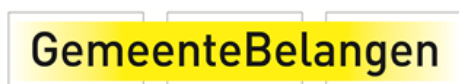




Invullen door de griffier		
voor	tegen	opmerkingen
paraaf		



AMENDEMENT

Onderwerp: Verruiming kader voor beleid
Agendapunt: C.1 Aangepast Afwegingskader nieuwe initiatieven woningbouw
Ingediend door: S. Zeilemaker (PWF), G. Mos (D66), R. Manshanden (GroenLinks)
A. v.d. Geest (PW2010), P. Mosch (GemeenteBelangen), J. de Vries (VVD)

De raad van de gemeente Medemblik, in de vergadering bijeen op 29 oktober 2020;
Gelet op artikel 33 van het Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad gemeente Medemblik 2019,

Constaterende dat:

- Er in onze gemeente een enorme vraag is naar betaalbaar en kleiner wonen;
- Het op dit moment moeilijk, dan wel onmogelijk is een bijgebouw tot woning te bestemmen, dan wel woningen te splitsen;
- Herbestemming van genoemde bijgebouwen en te splitsen woningen veelal binnen bestaand stedelijk gebied plaats kan vinden, waarmee het binnen de ladder en het afwegingskader van duurzame verstedelijking valt;

Overwegende dat:

- Er steeds meer een beweging gaande is naar klein en anders wonen. Zie de vraag naar en interesse voor tiny houses;
- Ook de doorstroming van 1 of 2 persoonshuishoudens vanuit een grote gezinswoning naar kleiner wonen bevordert wordt door het wonen in geschikte bijgebouwen en het splitsen van woningen makkelijker dan wel mogelijk te maken;
- Dit het aantal beschikbare woningen op korte(re) termijn kan doen toenemen;
- Ook een zogenaamde sociale huurwoning voor mensen met een minimuminkomen moeilijk betaalbaar is;
- Het voorgestelde "Kader voor beleid wonen in bijgebouwen en splitsing van hoofdgebouwen" qua verruiming nog niet ver genoeg gaat;

Besluit het voorgestelde besluit als volgt te amenderen:

Punt 1 te vervangen door:

"Het Generiek Afwegingskader voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kernen vast te stellen met dien verstande dat bijlage 1 bij het afwegingskader vervalt en wordt vervangen door de bijgaande gewijzigde bijlage 1."

Ingediend door:

.....				
S. Zeilemaker (PWF)	G. Mos (D66)	R. Manshanden (GroenLinks)	A. v.d. Geest (PW2010)	P. Mosch (GemeenteBelangen)

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 plankostenscan)

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)