

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking appartementen Middenweg 5 te Bovenkarspel

datum
15 maart 2022

opdrachtgever
Stichting de Woonschakel Westfriesland

projectnummer
P05134

opgesteld door
DBo, SJo

i.a.a.
JvdA

BRO
 Bosscheweg 107
 5282 WV Boxtel
 T +31 (0)411 850 400
 E info@bro.nl
 www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Middenweg 5 in Bovenkarspel (gemeente Stede Broec) is de realisatie van 14 sociale huurappartementen (met lift) beoogd. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan "Centrum Stede Broec (vastgesteld 22-12-2016)" niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Bedrijf' met een aanduiding 'Kantoor' en 'Timmerwerkplaats', waarbinnen de gewenste functie wonen niet mogelijk is. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
 "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming Bedrijf. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 14 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een bedrijfs-/kantoorlocatie naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 14 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 14 woningen mogelijk worden gemaakt.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Op de locatie Middenweg 5 in Bovenkarspel is momenteel een bedrijfspand aanwezig, waar De Woonschakel gevestigd is en een ruimte verhuurt aan Buurtzorg. Het plan bestaat om deze locatie te herontwikkelen. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van een nieuw appartementengebouw van drie lagen, bestaande uit 14 appartementen (sociale huur) en een kantoor voor de woonstichting.

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 14 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

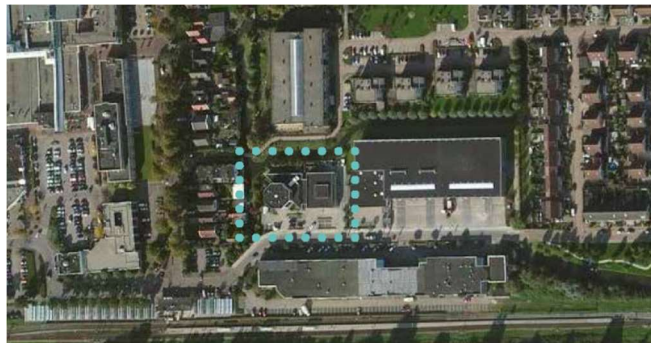
Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Voor het antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)
- Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2021)
- Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050 (2021)
- Monitor Woningbouw Noord-Holland (2021)

- Regionale woonvisie Westfriesland (2017)
- Afwegingskader wonen Westfriesland (2021)
- Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland (2020)
- Westfriesland & Atrivé, Eindrapport regionaal kwalitatief woning-marktonderzoek (2018)
- Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 (2014)
- Woonvisie 2021-2025 Stede Broec (2021)



Figuur 1: Ligging planlocatie



Figuur 2: Ligging en omgeving



Figuur 3: Impressie initiatief

2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

2.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om gemeente Stede Broec als primair verzorgingsgebied en de regio Westfriesland als secundair verzorgingsgebied. Dit is ook het niveau waarop regionaal afspraken worden gemaakt over de woningbouwprogrammering.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Zowel de provincie als gemeente streeft naar het zoveel mogelijk realiseren van woningen binnen bestaand stedelijk gebied en nabij OV-knooppunten. Dit initiatief ligt binnen bestaand stedelijk gebied en op iets meer dan 100 meter afstand van een treinstation en bushalte en sluit dus goed aan op deze kaders.
- Onder andere de Woonagenda van de provincie Noord-Holland en het regionale beleid sturen op voldoende betaalbare en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Door de druk op de woningmarkt is er vanuit vrijwel alle doelgroepen vraag naar woningen (o.a. starters, ouderen etc.). Met de sociale huurappartementen zal dit initiatief invulling geven aan de sterke woningbehoefte vanuit de verschillende doelgroepen.

- Uit het gemeentelijk beleid komt naar voren dat er een betere balans moet komen in het woonprogramma van Stede Broec. Momenteel zijn er relatief weinig appartementen. De gemeente heeft als ambitie om tot 2025 630 nieuwe woningen gerealiseerd te krijgen, waarbij de initiatiefnemer van dit project (de Woonschakel) specifiek is aangewezen voor de realisatie van 100 woningen. Dit initiatief van de Woonschakel om maximaal 14 woningen te realiseren ligt dus geheel in lijn met de gemeentelijke ambities.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 14 woningen te realiseren op de locatie Middenweg 5 voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Naar verwachting zal het aantal inwoners in zowel gemeente Stede Broec als in regio Westfriesland gedurende de komende jaren nog licht toenemen. Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe, wat vraagt om een toename van het aantal woningen.
- Er zijn in de afgelopen jaren minder woningen gebouwd ten opzichte van de toename aan huishoudens, wat heeft geresulteerd in een inhaalvraag. In totaal is er tot 2030 een woningbehoefte van ongeveer 500 woningen in de gemeente Stede Broec en circa 7.150 woningen in de regio Westfriesland. Met de beleidsambitie om tot 2025 630 nieuwe woningen te realiseren streeft de gemeente Stede Broec naar meer woningbouw dan de 500 woningen volgens de bevolkingsprognose. Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 438 woningen in gemeente Stede Broec en 3.600 woningen in de regio Westfriesland.
- Zowel gemeentelijk als regionaal is de geplande woningbouw (harde plancapaciteit) dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief aan Middenweg 5 in Bovenkarspel met

de realisatie van 14 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Met de realisatie van 14 appartementen (sociale huur) voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte:

- Vanwege de vergrijzing is er zowel binnen de regio als binnen de gemeente behoefte aan levensloopgeschikte woningen, nultredenwoningen en appartementen. Dit initiatief geeft invulling aan de toenemende vraag naar appartementen vanuit onder andere de 65-plussers, die de komende jaren als enige bevolkingsgroep sterk zal toenemen. Gezien het hier om sociale huurappartementen gaat en er een lift in het gebouw aanwezig is, zijn de woningen geschikt voor de 65+ leeftijdsgroep. Op dit moment zijn er senioren die in hun huidige woning blijven wonen vanwege het gebrek aan alternatieven. Met de realisatie van appartementen kan dit initiatief bijdragen aan een betere doorstroming in de gemeente voor zowel de oudere als jongere doelgroep.
- Er is in de regio relatief veel vraag naar betaalbare woningen (sociale huur en goedkope koop) vanuit starters en gezinnen. Dit blijkt ook uit het feit dat er momenteel circa 20.000 mensen ingeschreven staan voor sociale huurwoningen in de regio Westfriesland en de inschrijven zoekduur relatief lang zijn (resp. 9,5 jaar en 3,9 jaar). Bovendien heeft de gemeente Stede Broec relatief weinig appartementen in haar woningvoorraad, terwijl de gemeente de ambitie heeft om meer diversiteit te creëren in de woningvoorraad. Met de realisatie van 14 sociale huurappartementen voorziet het initiatief in deze kwalitatieve inhaalvraag voor appartementen.

- Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de Westfriesse Basis en kan daarom verder getoetst worden aan de speerpunten van het Westfries Vooruitdenken. Hieruit blijkt dat dit initiatief op 6 van de 8 speerpunten positief scoort. Het plan draagt positief bij aan de ambitie voor een meer diverse woningvoorraad met meer betaalbare huurappartementen. De nabijheid van voorzieningen, een OV-knooppunt, groen en water maken dit initiatief een aantrekkelijke woonomgeving waarbij een duurzame levensstijl mogelijk wordt gemaakt. Tot slot zorgt de ontwikkeling ook voor een kwalitatieve impuls in het woningaanbod met de nabijheid van groen, water en een OV-knooppunt. Het volledige afwegingskader wonen Westfriesland (2021) is opgenomen in bijlage 2.

2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen voor zowel de gemeente Stede Broec als de gehele regio Westfriesland onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden (i.r.t. het woon-, leef- en ondernemersklimaat). De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Stede Broec had in 2021 een woningleegstand van 1%.

2.3 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.²

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Dit betekent dat het plangebied reeds een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

² Handreiking Ladder, via www.infomil.nl

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

De locatie van het initiatief ligt in de gemeente Stede Broec. Een analyse van de verhuisbewegingen (CBS 2020) toont dat 44% van de verhuizingen in de gemeente Stede Broec plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Dit betekent dat er in de gemeente sprake is van een relatief laag aandeel interne verhuizingen. Daarnaast komt 34% van de verhuisbewegingen naar de gemeente Stede Broec vanuit gemeenten binnen de regio: Drechterland (7%), Enkhuizen (9%), Hoorn (8%), Koggenland (1%), Medemblik (8%) en Opmeer (0,4%). Als primaire verzorgingsgebied voor de ontwikkeling wordt de gemeente Stede Broec gehanteerd, en de regio Westfriesland als secundair verzorgingsgebied. Op dit niveau worden ook regionale woningbouwafspraken gemaakt.

Tabel 1: Verhuisbewegingen gemeente Stede Broec (CBS 2020)

	Aandeel
Binnen gemeente Stede Broec	44%
Vanuit regio Westfriesland naar gemeente Stede Broec	34%

B1.2 Kaderstellend beleid

In deze paragraaf is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeenten in de regio Westfriesland, waaronder de gemeente Stede Broec, maken deel uit van de woningmarktregio Noord-Holland Noord.

Provincie Noord-Holland

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)

In de provinciale Omgevingsvisie is de ambitie geformuleerd dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar overeenstemmen. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

Voor groen-binnenstedelijke kernen en dorpskernen geldt dat ze bij het regionale netwerk horen. Ze versterken dit netwerk en zijn aanvullend op wat de centrum stad te bieden heeft en andersom. Zij bieden een woon- en werkmilieu passend bij dit type kern. Het beleid is er op gericht om kernen hun eigen identiteit te laten behouden. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers.

Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. Bij bestaande bouw en nieuwbouw wordt ingezet op energiebesparing en klimaatadaptatie. Nieuwbouw is bovendien zoveel mogelijk circulair. Dit alles gaat samen met verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, aangezien wordt onderkend dat verdichting in kernen leidt tot druk op het landschap.

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)

De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. In de Woonagenda gelden de richtinggevendende principes:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekende nodig.
6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.

7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid maakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. We maken afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.

Regio Westfriesland

Regionale woonvisie Westfriesland (2017)

Deze woonvisie voor Westfriesland brengt de actuele situatie van de woningmarkt in beeld en geeft het beleid voor korte termijn en middellange termijn op hoofdlijnen aan. Hierin komen vijf speerpunten aan bod:

1. **Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.** Er wordt gezocht naar slimme combinaties van betaalbaarheid, duurzaamheid en mogelijkheid om langer zelfstandig te wonen. Hierbij wordt ingezet op het levensbestendig en duurzaam maken van de woningmarkt. Daarnaast is het van belang om het aanbod in de middeldure huur te vergroten, wat bijdraagt aan de doorstroming binnen de sociale huursector. Naast de 'traditionele' vormen van huur- of koopwoningen, wordt er ook gekeken naar tussenvormen zoals zelfbeheer, huurkoop of verkoop onder voorbehoud en het op termijn inponen van koopwoningen naar huurwoningen.
2. **Vitale kernen: Leefbaar Westfriesland tot in de kern.** Er bevindt zich een onderscheid in de kracht en vitaliteit van onze kernen. Er wordt per kern gekeken wat de bouwmogelijkheden zijn. Hiermee komt er geen slot op nieuwbouw in kleine kernen. Nieuwbouw is mogelijk als het duurzaam bijdraagt aan de kwaliteit en in verhouding

staat tot de bestaande woningvoorraad in de kern. Daarnaast wordt er ingezet op het mengen van functies en worden de voorzieningen op regioniveau in stand houden. Het realiseren van een bepaalde mix van woningtypen, bewoners, voorzieningen en inrichting van de openbare ruimte is daarnaast ook een ambitie van de regio.

3. **Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.** Complementaire nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt. Er wordt gekozen voor nieuwbouw die kwalitatief hoogwaardig is, waarbij o.a. groen benadrukt wordt. Daarnaast wordt er ingezet op levensloopbestendige grondgebonden woningen of kleinere appartementen.
4. **Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.** De vergrijzing en de huisvesting van zorgbehoevende zijn een belangrijk thema. Het is de ambitie om inwoners zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Hiervoor is er grote vraag naar levensloopgeschikte en nultredenwoningen.
5. **Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.** Er wordt een regionaal afwegingskader gehanteerd voor nieuwbouwplannen.

Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland (2021)

In dit woonakkoord bevestigen partijen hun bestuurlijke intenties en worden de opgaven voor wonen en bouwen geformuleerd. Het woonakkoord vervangt het Regionaal Actie Programma Wonen 2017-2020. De bestaande regionale woningbouwprogrammering met het afwegingskader wonen Westfriesland (2021) of dienst opvolger blijft de regio toepassen en is een apart document bij dit woonakkoord.

Op basis van een gedeeld beeld van de opgaven worden er samenwerkingsafspraken en acties benoemd. Hieronder volgen de opgaven, onderverdeeld in nieuwbouw, revitalisering bestaande bouw en overige opgaven.

Nieuwbouw

1. **Ontwikkeling in kwantitatieve vraag volgen/opvoeren van de woningbouwproductie.** De regio Westfriesland verwacht meer nieuwe inwoners aan te trekken dan de verwachte groei van de woningbehoefte. Op dit moment is er een verhuisstroom van het MRA naar de regio. De regio en de provincie zetten in op versnelling, zodat de gewenste productie gehaald kan worden. In de komende vijf jaar dienen er in de regio jaarlijks 900 nieuwe woningen te worden gerealiseerd.
2. **Ruimte voor nieuwe, duurzame en betaalbare plannen.** Vanuit adaptief programmeren is het wenselijk om te zorgen voor een ruime zachte planvoorraad met voldoende potentiële bouwlocaties en mogelijkheden om gedurende langere periode in de vraag te voorzien. Uitgangspunt bij het zoeken naar nieuwe locaties is binnenstedelijk en rond OV-locaties. Nieuwbouw dient zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair, natuur- en landschapsinclusief en bereikbaar (auto/ov) te zijn.
3. **Diversiteit vergroten o.a. door complementair bouwen.** De vraag vanuit huishoudens van buiten de regio met midden en hogere inkomens en van jongeren en studenten, wil de regio faciliteren.

Bestaande woningvoorraad

4. **Bestaande woningvoorraad verduurzamen en voorbereiden op een aardgasvrije gebouwde omgeving.** Om te voldoen aan het Klimaatakkoord moet regio Westfriesland in 2030 van circa 18.000 bestaande woningen de warmtevoorziening hebben verduurzaamd.

5. **Stedelijke vernieuwing inzetten.** Het versterken van kwetsbare wijken door problemen rondom eenzaamheid, integratie en psychische en psychiatrische problematiek aan te pakken.
6. **Langer zelfstandig thuiswonen bevorderen.** Door eenvoudige ingrepen aan de woning en zorg of hulp op maat is het voor ouderen mogelijk om in de woning te blijven.
7. **Klimaatadaptieve beheersmaatregelen treffen.** Klimaatadaptatie wordt gekoppeld de opgaven voor een gezonde leefomgeving.
8. **Niet-vitale recreatieparken transformeren.** Een deel van de verouderde recreatieparken bieden kansen voor transformatie, waaronder transformatie naar de bestemming wonen.

Overige opgaven

9. **Voldoende woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers, in balans met de omgeving.** Economisch zal de regio in toenemende mate afhankelijk zijn van buitenlandse werknemers.
10. **Innovatie stimuleren.** Innovatie in brede zin op woning- en wijkniveau wordt gestimuleerd.

Gemeente Stede Broec

Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 (2014)

In de toekomstvisie van de gemeente Stede Broec wordt de verwachting uitgesproken dat de groeiende vraag niet op de lange termijn zal blijven bestaan. De nadruk van woningbouw zal daarom moeten liggen op transformaties binnen de bestaande bebouwing. Daarnaast komen in de toekomstvisie de volgende aspecten naar voren:

- De woningvoorraad en –omgeving moet geschikt zijn voor alle doelgroepen van nu en in de toekomst.
- De ambitie om starters en nieuwe huishoudens aan te trekken.

- Kleinschalige woningbouwinitiatieven faciliteren die bijdragen aan de woon- en woonomgevingskwaliteit.
- Het voorkomen van onvoldoende balans tussen vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin.

Woonvisie 2021-2025 Stede Broec (2021)

In de woonvisie spreekt de gemeente Stede Broec drie overkoepelende ambities uit voor de woningbouw:

1. Een gezonde, evenwichtige woningmarkt met passende woningen, voor nu en later;
2. Zorgzame wijken;
3. Verduurzamen van de woningvoorraad.

Verder komen uit de woonvisie de volgende specifiekere punten naar voren:

- De huidige woningvoorraad van de gemeente is relatief eenzijdig, met relatief weinig appartementen.
- Naast voldoende woningen van alle soorten dienen deze zo veel mogelijk binnenstedelijk te worden gerealiseerd in de nabijheid van OV-knooppunten.
- De ambitie om tussen 2021 en 2025 630 nieuwe woningen te realiseren. Waarbij in de visie de Woonschakel (initiatiefnemer van dit project) specifiek wordt benoemd als partij die 100 van deze woningen zal realiseren.
- Er wordt ingezet op zowel nieuwbouw als transformatie, onder andere in bedrijvenstraken.
- Ook moet worden ingezet op meer diversiteit in het woonprogramma. Dit betekent onder andere meer gestapelde bouw.
- Tot slot moeten er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar komen voor onder andere de doelgroepen die maatschappelijke hulp nodig hebben of hadden, startershouders en mensen met een urgente woningvraag.

Conclusie

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Zowel de provincie als gemeente streeft naar het zoveel mogelijk realiseren van woningen binnen bestaand stedelijk gebied en nabij OV-knooppunten. Dit initiatief ligt binnen bestaand stedelijk gebied en op iets meer dan 100 meter afstand van een treinstation en bushalte en sluit dus goed aan op deze kaders.
- Onder andere de Woonagenda van de provincie Noord-Holland en het regionale beleid sturen op voldoende betaalbare en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Door de druk op de woningmarkt is er vanuit vrijwel alle doelgroepen vraag naar woningen (o.a. starters, ouderen etc.). Met de sociale huurappartementen zal dit initiatief invulling geven aan de sterke woningbehoefte vanuit de verschillende doelgroepen.
- Uit het gemeentelijk beleid komt naar voren dat er een betere balans moet komen in het woonprogramma van Stede Broec. Momenteel zijn er relatief weinig appartementen. De gemeente heeft als ambitie om tot 2025 630 nieuwe woningen gerealiseerd te krijgen, waarbij de initiatiefnemer van dit project (de Woonschakel) specifiek is aangewezen voor de realisatie van 100 woningen. Dit initiatief van de Woonschakel om maximaal 14 woningen te realiseren ligt dus geheel in lijn met de gemeentelijke ambities.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van **Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050 (2021)** en **Monitor Woningbouw Noord-Holland (2021)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woning-aantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Het primaire verzorgingsgebied gemeente Stede Broec had in 2021 in totaal 21.800 inwoners. Dit aantal zal volgens de provinciale bevolkingsprognose tot 2030 een lichte stijging doormaken van 2%. Het aantal huishoudens in de gemeente zal tussen 2021 en 2030 naar verwachting toenemen met 7%, een relatief sterkere toename dan het aantal inwoners. In dezelfde bevolkingsprognose (2021) telde de totale regio Westfriesland 213.900 inwoners. Uit deze prognose blijkt dat dit bevolkingsaantal tot 2030 licht zal toenemen met ongeveer 4%. De verwachte bevolkingsgroei in Westfriesland zal met name vertegenwoordigd worden door de 65+ leeftijdsgroep.

Volgens de bevolkingsprognose zal het aantal huishoudens in de regio Westfriesland tot 2030 toenemen met ca. 8% ten opzichte van 2021. Net als bij de gemeente Stede Broec is deze toename procentueel sterker dan de toename van het aantal inwoners. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering, die onder andere leidt tot een toename van een- en tweepersoonshuishoudens.

Ook in de periode na 2030 is de verwachting dat het aantal inwoners en huishoudens zal blijven toenemen, zowel in de gemeente als in de regio.

Tabel 2: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Stede Broec en regio Westfriesland 2019-2030

Gemeente Stede Broec	2021	2030	% verschil
Inwoners	21.800	22.300	+2%
Huishoudens	9.200	9.800	+7%
Regio Westfriesland	2021	2030	% verschil
Inwoners	213.900	221.800	+4%
Huishoudens	93.200	101.000	+8%

Tabel 3: Woningbehoefte ten opzichte van de harde plancapaciteit in gemeente Stede Broec en regio Westfriesland.

	Gemeente Stede Broec	Regio Westfriesland
Woningbehoefte tot 2030 (Provinciale prognose 2021)	500	7.150
Zachte plancapaciteit	816	11.100
Harde plancapaciteit	438	3.600
Planologische ruimte (woningbehoefte minus harde plannen)	62	3.550

Woningbehoefte

Volgens de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland (2021) zal er in de gemeente Stede Broec een behoefte zijn van 500 extra woningen in 2030 ten opzichte van 2021. In de woonvisie kwam een hogere ambitie naar voren met de beoogde realisatie van 630 nieuwe woningen tot het jaar 2025.

Volgens de bevolkingsprognose (2021) zal er in de regio Westfriesland tot 2030 een woningbehoefte zijn van 7.150 extra woningen, waarvan een groot deel in Hoorn (+3.150 woningen) en Medemblik (+1.300 woningen). Dus in zowel het primaire als secundaire verzorgingsgebied van dit initiatief is er tot 2030 behoefte aan extra woningen.

Aanbod

Volgens het CBS heeft de regio Westfriesland een woningvoorraad van ruim 93.900 woningen. Daarvan staan circa 9.250 woningen in de gemeente Stede Broec³. De kern Bovenkarspel telt ca. 4.514 woningen.⁴

Plancapaciteit

- De gemeente Stede Broec heeft een totale plancapaciteit van 1.254 woningen. Kijkend naar alleen de harde plancapaciteit zijn dit 438 woningen⁵. Dit betekent dat de huidige harde plancapaciteit in gemeente Stede Broec niet in de totale woningbehoefte van 500 woningen kan voorzien en er nog ruimte is voor het toevoegen van 62 woningen in de harde plancapaciteit.
- De regio Westfriesland heeft volgens de Monitor woningbouw (2021) een totale plancapaciteit van 14.700 wonin-

³ CBS, 2021.

⁴ CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2020.

⁵ Plancapaciteit.nl, data gemeenteniveau (2021). Geraadpleegd 22-02-22.

gen, waarvan er 3.600 deel uitmaken van de harde plan-capaciteit. Dus ook de regio Westfriesland kan op dit moment nog niet de gehele woningbehoefte tot 2030 opvangen met de huidige harde plancapaciteit. Daarentegen zijn er wel veel zachte plannen. Er ligt dus met name een opgave in het 'hard' maken van zachte initiatieven.

Conclusie

Het initiatief om 14 woningen te realiseren op de locatie Middenweg 5 voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Naar verwachting zal het aantal inwoners in zowel gemeente Stede Broec als in regio Westfriesland gedurende de komende jaren nog licht toenemen. Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe, wat vraagt om een toename van het aantal woningen.
- Er zijn in de afgelopen jaren minder woningen gebouwd ten opzichte van de toename aan huishoudens, wat heeft geresulteerd in een inhaalvraag. In totaal is er tot 2030 een woningbehoefte van ongeveer 500 woningen in de gemeente Stede Broec en circa 7.150 woningen in de regio Westfriesland. Met de beleidsambitie om tot 2025 630 nieuwe woningen te realiseren streeft de gemeente Stede Broec naar meer woningbouw dan de 500 woningen volgens de bevolkingsprognose. Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 438 woningen in gemeente Stede Broec en 3.600 woningen in de regio Westfriesland.
- Zowel gemeentelijk als regionaal is de geplande woningbouw (harde plancapaciteit) dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief aan Middenweg 5 in Bovenkarspel met

de realisatie van 14 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Bij de verwachte toename van het aantal huishoudens (paragraaf B1.3) valt op dat deze toename nagenoeg in zijn geheel wordt vertegenwoordigd door 65-plussers. Het is dus waarschijnlijk dat een groot deel van de woningbehoefte vanuit deze groep huishoudens zal komen.

Voor de regio Westfriesland is in 2018 een regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daaruit kwam naar voren dat er in de regio relatief veel vraag is naar betaalbare woningen (sociale huur en goedkope koop) vanuit starters en gezinnen⁶. De circa 20.000 woningzoekenden in de regio, ingeschreven bij de corporaties, bevestigen de grote behoefte aan sociale huurwoningen in de regio Westfriesland. Ook komt uit een onderzoek van Rigo (2020) naar voren dat er in 2019 al een relatief lange inschrijfduur (9,5 jaar) en zoekduur (3,9 jaar) geldt in de regio Westfriesland⁷.

In de gemeentelijke woonvisie komt naar voren dat de gemeente Stede Broec relatief weinig appartementen heeft. Tegelijkertijd is het realiseren van een evenwichtige woningvoorraad één van de drie overkoepelende ambities in de woonvisie. Dit wil de gemeente behalen door meer diversiteit in typen woningen te realiseren, met onder andere gestapelde woningbouw. Het relatief lage aandeel appartementen en de ambitie voor meer diversiteit in de woningvoorraad betekent voor de gemeente Stede Broec dus ook een kwalitatieve inhaalvraag voor appartementen.

Verder kan er uit het overheidsbeleid nog het volgende worden opgemaakt over de kwalitatieve behoefte:

- Op provinciaal, regionaal en lokaal niveau heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding, om zo het buitengebied te beschermen. In alle kernen is ruimte voor sterke initiatieven. Met de herontwikkeling van de bestaande 'Bedrijf' bestemming ten behoeve van de realisatie van nieuwe woningen speelt dit initiatief in op deze ambitie.
- Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is bij zowel de provincie, regio als gemeente een belangrijk speerpunt. Ook nieuwbouw dient zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuur- en landschapsinclusief te zijn. Het gaat hierbij vooral om het verminderen van het energieverbruik en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Met dit initiatief wordt een bedrijfsbestemming getransformeerd naar een kwalitatieve woonomgeving, nabij groen, water en een OV-knooppunt. Het realiseren van woningen nabij dit knooppunt stimuleert de vermindering van energieverbruik met de auto. Met de herontwikkeling van een kantoorlocatie naar appartementen wordt het groen en water in het gebied beter benut bij het realiseren van een kwalitatieve woonomgeving. Dit initiatief stimuleert dus een duurzame levensstijl en transformeert het gebied naar een kwalitatieve leefomgeving.
- Binnen de regio wordt gezocht naar initiatieven die een kwalitatieve impuls geven aan de bestaande woningvoorraad. Het creëren van aansprekende nieuwe woningen staat hierbij voorop. Vanwege de vergrijzing is er zowel binnen de regio als binnen de gemeente behoefte aan levensloopgeschikte woningen, nultredenwoningen en appartementen. Met de realisatie van deze appartementen speelt dit initiatief hierop in.

⁶ Westfriesland & Atrivé (2018). Eindrapport regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek.

⁷ RIGO (2020), Wachttijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland.

- Tot slot is er een grote behoefte aan sociale huurwoningen in de regio. Er staan momenteel 20.000 mensen ingeschreven voor sociale huurwoningen in de regio Westfriesland en is de inschrijf- en zoekduur relatief lang (resp. 9,5 jaar en 3,9 jaar).

Kwalitatief aanbod

Uit het regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek Westfriesland (2018) blijkt dat het woningaanbod de regio uit relatief veel grondgebonden koopwoningen bestaat. Ook bestaat de regio uit een ruim voldoende aantal seniorenwoningen, maar worden deze niet optimaal benut door de doelgroep.

Uit de Woonvisie 2021 - 2025 (2021) van gemeente Stede Broec komt naar voren dat de gemeente een relatief eenzijdige woningvoorraad heeft, met veel grondgebonden eengezinskoopwoningen en weinig appartementen.

Woningleegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS⁸ stonden er in 2021 ongeveer 130 woningen leeg in gemeente Stede Broec. Dit is ongeveer 1% van de totale woningvoorraad. Dit betekent dat de woningleegstand in de gemeente relatief laag is in vergelijking met het provinciaal gemiddelde van 3% en landelijk gemiddelde van 2%. 30 van deze woningen stonden een jaar eerder ook leeg. Dit is een indicatie dat het grootste deel van het woningaanbod in de gemeente populair is en er in mindere mate sprake is van structurele leegstand.

Plancapaciteit

Uit de Monitor Woningbouw (2021) van de Provincie Noord-Holland komt over de geplande woningen in de regio Westfriesland het volgende naar voren:

- Een kwart van de geplande woningen zijn eengezinswoningen (25%), 37% zijn appartementen en van 38% van de geplande woningen is het type onbekend. Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting 47% eengezinswoningen en 40% appartement, van 13% is het type woning nog onbekend.
- Ruim de helft van de geplande woningen zijn koopwoningen (56%), bijna een kwart zijn huurwoningen (23%) en van ongeveer een vijfde (21%) van de totale geplande plancapaciteit is het toekomstige eigendom onbekend. Naar schatting is van de geplande woningen tot 2025 bijna twee derde koop (63%) en bijna een derde (31%) huur, van 6% is het toekomstige eigendom (nog) onbekend.
- Ca. 4.218 woningen van het totaal aantal geplande woningen in de regio (ca. 14.700) betreffen nultredenwoningen.

Voor de gemeente Stede Broec bestaat de plancapaciteit voor het grootste deel uit grondgebonden woningen⁹.

Conclusie

Met de realisatie van 14 appartementen (sociale huur) voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte:

- Vanwege de vergrijzing is er zowel binnen de regio als binnen de gemeente behoefte aan levensloopgeschikte woningen, nultredenwoningen en appartementen. Dit initiatief geeft invulling aan de toenemende vraag naar appartementen vanuit onder andere de 65-plussers, die de komende jaren als enige bevolkingsgroep sterk zal toenemen. Gezien het hier om sociale huurappartementen gaat en er een lift in het gebouw aanwezig is, zijn de wo-

ningen geschikt voor de 65+ leeftijdsgroep. Op dit moment zijn er senioren die in hun huidige woning blijven wonen vanwege het gebrek aan alternatieven. Met de realisatie van appartementen kan dit initiatief bijdragen aan een betere doorstroming in de gemeente voor zowel de oudere als jongere doelgroep.

- Er is in de regio relatief veel vraag naar betaalbare woningen (sociale huur en goedkope koop) vanuit starters en gezinnen. Dit blijkt ook uit het feit dat er momenteel circa 20.000 mensen ingeschreven staan voor sociale huurwoningen in de regio Westfriesland en de inschrijf- en zoekduur relatief lang zijn (resp. 9,5 jaar en 3,9 jaar). Bovendien heeft de gemeente Stede Broec relatief weinig appartementen in haar woningvoorraad, terwijl de gemeente de ambitie heeft om meer diversiteit te creëren in de woningvoorraad. Met de realisatie van 14 sociale huurappartementen voorziet het initiatief in deze kwalitatieve inhaalvraag voor appartementen.
- Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de Westfriesse Basis en kan daarom verder getoetst worden aan de speerpunten van het Westfries Vooruitdenken. Hieruit blijkt dat dit initiatief op 7 van de 10 speerpunten positief scoort. Het plan draagt positief bij aan de ambitie voor een meer diverse woningvoorraad met meer (betaalbare) huurappartementen. De nabijheid van voorzieningen, een OV-knooppunt, groen en water maken dit initiatief een aantrekkelijke woonomgeving waarbij een duurzame levensstijl mogelijk wordt gemaakt. Tot slot zorgt de ontwikkeling ook voor een kwalitatieve impuls in het woningaanbod met de nabijheid van groen, water en een OV-knooppunt. Het volledige afwegingskader wonen Westfriesland (2021) is opgenomen in bijlage 2.

⁸ CBS, Dashboard Leegstand 2021.

⁹ Plancapaciteit.nl, data gemeenteniveau (2021). Geraadpleegd 22-02-22.

Bijlage 2: Afwegingskader wonen Westfriesland (2021)

Dit afwegingskader vormt de basis voor de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Via dit kader worden regionaal afspraken gemaakt over de woningbouw. Binnenstedelijke projecten waarbij het gaat om meer dan 11 woningen (zoals dit initiatief), dient het initiatief ter kennisname naar de werkgroep en VVRE te worden voorgelegd. Het afwegingskader wonen bestaat uit twee onderdelen: De Westfriese basis en het Westfries vooruitdenken.

Voor elk nieuw woningbouwplan is het uitgangspunt dat het past binnen de speerpunten van de Westfriese Basis:

1. **Het plan past binnen de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit.** *Dit initiatief zal worden ontwikkeld in combinatie met de Op/Maat locatie. De Op/Maat locatie staat inmiddels op onherroepelijk in de monitor plancapaciteit, geen zachte plancapaciteit meer.*
2. **Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in Westfriesland worden gerealiseerd in krachtige kernen.** *Het initiatief zal worden gerealiseerd in Bovenkarspel, welke geldt als krachtige kern. De loopafstand naar station Bovenkarspel-Grootebroek is slechts 130 meter.*
3. **Het plan kan gerealiseerd worden binnen bestaand stedelijk gebied. Wanneer het plan buiten bestaand stedelijk gebied gelegen is, is getoetst of realisatie binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is.** *Dit initiatief zal binnenstedelijk worden gerealiseerd in het centrum van Bovenkarspel.*
4. **Als realisatie past binnen de regionale behoefte (zie 1), maar realisatie binnen bestaand stedelijk gebied**

niet mogelijk is, is getoetst aan provinciale voorwaarden inzake beschermingsregimes, energieneutraal, klimaatadaptief, circulair bouwen, landschappelijke inpassing en mobiliteit. *Dit is niet van toepassing op dit initiatief aangezien het binnenstedelijk wordt gerealiseerd. Overigens zijn de woningen gasloos.*

Past het plan geheel in de Westfriese Basis, dan door naar Westfries Vooruitdenken. Past het plan niet in de Westfriese Basis, dan bijsturen en opnieuw afstemmen. In dit geval is het eerste van toepassing, zoals voorgaand bleek.

Voor elk nieuw woningbouwplan is het uitgangspunt dat het minimaal op 4 van de 8 speerpunten uit het Westfries Vooruitdenken positief scoort. Hiermee wil de regio een kwaliteitsimpuls geven. De volgende speerpunten vallen onder het Westfries Vooruitdenken:

1. **Het plan levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen.** Hierbij wordt een prijsgrens gehanteerd van < liberalisatiegrens voor huurwoningen en < €200.000,- voor koopwoningen. *Het initiatief voorziet in betaalbare woningen aangezien het voor 100% om sociale huurappartementen gaat. De huurprijzen bedragen ca. € 633,- tot € 678,- en liggen ruim onder de aftoppingsgrens voor sociale huur.*
2. **Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens (middeldure huur).** *Het initiatief voorziet niet in middeldure huurwoningen voor middeninkomens. In plaats daarvan wordt een volledig sociaal programma gerealiseerd.*
3. **Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.** De veranderende bevolking vraagt om een andere woningvoorraad. Het gaat hierbij om rolstoeltoegankelijk en rollatoroorgankelijke woningen die een gelijkvloerse slaapkamer en badkamer hebben. *Dit initiatief draagt met de realisatie van appartementen bij aan dit*

speerpunt aangezien het om gelijkvloerse en ruime appartementen gaat, en er een lift aanwezig is in het gebouw. Door de ligging kunnen bewoners makkelijk voorzien in hun dagelijkse behoeften. In deze woningen kunnen mensen tot een hoge leeftijd bewonen. De woningen zijn rollator geschikt en de grote hoekwoningen (5 stuks) zijn ook geschikt voor rolstoel gebruik.

4. **Het plan is circulair en energieneutraal.** Bij de bouw en gebruiksfase is gebruik gemaakt van duurzame energie en grondstoffen. *De woningen in dit initiatief worden gasloos, maar zijn niet energieneutraal. Ze zijn niet circulair gebouwd, maar waar mogelijk wordt dit wel overwogen. Het pand wordt voorzien van zonnepanelen, warmtepompen en LED-armaturen.*
5. **Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.** Er wordt natuurinclusief gebouwd met de aanwezigheid van groen en water in de omgeving voor een hogere belevingswaarde, betere natuurontwikkeling en verkoeling tijdens warme dagen. *Bij de inrichting wordt in samenwerking met de gemeente gezorgd voor voldoende groen langs de randen en voor het pand. Doordat rondom en voor het pand een groenstrook zal liggen (in plaats van de huidige verharding), draagt dit initiatief bij aan klimaatadaptatie maar ook een groenere uitstraling vanaf de Middenweg. De parkeerplaatsen worden voorzien van halfverharding.*
6. **Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.** De provincie Noord-Holland heeft als doel gesteld om binnen de provincie 50% van nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen een straal van 1,2 km rondom ov-knooppunten te realiseren. Binnen de regio geldt een primair zoekgebied van 1,2 kilometer en een secundair zoekgebied van 3 kilometer. *Op slechts circa 130 meter loopafstand*

van het initiatief ligt treinstation Bovenkarspel-Grootebroek, een bushalte, een P+R parkeerplaats en fietsenstalling. Trein- en busstation zijn dus op loopafstand bereikbaar.

7. **Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.** Een woningbouwplan scoort op deze ambitie indien er afspraken zijn gemaakt om het plan binnen 3 jaar uit te voeren. *Door het inzetten van de kantoorlocatie kan het plan sneller uitgevoerd worden dan wanneer de woonstichting zou uitwijken naar een uitleggebied. Het plan wordt binnen 3 jaar na initiatiefneming uitgevoerd, met toepassing van een de coördinatieprocedure.*
8. **Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.** 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. *Het initiatief voorziet in de sterke behoefte aan betaalbare huurwoningen in de Randstad. De kwalitatief hoogwaardige appartementen zijn bereikbaar voor mensen met een lager inkomen. De aantrekkingskracht van deze locatie neemt enorm toe van een kantorenlocatie naar woningbouw in appartementen vorm met een luxe uitstraling. De nabijheid van openbaar vervoer, groen en water maakt de locatie van het initiatief een aantrekkelijke woonomgeving voor werknemers in Stede Broec, regio Westfriesland en de MRA.*

- Het plan draagt positief bij aan de betaalbaarheid van het wonen. Er wordt 100% sociale huur gerealiseerd.
- Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.
- Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.
- Het plan wordt gerealiseerd in de directe nabijheid van een OV-knooppunt.
- Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.
- Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving en toegankelijkheid van kwalitatief hoogwaardige appartementen voor lagere inkomens.

Samengevat betekent dit dat het plan positief bijdraagt aan de ambitie voor een meer diverse woningvoorraad met meer betaalbare huurappartementen. De nabijheid van voorzieningen, een OV-knooppunt, groen en water maken dit initiatief een aantrekkelijke woonomgeving waarbij een duurzame levensstijl mogelijk wordt gemaakt.

Conclusie afwegingskader

Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de Westfriese Basis en kan daarom verder getoetst worden aan de speerpunten van het Westfries Vooruitdenken. Hieruit blijkt dat dit initiatief op 6 van de 8 speerpunten positief scoort: