

RAADSVERGADERING d.d. 29 oktober 2020

Zaaknummer	Z-20-115932
Voorstelnummer	DOC-20-315398
Onderwerp	Aangepast generiek Afwegingskader woningbouw initiatieven
Agendapunt	Aangepast generiek Afwegingskader woningbouw initiatieven
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	M. Postma

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 22 september 2020;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en diverse andere wet- en regelgeving in het ruimtelijk domein;

overwegende dat de raad via motie 236 van 23 januari 2020 het college heeft opgedragen om de Beleidsregels woningbouwplannen tussendoor te herijken voor alle kernen;

b e s l u i t

1. Het Generiek Afwegingskader voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kernen vast te stellen;
2. Het college de opdracht te geven om de uitgangspunten voor nieuw beleid voor wonen in bijgebouwen en splitsing van hoofdgebouwen uit te werken in beleidsregels;
3. De Beleidsregels voor woningbouwplannen tussendoor (2018) in te trekken;
4. Het voormalige Generiek Afwegingskader voor initiatieven (raadsbesluit 23 januari 2020) in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 29 oktober 2020.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Generiek afwegingskader woningbouw voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kernen.

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 (motie 236). Deze opdracht heeft tot het voorliggende nieuwe generieke afwegingskader geleid. Hiermee kan het voormalige afwegingskader en het beleid tussendoor komen te vervallen.

Voorstel

1. Het Generiek Afwegingskader voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kernen vast te stellen;
2. Het college de opdracht te geven om de uitgangspunten voor nieuw beleid voor wonen in bijgebouwen en splitsing van hoofdgebouwen uit te werken in beleidsregels;
3. De Beleidsregels voor woningbouwplannen tussendoor (2018) in te trekken;
4. Het voormalige Generiek Afwegingskader voor initiatieven (raadsbesluit 23 januari 2020) in te trekken.

Beoogd resultaat

Met de vaststelling van het *'Afwegingskader voor woningbouw 1-100 woningen in alle kernen'* hebben we een generiek afwegingskader voor alle kernen en bereiken we via de nieuwe werkwijze een concretisering en verdere versnelling van de woningbouw in alle kernen.

Argumenten

1.1 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan Motie 236.

Aan de raad is toegezegd dat de Beleidsregels woningbouwplannen tussendoor worden geherformuleerd. De ervaringen met het reeds vastgestelde Afwegingskader en de bijbehorende werkwijze bieden perspectief voor een verbreding met de categorie woningen tussendoor en initiatieven van grotere omvang.

1.2 Verbreding van het afwegingskader naar 100 woningen is mogelijk

De aanvankelijke scope van het afwegingskader (initiatieven tot maximaal 15 woningen) blijkt onnodig beperkend te zijn. Het afwegingskader is in de praktijk ook geschikt voor initiatieven die uit meer dan 15 woningen bestaan. Een verbreding van het aantal woningen is daarom mogelijk. Initiatieven die uit meer dan 100 woningen bestaan, zullen - vanwege de aard en omvang - via een aparte kaderstelling aan de raad worden aangeboden.

2.1 Kaders voor beleid wonen in bijgebouw en splitsing hoofdgebouw zijn noodzakelijk

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 dergelijke initiatieven 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 wordt geboden voor initiatieven die daarvoor worden ingediend. Hierbij moeten ook de gevolgen voor de fysieke leefomgeving 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. De in het nieuwe Afwegingskader opgenomen uitgangspunten worden uitgewerkt in nieuwe beleidsregels.

3.1 De categorie woningbouwplannen die onder het (voormalige) ‘Beleidsregels woningbouwplannen tussendoor’ valt, is geïntegreerd in het generieke afwegingskader. De beleidsregels woningbouwplannen tussendoor kunnen daarom worden ingetrokken.

De beleidsregels woningbouwplannen tussendoor kunnen met de vaststelling van dit nieuwe afwegingskader vervallen. Op verzoek van de raad zijn de beleidsregels tussendoor geëvalueerd. Gebleken is dat de huidige beleidsregels onvoldoende bijdrage leveren aan de gewenste versnelling in de woningbouw en de beoogde kwalitatieve opgaven voor woningbouw, samengevat vanwege:

- De beleidsregels zijn te star, terwijl flexibiliteit en maatwerk bij de afweging gewenst is. Verwezen wordt ook naar Motie224 waarin de raad om meer flexibiliteit in regels vraagt. In de praktijk worden initiatieven ingediend die potentie hebben, maar buiten huidige (stringente) kaders vallen. In deze gevallen is juist maatwerk nodig, zodat plannen met potentie toch kunnen worden gerealiseerd;
- De overbodig geworden beleidsregel. Bijvoorbeeld het vereiste van gasloos bouwen. Dit is nu wettelijk geregeld en daardoor geen onderscheidend criterium meer.

In de praktijk blijkt dat het nieuwe afwegingskader en de bijbehorende werkwijze ook goed kan worden toegepast voor initiatieven die voorheen in de categorie ‘beleidsregels woningbouw tussendoor’ vielen. Dit leidt tot een versnelling van afweging van de kleinschalige woningbouwinitiatieven.

4.1 Voorkomen van dubbele en verouderde regelgeving

Met de vaststelling van het nieuwe Generieke Afwegingskader kan het oude afwegingskader worden ingetrokken.

Kanttelingen

Het doel om een versnelling van de woningbouw op gang te brengen, heeft (tijdelijk) gevolgen voor de beschikbare ambtelijke capaciteit. Met name in het geval meerdere projecten tegelijk gaan spelen. De gevolgen worden tijdig gemonitord en gedeeld. De beschikbaarheid van een actueel woningbouwprogramma is een middel om tijdig te kunnen sturen op prioriteit en planning.

De voorgestelde kaders voor wonen in een bijgebouw en splitsing van hoofdgebouwen dienen geformaliseerd te worden in beleidsregels.

Financiën

De vaststelling van het afwegingskader heeft geen financiële consequenties.

Uitvoering/evaluatie

Uitvoering:

- na vaststelling van het afwegingskader door de raad wordt het afwegingskader als nieuwe beleidsregel gepubliceerd (het eerder vastgestelde afwegingskader wordt ingetrokken);
- na het besluit van de raad worden de beleidsregels woningbouwplannen tussendoor ingetrokken;
- het afwegingskader wordt toegepast bij de ontwikkeling van woningbouwinitiatieven van 1 tot 100.

Evaluatie/controle: de ervaringen met het afwegingskader worden op een nader te bepalen moment geëvalueerd. De evaluatie wordt breed ingezet, waarbij zowel interne als externe (bijvoorbeeld initiatiefnemers, inwoners) ervaringen worden geïnventariseerd. De resultaten kunnen aanleiding zijn tot een bijstelling van het afwegingskader.

Communicatie

Na het collegebesluit worden de kernraden en andere betrokken partijen geïnformeerd over het afwegingskader en het besluitvormingstraject door de raad en de mogelijkheden voor inspraak daarbij.

Bijlagen

Generiek afwegingskader woningbouwinitiatieven 1-100 woningen in alle kernen (DOC-20-298337).

Raadscommissie d.d. 1 oktober 2020