Gemeente Medemblik

Generiek afwegingskader woningbouw kleine kernen

Zaaknummer: Z-19-076974

Documentnummer: DOC-19-207796

Datum: 10 december 2019

Inhoud

Samenvatting

1. Inleiding 01

1.1. Aanleiding 01
1.2. Scope afwegingskader 01
1.3. Opgave en doel 01
1.4. Leeswijzer 01

2. Uitgangspunten afwegingskader 02

3. Afwegingskader woningbouw in kleine kernen 05

3.1. Verhouding met regionaal kader 05
3.2. Programmatisch kader: aantal en kwaliteit 06
3.3. Ruimtelijk en kwaliteitskader: locatie en inpassing 09
3.4. Financieel kader 10

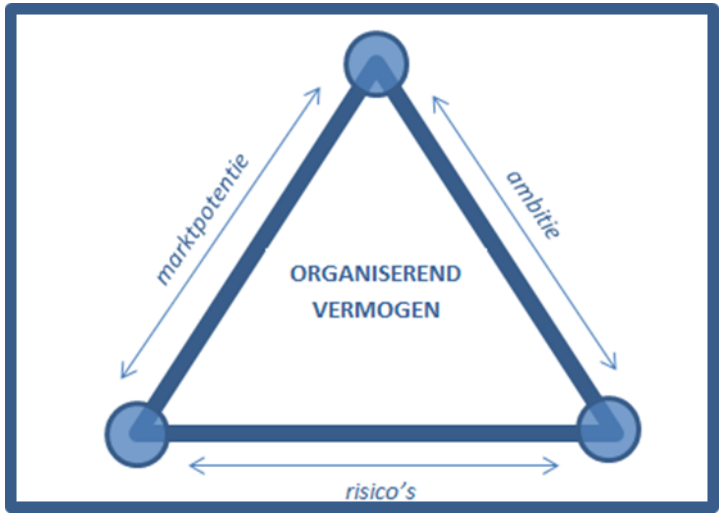
Bijlagen (3):

1. Werkwijze
2. Huidig beleid
3. Kernkwaliteiten kleine kernen Structuurvisie Medemblik

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 *(gemeentelijk)*
8	Het pla[illegible]t een positieve bijdrage aan duurzaamheid en klimaatadaptie en/of een andere maat[illegible]happelijke me[illegible]arde *(Westfries vooruitdenken + gemeentelijke aanvulling)*



[illegible]ROGRAMMATISCH KADER	
1	Het plan past binnen de indicatieve regionale en gemeentelijke woningbehoefte (incl. buffer) en blijft in principe binnen de gemeentelijke behoefte *(Westfriese basis).*
2	Het plan voldoet aan de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in Westfriesland plaats vindt in grote (krachtige) kernen *(Westfriese basis)*
3	Het plan voldoet aan de regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief *(Westfriese basis).* **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 *(Westfriese basis)*
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).*

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 *(gemeentelijke aanvulling).*

KADER KWALITATIEF PROGRAMMA (behorend bij 2. Programmatisch kader)

1	betaalbare woningen *(Westfries vooruitdenken)* 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 *(Westfries vooruitdenken).*
2	woningen die bijdragen aan langer zelfstandig wonen *(Westfries vooruitdenken)* 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 *(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
3	woningen in vrije huursector voor middeninkomens *(Westfries vooruitdenken)* 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 *(Westfries vooruitdenken)*
4	woningen die een toevoeging vormen vanwege het type woningen waarin het voorziet *(Westfries vooruitdenken)* 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 *(Westfries vooruitdenken)*

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het gemeentelijk woningbouwprogramma *(Programma Wonen 2018 – 2026)* stelt dat woningbouw in alle kernen moet plaatsvinden. Wat we waar bouwen moet weloverwogen gebeuren. Gezien de huidige woningvoorraad, is regionaal en lokaal ingezet op onderscheidende en complementaire woningbouw: voorkomen dat 'meer van hetzelfde' wordt gebouwd.

De afgelopen jaren zijn in de meeste kernen in de gemeente diverse bouwprojecten gerealiseerd. In 2018 heeft de gemeenteraad aangegeven dat ook gestart moet worden met woningbouw in Twisk, Hauwert en Zwaagdijk West. Vanuit deze dorpen is via kernvisies of andere kanalen – vanuit het oogmerk van leefbaarheid – door de gemeenschap aangegeven dat woningbouw nodig is.

Via een motie (166) heeft de raad op 22 februari 2018 het college opgedragen om de woningbouw in Twisk, Hauwert en Zwaagdijk West te concretiseren en te versnellen. Voor de uitvoering hiervan is door de raad in november een bedrag van € 150.000 beschikbaar gesteld. Aanvullend ligt er ook in Sijbekarspel een kans om 15 woningen te realiseren.

Naar aanleiding van deze motie zijn de bestaande beleids- en toetsingskaders geïnventariseerd en geëvalueerd, zijn stedenbouwkundige verkenningen uitgevoerd en is het woningbouwprogramma tegen het licht gehouden. Ook zijn over gebiedsontwikkeling en woningbouw twee thema-bijeenkomsten met de raad georganiseerd. In de themabijeenkomst is afgesproken dat een generiek afwegingskader voor nieuwe initiatieven voor woningbouw in de vier genoemde kernen gewenst is.

1.2 SCOPE AFWEGINGSKADER

Het voorliggende afwegingskader is een generiek afwegingskader voor woningbouw in ***alle*** kleine kernen voor initiatieven met een omvang van 10-15 woningen. Gezien de opdracht van de raad om specifiek de woningbouw in Twisk, Hauwert en Zwaagdijk West te concretiseren en te versnellen, zijn de initiatieven voor woningbouw in deze kernen als eerste aan de beurt.

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 in de kleine kernen te concretiseren en versnellen, met prioriteit voor Twisk, Hauwert, Zwaagdijk West en Sijbekarspel. We streven naar financieel haalbare ontwikkelingen met een vraaggestuurd woningbouwprogramma en voldoende ruimtelijke kwaliteit. Dit samenhangend afwegingskader voor woningbouw in kleine kernen, met een bijbehorende werkwijze, wordt hiervoor als extra instrument ingezet.

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, zijn in bijlage 1 opgenomen. Evenals een overzicht van het huidige beleid (bijlage 2) en de kernkwaliteiten van kleine kernen (bijlage 3).

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.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma 2017-2030 is voor Twisk, Hauwert, Zwaagdijk West en Sijbekarspel al rekening gehouden met de mogelijke initiatieven (in totaal 45 woningen). Gezien de wens tot versnellen in deze kernen, zijn deze aantallen voor de korte termijn in dit programma ingepland.

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 10 tot 15 woningen in de kleine kernen*

Het afwegingskader is een generiek kader. Het is van toepassing op initiatieven voor 10 tot 15 woningen in de kleine kernen in de gemeente, waarbij als eerste de kleine kernen Twisk, Hauwert, Zwaagdijk West en Sijbekarspel aan de beurt zijn.

Het generieke afwegingskader komt in de plaats van de verschillende kaderstellingen die tot op heden voor elk afzonderlijk initiatief door de gemeenteraad werden vastgesteld. Hiermee wordt de nodigde snelheid in planvoorbereiding en besluitvorming bereikt.

4. De 'ontwikkelingsdriehoek' voor een integrale afweging

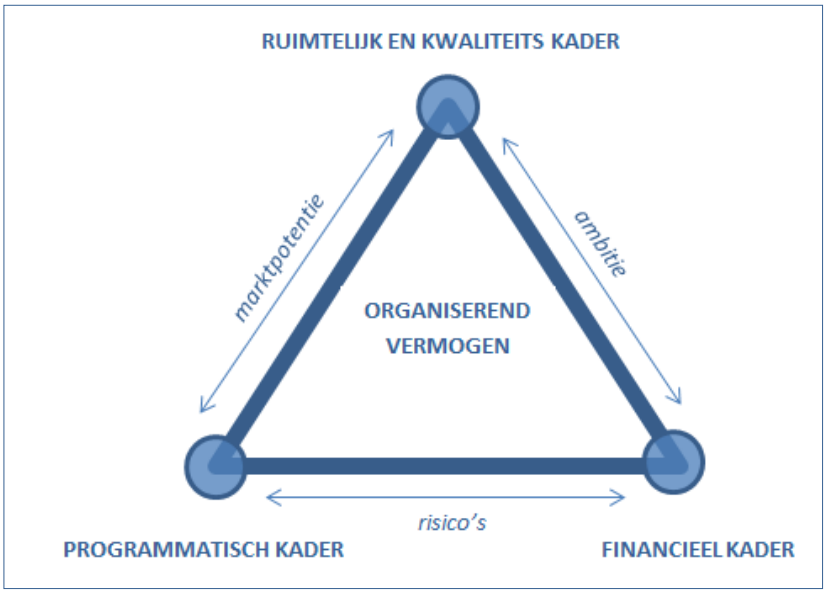
Om woningbouw op gang te helpen, accepteren we dat een initiatief niet altijd op alle ontwikkelaspecten een '10' kan scoren. Uitgangspunt bij elke afweging van een initiatief voor woningbouw is integraliteit: alle relevante ontwikkelaspecten worden bij het initiatief evenwichtig afgewogen.

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 iet 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). Er worden dus geen nieuwe beleidskaders voorgesteld. De bestaande beleidskaders zijn in samenhang naar één overzichtelijk kader vertaald. Hetgeen bijdraagt aan een transparante werkwijze en communicatie tussen gemeente en initiatiefnemers. Bijlage 1 bevat het overzicht van de betreffende beleidskaders.

7. Een sluitende 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.

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 (informeren 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 KLEINE KERNEN

Bij de planvoorbereiding en de beoordeling van initiatieven voor woningbouw in kleine kernen gebruiken we het afwegingskader dat in dit hoofdstuk uiteen is gezet. 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 ***Westfriese basis*** zijn verplichtingen, de 10 punten onder ***Westfries 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 6
2	Het plan voldoet aan de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in Westfriesland plaats vindt in krachtige kernen	Afweging 2, blz 6
3	Het plan is getoetst aan de regionale behoefte: Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte	Afweging 3, blz 7
4	Het plan kan binnen BSG worden gerealiseerd. In geval Buiten BSG, dan toetsing of realisatie binnen BSG mogelijk is.	Afweging 4, blz 9
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 9
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 9
2	Langer zelfstandig wonen	In afweging 3, blz 9
3	Het plan levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen	Afweging 8, blz 10
4	Het plan voorziet in woningen in vrije huursector voor middeninkomens	In afweging 3, blz 9
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 9
7	Het plan draagt duurzaam bij aan de versnelling van woningbouwproductie in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte	In afweging 3, blz 9
8	Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet	In afweging 3, blz 9
9	Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden	In afweging 3, blz 9
10	Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet	In afweging 3, blz 9

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** *(Westfriese basis).*

Uit de 'Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2019' blijkt wat voor de periode 2017-2030 de prognose voor de woningbouwbehoefte per gemeente is. Voor de gemeente Medemblik is de totale woningbouwbehoefte op 1.700 woningen vastgesteld. Rekening houdend met de reeds gerealiseerde woningen en gesloopte woningen, bedraagt de gemeentelijke indicatieve behoefte per 1 januari 2019 een aantal van **1.355 woningen**.

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** *(Westfriese 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 (waaronder Hauwert, Twisk, Zwaagdijk West en Sijbekarspel).

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:

	Richtgetallen te bouwen woningen
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.

<u>Afweging 3</u>: Het plan voldoet aan de regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief *(Westfriese basis)*

In de Westfriese 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)

2. woningen die bijdragen aan langer zelfstandig wonen *(Westfries vooruitdenken)*
    a. rolstoel-/rollatortoegankelijkheid
    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 woon-concepten, 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 bestand 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 verbindingszones), 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 en voegt bij voorkeur kwaliteit toe** *(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.

BIJLAGE 1: WERKWIJZE

De woningbouwinitiatieven 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 omgevingsvergunningaanvragen c.q. bestemmingsplan- / omgevingsplanherzieningen nemen.

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

Als een initiatiefnemers 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?

Indien de quickscan positief is, kunnen de werkstappen worden uitgevoerd.

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, de uitgangspunten van het gemeentelijk kwalitatief afwegingskader worden doorgenomen en dat afspraken worden gemaakt over het verloop van het voorbereidingsproces en de te doorlopen stappen 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 beoordeelt en stelt de gemeente een quick-scan op. Dit is het document dat naar het college, klankbordgroep en eventueel de raad gaat. In het geval van 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 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 vervolggesprekken 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 afgevallen. 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 2: 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.

Regionaal beleid

Dit gemeentelijk afwegingskader is gebaseerd op de volgende regionale beleidsstukken:

- Regionale Woonvisie Westfriesland (Regio Westfriesland, 31 juli 2017)
- Regionaal ActieProgramma wonen 2016 tot en met 2020 (Regio Westfriesland, april 2017)
- Afwegingskader wonen Westfriesland 2019
- Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2019

Gemeentelijk beleid

Dit gemeentelijk afwegingskader is gebaseerd op de volgende gemeentelijke beleidsstukken:

- Programma Wonen 2018 – 2026 (Gemeente Medemblik)
- Beleidsregels tussendoor (Gemeente Medemblik)

BIJLAGE 3: KERNKWALITEITEN KLEINE KERNEN STRUCTUURVISIE MEDEMBLIK

Onderstaande tekst is in bijlage 4 van de Structuurvisie 2012-2022 voor de kleine kernen opgenomen:

Abbekerk en Lambertschaag

Abbekerk en Lambertschaag liggen aan de A7 in het noordwesten van de gemeente Medemblik. In het gebied dat is aangeduid als Gouw en 4 Noorder Koggen. De afzonderlijk staande grote (stolp-) boerderijen en plaatselijke verdichting van kleinere schaal en incidenteel hier en daar openplekken zijn karakterbepalend voor de lintstructuur. Lambertschaag is gelegen aan de Westfriese Omringdijk. De agrarische lintbebouwing met het weidse achterland vormen de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen. Met Lambertschaag deelt Abbekerk een oud stationsgebouwtje van de spoorlijn Hoorn-Medemblik.

Benningbroek / Sijbekarspel

Het dubbeldorp Benningbroek/Sijbekarspel ligt in het westen van de gemeente Medemblik. In het gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als Gouw en 4 Noorder Koggen. De bebouwing bestaat uit agrarische bedrijven, woonhuizen en rentenierswoningen. Opmerkelijk zijn de veelvoorkomende klokvormige houten topgevels van de grote stolpboerderijen. In het dorp is een transformatie herkenbaar van louter agrarisch georiënteerd tot merendeels op bewoning georiënteerd. Er is geen echte kern‘ aanwezig. De grote mate van openheid rond Sijbekarspel en Benningbroek is karakteristiek voor het agrarische gebied rondom het dubbeldorp. Dit agrarisch gebied heeft nauwelijks reliëf en bestaat uit een tweetal grote open ruimten die van elkaar gescheiden worden door het niet of nauwelijks transparante lint van beplanting en bebouwing langs de linten.

Hauwert

Hauwert is gelegen in het gebied dat is aangeduid al Gouw en 4 Noorder Koggen. Het hedendaagse Hauwert volgt nog steeds dezelfde lintstructuur als de oude nederzetting. Tegenwoordig is er met de uitbreidingswijk en de sportvelden enige centrumvorming rond dit kruispunt ontstaan. De ruimtelijke kwaliteit van Hauwert is gelegen in de historisch gegroeide lintbebouwing. Bestaande uit de met bomen beplante lanen (Heemraad Witweg en Tuinstraat) de waterlopen en de kavelrichting.

Midwoud en Oostwoud

Midwoud en Oostwoud liggen in het gebied De Gouw en de Vier Noorder Koggen. De ruimtelijke kwaliteit is gelegen in de agrarische lintbebouwing van Oost- en Midwoud en het groene karakter van de Tripkouw. De Tripkouw versterkt enerzijds de hoofdontsluiting als bindend element en anderzijds waarborgt het een onderscheid tussen de dorpsgezichten van Midwoud en Oostwoud.

Nibbixwoud

Nibbixwoud ligt in het zuidelijk deel van de gemeente Medemblik. Het dorp is gelegen in het gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als Gouw en 4 Noorder Koggen. Karakteristieke bebouwings-linten met doorzichten naar het landschap.

Onderdijk

Onderdijk ligt in het noorden van de gemeente Medemblik. In het gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als IJsselmeer en Kustdorpen. De beleefbaarheid van de ruimte van IJsselmeer en De Groote Vliet en het agrarische achterland vormen een ruimtelijke kwaliteit van Onderdijk.

Opperdoes

Het dorp Opperdoes ligt in het noorden van de gemeente Medemblik. In het gebied van de structuurvisie dat is aangeduid als Gouw en 4 Noorder Koggen. De structuur van de bebouwde kom vertoont in het oudste deel van de kern een voornamelijk agrarische bebouwing langs ene brede sloot. In het nieuwere deel van de kern is deze structuur niet zo sterk. Het systeem van diepe doorvaarbare sloten, fijnschalige bebouwing en bruggen is beeldbepalend voor Opperdoes. De sloten staan in directe verbinding met de landerijen.

Twisk

Twisk ligt in het noorden van de gemeente Medemblik. In het gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als Gouw en 4 Noorder Koggen. Twisk kenmerkt zich door haar authentieke stolpboerderijen en karakteristieke arbeidershuisjes, de dorpssloot met zijn vele bruggetjes, de verstrooide situering van de gebouwen, het bochtige beloop van de weg met smal rijprofiel in klinkerverharding, een groot aantal onbebouwde kavels waardoor het visuele contact met de landerijen is bewaard, de rijke boombeplanting die aanwezig is in het straatprofiel en op de erven en de smeedijzeren of bepaalde houten hekken voor bruggen en erfafscheidingen. Er wordt ingezet op behoud van het beschermd dorpsgezicht.

Zwaagdijk – Oost
Zwaagdijk Oost is gelegen in het zuidoosten van de gemeente Medemblik. In het gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als Gouw en 4 Noorder Koggen. Lintbebouwing met doorzichten op het landschap. Het gebied ten noorden van de lintbebouwing maakt onderdeel uit van het Kromme Leek en Grote en Kleine Vliet. De waarde van dit gebied ligt in de natuurwaarden in combinatie met andere functies zoals recreatie, wateropgave en agrarisch. De belevingswaarde van de Kromme Leek geeft een meer waarde aan het woongenot van de inwoners van Zwaagdijk-Oost.

Zwaagdijk – West

Lintbebouwing met doorzichten op het landschap. Het gebied ten noorden van de lintbebouwing maakt onderdeel uit van het gebied dat is aangeduid in de structuurvisie als Kromme Leek en Grote en Kleine Vliet. De waarde van dit gebied ligt in de natuurwaarden in combinatie met andere functies zoals recreatie, wateropgave en agrarisch. De belevingswaarde van de Kromme Leek geeft een meer waarde aan het woongenot van de inwoners van Zwaagdijk West.

===