

Beleidsregels voor woningbouwplannen “tussendoor”.

Bouwplan “tussendoor” past in bestemmingsplan.

Deze plannen zijn planologisch mogelijk en kunnen worden uitgevoerd binnen de geldende planregels.

Bouwplan “tussendoor” past niet in bestemmingsplan.

Voor deze plannen stellen we beleidsregels op.

Waarom beleidsregels?

Als er (te) veel nieuwbouw komt kunnen bestaande woningen minder gewild worden. De waarde van bestaande woningen zou kunnen dalen. Dat is niet de bedoeling.

Er is contingent voor 1.200 woningen tot en met 2026.

De raad heeft op 13-7-17 de regionale woonvisie vastgesteld. Toen hadden we plannen voor 1.095 woningen. De raad heeft aangegeven dat bouwen in alle kernen mogelijk moet zijn, met name voor jongeren en ouderen.

In Hauwert, Twisk en Zwaagdijk-West hadden we nog geen nieuwe plannen. Uitgaande van 10 woningen per kern zijn nog 30 woningen extra nodig. We komen dan op 1.125.

Daarna is er nog ruimte voor 75 nieuwe woningen. De raad heeft als richtlijn meegeven circa 70 % in hoofdkernen (50 woningen) en circa 30 % in overige kernen (25 woningen).

We verwachten aanvragen voor (veel) meer dan 75 woningen. Die moeten zo objectief mogelijk worden beoordeeld. De beleidsregels zijn daarbij een hulpmiddel.

Toetstingscriteria en pluspunten.

We hanteren een systeem met toetsingscriteria en pluspunten. Alle plannen worden getoetst aan de toetsingscriteria. De pluspunten gelden alleen voor aanvragen vanaf 5 woningen. De gedachte is dat daaraan extra voorwaarden verbonden mogen worden. Een plan vanaf 5 woningen moet voldoen aan tenminste 1 van de pluspunten.

De aanvragen worden behandeld in volgorde van ontvangst. Als de 75 woningen zijn ingevuld worden andere aanvragen afgewezen wegens overschrijding van ons contingent.

Toetsingscriteria.

Alle plannen worden getoetst aan onderstaande criteria.

1. Plan past binnen de kwantitatieve behoefte (thans 75 woningen, waarvan 50 woningen in de vier hoofdkernen en 25 woningen in de overige kernen).
2. Plan is geschikt voor kleine huishoudens (bijv. starters en senioren).
3. Locatie ligt binnen BSG, of past in de ruimte voor ruimteregeling.
4. Plan betreft een transformatie- of herstructureringslocatie.
5. Plan is een stedenbouwkundige verbetering.
6. Woning is LLB (geldt niet voor monumenten).
7. Woning is gasloos (geldt niet voor monumenten).

Pluspunten.

De pluspunten gelden alleen voor aanvragen vanaf 5 woningen. Zo'n plan moet voldoen aan tenminste 1 van de pluspunten.

1. Plan is voor mensen met middeninkomen.
2. Plan wordt uitgevoerd in CPO.
3. Woning heeft slaap- en badkamer gelijkvloers.
4. Plan voorziet in flexwonen.
5. Woning is energieneutraal.
6. Woning wordt gebouwd met gebruik van circulaire materialen.

Definities.

Woningbouwplan "tussendoor".

De gemeente heeft een overzicht met alle geplande nieuwbouwwoningen. Een woningbouwplan "tussendoor" staat niet op dit overzicht.

Klein huishouden.

Huishouden bestaande uit maximaal 3 personen.

BSG (bestaand stedelijk gebied).

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (Bron: Besluit ruimtelijke ordening).

Ruimte voor ruimteregeling.

Regeling, gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de bouw van woningen als compensatie voor de sloop van landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing of functies onder de voorwaarde dat dit leidt tot een vermindering van het bebouwde oppervlak (Bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening).

Transformatie- of herstructureringslocatie.

Onder een transformatie- of herstructureringslocatie wordt verstaan een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij sprake is van bestaande, aanwezige bebouwing, die niet langer conform de bestemming wordt gebruikt of waarvan de bestemming niet langer het gewenste gebruik is, en de nieuwe invulling van die locatie door middel van ver- dan wel nieuwbouw tot een toename van het aantal woningen leidt (Bron: gemeente Tubbergen; begrip afgeleid uit Beleidsnotitie transformatie en herstructurering (beleidsnotitie over de medewerking aan zogenaamde inbreidingsplannen, bouwplannen binnen bestaand bebouwd gebied).

Stedenbouwkundige verbetering.

Een versterking van een groen-, water-, of stedenbouwkundige structuur. Om te beoordelen of hiervan sprake is, schakelt de gemeente een deskundige in (Bron: gemeente Medemblik: Beleidsregels inbreiding- en herstructureringslocaties, raadsbesluit 8 mei 2014).

LLB (levensloopbestendig).

Een LLB-woning is geschikt voor mensen van alle leeftijden. De woning is zodanig ingericht dat mensen niet hoeven te verhuizen als ze iets gaan mankeren. Door nu LLB-woningen te bouwen worden in latere jaren dure woningaanpassingen ten laste van de WMO beperkt.

LLB-woningen kunnen worden uitgevoerd als appartement of als grondgebonden woning. Ze hebben de slaap- en badkamer gelijkvloers, of - als de slaap- en badkamer op de verdieping liggen - een hal, trap en overloop met voldoende manoeuvreerruimte voor mensen die zijn aangewezen op een

traplift. Bij de trap is aan weerszijden een leuning mogelijk. Binnen zijn er geen drempels. De drempels naar buiten zijn zo vlak mogelijk.

De hal in een LLB-woning is ruimer dan gebruikelijk. Als een traplif (nog) niet nodig is biedt de hal extra mogelijkheden, bijvoorbeeld als opstelplaats voor een kinderwagen van jonge gezinnen.

Bron: Woonvisie Medemblik2012 - 2020, pag. 33.

Monument:

Onroerende zaak die staat op de lijst van rijks- of provinciale monumenten.

Middeninkomen.

Belastbaar inkomen tussen € 35.000,-- en € 45.000,-- per jaar, peil 2017. Bedragen afgerond.

Bron: prestatieafspraken 2017 t/m 2020, pag. 21.

Mensen met een middeninkomen komen, behoudens uitzonderingen, niet in aanmerking voor een sociale huurwoning van een corporatie.

CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap).

Een vorm van sociale projectontwikkeling, waarbij de toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject.

Flexwonen.

Wonen in kleine wooneenheden voor mensen met een tijdelijke woonbehoefte, veelal korter dan 5 jaar. Het wonen is gericht op doorstroming.

Doelgroepen: mensen met relatieverbreking, starters, studenten, vergunninghouders, etc..

Circulaire materialen.

Materialen die opnieuw gebruikt kunnen worden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 22 februari 2018.

De griffier,

wnd

De voorzitter,