee jaar na inwerkingtreding geëvalueerd door het college. Het college rapporteert over deze evaluatie aan de gemeenteraad.

Bijlage 1 Relevante beleidsstukken

1. Woondeal Noord-Holland Noord 2023
2. Regionaal Afstemmingskader Westfriesland (februari 2024)
3. Woonvisie gemeente Medemblik 2024-2028
4. Woningbouwprogramma gemeente Medemblik 2023

Kern	Aantal (portefeuille)		Kern	Aantal (portefeuille)	
Medemblik	371	(484)	Nibbixwoud	71	(92)
Wognum	233	(304)	Onderdijk	48	(62)
Wervershoof	272	(355)	Oostwoud	26	(34)
Andijk	278	(363)	Opperdoes	57	(74)
Abbekerk	62	(81)	Sijbekarspel	26	(33)
Benningbroek	21	(28)	Twisk	33	(43)
Hauwert	19	(25)	Zwaagdijk-Oost	33	(43)
Lambertschaag	5	(7)	Zwaagdijk-West	16	(21)
Midwoud	77	(101)			
Totaal gemeente Medemblik				**1650**	**(2150)**

1 conform raadsbesluit 1 juni 2023

5. Verordening Verevening Betaalbare Woningbouw 2024
6. Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2023
7. Provinciale Omgevingsverordening NH2022
8. Welstandsnota gemeente Medemblik 2019
9. Omgevingsvisie 2040 gemeente Medemblik (N.t.B)
10. Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) gemeente Medemblik 2023
11. Nota parkeernormen gemeente Medemblik 2021
12. Participatieprotocol gemeente Medemblik