

MEMO

AAN	:	Regionale kerngroep Wonen	DOOR	:	██████████
DATUM	:	25 augustus 2023	PROJECT	:	Woningbouw Sportvelden Schellinkhout/ Havenweg te Schellinkhout
BIJLAGE	:	Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan	BETREFT	:	Toetsing afwegingskader realisatie woningbouwproject van de gemeente Drechterland.

Inleiding

De regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie is de regio met de provincie een woonakkoord 2020-2025 overeengekomen. In het woonakkoord is afgesproken om het regionale afwegingskader wonen aan te passen aan de afspraken uit dit akkoord.

Het afwegingskader is de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Alle uit te werken harde en zachte woningbouwplannen onderbouwen, beoordelen en stemmen de gemeenten regionaal af aan de hand van de criteria vanuit het document "Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021". De gemeenten werken sinds 2017 met het kwantitatieve afwegingskader en sinds 2019 ook met het kwalitatieve afwegingskader. Het afwegingskader functioneert goed voor de gemeenten. In deze aanpassing ligt de nadruk op de kwantitatieve afweging, het objectiveren van het Westfriesse vooruitdenken en de toenemende ambities van duurzaamheid.

Gemeente Drechterland is voornemens om circa 61 woningen te realiseren aan de voormalige sportvelden te Schellinkhout. Het perceel ligt binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Het streven is om nog dit jaar te starten met de planologische procedure, daarna een ontwikkelaar selecteren, waarna de nieuwbouw wordt gerealiseerd.

Ontwerp

Sinds de start van het programma Vitale Dorpen is samen met stakeholders en inwoners gekeken hoe het dorp Schellinkhout nu en in de toekomst vitaal gehouden kan worden. Daarnaast wordt in dit voorstel tegemoetgekomen aan de woningbouwbehoefte in het dorp. Het realiseren van een gedifferentieerd woningbouwprogramma volgens kwantitatieve en kwalitatieve regionale woningbouwkaders, vormt een gewenste toevoeging voor het dorp Schellinkhout.

Met de gebiedsontwikkeling wordt een hedendaagse dorpsuitbreiding voorzien. In de ruimtelijke opzet wordt enerzijds aansluiting met de uitbreidingswijk uit de jaren '70 gezocht. Anderzijds wordt een relatie met de dijk en het westelijk gelegen open agrarisch landschap aangegaan. Qua bebouwing en architectuur wordt enerzijds aangesloten bij de kenmerken van de bebouwing langs het historische lint en anderzijds bij de bebouwing uit de jaren '70.

Het woningbouwprogramma voldoet aan de woonvisie (sociaal 25%, goedkoop -middelduur 40% en duur 35%); en bestaat uit: 61 woningen (15 sociale huur /25%, 13 goedkoop /21%, 10 middel 16% en 23 duur/ 38%).

Woonvisie en afwegingskaders

Het voorgenomen plan is getoetst aan de vastgestelde afwegingskaders 'De Westfriesse Basis' en 'Het Westfries Vooruitdenken'. 'De Westfriesse basis' vormt de minimumvereisten waaraan elk plan moet voldoen. Regionaal is afgesproken dat een woningbouwplan alleen aan de basis voldoet als het plan scoort op elk van de punten. Het plan hoeft niet op alle ambities van 'Het Westfries Vooruitdenken' te voldoen. Wel wil de regio

een kwaliteitsimpuls geven en daarom is de afspraak gemaakt dat de gemeenten zich inspannen om minimaal vier van de acht ambities te realiseren.

Hieronder zijn de resultaten van de toetsing van het plan aan beide kaders aangegeven.

Westfries Basis

1. Het plan past binnen de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit.
✓ *Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte. Ook past het plan binnen het gemeentelijk randtotaal. In het totaal van de plancapaciteit voor Drechterland is dit plan als 'zacht plan' opgenomen.*
2. Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in de regio Westfriesland worden gerealiseerd in krachtige kernen.
✓ *Het plan ligt niet in een krachtige kern en valt in de 30% voor woningen buiten een krachtige kern.*
3. Is getoetst en onderbouwd of realisatie binnenstedelijk mogelijk is?
✓ *Ja, het stedenbouwkundig plan is opgesteld waarin allerlei aspecten meegenomen zijn (molenbiotoop, verkeer, spuitzone, biodiversiteit, dijklichaam, etc).*
4. Als realisatie past binnen de regionale opgave (zie 1), maar realisatie binnenstedelijk niet mogelijk is, is getoetst aan provinciale voorwaarden inzake beschermingsregimes, energieneutraal, klimaat adaptief, circulair bouwen, landschappelijke inpassing en mobiliteit.
✓ *Niet van toepassing, ontwikkeling is binnenstedelijk.*

Samenvattend:

Het plan voldoet aan 4 van 4 punten van de Westfries Basis.

Westfries Vooruitdenken

1. Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.
✓ *Voor de classificatie betaalbaar wonen hanteren de gemeenten een prijsgrens van beneden de liberalisatiegrens voor huurwoningen. Woonschakel houdt de aftoppingsgrenzen aan als maximale huurprijs. Naast vijftien sociale huurwoningen worden dertien goedkope koopwoningen gebouwd.*
2. Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.
x *Het plan voorziet niet in woningen in de vrije huursector.*
3. Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.
✓ *Voor de senioren worden vijf levensloopbestendig in de sociale huur en drie in dure koop gerealiseerd. Het plan levert dus een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.*
4. Het plan is circulair en energieneutraal.
 - *Het materiaalgebruik is duurzaam. De woningen worden uiteraard gasloos gebouwd en Bijna Energieneutraal (BENG) opgeleverd. Onderhoudsarme materialen worden toegepast. Op de daken worden zonnepanelen geplaatst en het dak wordt voorzien van een sedumdak. Het plan voldoet deels aan de gestelde eisen van circulair bouwen. Zo wordt al het toegepaste primaire hout legaal verkapt en verhandeld volgens de definities en voorwaarden van de TPAC. Het is nog niet bekend wat de losmaakbaarheidsindex is en of de toegepaste bouwmaterialen voor minstens 15% van bio-based of non-virgin oorsprong is.*
5. Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.
✓ *Binnen het plan is aandacht voor een gezonde leefomgeving en verbetering van natuur en landschap. Bij de landschappelijk invulling wordt rekening gehouden met vaste planten,*

hagen en heesters. Ook wordt ter plaatse van de parkeerplaatsen half verharding toegepast. Voor de vleermuizen en huismussen zullen aanvullende verblijfplaatsen worden gerealiseerd. Binnen het plan is aandacht voor een gezonde leefomgeving en verbetering van natuur en landschap.

6. Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.
X Het plan voldoet niet aan deze eis.
7. Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.
✓ Het plan biedt een toevoeging aan het woningaanbod in Schellinkhout. De nieuwbouw voorziet in tien BEBO's en vijf seniorenwoningen in categorie sociale huur, dertien goedkope grondgebonden tussen woningen, tien middel dure grondgebonden woningen en 23 duur (acht twee onder een kap, twaalf vrijstaande en drie senioren).
8. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.
✓ Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van binnen en buiten de regio die staan ingeschreven bij Woningstichting Woonschakel. Ook de woningzoekenden voor de verschillende categorieën zoals betaalbare, midden- en dure woningen is dit project van toegevoegde waarde. In het totale plan wordt rekening gehouden met de biodiversiteit, een speelvoorziening en autoluwe straten.

Samenvattend:

Het plan voldoet aan 6 van de 8 uitgangspunten van het 'Westfries Vooruitdenken'.

Conclusie

Het plan past binnen de uitgangspunten van het regionale woonbeleid en is een kwantitatieve en kwalitatieve toevoeging op de woningvoorraad in Westfriesland.

Bijlage:

- A. Tabel Afwegingskader Westfriesland

✓ **Bijlage A Afwegingskader Westfriesland**

Regionale afstemming woningbouwplannen		
Naam plan	Woningbouw Sportvelden Schellinkhout	
Nummer plancapaciteit	Kaartnr. 23	
Locatie	Sportvelden Havenweg te Schellinkhout	
Is het plan opgenomen in het woonakkoord?	✓	
Aantal woningen	61	
Omschrijving type woningen	Eengezinswoningen, levensloopbestendig en beneden bovenwoningen (BEBO)	
Sociale huur	15	
Vrije sector huur (middenhuur)	n.v.t.	
Koop Goedkoop (< 85% NHG grens)	13	
Koop Midden (85 % NHG grens – NHG grens)	10	
Koop Duur (>NHG grens)	23	
Start bouw	2025	
Voldoet het plan aan de voorwaarden die gesteld worden bij de betreffende beschermingsregime(s)?	✓	
Voldoet het plan aan de provinciale voorwaarden; klimaatneutraal, circulair bouwen en landschappelijke inpassing?	✓	
Is het plan multimodaal ontsloten en is onderzocht of extra wegen of aanpassing van wegen / OV noodzakelijk zijn?	✓	Er is door een onafhankelijk bureau een verkeersonderzoek uitgevoerd. Het plan voldoet aan de normen.
Westfriese basis		

1	Het plan past binnen de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit	✓	Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte. Ook past het plan binnen het gemeentelijk randtotaal. In het totaal van de plancapaciteit voor Drechterland is dit plan als 'zacht plan' opgenomen.
2	Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in de regio Westfriesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen	✓	✓ <i>Het plan ligt niet in een krachtige kern en valt in de 30% voor woningen buiten een krachtige kern.</i>
3	Is getoetst en onderbouwd of realisatie binnenstedelijk mogelijk is?	✓	Ja, afgestemd en getoetst door stedenbouwkundig bureau BREEN. Het Ontwikkelkader en Kavelpaspoort zijn opgesteld, waaraan de verdere uitwerking zal voldoen
4	Als realisatie past binnen de regionale opgave (zie 1), maar realisatie binnenstedelijk niet mogelijk is, is getoetst aan provinciale voorwaarden inzake beschermingsregimes, energieneutraal, klimaat adaptief, circulair bouwen, landschappelijke inpassing en mobiliteit.	✓	Niet van toepassing, ontwikkeling is binnenstedelijk.
Westfriese vooruitdenken			
1	Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.	✓	Voor de classificatie betaalbaar wonen hanteren de gemeenten een prijsgrens van beneden de liberalisatiegrens voor huurwoningen. De Woonschakel houdt de aftoppingsgrenzen aan als maximale huurprijs. Naast vijftien sociale huurwoningen worden dertien goedkope koopwoningen gebouwd.
2	Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.	✗	Het plan voorziet niet in woningen in de vrije huursector.
3	Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.	✓	Voor de senioren worden vijf levensloopbestendig in de sociale huur en drie in dure koop gerealiseerd. Het plan levert dus een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.
4	Het plan is circulair en energieneutraal.	○	Het materiaalgebruik is duurzaam. De woningen worden uiteraard gasloos gebouwd en Bijna Energieneutraal (BENG) opgeleverd. Onderhoudsarme materialen worden toegepast.

			Op de daken worden zonnepanelen geplaatst en het dak wordt voorzien van een sedumdak. Het plan voldoet deels aan de gestelde eisen van circulair bouwen. Zo wordt al het toegepaste primaire hout legaal verkapt en verhandeld volgens de definities en voorwaarden van de TPAC. Het is nog niet bekend wat de losmaakbaarheidsindex is en of de toegepaste bouwmaterialen voor minstens 15% van bio-based of non-virgin oorsprong is.
5	Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.	✓	Binnen het plan is aandacht voor een gezonde leefomgeving en verbetering van natuur en landschap. Bij de landschappelijk invulling wordt rekening gehouden met vaste planten, hagen en heesters. Ook wordt ter plaatse van de parkeerplaatsen half verharding toegepast. Voor de vleermuizen en huismussen zullen aanvullende verblijfplaatsen worden gerealiseerd.
6	Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.	X	
7	Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.	✓	Het plan biedt een toevoeging aan het woningaanbod in Schellinkhout. De nieuwbouw voorziet in tien BEBO's en vijf seniorenwoningen in categorie sociale huur, dertien goedkope grondgebonden tussen woningen, tien middel dure grondgebonden woningen en 23 duur (acht twee onder een kap, twaalf vrijstaande en drie senioren).
8	Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.	✓	Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van binnen en buiten de regio die staan ingeschreven bij Woningstichting Woonschakel. Ook de woningzoekende voor de verschillende categorieën zoals betaalbare, midden-en dure woningen is dit project van toegevoegde waarde. In het totale plan wordt rekening gehouden met de biodiversiteit, een speelvoorziening en autoluwe straten.