

## Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders Medemblik d.d. 2023-04-17;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en diverse andere wet- en regelgevingen in het ruimtelijk domein; overwegende dat:

het 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022' onvoldoende borging biedt voor de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten;

de woningnood in de gemeente Medemblik hoog is

dat de raad in zijn vergadering 1 juni 2023 bijgaand amendement heeft aangenomen;

### **b e s l u i t**

1. Het 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023' vast te stellen;
2. Het 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022' in te trekken;
3. De ambitie vaststellen om in de periode 2023 tot en met 2029 circa 1.650 woningen te bouwen en de hiervoor benodigde woningbouwportefeuille van circa 2.150 woningen op te bouwen;
4. Vaststellen dat het uitgangspunt hierbij is om van de 1.650 woningen er 70% in de grote kernen en 30% in de overige kernen te realiseren en dat de gemeente ernaar streeft om het woningbouwprogramma naar rato van het huidige aantal woningen over de kernen te verdelen.

Woningbouwprogramma	Ambitie	Portefeuille
Medemblik	371	484
Wognum	233	304
Wevershoof	272	355
Andijk	278	363
Abbekerk	62	81
Benningbroek	21	28
Hauwert	19	25
Lambertschaag	5	7
Midwoud	77	101
Nibbixwoud	71	92
Onderdijk	48	62
Oostwoud	26	34
Opperdoes	57	74
Sijbekarspel	26	33
Twisk	33	43
Zwaagdijk-Oost	33	43
Zwaagdijk-West	16	21
<b>Totaal</b>	<b>1650</b>	<b>2150</b>

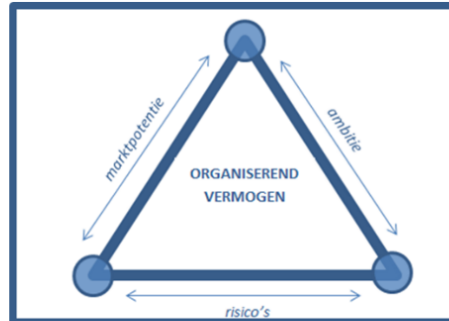
**Samenvatting** Afwegingskader Gemeente Medemblik

## Samenvatting

### Afwegingskader Gemeente Medemblik

PROGRAMMATISCH KADER	
1	Ambitie of harde plancapaciteit ( <i>Westfriese basis</i> ).
2	Krachtige kernen ( <i>Westfriese basis</i> ).
3	Woningbouw binnenstedelijk of landelijk gebied ( <i>Westfriese basis</i> ).
4	Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen ( <i>Westfriese vooruitdenken + gemeentelijke basis</i> ).
5	Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens ( <i>Westfriese vooruitdenken</i> ).
6	Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen ( <i>Westfriese vooruitdenken</i> ).
7	Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland ( <i>Westfriese vooruitdenken</i> ).
8	Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving ( <i>Westfriese vooruitdenken</i> ).

RUIMTELIJK EN KWALITEITS KADER	
9	Voorkeur voor herstructurerings- en transformatielocaties ( <i>gemeentelijke basis</i> ).
10	Het plan verslechtert de aanwezige landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit niet ( <i>gemeentelijke basis</i> ).
11	Het plan is circulair en energieneutraal ( <i>Westfriese vooruitdenken</i> ).
12	Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving, verbetering van de natuur en het landschap en/of een andere maatschappelijke meerwaarde ( <i>Westfries vooruitdenken + gemeentelijke aanvulling</i> ).



Financieel kader	
13	In het geval van passief grondbeleid, weegt de gemeente het woningbouwprogramma en de ruimtelijke kwaliteit af tegen het uitgangspunt van een voor de gemeente kostendekkende ontwikkeling ( <i>gemeentelijke aanvulling</i> ).

## 1. INLEIDING

### 1.1 AANLEIDING

Op 23 juni 2022 heeft de raad het aangepaste 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022' vastgesteld. Dat afwegingskader biedt onvoldoende borging van sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten. Daarom is het nodig om het generiek afwegingskader op het gebied van sociale huurwoningen aan te passen. Dit heeft geleid tot het 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023'.

### 1.2 SCOPE AFWEGINGSKADER

Het afwegingskader is van toepassing op alle woningbouwinitiatieven in alle kernen in de gemeente. Aanvullend geldt dat woningbouwinitiatieven van meer dan 100 woningen apart via een kaderstelling aan de raad worden aangeboden. Vanwege de aard en omvang van deze initiatieven kan het nodig zijn om aanvullende kaders te stellen.

### 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 te concretiseren en te versnellen. We streven naar financieel haalbare ontwikkelingen met een vraaggestuurd woningbouwprogramma en voldoende ruimtelijke kwaliteit. Dit samenhangend afwegingskader voor woningbouw, met een bijbehorende werkwijze, wordt hiervoor als extra instrument ingezet.

Daarnaast bevat dit afwegingskader uitgangspunten voor nieuw beleid voor wonen in bijgebouwen en splitsing van hoofdgebouwen (zie bijlage 1). Aan dergelijke initiatieven kon tot op heden geen medewerking worden verleend.

Om aan dergelijke initiatieven meer ruimte te kunnen bieden, zullen deze uitgangspunten verder worden uitgewerkt in afzonderlijke beleidsregels. Tot die tijd kunnen voorkomende initiatieven alvast in de geest van deze uitgangspunten worden beoordeeld.

### 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, is in bijlage 2 opgenomen. In bijlage 3 is het huidige woonbeleid opgenomen, waarop dit afwegingskader is gebaseerd.

## 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.

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

Het afwegingskader is een generiek kader. Het generieke afwegingskader komt in de plaats van de verschillende kaderstellingen die tot op heden voor elk afzonderlijk initiatief aan de gemeenteraad werden voorgelegd. Hiermee wordt de benodigde snelheid in planvoorbereiding en besluitvorming bereikt. Initiatieven die uit meer dan 100 woningen bestaan, zullen – vanwege de aard en omvang – via een aparte kaderstelling aan de raad worden aangeboden.

### 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.

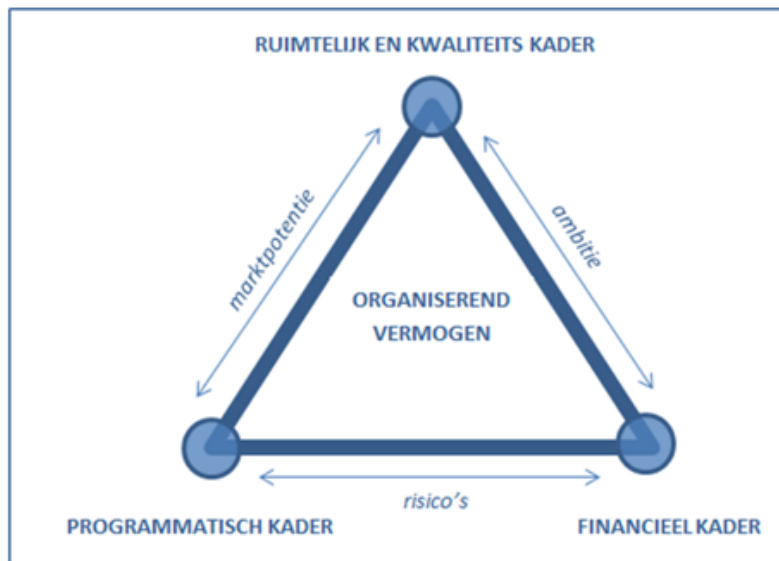
De basis voor deze systematiek wordt door de 'ontwikkelingsdriehoek' (zie figuur 1) gevormd. De integrale afweging tussen de ontwikkelaspecten wordt binnen het samenspel van 3 kaders gemaakt:

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 niet 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). De bestaande beleidskaders zijn in samenhang naar één overzichtelijk kader vertaald. Hetgeen bijdraagt aan een transparante werkwijze en communicatie tussen gemeente en initiatiefnemers. Bijlage 3 bevat het overzicht van de betreffende beleidskaders.

#### 7. Financieel kader: leges, plankostenscan en 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 voor de gemeente kostendekkende ontwikkeling. Bij een actief grondbeleid is het kader een sluitende grondexploitatie.<sup>1</sup>

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de kosten van de ontwikkeling voor eigen rekening neemt. Het kostenverhaal van elk initiatief loopt via de sporen leges en een anterieure overeenkomst of exploitatieplan (beide gebaseerd op een plankostenscan). In de anterieure overeenkomst is ook een bijdrage opgenomen voor de bovenwijkse voorziening, de Westfrisiaweg.

#### 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 (informer en overleggen met belanghebbenden, inwoners) en het verkrijgen van draagvlak bij betrokken stakeholders.

#### 9. Meer nadruk op een efficiënt voortraject en heldere werkwijze

<sup>1</sup> Bij actief grondbeleid heeft of verworft de gemeente actief beschikkingsmacht over de grond. Van passief grondbeleid wordt gesproken als de gemeente het verwerven van onroerend goed en het produceren en uitgeven van (bouw)grond overlaat aan derden.

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

Bij de planvoorbereiding en de beoordeling van initiatieven voor woningbouw gebruiken we het afwegingskader dat in dit hoofdstuk uiteengezet is. Het afwegingskader is gebaseerd op de uitgangspunten die in hoofdstuk 2 zijn geformuleerd.

#### 3.1 VERHOUDING MET REGIONAAL AFWEGINGSKADER

In regionaal verband is het Afwegingskader Wonen Westfriesland (2021) vastgesteld. In het onderstaande overzicht is aangegeven op welke wijze dit kader is vertaald naar dit gemeentelijke afwegingskader.

**NB:** De 3 punten onder de *Westfriese basis* zijn verplichtingen, de 8 punten onder *Westfries vooruitdenken* zijn ambities, waarvan minimaal 4 in het plan moeten terugkomen.

WESTFRIESE BASIS: 3 verplichte vereisten		Vertaling naar afwegingskader
1	Ambitie of harde plancapaciteit.	Afweging 1, p. 5
2	Krachtige kernen.	Afweging 2, p. 6
3	Woningbouw binnenstedelijk of landelijk gebied.	Afweging 3, p. 6
WESTFRIES VOORUITDENKEN: minimaal 4 van de 8 ambities moeten voldoen		
1	Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.	In afweging 4, p. 7
2	Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.	In afweging 5, p. 8
3	Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.	In afweging 6, p. 8
4	Het plan is circulair en energieneutraal.	In afweging 11, p. 11
5	Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.	In afweging 12, p. 12
6	Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.	N.v.t. in Medemblik
7	Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.	In afweging 7, p. 9
8	Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.	In afweging 8, p. 9

#### 3.2 PROGRAMMATISCH KADER: AANTAL EN KWALITEIT

**Afweging 1: Ambitie of harde plancapaciteit** (*Westfriese basis*).

De kwantitatieve behoefte zoals genoemd in de basis wordt bepaald door de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit. Alle gemeenten dragen bij aan het ontwikkelen en uitvoeren van voldoende plannen.

*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 afweging 7), met als mogelijk gevolg dat bestaande plannen in tijd doorschuiven.

**Afweging 2: Krachtige kernen** (*Westfriese basis*).

Aansluitend op de regionale structuurschets zetten de gemeenten in op krachtige kernen in de regio. Inzetten op krachtige kernen in de regio betekent dat de gemeenten haar bestaande sterke kernen sterk willen houden. Daarvoor hebben deze kernen een bepaalde massa nodig die een bepaald niveau aan voorzieningen kan garanderen. Daar profiteren omliggende (kleinere) kernen weer van. Het inzetten op krachtige kernen houdt overigens niet in dat er in kleinere kernen niet meer gebouwd mag worden. De gemeenten spreken af dat minimaal 70% van de woningbouwplannen in onderstaande krachtige kernen gebouwd worden. De regiogemeenten sluiten voor dit onderdeel aan bij de kernenhierarchie die elke gemeente hanteert. In de gemeente Medemblik zijn Medemblik, Wervershoof, Wognum en Andijk de krachtige kernen.

#### *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 (zie afweging 6);
- 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.

#### **Afweging 3:** Woningbouw binnenstedelijk of landelijk gebied (*Westfriese basis*).

Uitgangspunt is dat woningbouw primair binnenstedelijk plaatsvindt, tenzij dit om uiteenlopende redenen niet mogelijk is. De regio geeft per plan aan of het plan in stedelijk of in landelijk gebied gelegen is.<sup>2</sup> Wanneer een plan in het landelijk gebied gelegen is, moet aangetoond worden dat alternatieven binnenstedelijk (zoals inbreidings- of transformatielocaties) geen passend alternatief zijn. Een aangetoonde lokale behoefte kan bij gebrek aan binnenstedelijke alternatieven in die kern bijvoorbeeld reden zijn om landelijk te bouwen bij deze kern. In het woonakkoord is afgesproken dat de binnenstedelijke mogelijkheden in beeld worden gebracht.

De provinciale Omgevingsverordening bevat een kaart met daarop aangegeven het landelijk gebied. Deze vormt een onderlegger voor dit afwegingskader. Wanneer binnenstedelijk geen alternatieven zijn, wordt gekeken naar mobiliteit, beschermingsregimes en aanvullende provinciale duurzaamheidseisen. De gemeenten gaan over alle plannen in landelijk gebied vroegtijdig met de provincie in gesprek en indien nodig worden hierover afspraken gemaakt.

Voor mobiliteit wordt bepaald of een locatie multimodaal ontsloten is. Een locatie is multimodaal ontsloten als de locatie ontsloten is door verschillende vormen van mobiliteit.

Ook is vroegtijdig onderzocht of aanpassingen aan provinciale wegen nodig zijn of nieuwe/verbeterde ov-verbindingen wenselijk zijn om de nieuwe woonwijken/buurtten goed en veilig te ontsluiten.

Voor duurzaamheid zijn de voorwaarden voor woningbouw in het landelijk gebied, in en aan kernen en in en aan dorpslinten dat deze woningen klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair gebouwd en landschappelijk goed ingepast worden. De provincie werkt dit nader uit. Nadat deze voorwaarden in verordeningen of andere beleidsdocumenten door de provincie zijn vastgesteld zijn ze een onderdeel aan de minimumvereisten waaraan een plan moet voldoen (Westfriese basis). Plannen dienen sowieso te voldoen aan de wettelijke eisen zoals bijvoorbeeld de geldende MPG-norm, de BENG-norm, de natuurbeschermingswet en de watercompensatie eisen.

#### **Afweging 4:** Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen (Westfriese vooruitdenken + gemeentelijke aanvulling).

De gemeenten vinden het belangrijk dat er in Westfriesland voldoende betaalbare woningen zijn en dat iedereen passend bij zijn of haar inkomenssituatie kan wonen. De gemeenten kijken daarom of woningbouwplannen voldoende ruimte bieden voor betaalbaar wonen. Dan kan het gaan om sociale huurwoningen, maar bijvoorbeeld ook om goedkope koopappartementen. De gemeenten hanteren een prijsgrens van beneden de liberalisatiegrens<sup>3</sup> voor huurwoningen en 85% van de NHG-grens voor

2 ) bestaand stedelijk gebied, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening;

3 ) Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 808,06 in 2023) behoren tot de sociale of gereguleerde huursector.

koopwoningen. De gemeenten kijken of de lagere inkomens voldoende bediend worden. Minimaal 30% van de woningen in dit plan dienen hieraan te voldoen om op dit punt positief te scoren.

Toelichting gemeentelijke aanvulling:

De gemeente Medemblik vindt deze afweging te vrijblijvend. 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. Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. De gemeente stuurt op 50% sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen bij woningbouwinitiatieven vanaf 12 woningen. Hiervan moet minimaal 26% sociale huur zijn. Dit percentage is gebaseerd op het 'Woonbehoefteonderzoek Westfriesland' van 17 januari 2023, uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning. De algemene regel is dat een initiatief bestaat uit:

- 50% sociale huur en/of betaalbare koop, waarvan minimaal 26% sociale huur
- 50% vrij te besteden

Volgens de gemeente is er sprake van sociale huur als er aan de volgende punten wordt voldaan:

1. Woningen zijn ook bij mutatie<sup>4</sup> verhuurd via het regionale woningverdeelsysteem met een huurprijs tot de liberalisatiegrens bij aanvang van de huurovereenkomst
2. Woningen zijn bij aanvang van het huurcontract verhuurd aan huurders met een inkomen binnen de DAEB-inkomensgrens<sup>5</sup>.
3. Bij een nieuwbouwwoning geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar.
4. Woningen zijn ondergebracht bij een door de Autoriteit Woningcorporaties toegelaten instelling.

De grondprijs die gehanteerd wordt met betrekking tot de sociale huur is conform de meerjarige prestatie afspraken van de gemeente met de woningcorporaties en de prijs voor de bouw- en bijkomende kosten is marktconform.

Indien uit de beoordeling blijkt dat een plan hier niet aan kan voldoen, wordt verwezen naar afweging 13.

**Afweging 5: Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens** (*Westfriese vooruitdenken*).

Eén van de ambities uit de regionale woonvisie is het voorzien in de woningbehoefte voor middeninkomens. Dit zijn huishoudens die qua inkomen beperkte mogelijkheden hebben om een passende koopwoning te bemachtigen, maar ook teveel verdienen voor een sociale huurwoning. Dit is een groep die in veel gevallen aangewezen is op een vrije sector huurwoning. Dat zijn huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens. Hier zit dan ook het verschil met het eerdergenoemde criterium 'betaalbaar wonen', waar de maximale prijs tot de sociale huurgrens gaat. Past minimaal 10% van de woningen in dit plan binnen deze omschrijving dan waarderen de gemeenten het plan op dit punt positief.

Indien uit de beoordeling blijkt dat een plan hier niet aan kan voldoen, wordt verwezen naar afwegings 13.

**Afweging 6: Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen** (*Westfriese vooruitdenken*).

De veranderende bevolking vraagt om een andere woningvoorraad. Veel mensen willen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woonomgeving blijven wonen. Ook nieuwe woningen die nog gebouwd worden moeten zo toekomstbestendig mogelijk zijn. Dat voorkomt onnodige kosten later. De gemeenten houden daarbij onderstaande categorieën aan. Een woning die geschikt is voor langer zelfstandig wonen is minimaal een 'rollatorgeschikte woning'. Indien 30% van de woningen rollatorgeschikte woningen zijn waarderen de gemeenten het plan op dit punt positief.

Categorie	Beschrijving (definitie)
-----------	--------------------------

4 ) Verandering van huurder

5 ) Voor eenpersoonshuishoudens is de DAEB inkomensgrens € 44.035 (prijspeil 2023). Voor meerpersoonshuishoudens is de DAEB-inkomensgrens voor een periode van drie jaar (tot 2025) vastgesteld op € 48.625 (prijspeil 2023).

<i>Gewone woning</i>	De woning is minder geschikt voor bewoners met een beperking bij het lopen. Er zijn hoogteverschillen (opstapjes of trappen) in de woning.
<i>Gelijkvloerse woning</i>	De woning heeft geen trappen en ligt op de begane grond of is per lift bereikbaar.
<i>Woning bereikbaar met een rollator (tot en met de voordeur)</i>	De bewoner kan zonder problemen met een rollator door het gebouw (entreehal, galerij etc.) lopen tot en met de voordeur van de woning. Bewoners moeten zelf beoordelen of de woning aansluit bij hun wensen.
<i>Rollatorgeschikte woning</i>	De bewoner kan zonder problemen met een rollator door het gebouw (entreehal, galerij etc.), door de voordeur en door het gehele huis lopen. De woning is daardoor geschikt voor bewoners met beperkingen bij het lopen (die ook evenwichtsproblemen hebben).
<i>Woning bereikbaar met een rolstoel (tot en met de voordeur)</i>	De bewoner kan met een rolstoel door het gebouw (entreehal, galerij, etc.) tot en met de voordeur. De rolstoel kan niet in de woning gebruikt worden, een rollator wel.
<i>Rolstoelgeschikt</i>	De bewoner kan met een rolstoel door het gebouw (entreehal, galerij etc.), door de voordeur en door de gehele woning.

**Afweging 7: Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland (Westfriese vooruitdenken).**

De regio Westfriesland zet samen met de provincie, marktpartijen en woningcorporaties in op versnelling van de woningbouwproductie door de zachte regionale plancapaciteit uit te breiden en te onderzoeken waar woningbouwlocaties versneld tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. De gemeenten sluiten hierbij aan op de regionale ambitie. Een woningbouwplan scoort op deze ambitie indien er afspraken zijn gemaakt om het plan binnen 3 jaar na initiatief neming uit te voeren.

**Afweging 8: Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving (Westfriese vooruitdenken).**

Een aantrekkelijke woonomgeving is de meest genoemde vestigingsfactor onder nieuwkomers van buiten de regio. Een aantrekkelijke woonomgeving willen de gemeenten blijven bieden. Onderscheidend bouwen is daarom een belangrijke ambitie die de regio Westfriesland heeft op het woonbeleid. Onderscheidend bouwen wil zeggen een toevoeging van het juiste type op de juiste plek. In de Regionale Woonvisie is als voorbeeld tiny houses genoemd, maar er zijn vele andere voorbeelden waarop wij als regio onderscheidende woonproducten op de juiste plek kunnen aanbieden. Onderscheidend ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, maar ook onderscheidend ten opzichte van andere regio's. De kwaliteiten van het woningbouwplan kunnen onder meer betrekking hebben op het woonmilieu, de landschappelijke waarden, belevingswaarden of de specifieke typologie aan woningen. Een plan scoort op deze ambitie indien onderbouwd wordt waarom aan dit plan op deze plek behoefte is en een toevoeging vormt op type en doelgroep en er sprake is van een onderscheidend karakter. Minimaal 30% van het plangebied in dit plan dienen hieraan te voldoen om een punt te scoren.

*Spelregels beoordeling afweging 4 t/m 8:*

- Van initiatiefnemers wordt verwacht dat zij de marktvrage 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.

### 3.3. RUIMTELIJK EN KWALITEITSKADER: LOCATIE EN INPASSING

**Afweging 9: Voorkeur voor herstructurerings- of transformatielocaties (gemeentelijke basis).**

Nieuwe initiatieven op een herstructurerings-/ transformatielocatie 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<sup>6</sup> (onder voorwaarden, zie ook afweging 3) ook mogelijk.

6 ) Bestaand Stedelijk Gebied: gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening



**Afweging 10: Het plan verslechtert de aanwezige landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit niet (gemeentelijke basis).**

Een nieuw plan moet minimaal aansluiten bij de aanwezige landschappelijke en/ of ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de betreffende kern. Er is dan geen sprake van een verslechtering van de aanwezige landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit.

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 11: Het plan is circulair en energieneutraal (Westfriese vooruitdenken).**

Duurzaamheid staat hoog in het vaandel op de Nationale, provinciale en regionale agenda's. Nieuwe woningen moeten worden gebouwd met oog op de energie en grondstoffen die zij gebruiken tijdens de bouw en in de gebruiksfase.

Een circulaire woning dient te voldoen aan:

1. Een minimale procentuele verbetering van de milieubelasting van alle projectmaterialen (volgens Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen) van >25% geldende norm voor woningen ten tijde van het indienen van het plan.
2. Al het toegepaste primair hout is legaal verkapt en verhandeld volgens de definities en voorwaarden van de TPAC
3. Ter bevordering van hergebruik van materialen wordt >95% van materialen vastgelegd in een materialenpaspoort in lijn met de ontwikkelingen rondom CB'23.

<i>Het paspoort is aanpasbaar en overdraagbaar en de data zijn te vertalen naar een 'open' formaat, bij voorkeur csv en bevat in ieder geval de volgende informatie:</i>
--

Producent met contactgegevens (NAW, website, email adres, telefoonnummer, vestigingsland)
---

Materiaal-/productomschrijving; met producthandelsnaam, type aanduiding, belangrijkste functie(s), en uiteenzetting hoe het materiaal/product is opgebouwd
--

NL/SfB classificering t/m layer 3 (b.v. 23.03)
--

Of het materiaal/product voldoet aan CAT1 invoer in de milieuprestatieberekeningen
--

4. De losmaakbaarheidsindex (Li) van de te realiseren gebouwen is >40% (volgens de Meetmethodiek Losmaakbaarheid V1.1).
5. De toegepaste bouwmaterialen zijn voor minstens 15% (massa) van bio-based of non-virgin oorsprong om zo het primair materiaalgebruik te reduceren.
6. Tot slot wordt in het ontwerp aantoonbaar ingezet op het stimuleren van een circulaire gebruiksfase, door ruimte vrij te maken voor het lokaal scheiden van afvalstromen en potentieel hergebruiken, en door lokaal regenwater op te vangen en gebruiken.

Een energieneutrale woning dient te voldoen aan:

1. Er wordt inzichtelijk gemaakt hoe de woningen 100% van het woninggebonden energieverbruik gaat compenseren middels besparing en opwekking in, aan of op de woningen.

Indien het plan voldoet aan elk van deze elementen (of gefundeerd afwijkt) dan waarderen de gemeenten het plan op dit punt positief en is er sprake van circulair en energieneutraal bouwen.

**Afweging 12: Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving, verbetering van de natuur en het landschap en/of een andere maatschappelijke meerwaarde.** (*Westfriesse vooruitdenken + gemeentelijke aanvulling*).

Westfriesland moet klimaatbestendig zijn om een aantrekkelijke en veilige plek te blijven voor bewoners. Klimaatverandering zorgt voor steeds extremere weersomstandigheden. Het wordt warmer, het wordt droger, het wordt natter en de kans op overstromingen neemt toe. Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen wordt hierop voorbereid. De aanwezigheid van groen en water in de woonomgeving verhoogt de belevingswaarde, biedt mogelijkheden voor natuurontwikkeling en zorgt tegelijkertijd voor verkoeling tijdens warme dagen.

Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Diverse aspecten kunnen hier dus aan bijdragen. Specifiek voor groen en water kan afhankelijk van type woningen en bewoners (in de omgeving) aan verschillende aspecten worden gedacht die bijdragen aan voorkomen van hitte, bieden van ontspanning, uitnodigen tot bewegen of ontmoeten.

Voorbeelden van maatregelen zijn beschreven op [www.klimaatadaptatienederland.nl](http://www.klimaatadaptatienederland.nl) en [www.bouwnatuurinclusief.nl](http://www.bouwnatuurinclusief.nl). Qua klimaatadaptatie sluit de regio aan bij de leidraad die in de MRA wordt ontwikkeld. Voor een zo positief mogelijke bijdrage aan een gezonde leefomgeving zie voor kennis en inspiratie [Groen en Water | Gezonde Leefomgeving](#)

De regio Westfriesland heeft in 2019 een [klimaatstresstest](#) uitgevoerd. Deze test geeft een beeld waar knelpunten liggen en waar de effecten van klimaatverandering zich het sterkst voordoen.

Een woningbouwplan scoort op deze ambities als in het plan een aantal maatregelen zijn opgenomen die duidelijk aansluiten bij de klimaatstresstest en zo veel mogelijk passen bij de locatie qua landschap en (potentiële) natuurwaarden en bijdragen aan de gezondheid van de bewoners.

Bij nieuwbouw is minimaal 30% van de openbare ruimte groen op buurtniveau. Boomkronen tellen mee. De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk klimaatadaptief ingericht. Een plan waarin op het gebied van klimaatadaptatieve 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 FINANCIËEL KADER

**Afweging 13:** In geval van passief grondbeleid, weegt de gemeente het woningbouwprogramma en de ruimtelijke kwaliteit af tegen het uitgangspunt van een voor de gemeente kostendekkende ontwikkeling (*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. In de anterieure overeenkomst wordt ook een bijdrage opgenomen voor de bovenwijkse voorziening, de Westfrisiaweg.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 1 juni 2023.*

*De griffier,*

*De voorzitter,*

## BIJLAGE 1: KADER VOOR BELEID WONEN IN BIJGEBOUWEN EN SPLITSING VAN HOOFD- GEBOUWEN

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 plankosten)

### 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)

## BIJLAGE 2: 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 omgevingsvergunning-aanvragen c.q. bestemmingsplan-/ omgevingsplanherzieningen nemen. Initiatieven die uit meer dan 100 woningen bestaan, zullen wel aan het afwegingskader worden getoetst maar zullen – vanwege de aard en omvang – via een aparte kaderstelling aan de raad worden aangeboden.

### 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, 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 doorlopen?

#### QUICKSCAN en OVERLEGTAfel

Als een initiatiefnemer 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 locatie gerelateerde 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?

Op basis van ingediende stukken wordt in de Overlegtafel<sup>7</sup>) een scan van het initiatief gemaakt: is het 'kansrijk', 'kansrijk, mits' of 'niet kansrijk' voor verdere uitwerking? In het geval van 'kansrijk' of 'kansrijk, mits' kunnen de vervolgstappen van de werkwijze worden uitgevoerd. Bij voorkeur wordt vooraf een bezoek aan het plangebied van het initiatief gebracht.

#### 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 en de resultaten van de Overlegtafel worden gedeeld. Ook worden afspraken gemaakt over het verdere verloop van het voorbereidingsproces, de te doorlopen stappen, de kosten (leges en plankosten) 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.

7) Integrale beoordeling van het initiatief door diverse gemeentelijke disciplines.

### STAP 3: Indienen principeverzoek

Als alle informatie binnen is, wordt het verzoek beoordeeld en stelt de gemeente een quick-scan op. Dit is het document dat naar het college gaat. In geval van een 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 juiste 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 vervolgesprekken 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 afgevalen. 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 3: HUIDIG BELEID

### Conclusies inventarisatie huidig beleid

Dit afwegingskader is gebaseerd op de geldende regionale en gemeentelijke beleids- en afwegingskaders. Uit de 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 in 2021 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.

### Beleid

Dit gemeentelijk afwegingskader is gebaseerd op de volgende beleidsstukken:

- Afwegingskader wonen Westfriesland 2021
- Woonagenda 2020-2025, Provincie Noord Holland
- Regionale Woonvisie Westfriesland (Regio Westfriesland, 31 juli 2017)
- Woonakkoord 2020-2025 Regio-WestFriesland en de provincie Noord-Holland
- Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2019
- Programma Wonen 2018 – 2026 (Gemeente Medemblik)