

RAADSVERGADERING d.d. 23 juni 2022

Zaaknummer	Z-22-402429
Voorstelnummer	DOC-22-529673
Onderwerp	Vaststelling Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	Daniël van Delden

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 24 mei 2022;

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

overwegende dat het generiek afwegingskader in overeenstemming wordt gebracht met het regionale afwegingskader;

b e s l u i t

1. Het Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022 vast te stellen;
2. Het Generiek afwegingskader woningbouw - Voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kleine kernen in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 23 juni 2022.

De griffier,

De voorzitter,



Ter besluitvorming

Onderwerp

Vaststelling Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022.

Aanleiding

Op 29 oktober 2020 stelde de raad het ‘Generiek afwegingskader woningbouw - Voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kleine kernen’ vast. In 2021 is het afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 vastgesteld. Met de vaststelling van dit nieuwe regionale afwegingskader is het generiek afwegingskader niet langer actueel. Daarom is het nodig om het generiek afwegingskader aan te passen aan het nieuwe regionale kader. Deze aanpassingen hebben geleid tot het Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022.

Voorstel

1. Het Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022 vast te stellen;
2. Het Generiek afwegingskader woningbouw - Voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kleine kernen in te trekken.

Beoogd resultaat

Een actueel Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven.

Argumenten

- 1.1 Hiermee brengen we het lokale afwegingskader in overeenstemming met het regionale afwegingskader.*

Met de vaststelling van het nieuwe regionale afwegingskader in 2021 is het lokale generiek afwegingskader op het onderdeel regio niet langer actueel. Daarom is het nodig om het lokale generiek afwegingskader op dat onderdeel aan te passen aan het nieuwe regionale kader. Er is toegezegd dit op te pakken na de vaststelling en inwerkingtreding van het nieuwe regionale kader. Afweging 4: ‘Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen’ is niet 1 op 1 overgenomen, omdat we lokaal al afwijkend beleid voerden.

- 1.2 Hiermee voorkomen we dat er dubbele beleidskaders zijn.*

Door het lokale kader af te stemmen op het regionale afwegingskader creëren we uniformiteit in het toe te passen beleid.

- 1.3 De afwegingen zijn aangepast op het regionale kader.*

In de herziene versie van het lokale kader zijn de afwegingen tekstueel aangepast en in overeenstemming gebracht met het regionale kader.

- 1.4 Kleine tekortkomingen zijn hersteld en noodzakelijke wijzigingen zijn doorgevoerd.*

Er zijn een aantal tekstuele en zinsverbeteringen doorgevoerd. Daarnaast zijn noodzakelijk wijzigingen doorgevoerd die gepaard gaan met het wijzigen van een document, zoals het actualiseren van de aanleiding en de scope.

- 2.1 U bent bevoegd om kaders vast te stellen en in te trekken.*

Op 29 oktober 2020 stelde uw raad het ‘Generiek afwegingskader woningbouw - Voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kleine kernen’ vast. Uw raad wordt nu voorgesteld deze kaders in te trekken en het aangepaste Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022 vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 *Afweging 4 is regionaal een keuze, maar lokaal een vereiste.*

Een woningbouwinitiatief moet voldoen aan de 3 verplichte vereisten uit de Westfriese basis.

Daarnaast moet een initiatief voldoen aan 4 van de 8 ambities uit het Westfries vooruitdenken. Dit betekent dat afweging 4 een keuze is. Een gevolg hiervan kan zijn dat er te weinig sociale huur en betaalbare koop wordt gebouwd. Daarom vindt de gemeente dat dit een vereiste moet zijn. In het ‘Generiek afwegingskader woningbouw - Voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kleine kernen’ vastgesteld op 29 oktober 2020 is een algemene regel opgenomen dat een initiatief voor 50% moet bestaan uit betaalbare woningen (sociale huur en/of betaalbare koop) en dat 50% vrij te besteden is. Deze regel blijft bestaan. Immers betreft dit een technische aanpassing van het lokale kader op het regionale kader.

1.2 *Het percentage betaalbaar wonen in afweging 4 is lokaal strenger, dan regionaal.*

Er zit een verschil in het percentage betaalbaar wonen. Het regionale afwegingskader gaat uit van minimaal 30% betaalbare woningen in een plan. Terwijl het lokale, generieke afwegingskader inzet op minimaal 50% betaalbare woningen. Naast dat de gemeente lokaal iets vereist dat regionaal een keuze is, wordt er dus ook een hoger percentage vereist dan regionaal de ambitie is. Het effect hiervan is op dit moment onduidelijk en zou nader onderzocht moeten worden in de evaluatie.

1.3 *Bijlage 1. Kader voor beleid wonen in bijgebouwen en splitsing van hoofdgebouwen.*

De uitgangspunten uit deze bijlage worden momenteel regionaal verwerkt in beleidsregels. Na vaststelling van deze regels wordt er onderzocht of deze toepasbaar zijn in Medemblik.

Financiën

Aan het voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Uitvoering/evaluatie

Uitvoering:

- Na vaststelling van deze nieuwe versie van het afwegingskader door uw raad wordt het afwegingskader gepubliceerd (het eerder vastgestelde afwegingskader wordt ingetrokken);
- Het afwegingskader wordt toegepast bij de ontwikkeling en de beoordeling van woningbouwinitiatieven.

Evaluatie/controle:

De ervaringen met het afwegingskader worden op een nader te bepalen moment geëvalueerd. De resultaten van de evaluatie kunnen aanleiding geven om het afwegingskader te wijzigen.

Communicatie

Alle betrokken partijen worden geïnformeerd over de nieuw vastgestelde versie van het afwegingskader.

Met de afdeling Communicatie wordt afgestemd het nieuw vastgestelde afwegingskader te publiceren op de gemeentelijke webpagina.

Bijlagen

- 1: Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022 (DOC-22-535432).
- 2: Generiek afwegingskader woningbouw - Voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kleine kernen (DOC-22-533128).
- 3: Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 (DOC-22-533161).
- 4: Was/wordt bestand aanpassingen generiek afwegingskader (DOC-22-533767).

Raadscommissie d.d. 9 juni 2022