

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Scharwoude 9**

datum
10 januari 2023

projectnummer
P05047

opdrachtgever
Elfi Vastgoed SPV A1 B.V.

BRO
projectleider
RFe

projectteam
SJo, CVo

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Scharwoude 9 te Scharwoude (gemeente Koggenland) wordt de realisatie van 42 appartementen 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

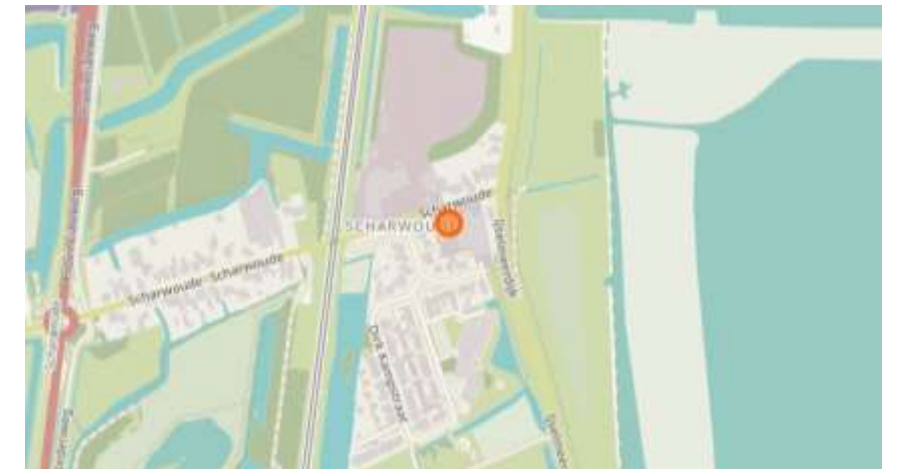
Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

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."

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

Het initiatief betreft een transformatie van een bestaand kantorencomplex voor de realisatie van 42 huurappartementen. Deze zullen een gebruiksoppervlakte krijgen van tussen de 60 m² en 80 m². Uitgangspunt voor alle woningen is dat deze twee slaapkamers hebben, een balkon, loggia of (dak)terras hebben. Het gebouw is tevens voorzien van liften, waarmee het ook levensloopbestendig is.



Figuur 2: Ligging van het initiatief.



Figuur 1: Impressie initiatief

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 42 appartementen 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?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden 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 onderzoek is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)
- Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050
- Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)
- Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland (2020)
- Afwegingskader wonen Westfriesland (2019)
- Structuurvisie gemeente Koggenland 2009-2020 (2009)
- Verkenning Wonen: Bouwsteen voor de Kadervisie van gemeente Koggenland (2019)

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

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

- Onder andere de Woonagenda van de provincie Noord-Holland stuurt op voldoende betaalbare en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Met de betaalbare levensloopbestendige appartementen geeft het initiatief invulling aan de woonbehoefte vanuit de doelgroepen starters, senioren en kleine huishoudens.
- Gemeente Koggenland hecht veel waarde aan woningbouw die een impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Het initiatief draagt bij aan de verbetering van de leefomgeving van het gebied: het voormalige bedrijfsgebouw wordt getransformeerd naar nieuwe woningen met een groene omgeving. Hiermee wordt het landelijke karakter van de gemeente opgevolgd. Daarnaast zullen de extra inwoners die het initiatief zal trekken zorgen voor extra draagvlak voor voorzieningen in het gebied.
- 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. Het initiatief aan de Scharwoude 9 sluit goed aan bij deze ambitie. Naast de realisatie van extra woningen wordt het gebouw duurzaam getransformeerd. De toekomstige woningen zullen volledig gasloos worden opgeleverd. Daarnaast worden zonnepanelen geplaatst.
- Voor elk nieuw woningbouwplan is het uitgangspunt dat het past binnen de speerpunten van de Westfriese basis en minimaal op vijf van de speerpunten uit het Westfries vooruitdenken positief scoort. Het initiatief past binnen de Westfriese basis omdat het plan voor-

ziet in een regionale behoefte (kwantitatief en kwalitatief), past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl. buffer) en wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast zijn er in het Westfries Vooruitdenken 8 speerpunten opgenomen. Dit initiatief voldoet ruimschoots aan de speerpunten, zoals onderbouwd in bijlage 2.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Conclusie initiatief: Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de beoogde functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan, er een functiewijziging nodig is en er meer dan 12 woningen worden toegevoegd.

Binnen bestaand stedelijk gebied:

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein' Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. In de directe omgeving zijn bovendien stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen "Woondoeleinden 1", "Woondoeleinden 2" en "Gemengd" vigerend. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie initiatief: In dit behoefteonderzoek gaat het primair om gemeente Koggenland en secundair om regio Westfriesland.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie initiatief: De beoogde ontwikkeling van maximaal 42 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad is in gemeente Koggenland sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 290 woningen. In de regio Westfriesland is eveneens een aanvullende behoefte, van circa 1.449. Het planinitiatief voorziet daarom in een kwantitatieve behoefte aan woningen.
- In het Woonakkoord 2020-2025 (2020) stelt de regio de doelstelling om de komende vijf jaar jaarlijks 900 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Deze mismatch tussen vraag en behoefte ontstaat door de toenemende bevolkingsgroei. Het initiatief draagt bij aan de wens naar toevoeging en versnelling van woningbouw in de regio.
- Regionaal is afgesproken dat elke gemeente binnen de indicatieve lokale behoefte blijft (incl. buffer). In de gemeente Koggenland is in de periode 2016-2030 een indicatieve woningbehoefte van 1.000 woningen (RAP 2017). De totale plancapaciteit in de gemeente Koggenland is voldoende om in de woningbehoefte te voorzien, maar onvoldoende plannen hebben een harde status. Daarmee is er nog ruimte om woningen toe te voegen. Het initiatief aan de Scharwoude 9 voorziet in deze kwantitatieve woningbehoefte.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomsituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie initiatief: Het initiatief om 42 huurappartementen te realiseren voorziet in een 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 transformatie van het bestaande pand en de realisatie van nieuwe woningen speelt het 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. Het initiatief aan de Scharwoude 9 sluit goed aan bij deze ambitie. Naast de realisatie van extra woningen wordt het gebouw duurzaam getransformeerd. De toekomstige woningen zullen volledig gasloos worden opgeleverd. Daarnaast worden zonnepanelen geplaatst.
- 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. De renovatie van het kantoorpand, waarbij de combinatie tussen groen en wonen wordt gezocht, speelt goed in op deze ambitie. Het aanzicht van het pand aan de Scharwoude 9 krijgt hiermee een sterke kwalitatieve impuls. Niet ingrijpen zou negatieve gevolgen hebben voor de verhuurbaarheid van het kantoorpand. De transformatie van het huidige kantoorpand is daarmee van grote waarde voor de gemeente Koggenland.
- Vanwege de vergrijzing is er zowel binnen de regio als binnen de gemeente behoefte aan levensloopgeschikte woningen, nultredenwoningen en appartementen. De toevoeging van de circa 42 appartementen speelt hierop in.

- Voor elk nieuw woningbouwplan is het uitgangspunt dat het past binnen de speerpunten van de Westfrieze basis en minimaal op vijf van de speerpunten uit het Westfries vooruitdenken positief scoort. Het initiatief past binnen de Westfrieze basis omdat het plan voorziet in een regionale behoefte (kwantitatief en kwalitatief), past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl. buffer) en wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast zijn er in het Westfries Vooruitdenken 8 speerpunten opgenomen. Deze speerpunten zijn opgenomen in bijlage 2 van deze ladder.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie initiatief: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 42 appartementen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. 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 Koggenland in 2022 een woningleegstand van minder dan 1%.

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

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

Op de volgende pagina is een overzicht weergegeven met de belangrijkste gegevens over de gemeente Koggenland. In het overzicht wordt onder andere gekeken naar de te verwachten bevolkingsgroei, woningleegstand, verhuisbewegingen, woningvoorraad en woningtype.

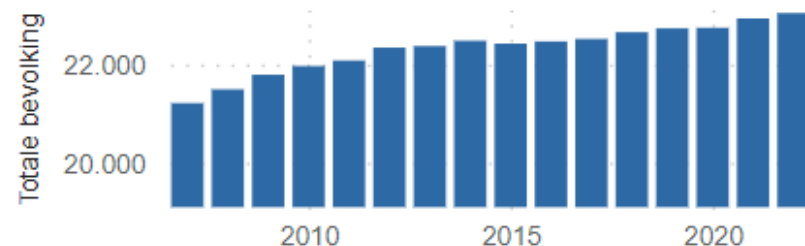
B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

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.

Zoals gebruikelijk komen de meeste verhuizingen naar een woning in gemeente Koggenland vanuit de eigen gemeente. De gemeente Koggenland is dan ook gehanteerd als primair verzorgingsgebied. Daarnaast komt 18% van het aantal verhuizingen vanuit de rest van de regio Westfriesland. Deze regio is dan ook gehanteerd als secundaire verzorgingsgebied.

Plaats	% verhuizingen
Gemeente Koggenland	44%
Regio Westfriesland (excl. Koggenland)	18%
Totaal:	62%

Demografie



Bron: CBS 2022

Woning leegstand

	2021
Gemeente	1%
Nederland	2%
Provincie	3%

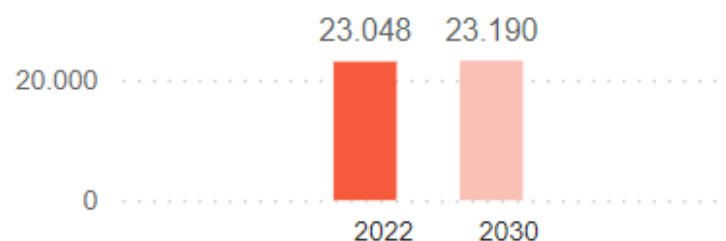
Bron: Landelijke monitor leegstand 2021

Verhuizingen van ... naar Koggenland

	Aantal	%
→ Hoorn	167	10%
→ Heerhugowaard	110	6%
→ Amsterdam	93	5%
→ Alkmaar	83	5%
→ Opmeer	60	3%

Bron: CBS 2021

Ontwikkeling demografie



Bron: CBS 2022 en Primos 2022

Woning leegstand, jaar eerder ook leeg

	2021 (Leeg)
Gemeente	34%
Nederland	34%
Provincie	32%

Bron: Landelijke monitor leegstand 2021

Verhuizingen van Koggenland naar ...

	Aantal	%
← Hoorn	148	9%
← Heerhugowaard	94	5%
← Alkmaar	92	5%
← Amsterdam	70	4%
← Purmerend	65	4%

Bron: CBS 2021

Verhuisbewegingen binnen gemeente



44%

Bron: CBS 2021

Aantal huishoudens



9.409

Bron: CBS 2022

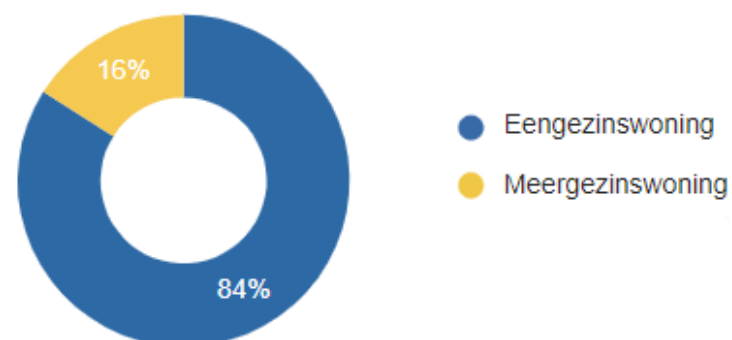
Aantal woningen



9.654

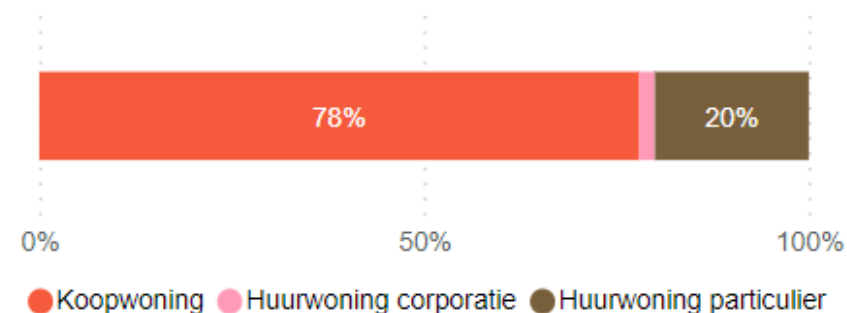
Bron: CBS 2022

Woning type



Bron: CBS 2021

Woningvoorraad



Bron: CBS 2021

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefteraming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Volgens de provinciale Bevolkingsprognose 2021-2050 groeit tot 2030 het aantal **inwoners** en het aantal **huishoudens** in de gemeente Koggenland en regio Westfriesland. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad** (zie rij C). Volgens de provinciale Bevolkingsprognose 2021-2050 zijn er in 2030 circa 700 woningen extra nodig in gemeente Koggenland ten opzichte van 2021, en in de regio Westfriesland circa 7.150. Om tot de huidige behoefte te komen is hier het aantal woningen afgetrokken dat is gerealiseerd in 2021 en 2022².
- De plancapaciteit³ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde⁴ en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefteraming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Koggenland sprake van een **aanvullende woningbehoefte** van circa 290 woningen (zie rij F). In de regio Westfriesland is eveneens een aanvullende behoefte,

van circa 1.449. Het planinitiatief voorziet daarom in een kwantitatieve behoefte aan woningen.

Tabel 1: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Koggenland			Regio Westfriesland		
	2022	2030	Ontwikkeling	2022	2030	Ontwikkeling
A. Inwonertal	23.048	23.400	+1,5%	215.470	221.800	+2,9%
B. Huishoudens	9.409	10.100	+7,3%	94.230	101.000	+7,2%
C. Benodigde woningvoorraad			+563			+5.677
D. Harde plancapaciteit woningen			273			4.228
E. Zachte plancapaciteit woningen			1.417			13.181
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			290			1.449

² CBS Ontwikkeling woningvoorraad, tot en met november 2022.
³ Provincie Noord-Holland, peildatum augustus 2022
⁴ De harde plancapaciteit is afgestemd met de VVRE West Friesland en medio februari 2022 akkoord bevonden

B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van beleid en woningmarktonderzoeken. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Kwalitatieve behoefte

Bij de verwachte toename van het aantal huishoudens valt op dat deze toename nagenoeg in zijn geheel wordt vertegenwoordigd door alleenstaande 65+ huishoudens. Het is dus waarschijnlijk dat een groot deel van de woningbehoefte vanuit deze groep huishoudens zal komen. Dit wordt ook benoemd in de structuurvisie van de gemeente Koggenland. Daarnaast stijgt het aantal huishoudens harder dan het aantal inwoners, wat erop wijst dat huishoudens gemiddeld steeds kleiner worden. Er zal dus meer behoefte ontstaan aan kleine, middelgrote en betaalbare woningen voor kleine huishoudens (zoals starters en alleenstaanden).

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 gezinnen⁵.

In de Verkenning Wonen (2019) komt naar voren dat veel senioren in Koggenland blijven wonen in hun huidige woning. Dit komt vooral door een gebrek aan betaalbare alternatieve woningen, zoals appartementen of grondgebonden seniorenwoningen.

Verder kan er uit het overheidsbeleid nog het volgende worden opge-
maakt 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 het bestaande bedrijventerrein 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 het transformeren van een bedrijventerrein naar een kwalitatieve woonomgeving sluit dit initiatief goed aan bij deze ambitie.
- 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. De combinatie tussen wonen, groen en water speelt goed in op deze ambitie. Wonen in Scharwoude krijgt hiermee een sterke kwalitatieve impuls.
- Vanwege de vergrijzing is er zowel binnen de regio als binnen de gemeente behoefte aan levensloopgeschikte woningen, nultredenwoningen en appartementen.

Kwalitatief aanbod

Uit het regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek Westfriesland blijkt dat 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 deze doelgroep.

Uit de Verkenning Wonen uit 2019 van gemeente Koggenland komt naar voren:

- In zowel de regio Westfriesland als de gemeente Koggenland de grondgebonden eengezinswoningen relatief sterker vertegenwoordigd zijn ten opzichte van de rest van Nederland.
- Ongeveer 70% van de woningen in gemeente Koggenland is een eengezinskoopwoning. Met de koopappartementen daarbij opgeteld beslaat de koopsector driekwart van de woningmarkt in Koggenland. Scharwoude is één van de drie kernen binnen de gemeente waar het aandeel huurwoningen groter is dan 25%.
- Het merendeel van de woningen (53%) bestaat uit middelgrote woningen. 26% van de woningen in Koggenland zijn grote, meestal vrijstaande, woningen. Tot slot bestaat 21% van de woningen uit kleinere woningen uit voornamelijk de sociale sector.
- De Verkenning Wonen (2019) doet geen specifieke uitspraken voor de kern Scharwoude.

Woningleegstand

Volgens het CBS⁶ stond in 2021 ongeveer 1% van de woningen in gemeente Koggenland leeg, en in 2022 zelfs minder dan 1%. Dit betekent dat de woningleegstand in de gemeente relatief laag is in vergelijking met het provinciaal en landelijk gemiddelde, respectievelijk 3% en 2%. Dit is een indicatie dat het woningaanbod in de gemeente populair is en er geen sprake is van structurele leegstand.

⁵ Westfriesland & Atrivé (2018). Eindrapport regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek.

⁶ CBS, Dashboard Leegstand 2020.

Bijlage 2: Beleidskaders

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

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 2020-2025 gelden de richtinggevende 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 bewaakt 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

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

In dit woonakkoord bevestigen partijen hun bestuurlijke intenties en worden de opgaven voor wonen en bouwen geformuleerd. 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. 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 voorbereid laten zijn 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 toemende mate afhankelijk zijn van buitenlandse werknemers.
10. **Innovatie stimuleren.** Innovatie in brede zin op woning- en wijkniveau wordt gestimuleerd.

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 inpenden 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.

Afwegingskader Wonen Westfriesland (2019)

Voor elk nieuw woningbouwplan is het uitgangspunt dat het past binnen de speerpunten van de Westfriesse basis en minimaal op vijf van de speerpunten uit het Westfries vooruitdenken positief scoort. Het initiatief

past binnen de Westfriesse basis omdat het plan voorziet in een regionale behoefte (kwantitatief en kwalitatief), past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl. buffer) en wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast zijn er in het Westfries Vooruitdenken 8 speerpunten opgenomen. Deze speerpunten zijn navolgend weer gegeven inclusief beknopte doorwerking naar het ruimtelijk initiatief.

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 ruimtelijk initiatief voorziet in betaalbare woningen, dan wel woningen voor middeninkomens (middenhuur, boven liberalisatiegrens).

2. Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.

Het plan voorziet in woningen met een goedkope en middeldure huur tussen € 800 - € 1200 per maand.

3. Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.

De veranderende bevolking vraagt om een andere woningvoorraad. Het gaat hierbij om rolstoeltoegankelijke en rollatoroorgankelijke woningen die een gelijkvloerse slaapkamer en badkamer hebben. Het ruimtelijk initiatief draagt bij aan langer zelfstandig wonen. Vanwege de vergrijzing is er zowel binnen de regio als binnen de gemeente behoefte aan levensloopgeschikte woningen, nultredenwoningen en appartementen. De realisatie van (senioren)appartementen speelt hierop in.

4. Het plan is circulair en energieneutraal

Er wordt ingezet op energie neutrale, toekomstbestendige en gasloze woningen. Het ruimtelijk initiatief levert een positieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen in de regio. Naast de realisatie van extra woningen wordt het gebouw duurzaam getransformeerd. Het pand volledig gasloos opgeleverd waarbij gebruik wordt gemaakt van een wko-installatie met

warmteterugwinning via een asfaltcollectorsysteem. Daarnaast worden er zonnepanelen geplaatst om zodoende te voorzien in het opwekken van duurzame energie. Er wordt tevens rekening gehouden met ‘klimaat adaptief’ bouwen.

5. Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.

Rondom het bestaande gebouw zullen verhardingen deels vervangen worden door groenvoorzieningen. Daken worden waar mogelijk voorzien van sedumdakbedekking.

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. Het ruimtelijk initiatief ligt verder dan 1,2 km van OV-knooppunt Station Hoorn (primair zoekgebied). De fietsafstand tot het OV-knooppunt bedraagt 15 minuten (circa 4,7 km). Elke 15 minuten gaat er een bus richting het OV-knooppunt.

7. Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.

Planrealisatie zal van start gaan in 4e kwartaal van 2022 en in de loop van 2023 gereed zijn.

8. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.

Het plan is onderscheidend door de ligging en combinatie van appartementen in de goedkope- en middeldure huur en uitermate geschikt voor middeninkomens. Het ruimtelijk initiatief krijgt door de transformatie en verduurzaming van het bestaande pand een sterke kwalitatieve impuls.

Het aanzicht van het pand wordt verbeterd. Daarnaast wordt de combinatie tussen groen en wonen optimaal benut.

Gemeente Koggenland

Structuurvisie gemeente Koggenland 2009-2020 (2009)

In deze integraal verbindende visie wordt aangegeven wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente Koggenland. Onder het thema wonen wordt de kernpunten van het woonbeleid aangegeven. Hierin staat het onderscheid tussen de kernen centraal.

Over de kwantitatieve woningbouwopgave geeft de gemeente aan dat er niet gestreefd wordt naar een groei die groter is dan de eigen behoefte. De gemeente heeft hiervoor een aantal uitbreidingslocaties aangewezen, waar mogelijk nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Naast deze uitbreidingslocaties is er binnen de bestaande kernen sprake van een structurele, incidentele bouwopgave op plekken waar ruimte vrij komt in de bestaande bebouwingsstructuur.

In de kwalitatieve woningbouwopgave staat de gemeente Koggenland voor een viertal opgaven, genummerd op belang:

1. **De aansluiting van het woningaanbod op de vraag.** Het is hierbij vooral de opgave voldoende huisvesting voor de vergrijzende bevolking te realiseren. Daarnaast is het van belang dat het aanbod voor starters op peil, waar deze nu beperkt is.
2. **De toegankelijkheid van de voorraad.** De hoeveelheid sociale huurwoningen dient hiervoor in stand gehouden te worden. Om een goede doorstroom te bevorderen is de realisatie van nieuwe betaalbare woningen echter ook nodig.
3. **De duurzaamheid van de woningvoorraad.** Het is van belang dat de woningvoorraad van Koggenland voortdurend wordt vernieuwd.

Ook het energieverbruik van woningen in de bestaande woningvoorraad wordt verminderd.

4. **De kwaliteit van het wonen.** Hierbij wordt er gefocust op het in stand houden en verbeteren van de kwaliteit van het openbaar gebied.

Binnen de kernen van de gemeente kan de opgave ontstaan om in een bepaald gebied een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Voor die gebieden is sprake van een afstemming van het vastgoedbeleid op het overige beleid van de gemeente. Het streven is om op gebiedsniveau te komen tot afstemming van plannen en investeringen, zodat een gerichte impuls aan een gebied kan worden gegeven. Dit geldt op middellange termijn voor gebieden met woningen uit de jaren zeventig en tachtig.

Verkenning Wonen: Bouwsteen voor de Kadervisie van gemeente Koggenland (2019)

Met de komst van de Omgevingswet in 2021 werkt de gemeente aan een “Kadervisie Koggenland”, vooruitlopend op een complete Omgevingsvisie voor de gemeente in 2023. De kadervisie wordt vorm gegeven aan de hand van Verkenningen en Denkrichtingen op gebied van wonen, duurzaamheid, economie, recreatie en toeristen en de Nota lokaal volksgezondheidsbeleid 2018-2021.

In de Verkenning Wonen (2019) worden drie ontwikkelrichtingen benoemd als input voor de kadervisie:

1. Koggenland blijft een landelijke gemeente en koestert de sociale samenhang in de dorpen. Ruimte en rust blijven bewaard en zorgen voor een fijne leefomgeving om te wonen, te werken en te recreëren.
2. Koggenland houdt de ontwikkelingen scherp in de gaten en gaat actief met de opgaves op het gebied van wonen en duurzaamheid aan de slag. De kwaliteit van de leefomgeving en het dorps en landelijk

karakter blijven uitgangspunt, maar ontwikkeling is nodig om de opgaves het hoofd te bieden en Koggenland vitaal en leefbaar te houden.

3. Koggenland ontwikkelt zich tot een groenstedelijke gemeente en ondersteunt dit door zelf een ondernemende rol te pakken. Hiermee trekt Koggenland nieuwe inwoners aan en ontstaat meer draagvlak voor voorzieningen met levendige reuring in dorpen en landelijk gebied als resultaat.