

Ladderonderbouwing Woningbouw Hensbroek

Gemeente Koggenland



Datum: 7 juli 2021
Werknummer: 619.153.70

In opdracht van:

timpaan.

Uitgevoerd door:

 **KUIPER**
COMPAGNONS

Colofon

Kenmerk 619.153.70
Behandeld door R. Wegener



Opdrachtgever Timpaan
De heer J. Noordeloos
Polarisavenue 132
2132 JX Hoofddorp



Rotterdam, 07 juli 2021

1. Inleiding

1.1 Context

Timpaan heeft het voornemen om woningbouw te realiseren op het perceel Julianaweg 1 in Hensbroek. De gemeente Koggenland ondersteunt dit initiatief, mits de 'nut en noodzaak' van deze woningbouwopgave kan worden aangetoond. Voorliggende notitie gaat hierop in.

1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Toetsing aan de Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat 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.

Ladderplicht

De woningbouwontwikkeling in Hensbroek betreft het realiseren van nieuwe 45 woningen en is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een beschrijving van de behoefte is noodzakelijk. Omdat de locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt is ook een motivering nodig, waarom er niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte.

1.3 Provinciale Ruimtelijke verordening.

Naast de toets op grond van het Bro is het beleid van de provincie Noord-Holland van toepassing. Artikel 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Nieuwe stedelijke ontwikkeling) stelt dat:

1. *Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.*
2. *Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.*

In het kader van een (nog op te stellen) nieuw bestemmingsplan, wordt in deze ladderonderbouwing ingegaan op de wijze waarop de ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de ruimtelijke situatie, waarbij de locatie, de omgeving en het voorliggende woningbouwplan worden beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders ten aanzien van het aspect wonen kort beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de behoefte en wordt een onderbouwing gegeven voor de behoefte aan woningbouw, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht. Omdat sprake is van een locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) wordt in hoofdstuk 5 een motivering gegeven waaruit blijkt dat woningbouw niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. Hoofdstuk 6 bevat de conclusies van de laddertoets.

2. Beschrijving van het project

2.1 Het plangebied

Hensbroek is één van de (kleinere) kernen in de gemeente Koggenland. Het dorp bevindt zich in de zuidwesthoek van West-Friesland, ten oosten van Heerhugowaard. De grotere kern Obdam ligt 2,5 kilometer noordwaarts. De initiatiefnemer van het project, Timpaan uit Hoofddorp, is van plan om 45 woningen te realiseren op een agrarisch perceel aan de noordwestzijde van het dorp. In het kader van deze voorliggende ladderonderbouwing, wordt in deze paragraaf kort ingegaan op het plangebied en de relatie met de omgeving. In paragraaf 2.2 wordt het plan kort beschreven.



Hensbroek is van oorsprong een lintdorp. In de loop der tijd zijn achter het lint kleinere woningbouwontwikkelingen ontstaan. De laatste grotere uitbreiding betreft de woningbouw aan de Roodeswerf is 15 jaar geleden gerealiseerd.

2.2 Planbeschrijving

De ontwikkeling aan de Julianaweg 1 in Hensbroek betreft de realisatie van 45 woningen.

Stedenbouwkundige opzet

De rechthoekige vorm en afmeting van het perceel leidt tot redelijk rationele verkaveling, waarbij een groot deel van de randen van het gebied volledig worden uitgegeven. Aan de Julianaweg worden de bestaande dammen gebruikt voor de ontsluiting van kavels en het achterliggende gebied. Binnen het gebied is sprake van bouwvelden aan de randen en een centraal bouwveld binnenin met zowel rijwoningen als een blok rug-aan-rug smartwoningen. Aan de oostzijde van het gebied zorgt een groen zone ervoor dat de wijk wordt gekoppeld aan het groene waterrijke gebied (6) tussen de locatie en Roodeswerf. Hierdoor opent de nieuwe woonwijk zich naar de bestaande bebouwing. Dit groengebied maakt geen deel uit van de ontwikkeling, maar kan in de toekomst mogelijk voor zowel de nieuwe wijk als de bewoners van de Roodeswerf en het verdere dorp gebruikt worden als openbaar groen. De woningen aan de randen hebben ruime tuinen aan het water waarbij aan de westzijde uitgekeken wordt over de polder. Op twee plekken zijn ruime doorsteken richting de polder waardoor deze vanuit de wijk beleefbaar wordt.

De kavels aan de zuidzijde zijn dieper dan gebruikelijk. Hierdoor staan de woningen op voldoende afstand van de sportvelden aan de zuidkant en wordt overlast voorkomen. In deze zone wordt gezocht naar een verbinding met het dorp, over het terrein van de sportvelden.



Ruimtelijk concept

Woningbouwprogramma

De ontwikkeling betreft enerzijds de herbouw van een voormalige bedrijfswoning en 2 nieuwe kavels aan de Julianaweg ter vervanging van de reeds gesloopte opstallen. Achter deze kavels is een nieuwe wijk met 44 woningen gepland. In totaal is daarmee sprake van de herbouw van 1 bestaande woning en 45 nieuwe woningen.

Het programma is divers en zoekt aansluiting bij de behoefte in het dorp. Dit leidt er toe dat naast gebruikelijke rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen/vrije kavels er ook ruimte is voor bijzondere woningtypen voor specifieke doelgroepen. Het plan voorziet in 4 ruime levensloopbestendige woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond, bedoeld voor senioren. Ook zijn in het plan 10 Smart-woningen opgenomen. Dit zijn rug-aan-rugwoningen met een compact programma, bedoeld voor starters. Het verdere programma kent goedkope huurwoningen, middeldure rijwoningen en woningen in het duurdere segment. De verdeling tussen goedkoop (sociaal), middelduur en duur is 33-22-45. Hiermee wordt voorzien in een gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod, dat voorziet in levensloopbestendigheid, duurzaamheid en betaalbaarheid, zoals bedoeld in de verschillende beleidskaders.

	Goedkoop	Middelduur	Duur	Totaal
Huurwoningen	5			5
Smartwoningen	10			10
Rijwoningen		6		8
Levensloopbestendig		4		4
2[^]1 woningen			14	12
Vrije kavels			6	6
Totaal	15	10	20	45

Tabel 1 Overzicht woningbouwprogramma

3. Westfries afwegingskader

De regio West-Friesland heeft in 2017 een regionale woonvisie opgesteld voor de periode tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie (2017 tot en met 2026) heeft de regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) opgesteld voor de periode 2017 tot en met 2021. Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen. Dit afwegingskader dient als basis voor toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. In 2019 zijn het afwegingskader en de woningbouwprogrammering geactualiseerd. Om de uitbreiding in Hensbroek te onderbouwen wordt ingegaan op deze kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Zowel vanuit de regionale woonvisie, alsmede de feitelijke aantoonbare lokale behoefte binnen de gemeente.

Westfries Basis en Vooruitdenken

Het Afwegingskader Wonen regio West-Friesland bestaat uit twee onderdelen: De Westfries Basis en het Westfries Vooruitdenken. De Westfries Basis bevat de wettelijke verplichting en prioriteiten. Hieronder vallen onder andere de kwantitatieve en toekomstig aangevulde kwalitatieve behoeften. Het Westfries Vooruitdenken bevat de ambities van de gemeenten aan de hand van een aantal aanvullende voorwaarden die ervoor zorgen dat plannen ook echt toekomstgericht zijn en actief bijdragen aan de regionale ambities. Elk plan dient te worden getoetst aan beide onderdelen. Binnen de Westfries Basis moet aan alle onderdelen worden voldaan, binnen het Westfries Vooruitdenken dient aan minimaal vijf van de tien ambities invulling te worden gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de Westfries Basis en worden de bevolkingsprognoses en behoefteramingen bekeken en aangetoond dat sprake is van een aantoonbare kwantitatieve behoefte. Hoofdstuk 4 gaat in op het Westfries Vooruitdenken en beschrijft op welke wijze de ontwikkeling in kwalitatieve zin bijdraagt aan de regionale doelstellingen.

Regionale afstemming

Regionale afstemming is het sluitstuk van het Westfries Afwegingskader. Het doel van de regionale afstemming is dat gemeenten in de regio het gezamenlijk eens worden over woningbouw in de regio. Dit wordt gedaan aan de hand van regels waaraan de regionale afspraken moeten voldoen. Kort samengevat stellen deze regels in eerste instantie dat er afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering. Ook dient inzichtelijk worden gemaakt welke plannen binnen/buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) zijn gelegen. Verder zijn de regionale afspraken onderwerp van jaarlijkse monitoring en worden ze, wanneer daar aanleiding voor is, bijgesteld.

In het najaar van 2017 is vanuit de regio West-Friesland gestart met het in beeld brengen van de kwalitatieve behoefte. Zodra er nieuwe woningbouwplannen in ontwikkeling komen worden deze getoetst aan het afwegingskader, waarbij zoals eerder benoemd elk plan moet voldoen aan minimaal vijf speerpunten uit de regionale visie.

Het initiatief is nog niet regionaal afgestemd. Zodra het plan vastere vormen aanneemt zal de formele regionale afstemming plaatsvinden.

4. Beschrijving van de behoefte

4.1 Kwantitatieve behoefte: De Westfriese Basis

Provinciale bevolkingsprognose

In de rapportage 'Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 – 2040' (21 augustus 2019) dat door de provincie Noord-Holland is opgesteld zijn voor Noord-Hollandse regio's en gemeenten bevolkingsprognoses en indicatieve woningbehoeftes opgenomen.

Uit de bevolkingsprognose voor 2019 – 2040 lijkt dat de regio West-Friesland in die periode een behoefte ontstaat van 7.500 woningen. Daarvan zijn 4.500 woningen nodig in de periode tussen 2019 en 2025. In onderstaande tabellen zijn deze cijfers terug te vinden.

Figuur 44: Ontwikkeling woningbehoefte 2019-2040 (aantal woningen)

	Aantal in 2019	2025 t.o.v. 2019	2030 t.o.v. 2019	2040 t.o.v. 2019	Aantal in 2040
Kop van Noord-Holland	73.600	+1.700	+2.000	0	73.600
Westfriesland	92.500	+4.500	+7.100	+7.500	100.000
Regio Alkmaar	132.500	+6.500	+9.400	+10.400	142.900
IJmond	67.400	+2.500	+3.800	+5.900	73.300
Zuid-Kennemerland	110.300	+5.400	+9.500	+14.800	125.100
Zaanstad	70.200	+4.500	+8.000	+13.400	83.600
Waterland	78.900	+3.500	+5.500	+7.500	86.400
Amstelland-Meerlanden	152.000	+12.900	+20.900	+31.000	183.000
Amsterdam	445.600	+30.600	+56.200	+100.900	546.500
Gooi en Vechtstreek	116.300	+5.500	+8.300	+10.400	126.700
Almere/Lelystad	122.600	+14.000	+24.400	+41.100	163.700
Noord-Holland Noord	298.600	+12.700	+18.500	+17.900	316.500
Noord-Holland Zuid	1.040.700	+64.900	+112.200	+183.900	1.224.600
Noord-Holland	1.339.300	+77.600	+130.700	+201.800	1.541.100
MRA	1.163.300	+78.900	+136.600	+225.000	1.388.300

Bron: ontwikkeling woningbehoefte Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040

Figuur 45: Ontwikkeling woningbehoefte per tijdsperiode (aantal woningen)

	2019-2025	2025-2030	2030-2040
Kop van Noord-Holland	+1.700	+300	-2.000
Westfriesland	+4.500	+2.600	+400
Regio Alkmaar	+6.500	+2.900	+1.000
IJmond	+2.500	+1.300	+2.100
Zuid-Kennemerland	+5.400	+4.100	+5.300
Zaanstad	+4.500	+3.500	+5.400
Waterland	+3.500	+2.000	+2.000
Amstelland-Meerlanden	+12.900	+8.000	+10.100
Amsterdam	+30.600	+25.600	+44.700
Gooi en Vechtstreek	+5.500	+2.800	+2.100
Almere/Lelystad	+14.000	+10.400	+16.700
Noord-Holland Noord	+12.700	+5.800	-600
Noord-Holland Zuid	+64.900	+47.300	+71.700
Noord-Holland	+77.600	+53.100	+71.100
MRA	+78.900	+57.700	+88.400

Bron: ontwikkeling woningbehoefte Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040

De bevolkingsprognose kent ook een uitsplitsing van de regionale behoefte naar de afzonderlijke gemeenten binnen die regio. Hieruit blijkt dat de gemeente Koggenland in de periode tot 2025 een behoefte van 550 woningen kent. In de periode tussen 2025 en 2030 zijn nog eens 350 woningen noodzakelijk, waarmee tussen 2019 en 2030 in totaal behoefte is aan 900 woningen.

Figuur 46: Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte per gemeente 2019-2030 (aantal woningen)

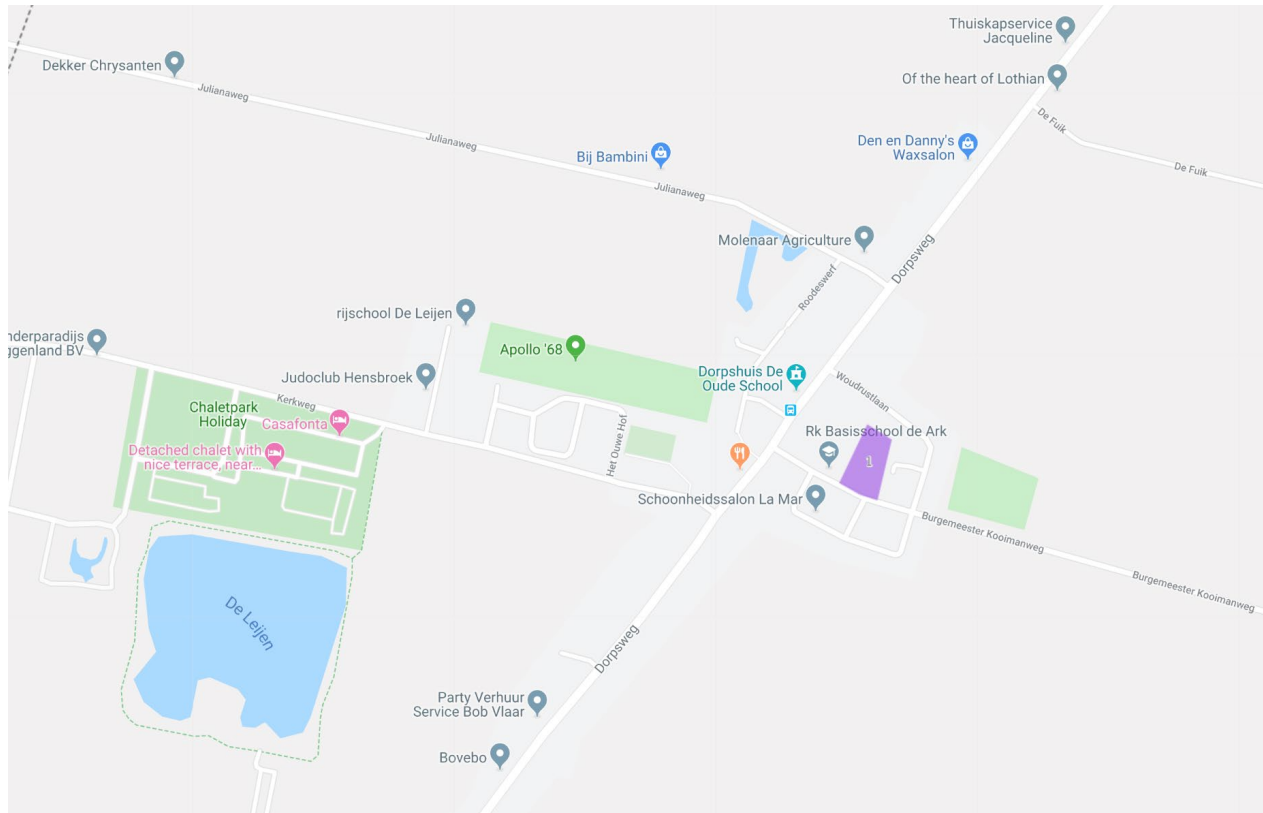
	Aantal in 2019	2025 t.o.v. 2019	2030 t.o.v. 2019	Aantal in 2030
West Friesland: Drechterland	8.300	+500	+700	9.000
West Friesland: Enkhuizen	8.550	+250	+400	8.950
West Friesland: Hoorn	33.200	+1.800	+3.000	36.200
West Friesland: Koggenland	9.200	+550	+900	10.100
West Friesland: Medemblik	18.950	+850	+1.450	20.400
West Friesland: Opmeer	5.050	+250	+300	5.350
West Friesland: Stede Broec	9.200	+350	+500	9.700

Bron: ontwikkeling woningbehoefte Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 – Uitsnede gemeenten West-Friesland

Uit de bevolkingsprognose blijkt dat zowel de regio West-Friesland als de gemeente Koggenland een aanzienlijke woningbouwopgave kennen.

Plancapaciteit provincie Noord-Holland

Uit de bijgevoegde plancapaciteit van de provincie (afbeelding 2) valt te concluderen dat binnen BSG in Hensbroek op dit moment slechts één andere woningbouwlocatie aanwezig is. Het betreft de locatie voormalige kerk Hensbroek, waar naar verwachting met een combinatie van 6 huur- en 7 koop woningen worden gebouwd. Dit plan is echter nog niet concreet en is daarmee aan te merken als zacht plan. De kleinschaligheid en ruimtelijke opbouw van het dorp maakt dat er geen andere – grotere – inbreidingslocaties beschikbaar zijn. Een alternatief voor de locatie aan de Julianaweg 1 is binnen Bestaand Stedelijk Gebied derhalve niet aanwezig.



Afbeelding 2: Plancapaciteit Noord-Holland (bron: www.plancapaciteit.nl)

Regionale behoefte

De kwantitatieve behoefte binnen de Regio West-Friesland laat zien dat de gemeente Koggenland tot en met 2030 een plancapaciteit heeft van 1718 woningen. Hiervan zijn 343 woningen opgenomen in harde plannen. Het restant 1375 woningen bestaat uit zachte plancapaciteit. De totale behoefte tot en met 2030 bedraagt 900 woningen. Omdat er voor 2019 nog een saldo van 78 woningen resteert, is de totale behoefte tussen 2020 en 2030 in totaal 822 woningen. Van het aantal opgenomen woningen in harde plannen wordt verwacht dat een deel uiteindelijk toch geen doorgang vindt. Om voldoende woningen te kunnen realiseren dient 130% van de behoefte in harde plannen te worden opgenomen. Tot 2025 zijn dus 614 woningen nodig en tot 2030 in totaal 1.069 woningen in harde plannen. Dit betekent dat van de 1375 woningen in zachte plannen nog 726 woningen hard moeten worden gemaakt.

Ook in de gemeentelijke woningbouwprogrammering voor de periode 2020 – 2030 is sprake van een totale plancapaciteit van 1718 woningen waarvan 343 hard en 1375 zacht (zie tabel 3).

De ontwikkeling aan de Julianaweg omvat in totaal 45 woningen. Het plan is het enige plan in Hensbroek en is in de gemeentelijke programmering opgenomen als zacht plan. Het maakt daarmee onderdeel uit van de programmering en past binnen de regionale woningbouwafspraken. Hiermee is de kwantitatieve behoefte aangetoond en wordt voldaan aan artikel 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2020 - 2030				
Afspraak woonakkoord minimaal 900 woningen p.j.		minimaal 9.900		
		Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totaal
Drechterland		287	442	729
Enkhuizen		531	258	789
Hoorn		1995	2376	4371
Koggenland		343	1375	1718
Medemblik		445	1973	2418
Opmeer		320	206	526
Stede Broec		375	488	863
Totaal		4296	7118	11414

Toets 130% harde plancapaciteit van woningbehoefte komende 5 jaar			
Woningbehoefte 2019-2025	Saldo voorraad 2019	Woningbehoefte 2020-2025	Benodigde harde plannen (130%)
500	93	407	529
250	70	180	234
1800	342	1458	1895
550	78	472	614
850	103	747	971
250	69	181	235
350	-8	358	465
4550	747	3803	4944

Toets 130% harde plancapaciteit van woningbehoefte komende 10 jaar			
Woningbehoefte 2019-2025	Saldo voorraad 2019	Woningbehoefte 2020-2025	Benodigde harde plannen (130%)
700	93	607	789
400	70	330	429
3000	342	2658	3455
900	78	822	1069
1540	103	1437	1868
300	69	231	300
500	-8	508	660
7340	747	6593	8571

Tabel 2 Woningbouwprogrammering 2020-2030 (Bron: kwantitatieve woningbouwprogrammering 2020-2030, Regio West-Friesland)

Gemeente Koggenland 2020-2030

Naam woningbouwplan	hard/zacht	Locatie woningbouwplan	Binnen/buiten BSG	Inbr/Uitbr/Transf
Buitenplaats de Burgh	Hard	De Goorn		uitbreiding
Hofland	Hard	Obdam		uitbreiding
Lijsbeth Tijs	Hard	Berkhout		uitbreiding
Locatie Zuurkoolfabriek	Hard	Avenhorn		inbreiding
Zuidermeer	Hard	Zuidermeer		uitbreiding
De Tuinen Deel 1	Hard	Ursem		uitbreiding
Spierland	Hard	Spierdijk		uitbreiding
Locatie Bavoschool	Hard	Ursem		inbreiding
Tuindersweijde-Zuid	Zacht	Obdam	buiten	uitbreiding
Avenhorn-De Goorn-West	Zacht	Avenhorn	buiten	uitbreiding
Locatie Handelskade 3	Zacht	Obdam	binnen	transformatie/inbreiding
Locatie leveling/Overhaal	Zacht	Avenhorn	binnen	inbreiding
Locatie Jozefschool	Zacht	De Goorn	binnen	inbreiding
Hensbroek Kerklocatie	Zacht	Hensbroek	binnen	transformatie/inbreiding
De Tuinen Deel 2	Zacht	Ursem	binnen	uitbreiding
Tuindersweijde Noord-Oost	Zacht	Obdam	buiten	uitbreiding
Tuindersweijde Zuid-Oost	Zacht	Obdam	buiten	uitbreiding
Locatie Julianaweg 1	Zacht	Hensbroek	buiten	uitbreiding
Locatie Scharwoude 16	Zacht	Scharwoude	binnen	transformatie
Locatie Scharwoude 19	Zacht	Scharwoude	buiten	uitbreiding
Locatie West 49A	Zacht	Avenhorn	binnen	transformatie

Totaal

Totaal harde plancapaciteit	343
Totaal zachte plancapaciteit	1375
Totaal plancapaciteit	1718

29-4- 2020, situatie op 1 april 2020

De zachte plannen op deze lijst hebben nog geen enkele formele status en aan vermelding in de lijst kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

Start bouw	Bouw gereed	Appartement	Grondgebonden	Sloop	Totaal	Huur en Koop			Woonmilieu
						Sociale huur (per saldo)	Vrije sector huur	Koop	
2014	2023	11	131	0	142	11		131	Centrum-dorps
2011	nmb	nmb	nmb	0	7			7	Centrum-dorps
2011	2023	11	28	0	39	6		33	Centrum-dorps
2019	2020	8	0	0	8			8	Centrum-dorps
nmb	nmb	nmb	nmb	0	15			15	Centrum-dorps
2018	2020	0	37	0	37	0	0	37	Centrum-dorps
2020	2040	0	79	0	79	0	0	79	Centrum-dorps
2019	2020	8	8	0	16	12	0	4	Centrum-dorps
2020	2031	nmb	nmb	0	335	34	0	301	Centrum-dorps
2023	2040	nmb	nmb	0	325	nmb	nmb	nmb	Centrum-dorps
nmb	nmb	nmb	nmb	0	nmb	nmb	0	nmb	Centrum-dorps
2021	2022	nmb	nmb	0	18	4	0	14	Centrum-dorps
2021	2022	nmb	nmb	0	10	0	0	10	Centrum-dorps
2021	2022	0	15	0	15	6		9	Centrum-dorps
2021	2040		119		119	12		107	Centrum-dorps
2031	nmb	nmb	nmb		280	nmb	nmb	nmb	Centrum-dorps
2040	nmb	nmb	nmb		150	nmb	nmb	nmb	Centrum-dorps
2021	nmb	0	45	1	45	5	0	40	Centrum-dorps
2026	nmb		43	0	43	0	0	43	Centrum-dorps
2022	2030	0	25	1	25			25	Centrum-dorps
2021	2023		10		10			10	Centrum-dorps
		38	540	2	1718	90	0	873	

Sociale huur	< €711
Vrije sector huur	> €711

Centrum-stedelijk
Klein-stedelijk
Groen-stedelijk
Centrum-dorps
Landelijk en dorps

Tabel 3 Harde en zachte plannen 2020-2030 (zie bijlage voor een grotere versie)

Bron: Gemeente Koggenland

Bouwen voor de eigen behoefte

De 7 gemeenten in de regio West-Friesland werken nauw samen op het gebied van woningbouw en volkshuisvesting. De regionaal gemaakte afspraken en doelstellingen zijn vastgelegd in de Woonvisie West-Friesland 2017-2026 en het RAP West-Friesland 2017-2021. Op 6 april 2017 is regionaal met dit beleid ingestemd.

In navolging hierop heeft besluitvorming in de individuele gemeenten en bij de provincie plaatsgevonden. In aansluiting hierop heeft de regio aanvullend onderzoek laten uitvoeren naar de kwantitatieve woningbehoefte. Dit onderzoek “Westfries vooruit denken en tempo maken” is uitgevoerd door Atrivé en is inmiddels afgerond. Op 6 december 2018 heeft de regio West-Friesland ingestemd met dit uitgevoerde woningbehoefteonderzoek.

De onderzoeksresultaten van het eindrapport (d.d. 21 november 2018) geven richtinggevende input voor de uitwerking van het woonbeleid en het bouwprogramma. Hiermee kunnen de ambities uit de regionale woonvisie concreet worden ingevuld. De belangrijkste ontwikkelingen in West-Friesland op het gebied van koopwoningen kunnen als volgt worden geduid:

Kwantitatieve behoefte, bouwtempo en plancapaciteit

- Voor de periode 2017-2030 is een nettotoevoeging van 9.100 woningen nodig.
- De plancapaciteit voor de periode 2017- 2030 biedt ruimte voor een bouwtempo van 782 woningen per jaar: een versnelling van het bouwtempo is nodig om de komende jaren in de woningbehoefte te kunnen voorzien.
- De toenemende populariteit van West-Friesland en het groeiende positieve saldo in de binnenlandse migratie maken het aannemelijk dat de behoefteprognoses in de nabije toekomst naar boven dienen te worden bijgesteld. Als met voortvarende nieuwbouw voldoende woningen beschikbaar kunnen worden gesteld, is een toename van de instroom uit de Metropoolregio zeker kansrijk.

Kwalitatieve behoefte en plancapaciteit¹

- Van de plancapaciteit is een aanzienlijk deel van de programmering nog niet vastgelegd en nog vrij invulbaar. Hierdoor is de vergelijking met de behoefte meer een eerste indicatie.
- Er is een aanzienlijke behoefte aan betaalbare koopwoningen tot € 185.000,- waarin de plancapaciteit maar in beperkte mate voorziet. Vooral de woningbehoefte van starters is de drijvende kracht achter het verwachte woningtekort in dit segment.
- Voor de hiernavolgende prijsklasse (€ 185.000,- tot € 250.000,-) lijkt bekende programmering in de plancapaciteit redelijk in evenwicht te zijn met de geraamde behoefte tot 2025, mits deze woningen voor 2025 gerealiseerd kunnen worden. Wanneer we rekening houden met de woonvoorkeur van de groeiende groep vestigers van buiten de regio is aanvullende programmering voor dit segment gewenst.
- Vanuit de markt wordt ervaren dat de vraagdruk in het algemeen heel groot is in het koopsegment € 220.000,- tot € 250.000,- waardoor met name startende huishoudens in de regio moeilijk een woning kunnen bemachtigen terwijl het voor de regio van belang is dat juist deze jonge huishoudens in de regio blijven.

¹ De genoemde koopprijzen zijn afkomstig uit het Atrivé-onderzoek uit 2018.

- Niet alleen jonge huishoudens zoeken in het segment tot € 250.000,- Ook senioren die kleiner willen wonen zoeken, in dit segment of in de huursector, een grondgebonden (senioren)woning met kleine tuin, berging, geschakeld. Er is hier een toenemende vraag maar nauwelijks aanbod van dit specifieke type.

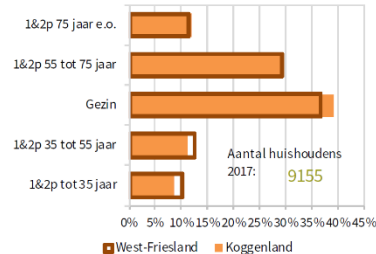
Voor elke gemeente binnen de regio is een factsheet opgenomen waarin een aantal kenmerken en verwachte ontwikkelingen op een rij zijn gezet. De meest in het oog springende verschillen tussen de gemeenten, die van belang zijn voor het regionale woonbeleid, zijn in het hoofdrapport opgenomen. De factsheets geven aanvullende en verdiepende inzichten per gemeente.

Voor de gemeente Koggenland zijn 11 onderdelen uitgewerkt. Hieruit blijkt dat de huishoudenssamenstelling in Koggenland relatief veel gezinnen bevat. De verwachte procentuele huishoudensgroei is zeer positief ten opzichte van de regio West-Friesland en Noord-Holland-Noord: de stijging van het aantal huishoudens neemt tot 2038 toe, waarna een lichte afname plaatsvindt.

De behoefteramingen tonen aan dat er met name een tekort is aan eengezins koopwoningen. Hierbij is veel vraag naar vrijstaande woningen en rij- of hoekwoningen en in mindere mate twee-onder-1 kapwoningen. In appartementen met en zonder lift is op korte termijn voldoende voorraad voorzien, op de lange termijn (tot 2040) is hier een klein tekort aanwezig.

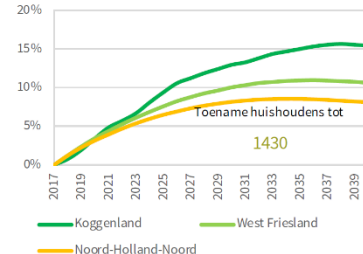
Factsheet gemeente Koggenland

1. Huishoudenssamenstelling 2017



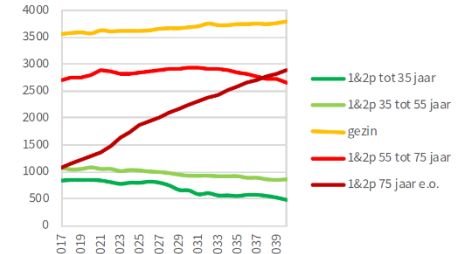
Bron: CBS-Statline

2. Verwachte procentuele huishoudensgroei 2017-2040



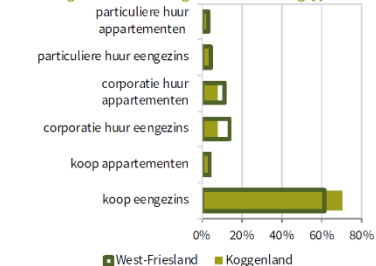
Bron: Provincie Noord-Holland

3. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenstype



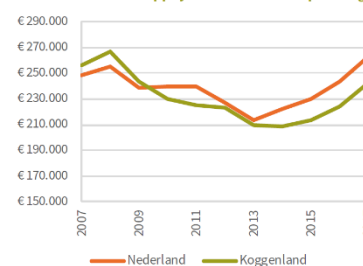
Bron: Provincie Noord-Holland

4. Woningvoorraad naar eigendom en woningtype 2017



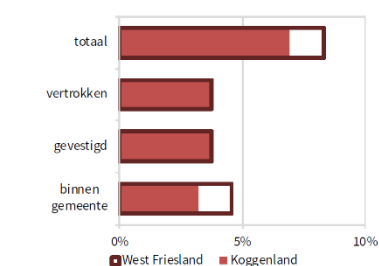
Bron: SysWov

5. Gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen



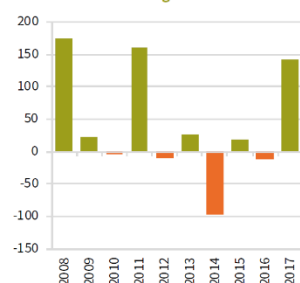
Bron: CBS-Statline

6. Verhuismobiliteit 2013-2017



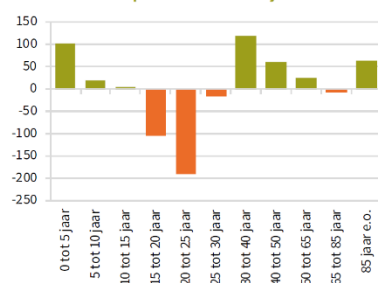
Bron: CBS-Statline

7. Verhuissaldo tussen gemeenten 2008-2017



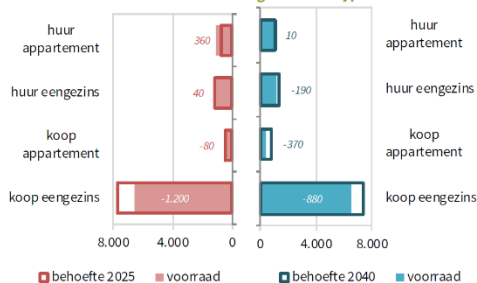
Bron: CBS-Statline

8. Saldo verhuisde personen naar leeftijd 2013-2017



Bron: CBS-Statline

9. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040



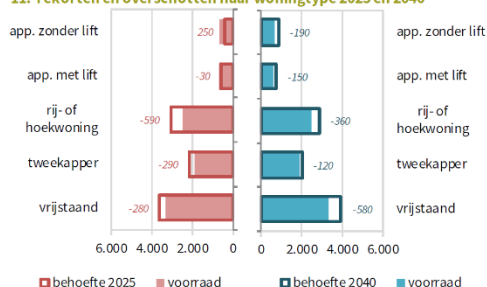
Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

10. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040

	Tekort/overschot 2025	Tekort/overschot 2040	Plancapaciteit	Match 2040
huur tot liberalisatiegrens	153	-180	169	-11
huur boven liberalisatiegrens	206	75	0	75
koop tot €185.000	-864	-792	203	-589
koop €185.000-€250.000	-110	20	279	-299
koop €250.000-€350.000	-129	-349	314	-35
koop boven €350.000	-173	-198	126	-72
voorkeur en/of huidige prijs onbekend	17	-6	x	x
beleidsruimte / nader in te vullen	x	x	591	x
Totaal	-880	-1430	1682	-252

Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

11. Tekorten en overschotten naar woningtype 2025 en 2040



Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

Afweging: De Westfriese Basis

Op basis van bovenstaande behoefteramingen en andere informatie is het afwegingskader van de Westfriese Basis doorlopen.

Daarbij is geconcludeerd dat:

1. Het plan binnen de indicatieve regionale en gemeentelijke behoefte past. Er is binnen de gemeente Koggenland tot 2025 behoefte aan 472 woningen. Om 130% van de behoefte in harde plannen te dekken zijn 614 woningen nodig. Tot 2030 zijn 822 woningen nodig en dus 1069 in harde plannen. De harde plancapaciteit in Koggenland bestaat tot 2030 uit 'slechts' 343 woningen. Het plan in Hensbroek maakt deel uit van de lijst met zachte plannen die voorzien in 1375 woningen. Het toevoegen van 45 woningen past binnen de resterende opgave.
2. Het plan voldoet aan de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in West-Friesland plaatsvindt in krachtige kernen. Deze krachtige plaatsen hebben een bepaalde massa nodig om een bepaald niveau aan voorzieningen te kunnen garanderen. Omliggende kleinere plaatsen kunnen hiervan profiteren. Binnen de gemeente Koggenland is onder andere Hensbroek bestempeld als krachtige plaats.
3. Het plan is aan de regionale behoefte getoetst en voldoet hieraan in kwalitatief en kwantitatief opzicht.
4. Het plan ligt buiten BSG, maar uit een verkenning van Hensbroek blijkt dat binnenstedelijk geen alternatieve locaties beschikbaar zijn voor de bouw van 45 woningen.
5. Het plan ligt niet binnen een provinciaal beschermingsregime en is door de ligging op korte afstand van OV-knooppunt Obdam multimodaal ontsloten.

4.2. Kwalitatieve behoefte

Regionale uitgangspunten

De regio West-Friesland wil graag in positieve zin onderscheidend zijn ten opzichte van andere regio's, en heeft te maken met een bestaande woningvoorraad die enigszins eenzijdig is. Het is dan ook van belang om bij nieuwbouw in te zetten op het West-Friese woonklimaat en het ondersteunen van unieke en kwalitatief hoogwaardige projecten.

De recente structuurschets West-Friesland (2017) sluit hierop aan. De schets biedt een regionale visie voor de 7 West-Friese gemeenten aan de hand van vijf pijlers. De pijler "wonen" beschrijft een duidelijke doelstelling met betrekking tot het versterken van de leefbaarheid van (kleine kernen), zoals ook in het regionale afwegingskader wordt benoemd. De nadruk in de structuurschets ligt op regionale samenwerking tussen overheden, actieve burgers en ondernemers.

4.3. Toekomstgericht West-Fries woningbouwprogramma

Waar de Westfriese Basis in vorige paragrafen is toegelicht, dient het Westfriese Vooruitdenken nog nader te worden beoordeeld.

Toetsingskader Westfries Vooruitdenken

Het Westfries Vooruitdenken bevat in totaal tien ambities. Uitgangspunt is dat op minimaal vijf van de speerpunten positief wordt gescoord om een kwaliteitsimpuls te geven aan de regionale woonvisie en ambitie:

1. Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.
2. Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.
3. Het plan levert een positieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen.
4. Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.
5. Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk in de nabijheid van een OV-knooppunt gerealiseerd.
6. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.
7. Het plan draagt duurzaam bij aan de benodigde versnelling van de woningbouw in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte.
8. Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet.
9. Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden waarvoor het gebouwd wordt.
10. Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet.

Ontwikkelen van 45 woningen aan de Julianaweg 1 scoort positief op punten 1, 2 en 3 en de punten 5, 6, 7, 8 en 9. Op de andere punten scoort de ontwikkeling niet direct positief, maar kan sprake zijn van positieve doorwerking of een relatief effect.

Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de effecten.

1. Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen (Positief)

Doelstelling is om in West-Friesland voldoende betaalbare woningen te kunnen aanbieden, kwalitatief goed en passend bij de inkomenssituatie. Hierbij wordt volgens het Westfries Vooruitdenken gekeken naar het aanbod van goedkope (huur)woningen. Betaalbaarheid is vaak voor starters een belangrijke drijfveer. Zij kunnen slecht op de bestaande markt terecht.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een programma bestaande uit 5 eengezinswoningen en 10 smartwoningen in de sector 'sociale huur / betaalbare koop', 4 levensloopbestendige en 6 rijwoningen in de middeldure sector en 20 twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen in het dure segment. Hiermee valt 33% van de woningen in de betaalbare/sociale sector en 22% in de betaalbare of middeldure sector. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de betaalbaarheid van wonen.

2. Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen (Positief)

De vergrijzende bevolking vraagt om een andere woningvoorraad waarbij het belangrijk is om nieuwe woningen zo toekomstbestendig mogelijk te ontwikkelen. Hierbij kan worden gedacht aan nultredewoningen, maar ook het voorzieningenniveau en mogelijkheden tot installatie van trapliftten. Het plan voorziet in 4 levensloopbestendige woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond. Daarnaast is in de kavelbreedte van de 14 twee-onder-één-kap-woningen extra ruimte opgenomen om in plaats van een garage een ruime(re) aanbouw te realiseren, waarmee een levensloopbestendige woning mogelijk is. De 6 vrije kavels bieden hier sowieso voldoende ruimte voor. Door garages standaard breder te maken dan de gebruikelijke 3 meter, wordt geanticipeerd op de mogelijkheid om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

3. Het plan levert een positieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen (Positief)

Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet, door de brede kavelmaat/garages, zijn de woningen voorbereidt om levensloopbestendig te worden. De woningen worden gebouwd met duurzame materialen. Ook zal in lijn met de duurzaamheidsdoelstellingen van het Rijk aardgasloos worden gebouwd en worden de woningen met zonnepanelen uitgevoerd. De wijk kent daarnaast een klimaatadaptief karakter. De grote groene en waterrijke plek tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw draagt bij aan hittestressbestendigheid van de wijk. Ook het groen in de wijk en water rondom dragen daar aan bij. Bomen zorgen voor voldoende schaduw. In het groene gebied is ruim voldoende ruimte voor waterberging en infiltratie. Samen met de watergangen rondom kan water snel en goed worden afgevoerd. Dit maakt de wijk minder gevoelig voor wateroverlast bij veelvoorkomende buien. Tot slot bevordert het programma met relatief veel parkeermogelijkheid op eigen terrein het gebruik van elektrische auto's eenvoudig doordat bewoners mogelijkheden hebben voor een laadvoorziening. Timpaan werkt samen met partijen zoals Klimaatgarant. In de woningen wordt gewerkt met warmtepompen en warmteterugwinning.

4. Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens (Niet, maar wel positieve effecten)

Dit speerpunt omvat de ambitie om te voorzien in de woningbehoefte voor middeninkomens, die net boven de sociale huurgrens vallen maar beperkte mogelijkheden hebben voor een passende koopwoning. Bij de ontwikkeling in Hensbroek worden geen huurwoningen gerealiseerd, maar wordt op dit vlak ingespeeld door de mogelijkheid tot het kopen van een goedkope koopwoning. Door huishoudens met een beperkt budget de mogelijkheid te geven een passende en betaalbare koopwoning

te realiseren, kan ook deze inkomensgroep doorstromen binnen het dorp en kunnen bestaande huurwoningen vrijkomen.

5. Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk in de nabijheid van een OV-knooppunt gerealiseerd (Positief)

De locatie in Hensbroek past in het beleid van de provincie om 50% van de woningbouwontwikkelingen binnen een straal van 1,2 kilometer of 10 minuten fietsen vanaf een OV-knooppunt te realiseren. Voor de gemeente Koggenland is alleen Station Obdam opgenomen als ov-knooppunt. De afstand van de locatie tot dit OV-knooppunt bedraagt nog geen 3 km met de fiets. Dit maakt het OV-knooppunt voor Hensbroek (zeer) goed bereikbaar.

6. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving (Positief)

De ontwikkeling in Hensbroek is niet specifiek gericht op het verhogen van de aantrekkelijkheid van West-Friesland. Wél kan het zorgen voor een vitaler dorp met betere voorzieningen en draagt daarmee bij aan de een verbetering van de leefbaarheid in kleine kernen voor. Zodoende is indirect sprake van positieve effecten.

7. Het plan draagt duurzaam bij aan de benodigde versnelling van de woningbouw in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte (Positief)

Het plan voorziet in een relatief groot aantal nieuwe woningen in de kern Hensbroek en past binnen de behoefte. Daardoor draagt het bij aan het snel realiseren van een divers woningbouwaanbod

8. Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet. (Positief)

De behoefteramingen uit o.a. het Atrivé onderzoek tonen aan dat er met name een tekort is aan eengezinskoopwoningen. Er is veel vraag naar vrijstaande woningen en rij- of hoekwoningen en in mindere mate twee-onder-1 kapwoningen. Het programma voorziet in deze behoefte.

9. Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden waarvoor het gebouwd wordt (Positief)

Door het bouwen van een gemengd woonmilieu met zowel goedkope woningen als vrije kavels ontstaat de mogelijkheid voor inwoners van Hensbroek om binnen het eigen dorp door te kunnen stromen, een nieuwe woning binnen Hensbroek te kopen en eventueel terug te keren uit andere kernen. Inwoners die in Hensbroek willen blijven wonen of terug willen keren hoeven hierdoor niet uit te wijken naar grootschaligere locaties in bijvoorbeeld Heerhugowaard. Tot slot voorziet het plan specifiek in starterswoningen en levensloopbestendige woningen.

10. Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet (Niet)

Er is niet specifiek sprake van een onderscheidend woonmilieu of programma. Hensbroek wordt aangemerkt als centrum-dorps.

4.4. Conclusie behoefte

Het initiatief in Hensbroek is met 45 woningen nog niet opgenomen in de planvoorraad van de gemeente Koggenland, maar past binnen de regionale woningbouwafspraken. Hiermee is de kwantitatieve behoefte aangetoond en wordt bovendien voldaan aan artikel 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

In kwalitatieve zin sluit de ontwikkeling aan op de behoeften en doelstellingen uit het Westfries Vooruitdenken. Op 8 van de tien punten scoort het plan duidelijk positief. Voor punt 4 zijn de effecten niet bijzonder, maar ook niet negatief te noemen. Het plan vormt alleen geen bijzondere toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma.

In zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin is de behoefte aantoonbaar beschreven als bedoeld in artikel 3.1.6. van het Bro.

5. Motivering bouwen buiten Bestaand Stedelijk Gebied

Zowel de laddertoets als het regionale afwegingskader wijzen op het uitgangspunt om woningbouw een plek te geven binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Wanneer een uitbreidingsplan wordt voorzien buiten het BSG moet worden aangetoond dat er geen binnenstedelijke alternatieven mogelijk zijn. Ook een lokale behoefte kan reden zijn om buiten BSG te bouwen in een bepaalde kern.

5.1. Alternatieve locaties binnen de regio en gemeente Koggenland

In het kader van de Woonvisie/RAP is een lijst opgesteld met binnenstedelijke mogelijkheden in de regio die nog niet in plannen zijn vervat. Hieruit blijkt dat er op deze lijst binnen Koggenland en met name Hensbroek geen locaties zijn opgenomen. Ook zijn binnen Koggenland nauwelijks inbreidingslocaties aanwezig, gezien actief dorpsvernieuwingsbeleid in het verleden. Op basis van het Kernenbeleid wordt binnen de gemeente Koggenland in de hoofdkernen en enkele subkernen, waaronder Hensbroek, gefaseerd gebouwd voor de eigen behoefte op basis van de aanwezige vraag.

Hensbroek is aangewezen als 'krachtige plaats' in de gemeente Koggenland. Deze plaatsen hebben een bepaalde massa nodig om een bepaald niveau aan voorzieningen te kunnen garanderen. De structuurvisie Koggenland stelt dat het voorzieningen niveau in Hensbroek aandacht behoeft. De ontwikkeling van 45 woningen betekent voor een klein dorp als Hensbroek een relatief grote groei. Met het woningbouwplan wordt extra draagvlak voor voorzieningen gecreëerd, en beoogd de vitaliteit van het dorp te vergroten.

Tot slot zorgt de ontwikkeling ervoor dat met name jongeren en jongere gezinnen de mogelijkheid krijgen om in het dorp te blijven wonen en niet naar grotere plaatsen in de omgeving hoven te trekken.

Conclusie

De status van Hensbroek als krachtige plaats maakt het wenselijk om woningbouw te realiseren. De groei van het dorp draagt daarbij bij aan draagvlak voor voorzieningen in het dorp en zorgt dat Hensbroek toekomstbestendiger wordt. Het realiseren van het gewenste programma elders in de regio is niet wenselijk

5.2. Alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied Hensbroek

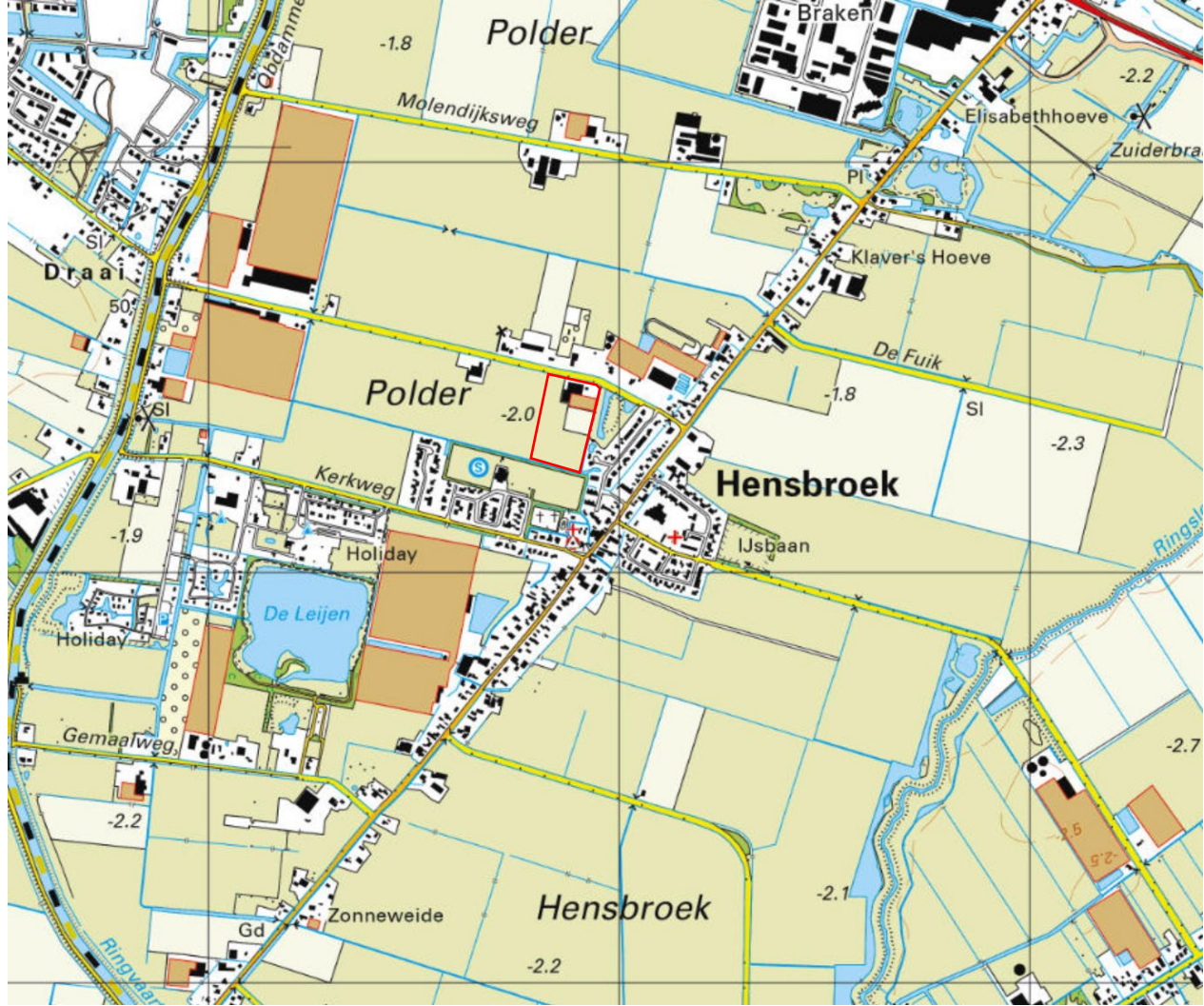
Uiteraard is bij invulling van de woningbehoefte voor Hensbroek tevens gekeken naar de mogelijkheden binnen het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG).

Bestaand stedelijk gebied Hensbroek

Het bestaand stedelijk gebied Hensbroek beperkt zich tot de bestaande bebouwing van het dorp. Het betreft voornamelijk lintbebouwing langs de Dorpsweg en enkele straten ten westen en oosten daarvan. Aan de westzijde is een woonwijk tussen de Kerkweg en Sportvelden

Binnenstedelijke locaties zijn daarmee niet aanwezig en/of ontoereikend voor een ontwikkeling van 45 woningen.

Afbeelding 3: Topografische kaart met daarop het stedelijk weefsel.



Locatiekeuze

De ladder voor duurzame verstedelijking kent geen motiveringsplicht waarom voor een specifieke locatie buiten bestaand stedelijk gebied wordt gekozen. Een afweging tussen buitenstedelijke alternatieven is niet noodzakelijk. Desondanks is in deze paragraaf een onderbouwing gegeven, waarom de locatie aan de noordwestzijde van Hensbroek de voorkeur heeft boven alternatieve locaties buiten bestaand stedelijk gebied.

De locatie sluit direct aan op het stedelijk weefsel van het dorp. Aan de zuidzijde liggen de sportvelden en een woonwijk, aan de oostzijde bevinden zich de woningen aan de Roodeswerf. Het groene, driehoekige perceel tussen de locatie en deze woningen is aan te merken als stedelijk groen en vormt in de toekomst groene buffer. Tot slot zijn ook ten noorden van de locatie kassen en agrarische complexen gelegen. De locatie ligt daarmee – in tegenstelling tot alternatieve locaties aan de oostzijde van het dorp waar meer openheid is – ingeklemd tussen stedelijk gebied.

6. Conclusie

De ontwikkeling van 45 woningen aan de Julianaweg is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in een centrum-dorpse sfeer direct grenzend aan het bestaand stedelijk gebied. Daarom is in dit document getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In kwantitatief opzicht past de locatie binnen zowel de lokale behoefteprognose van de provincie als binnen de West-Friese woningbouwprogrammering. De ontwikkeling past in de zachte plancapaciteit van de gemeente Koggenland en biedt de mogelijkheid om Hensbroek als krachtige kern te versterken en draagvlak voor voorzieningen te vergroten. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is het bouwen voor de lokale behoefte. Door in te spelen op de lokale vraag, te bouwen voor verschillende doelgroepen in verschillende inkomensklassen kan worden bijgedragen aan de sociale cohesie en versterking van het voorzieningenniveau van Hensbroek.

Om de locatiekeuze nader te onderbouwen is binnen het bestaand stedelijk gebied gekeken naar alternatieve locaties voor woningbouw en het gewenste woningbouwprogramma. Ook met inachtneming van andere buitenstedelijke locaties is de locatie aan de noordwestzijde van Hensbroek in ruimtelijk opzicht het beste alternatief.

De kwalitatieve behoefteaming is onderbouwd aan de hand van het onderzoek van Atrivé en de Westfriese basis en het toetsingskader voor Westfries vooruitdenken. De ontwikkeling aan de Julianaweg draagt bij aan meerdere kwalitatieve speerpunten vanuit de regio: de betaalbaarheid van woningen, de woonvoorraad voor de vergrijzende bevolking en middeninkomens en bovenal de aantrekkelijkheid van West-Friesland als woonregio.

De ontwikkeling zal bovenal bijdragen aan de leefbaarheid en het versterken van de huidige kern.

Bijlage 1 Kwantitatieve woningbouwprogrammering gemeente Koggenland *(bron: Gemeente Koggenland)*