

Woningbouwlocatie Kerkbuurt te Wijdenes

gemeente Drechterland

Regionale afstemming en toets West-Fries afwegingskader wonen



Fig. 1. Beeldkwaliteitsplan woningbouwplan 62 woningen te Wijdenes (Kerkbuurt)

Ter bespreking in Kerngroep Wonen d.d. 6 februari 2018



SED - Organisatie

Inleiding

Het plan Kerkbuurt (beeldkwaliteitsplan productie 1) is gelegen in Wijdenes, gemeente Drechterland. Dit document is bedoeld als samenvoeging van de Laddertoets, de BSG toets en de kwalitatieve en kwalitatieve onderbouwing, om het plan gereed te maken voor regionale afstemming. Dit volgens de toets aan het regionaal vastgestelde West-Fries afwegingskader.

Regionale afstemming over woningbouwplannen is belangrijk, maar ook nodig vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking. Vanwege de ladder moet de (regionale) behoefte worden aangetoond en moet onderzocht worden in welke mate plannen binnenstedelijk ingevuld kunnen worden.

Woningbouwplan Kerkbuurt is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening. Dit plan moet daarom worden gemotiveerd volgens de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daartoe is een ladderonderbouwing opgesteld. (productie 2).

Het plan is daarnaast gelegen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG). Dit omdat het plan niet binnen BSG kan worden gerealiseerd. De onderbouwing hiervan maakt deel uit van de ladderonderbouwing.

De kwantitatieve onderbouwing van het plan volgt in dit document en is getoetst aan de kwantitatieve woningbouwprogrammering West-Friesland 2016-2026.

De kwalitatieve onderbouwing is – bij gebrek aan regionaal kader – zelfstandig beoordeeld aan de hand van een marktonderzoek. Hierop zal in dit document verder worden ingegaan. De structuur van het afwegingskader wordt in dit document gevolgd, voor de herkenbaarheid en overzichtelijkheid.

Toets aan het West-Fries afwegingskader

Het West-Fries afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: De 'West-Friese basis' en het 'West-Fries vooruitdenken'.

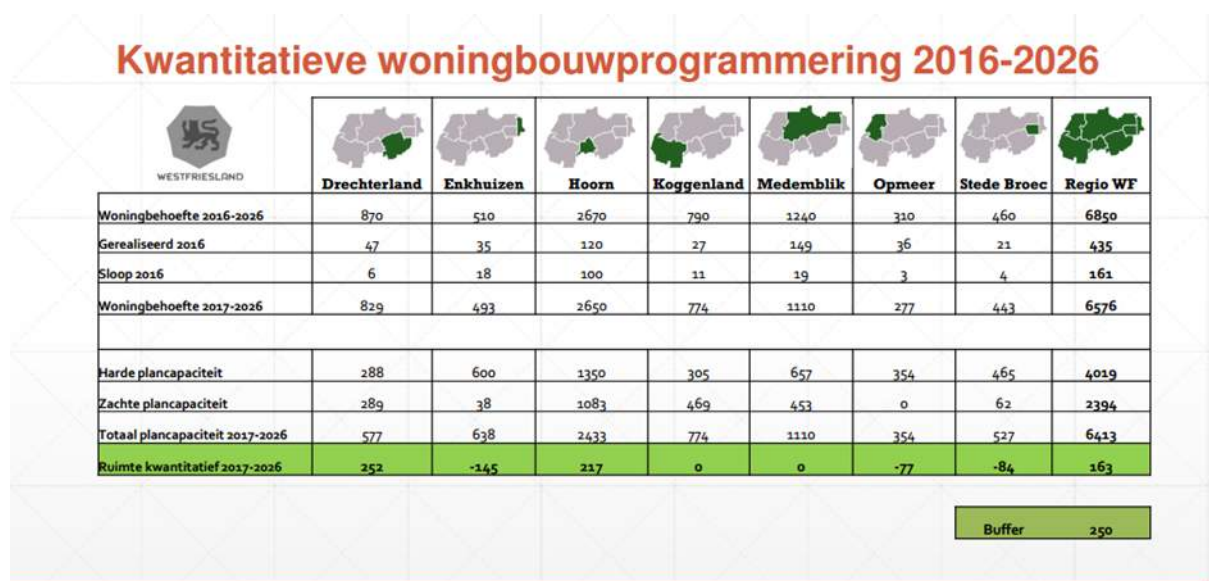
De West-Friese basis vormt de voorwaarde waar alle plannen aan moeten voldoen. Hiermee geven we invulling aan onze wettelijke plicht en belangrijkste ambities.

Het West-Fries vooruitdenken bevat een aantal aanvullende voorwaarden die ervoor zorgen dat plannen ook écht toekomstgericht zijn en actief bijdragen aan onze regionale ambitie om een aantrekkelijke woonregio te worden.

Elk plan toetsen we aan de hand van de twee onderdelen. Past het plan binnen de genoemde ambitie, dan scoort het positief. Binnen de West-Friese Basis moet aan alle onderdelen worden voldaan. Binnen het West-Fries Vooruitdenken geldt dat minimaal aan twee ambities invulling gegeven moet worden. Hieronder volgt een toets aan elk aspect van het afwegingskader.

De West-Friese basis

1- Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl. de buffer)



Figuur 2. Regionale kwantitatieve woningbouwprogrammering 2016-2026

Binnen de regio geldt de afspraak dat de regio WF7 binnen de periode 2017|2026 een maximaal aantal woningen bouwt dat past binnen de totale regionale indicatieve behoefte. Deze bedraagt 6576 woningen voor de regio. Bovenstaande tabel, waarin Kerkbuurt reeds is opgenomen, laat zien dat de regionale behoefteprognose niet wordt overschreden door het aantal van harde en zachte plannen in de regio. Kerkbuurt past binnen de regionale

woningbehoefte. *Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in West-Friesland worden gerealiseerd in krachtige kernen*

Binnen het regionaal afwegingskader West-Friesland, tezamen met het Regionaal actieplan (Goedgekeurd met complimenten door GS van Noord-Holland d.d. 11 juli 2017) is gesteld dat er binnen de West-Friese gemeenten zogenaamde 'krachtige kernen' zijn waarbinnen 70% van de woningbouwbehoefte gerealiseerd moet worden. Mede analoog aan de Structuurschets West-Friesland. Voor Drechterland zijn dit de kernen Hoogkarspel en Venhuizen.

Op grond van bijlage 6 van de Notitie Afwegingskader hebben wij een berekening uitgevoerd waarbij we voor alle West-Friese gemeenten het totaal van de woningen van de harde plannen binnen én buiten de krachtige kernen per gemeente hebben opgeteld. Wij komen tot:

Harde plannen binnen krachtige kernen

Drechterland	100
Enkhuizen	600
Hoorn	1304
Koggeland	305
Medemblik	175
Opmeer	236
Stede Broec	345
Totaal	3085 (91%)

Harde plannen buiten krachtige kernen

Drechterland	23
Enkhuizen	geen
Hoorn	geen
Koggeland	geen
Medemblik	253
Opmeer	28
Stede Broec	geen
Totaal	304 (09%)

Het huidige beeld in de regio is dat verdeling is 91% (3085) van de woningbouwplannen in de krachtige kernen is voorzien, en 9% (304) daarbuiten. Er is dus meer dan genoeg ruimte om 62 woningen in Wijdenes buiten de krachtige kernen te realiseren. Na het hard maken van het plan komt de verdeling uit op 89 % - 11 %, dus nog steeds ruimschoots binnen de 70/30 verhouding die als grens is gesteld.

- 2- *Er is getoetst op het plan past binnen de regionale behoefte, zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin.*

Kwantitatieve behoefteonderbouwing Kerkbuurt te Wijdenes

Naast de regionale woningbouwprogrammering is per gemeente een overzicht van de harde en zachte plannen vastgesteld. Aanvullend op de regionale afspraak is de afspraak gemaakt dat iedere afzonderlijke gemeente in beginsel blijft binnen de eigen gemeentelijke behoefteprognose. Bouwt een gemeente meer dan de eigen behoefte dan is in overleg een uitruil mogelijk.

Het woningbouwplan Kerkbuurt voorziet in de bouw van 62 woningen. De gemeente Drechterland heeft een behoefteprognose van 829 woningen tot 2026. Wanneer we kijken naar het totaal aantal harde en zachte plannen (577) dan is er voldoende ruimte voor de bouw van Kerkbuurt. Het plan is reeds opgenomen in de kwantitatieve programmering; zie figuur 3. Het plan voorziet in een duidelijke behoefte naar meer woningen in de gemeente en draagt bij aan de noodzakelijke woningbouwproductie.

Gemeente Drechterland 2017-2026													
Naam woningbouwplan	hard/zacht	Locatie woningbouwplan	Binnen/buiten WGS	Inrichting/tafel	Start bouw	Boven gemeed	Appartement	Grondgebouwen	Skeep	Totaal	Hoeveel wonen		
											Totale bouw (m²)		
De Sluis, Westerkade	hard	Westerkade	Binnen	Woningbouw	2017	2020	0	0	0	0	0	0	0
Centrum, Centrum Hoogkamps	hard	Centrum Hoogkamps	Binnen	Woningbouw	2017	2020	0	0	0	0	0	0	0
Regenboog Noord 10, Westzijde Hoogkamps	hard	Ten noorden van Hoogkamps	Binnen	Woningbouw	2017	2020	0	0	0	0	0	0	0
Kerkbuurt 13, Wijdenes	hard	Wijdenes	Binnen	Woningbouw	2017	2020	0	0	0	0	0	0	0
Regenboog Zuid 10, Hoogkamps	hard	Ten noorden van Hoogkamps	Binnen	Woningbouw	2017	2020	0	0	0	0	0	0	0
Grode gemeentehuis locatie Van Houten	hard	Van Houten, Van Houten	Binnen	Woningbouw	2017	2020	0	0	0	0	0	0	0
Binnenplaats	hard	Wijdenes	Binnen	Woningbouw	2017	2020	0	0	0	0	0	0	0
Centrum, Van Houten	hard	Centrum, Van Houten (Westzijde)	Binnen	Woningbouw	2017	2020	0	0	0	0	0	0	0
Totaal													
Totaal harde planopbouw	200												
Totaal zachte planopbouw	200												
Totaal planopbouw	400												

Figuur3. Woningbouwprogrammering Drechterland 2017-2026.

Conclusie: het gepland aantal woningen van 62 past ruimschoots in de Drechterlandse gemeentelijke behoefteprognose.

Kwalitatieve behoefteonderbouwing Kerkbuurt te Wijdenes

Naast een kwantitatieve afweging op aantallen te bouwen woningen, moet volgens trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking ook kwalitatief worden onderbouwd, waarom het onderhavige woningbouwplan voorziet in een behoefte - afgezet tegen de overige plannen in de regio. In het woningbouwplan Kerkbuurt wordt gestreefd naar de bouw van een breed geschakeerd palet aan type woningen. Absoluut uitgangspunt is daarbij steeds, om te komen tot een bijzonder gelegen woningbouwlocatie met typen woningen die voorzien in behoefte en een kwalitatieve toevoeging vormen op de lokale woningmarkt in Wijdenes, de gemeente Drechterland, maar ook zeker voor de regio als geheel.

Het programma voor Kerkbuurt is tot stand gekomen aan de hand van de lokale Drechterlandse ambities op het gebied van wonen en duurzaamheid. Gelet op de actualiteit

ervan is vooral gekeken naar de regionale beleidsambities zoals verwoord in de Regionale Woonvisie WF. Daarnaast is er namens de gemeente Drechterland een marktonderzoek uitgevoerd waarmee daadwerkelijk onderzoek gedaan is naar het gewenst type woningen op deze plek. Ook is de locatie zorgvuldig bekeken opzichte van andere locaties en is beargumenteerd waarom dit aantal en type woningen van meerwaarde is juist op de locatie Kerkbuurt. Hieronder gaan wij nader in op de afstemming van het plan op de regionale ambities en het marktonderzoek.

Vitale kernen

Als West-Friese gemeente maken wij ons hard voor woningbouwplannen die uitgaan van sterke lokale initiatieven in aanvulling op de bestaande woningvoorraad, passend binnen de kaders die de Ladder voor duurzame verstedelijking stelt. De visie gaat ook uit van de kansen die woningbouw biedt voor het in stand houden van het voorzieningenniveau en het verenigingsleven. Het lijkt geen twijfel dat door het relatief eenzijdige woningaanbod (dure koop) en de demografische opbouw (toenemende vergrijzing) kansen ontstaan voor doorstroming op de regionale (en lokale!) woningmarkt. Met dit plan ontstaan er concrete mogelijkheden om deze ambities waar te maken en de woningportefeuille met voorliggend woningbouwplan te versterken op de in de regionale woonvisie genoemde punten. Wij zetten in op de versterking van het Westfriese/Drechterlandse/Wijdenesser woonklimaat door het realiseren van aanvullende, onderscheidende en kwalitatief hoogwaardige woningbouw. Vraag gestuurd bouwen is hiervoor naar onze mening het aangewezen middel om deze versterking gepaard te laten gaan met maatwerk. De uitgangspunten groen, rust, ruimte en water, in combinatie met een divers en onderscheidend woningprogramma zijn leidend geweest voor de totstandkoming van het Beeldkwaliteitsplan.

Binnen het BKP en het bestemmingsplan kiezen we voor een combinatie van 'vlekken' met ieder een specifieke woonfunctie/typologie. We zien in ieder geval ruimte voor seniorenwoningen, CPO, Tiny Houses (evt icm stadslandbouw) en enkele wat grotere landschapskavels.

Vanuit het project 'Vitale Dorpen' is er in Wijdenes een alliantie "Wonen" opgericht waarbij inwoners van Wijdenes gevraagd is om input te leveren en mee te denken bij de totstandkoming van het BKP. Hieruit is onder andere de wens gekomen voor meer seniorenwoningen in aanvulling op de bestaande voorzieningen én het realiseren van een verbinding hiertussen. Ook moet het nieuwe plan goed ontsloten zijn voor langzaam verkeer. Men wil 'een rondje' kunnen maken in de wijk. Ook de voetbalkooi en speelveldje in aansluiting op het bestaande schoolterrein wordt gezien als een waardevolle aanvulling op, en verbinding tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw. Wij houden bij deze ontwikkeling rekening met de te verwachten toenemende behoefte aan levensloopgeschikte en nultredenwoningen de komende jaren. We beogen de wijk 'gasloos' te laten bouwen, waarmee we voldoen aan de duurzaamheidsdoelstellingen.

Marktonderzoek

Wij hebben een specifiek marktonderzoek (Productie 2) laten uitvoeren voor onderhavige woningbouwlocatie. Dit marktonderzoek onderschrijft de demografische ontwikkelingen en de verwachte woonbehoefte in Wijdenes zoals die staan beschreven in de regionale woonvisie. Daarmee stellen wij dat het BKP in overeenstemming is met de regionale woonvisie en hetgeen is gesteld in het marktonderzoek.

- 3- *Het plan kan gerealiseerd worden binnen BSG. Er is getoetst of het een inbreidingslocatie of een transformatielocatie een werkbaar alternatief is voor dit plan. Als het een locatie buiten BSG is, is getoetst of realisatie binnen BSG mogelijk is.*

Binnen de woningmarktregio van dit plan zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. (Productie 4, Laddertoets, paragraaf 8.2) Hiervoor is allereerst uitgegaan van zachte planlocaties voor woningbouw. Binnen de zachte plancapaciteit is gezocht naar binnenstedelijke locaties in (centrum)dorps / dorpse woonmilieus. Alleen op deze locaties kan immers (mogelijk) een woonmilieu worden gerealiseerd zoals beoogd op locatie Kerkbuurt. De locaties die beoordeeld zijn, bevinden zich in de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Medemblik en Stede Broec. Ook is een lijst met mogelijke bouwlocaties die niet als zachte planlocaties gelden meegenomen in de analyse, zoals sportterreinen. De conclusie is dat het beoogde woningbouwprogramma zoals voorzien voor Kerkbuurt redelijkerwijs niet in aanmerking komt om elders in de wijde omtrek binnen BSG te worden ontwikkeld.

Conclusie

Het plan Kerkbuurt voldoet aan alle criteria zoals geformuleerd in de 'West-Friese basis' en kan daarmee getoetst worden aan het West-Fries Vooruitdenken.

Het West-Fries Vooruitdenken

- 1- *Het plan levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen*

Buiten de krachtige kernen kent de gemeente Drechterland in de kleinere dorpen/linten een woningvoorraad met betrekkelijk dure koopwoningen. Dit woningbouwplan richt zich expliciet op de woon carrière en doorstroming binnen WF. Het plan voorziet ook in betaalbare (starters)woningen, zowel in de koop (koopsom tot €200.000) als in de sociale huursector. Hofje voor senioren zal onder de aftoppingsgrens blijven.

- 2- *Langer zelfstandig wonen*

Het woningbouwplan voorziet in levensloopbestendige woningen, het seniorenhofje aan de noordzijde van het plangebied, om inwoners in staat te stellen langer in de eigen woonomgeving te kunnen blijven wonen. Waarbij wij wel stellen dat 'de eigen woonomgeving' binnen de gemeente Drechterland, en o.i. ook binnen andere West-Friese gemeenten geïnterpreteerd wordt als 'binnen het eigen dorp'.

- 3- *Het plan levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen*

Het woningbouwplan gaat uit van een EPC van 0,0 en wordt 'gasloos' gebouwd. Dit maakt Kerkbuurt een vooruitstrevend woningbouwplan op het gebied van duurzaamheid.

- 4- *Het plan verhoogt de aantrekkelijkheid van West-Friesland als woonregio*

Wij zetten in op de versterking van het Westfriese/Drechterlandse/Wijdenesser woonklimaat door het realiseren van aanvullende, onderscheidende en kwalitatief hoogwaardige

woningbouw. Vraag gestuurd bouwen is hiervoor naar onze mening het aangewezen middel om deze versterking gepaard te laten gaan met maatwerk. De uitgangspunten groen, rust, ruimte en water, in combinatie met een divers en onderscheidend woningprogramma zijn leidend geweest voor de totstandkoming van het plan Kerkbuurt.

Binnen het BKP en het bestemmingsplan kiezen we voor een combinatie van 'vlekken' met ieder een specifieke woonfunctie/typologie. We zien in ieder geval ruimte voor seniorenwoningen, CPO, Tiny Houses (evt icm stadslandbouw) en enkele wat grotere landschapskavels.

5- Het plan voorziet in woningen voor middeninkomens

Dit wordt opgenomen in het plan. Door vraag gestuurd bouwen en de periode van ontwikkeling willen wij ruimte bieden aan de ontwikkeling van vrije sector huurwoningen. Uit het marktonderzoek en de het onderzoek in het kader van de regionale woonvisie is gebleke dat de West-Friese woningmarkt deze aanvulling voor middeninkomens goed kan gebruiken. Indien een marktpartij daartoe bereid gevonden wordt, biedt Kerkbuurt de ruimte voor dit type woning.

6- OV knooppuntenbeleid

Er zijn geen OV knooppunten meer binnen een straal van 1,2 kilometer van het plangebied. Door handelen van overheden anders dan de gemeente, waarbij deze handelingen zonder meer zijn verricht ten gunste van het auto(weg)verkeer is het OV in het zuidelijk deel van de gemeente Drechterland goeddeels teniet gedaan.

7- Het plan voorziet in huisvesting voor bijzondere doelgroepen

Het plan voorziet in een woon-zorgvoorziening en seniorenwoningen.

Hiermee voldoet het plan aan zes van de zeven punten uit het ambitiedocument.

Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat het plan Kerkbuurt voorziet in een behoefte, dat de locatie geschikt is en dat het plan in grote mate beantwoord aan de regionale beleidsdoelstellingen en het afwegingskader. Wij zien daarom de reactie van onze collega's in de regio alsmede die van de provincie Noord-Holland, met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

Bijlagen

<i>Productie 1 -----</i>	<i>Beeldkwaliteitsplan Kerkbuurt</i>
<i>Productie 2 -----</i>	<i>Ladderonderbouwing Kerkbuurt</i>
<i>Productie 3 -----</i>	<i>Marktonderzoek Kerkbuurt</i>