

## RAADSVERGADERING d.d. 13 juli 2017

Zaaknummer	Z-16-66342
Voorstelnummer	IVR-17-04961
Onderwerp	Regionale woonvisie; kaders voor lokale uitwerking
Agendapunt	C.2
Portefeuillehouder(s)	Hans Tigges
Afdelingshoofd(en)	Mandy Postma

### Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 15 mei 2017;

gelet op artikel 147 van de gemeentewet;

gelet op het advies van het portefeuillehoudersoverleg VVRE d.d. 6 april 2017 en de themaraad d.d. 8 mei 2017;

overwegende dat het wenselijk is de woonvisie West-Friesland 2017 vast te stellen en kaders aan te geven voor de lokale uitwerking in de gemeente Medemblik;

overwegende dat de raad in zijn vergadering d.d. 13 juli 2017 bijgaand amendement heeft aangenomen;

### b e s l u i t

I.

Vast te stellen de woonvisie West-Friesland 2017;

II.

1. Probeer extra nieuwbouwcontingent te krijgen van rijk en provincie. Extra contingenten worden met name ingezet voor bijzondere en experimentele woonvormen die in de lokale woonvisie nader worden omschreven.
2. De bouw van 70% van de nieuwbouw in de 4 hoofdkernen is een richtlijn waarvan kan worden afgeweken ten gunste van meer nieuwbouw in onze vele kleine kernen, als daar behoefte blijkt.
3. Zet de nieuwbouw niet op slot met de huidige plannen. Houd ruimte voor ontwikkelingen tussendoor. In alle kernen zijn mogelijkheden voor woningbouw. Er is ruimte voor particuliere initiatieven. Met name jongeren en ouderen verdienen in iedere kern een kans om daar te blijven wonen. Daarvoor zijn diverse mogelijkheden.
4. Geef bij gronduitgifte hoge prioriteit aan uitvoering van nieuwe huur- en koopwoningen welke energieneutraal, gasloos en levensloopbestendig zijn. Belangstellenden worden (pro)actief geïnformeerd over de mogelijkheden die deze voorwaarden bieden.



5. Onderzoek de mogelijkheden om bestaande woningen duurzaam te maken. Zorg dat in de prestatieafspraken met woningstichtingen de doelen om duurzaamheid te bereiken worden vastgelegd. Particuliere eigenaren worden daarbij (pro)actief gestimuleerd door de gemeente.
6. Schep, stimuleer en initieer ruimte voor experiment en bijzondere projecten die het imago van Medemblik als woongemeente versterken.
7. Onderzoek de mogelijkheden van welstandsvrij bouwen en de mogelijkheden voor bestemmingsvrij/luw bouwen ondersteund door (verplichte) welstandsrichtlijnen.
8. Presenteer mogelijkheden om mantelzorgwoningen voor iedereen financieel haalbaar te maken.
9. Het college presenteert de lokale uitwerking van de woonvisie in 1<sup>e</sup> kwartaal 2018 middels een raadsvoorstel.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 13 juli 2017.

De griffier,



De voorzitter,



## Ter besluitvorming

### Onderwerp

Regionale woonvisie; kaders voor lokale uitwerking.

### Aanleiding

Het portefeuillehoudersoverleg VVRE (Verkeer, Vervoer, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Economische aangelegenheden) heeft een nieuwe regionale Woonvisie opgesteld. De woonvisie loopt 10 jaar, dus tot en met 2026. De VVRE verzoekt ons de nieuwe visie ter vaststelling aan te bieden aan uw raad.

### Themaraad.

Op 8 mei 2017 heeft een themaraad plaats gevonden. In die bijeenkomst zijn dilemma's en suggesties voor kaderstelling besproken. Dit voorstel bouwt voort op de themaraad.

### Hoofdpijnen van de regionale Woonvisie.

Door de demografische ontwikkeling in West-Friesland gaat de vraag naar woningen de komende jaren veranderen. De demografie laat belangrijke ontwikkelingen zien.

- minder snelle bevolkingsgroei;
- minder jeugd;
- minder gezinnen;
- meer ouderen;
- meer alleenstaanden (waaronder veel ouderen);

Uit de demografische ontwikkeling vloeit voort dat in Medemblik nog 1.700 nieuwbouwwoningen nodig zijn tot 2030. Voorts zijn minder woningen nodig voor gezinnen en meer voor kleine huishoudens. Er moet meer aandacht komen voor levensloopbestendig bouwen.

De regionale woonvisie is opgebouwd langs vier hoofdpijnen:

- Bestaande woningvoorraad.
- Vitale kernen.
- Nieuwbouw.
- Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.

### *Regionale afstemming.*

Er is sprake van een regionale woningmarkt, die niet ophoudt bij de gemeentegrenzen. Daarom is in de VVRE afgesproken dat gemeenten de nieuwbouwplannen met elkaar afstemmen. Daarvoor is een regionaal afwegingskader opgesteld. Het kader voldoet aan de eisen van de provincie.

### *Toezicht provincie.*

De provincie ziet er op toe dat we niet meer bouwen dan onze behoefte. Ook let de provincie op de bouwlocaties. Gemeenten zijn wettelijk verplicht eerst de binnenstedelijke locaties te benutten, desnoods in een andere gemeente. Pas als er geen binnenstedelijke mogelijkheden zijn mogen we bouwen in het landelijk gebied. In wettelijk jargon heet dit dat we moeten voldoen aan de ladder van duurzame verstedelijking. Als de ladderonderbouw niet goed is wordt een bestemmingsplan niet goedgekeurd.



### Lokale uitwerking.

We willen het regionale stuk gebruiken om een praktische uitwerking te maken voor de gemeente Medemblik. Daarvoor maken wij onderscheid tussen de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

#### *Bestaande voorraad.*

De bestaande voorraad willen we courant en waardevast houden. We zien dat de bevolking vergrijsd en dat veel mensen wonen in huizen uit de jaren 60, 70, 80. Die zijn vaak minder goed geïsoleerd en meestal niet afgestemd op mensen die wat gaan mankeren of moeilijk ter been worden. We zoeken naar mogelijkheden om die woningen meer duurzaam te maken en beter geschikt voor mensen die langer in hun eigen huis willen (of moeten) blijven wonen.

#### *Nieuwbouw.*

- Er is behoefte aan 1.200 woningen t/m 2025. We hebben plannen voor 1.100 woningen. Er is nog speelruimte voor 100 woningen.
- Van 2025 - 2030 is er behoefte aan nog 500 woningen. De gemeente heeft zelf bouwlocaties voor ca. 330 woningen. De ruimte is hier 170 woningen.
- Na 2030 is er geen behoefte meer aan nieuwbouw.
- 70 % van de nieuwbouw komt in de 4 hoofdkernen, 30 % in de overige kernen.
- Duurzaamheid, gasloos, energieneutraal en levensloopbestendig zijn belangrijke aandachtspunten.

Er is ruimte voor 100 niet geplande nieuwbouwwoningen (t/m 2025). Meestal gaat het om het saneren van een vervallen plek, het slopen van een oud gebouw of een bedrijf en het terugbouwen van een aantal woningen. Kortom: positieve ontwikkelingen voor stads- en dorpsvernieuwing. De woningbehoefte is het meest concreet in de eerste 5 jaar (2017 t/m 2021). Dat geeft ruimte voor 20 woningen per jaar. Na 5 jaar bekijken we de situatie opnieuw aan de hand van de nieuwe demografische uitkomst.

De kans is aanwezig dat er meer aanvragen binnen komen dan de 20 woningen die we kunnen toestaan. Dan moet wel duidelijk zijn hoe plannen worden beoordeeld. Daarvoor gaan we beleidsregels opstellen. U krijgt een voorstel.

### Kaders voor de lokale uitwerking.

In de themaraad hebben wij 6 suggesties voor kaderstelling gepresenteerd. De vergadering heeft daaraan een 7<sup>e</sup> punt toegevoegd. De 7 punten staan op pag. 1 van dit voorstel. Wij stellen voor deze kaders vast te stellen.

#### *Andere Kaders?*

Mocht een fractie andere kaders voor ogen hebben dan kan daarvoor bij amendement een voorstel worden ingediend. De raad neemt een beslissing.

## **Voorstel**

1. Vast te stellen de regionale woonvisie.
2. Vast te stellen de 7 kaders.

## **Beoogd resultaat**

- 1.1. Zorgdragen voor huisvesting in regionaal verband.
- 1.2. Bijdragen aan een aantrekkelijke regio West-Friesland.
- 2.1. Een praktische uitwerking van de regionale woonvisie voor de gemeente Medemblik.

## **Argumenten**

1.1. *De huidige woonvisie is verouderd.*

1.2. *Met kaderstelling bepaalt uw raad de ruimte voor de uitvoering door ons college.*

## **Kanttelingen**

Geen.

## **Financiën**

De VVRE raamt de regionale uitvoeringskosten op € 124.000,--. De provincie kan een bijdrage geven in de kosten. We gaan uit van 25 %. De andere 75 % wordt versleuteld over de gemeenten. Het aandeel van Medemblik is € 25.000,--. Voor de lokale uitvoering ramen we eveneens € 25.000,--, zie de punten 4, 5 en 6 bij de voorgestelde kaders.

In de programmabegroting 2018 doen we een voorstel nieuw beleid om € 50.000,-- beschikbaar te stellen.

## **Uitvoering/evaluatie**

De uitvoering verloopt langs twee sporen. Er is een regionaal deel en een lokaal deel.

Het regionale spoor gaat onder regie van de VVRE. Dit krijgt vorm in een regionaal actieprogramma.

Het lokale spoor werken we uit met de corporaties die in Medemblik actief zijn. Kernraden, zorginstellingen en andere partners kunnen suggesties indienen en nemen deel aan het verdere proces.

## **Communicatie**

Communicatie vindt plaats met corporaties, zorginstellingen, kernraden en andere participanten.

## **Bijlagen**

Regionale woonvisie (DOC-17-012832).

Regionaal actieprogramma (DOC-17-012830).

## **Commissie**

Behandeld in de commissie ruimte d.d. 22 juni 2017.



Invullen door de griffier		
voor	tegen	opmerkingen
25	0	gezien
paraaf		aangenomen

## Amendement

**Onderwerp:** Kaders voor lokale uitwerking  
**Agendapunt:** Regionale woonvisie; kaders voor lokale uitwerking (IVR-17-04961)  
**Ingediend door:** P. Mosch (GB), R. Manshanden (GL), S. Zeilemaker (PWF), A. van Langen (VVD), A. van der Geest (PW2010), D. Kuipers (PvdA)

De raad van de gemeente Medemblik, in de vergadering bijeen op 13 juli 2017;

Gelet op artikel 34 van het Reglement van orde voor de raad van de gemeente Medemblik 2016;

Gelezen hebbende het raadsvoorstel m.b.t. Regionale woonvisie; kaders voor lokale uitwerking (IVR-17-04961);

### Constaterende dat:

- De raad wordt voorgesteld kaders vast te stellen voor de lokale uitwerking van de woonvisie.
- De volgende lokale kaders door het college worden voorgesteld:
  1. Probeer extra nieuwbouwcontingent te krijgen van rijk en provincie.
  2. Bouw 70 % van de nieuwbouw in de 4 hoofdkernen.
  3. Zet de nieuwbouw niet op slot met de huidige plannen. Houd ruimte voor ontwikkelingen tussendoor.
  4. Zorg bij gronduitgifte dat nieuwe huur- en koopwoningen energieneutraal, gasloos en levensloopbestendig (LLB) worden uitgevoerd. Stimuleer dit ook bij particuliere ontwikkelaars.
  5. Onderzoek de mogelijkheden om bestaande woningen duurzaam te maken.
  6. Schep ruimte voor experiment en bijzondere projecten die het imago van Medemblik als woongemeente versterken.
  7. Onderzoek de mogelijkheid van welstandsvrij bouwen.

### Overwegende dat:

- De kaders voor lokale uitwerking nader gespecificeerd moeten worden om de wensen van de raad beter in beeld te krijgen.



**Besluit het voorgestelde besluit te amenderen:**

Het onder II. vermelde besluit te wijzigen in:

1. Probeer extra nieuwbouwcontingent te krijgen van rijk en provincie. Extra contingenten worden met name ingezet voor bijzondere en experimentele woonvormen die in de lokale woonvisie nader worden omschreven.
2. De bouw van 70% van de nieuwbouw in de 4 hoofdkernen is een richtlijn waarvan kan worden afgeweken ten gunste van meer nieuwbouw in onze vele kleine kernen, als daar behoefte blijkt.
3. Zet de nieuwbouw niet op slot met de huidige plannen. Houd ruimte voor ontwikkelingen tussendoor. In alle kernen zijn mogelijkheden voor woningbouw. Er is ruimte voor particuliere initiatieven. Met name jongeren en ouderen verdienen in iedere kern een kans om daar te blijven wonen. Daarvoor zijn diverse mogelijkheden.
4. Geef bij gronduitgifte hoge prioriteit aan uitvoering van nieuwe huur- en koopwoningen welke energieneutraal, gasloos en levensloopbestendig zijn. Belangstellenden worden (pro)actief geïnformeerd over de mogelijkheden die deze voorwaarden bieden.
5. Onderzoek de mogelijkheden om bestaande woningen duurzaam te maken. Zorg dat in de prestatieafspraken met woningstichtingen de doelen om duurzaamheid te bereiken worden vastgelegd. Particuliere eigenaren worden daarbij (pro)actief gestimuleerd door de gemeente.
6. Schep, stimuleer en initieer ruimte voor experiment en bijzondere projecten die het imago van Medemblik als woongemeente versterken.
7. Onderzoek de mogelijkheden van welstandsvrij bouwen en de mogelijkheden voor bestemmingsvrij/luw bouwen ondersteund door (verplichte) welstandsrichtlijnen.
8. Presenteer mogelijkheden om mantelzorgwoningen voor iedereen financieel haalbaar te maken.
9. Het college presenteert de lokale uitwerking van de woonvisie in ~~4<sup>e</sup> kwartaal 2017~~ <sup>1<sup>e</sup></sup> ~~2018~~ <sup>2018</sup> middels een raadsvoorstel.

Ingediend door:

  
.....  
P. Mosch  
GB

.....  
R. Manshanden  
GL

.....  
S. Zeilemaker  
PWF

.....  
A. van Langen  
VVD

.....  
A. van der Geest  
PW2010

.....  
D. Kuipers  
PvdA