

Notitie

Onderwerp: De Cuyp Enkhuizen – Regionale afstemming en
toets West-Fries afwegingskader wonen
Projectnummer: 345666
Status: definitief

Auteur: R. Dekker
Datum: 10 april 2019

1 Inleiding

Op de locatie 'De Cuyp' in Enkhuizen bestaat het voornemen om de oude bebouwing van de school te slopen en woningbouw te realiseren. Omdat het plangebied de bestemming 'Bedrijf' heeft, is een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie opgesteld waarmee de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording van de behoefte aan deze ontwikkeling moet plaatsvinden. Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. De motivering van de behoefte aan de ontwikkeling dient in het licht te worden geplaatst van een goede ruimtelijke ordening en dient zich te richten op het motiveren van de behoefte aan die ontwikkeling met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik.

Provinciale Ruimtelijke verordening

Het beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Artikel 5a geeft regels over nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen van de behoefte en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Ondanks dat de locatie momenteel een bedrijfsbestemming heeft en de bebouwing binnen het plangebied afneemt, is er in deze notitie, zekerheidshalve, vanuit gegaan dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In deze notitie wordt ingegaan op de kwantitatieve behoefte aan het woningbouwplan De Cuyp en de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de regionale afspraken.



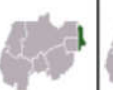
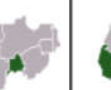

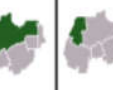



2 Kwantitatieve behoefte

De regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie opgesteld voor de periode tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie heeft de regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) vastgesteld opgesteld voor de periode tot 2021. Onderdeel van het RAP is een

regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen. Het afwegingskader vormt de basis voor nieuwe woningbouwplannen en licht deze toe.

Binnen de regio Westfriesland geldt de afspraak dat elke gemeente in principe binnen de eigen lokale behoefteprognose blijft. Op vrijwillige basis kunnen gemeenten plancapaciteit uitwisselen, mits passend in de uitgangspunten van het kader en mits het regionale randtotaal niet wordt overschreden. Omdat er bij de programmering geen sprake is van een nul situatie heeft de regio de beschikking over een buffer van 250 woningen naast de regionale indicatieve woningbehoefte. Gebruik van de buffer vindt enkel plaats na regionale afstemming en instemming. Nieuwe initiatieven worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg VVRE (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Economie) waar aan de hand van het afwegingskader regionale afstemming plaats vindt.

Onderstaande tabel laat zien dat de actuele regionale behoefteprognose niet wordt overschreden door het aantal van harde en zachte plannen in de regio. Er is nog ruimte voor 782 extra woningen (exclusief buffer).

Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2019								
								
	Drechterland	Enkhuizen	Hoorn	Koggenland	Medemblik	Opmeer	Stede Broec	Regio WF
Prognose 2017-2030	800	600	3500	1200	1700	500	800	9100
Gerealiseerd 2017	40	29	145	61	208	41	78	602
Sloop 2017	9	18	1	10	15	2	1	56
Gerealiseerd 2018	86	22	147	118	173	35	84	665
Sloop 2018	4	5	156	6	6	2	3	182
Woningbehoefte totaal	687	572	3365	1037	1340	428	642	8071
-								
Harde plancapaciteit	94	600	1338	317	437	326	391	3503
Zachte plancapaciteit	413	58	1607	795	578	125	210	3786
Totaal plancapaciteit	507	658	2945	1112	1015	451	601	7389
Ruimte kwantitatief totaal	180	-86	420	-75	325	-23	41	782
							Buffer	250

Figuur 1. Regionale kwantitatieve woningbouwprogrammering 2019 – 2030

In het regionaal 'Afwegingskader wonen Westfriesland 2019' is vastgelegd dat gemeenten in principe binnen de eigen lokale behoefteprognose blijven. De tabel in figuur 1 geeft aan dat de harde plancapaciteit binnen Enkhuizen hoger ligt dan de lokale indicatieve woningbehoefte. Met het plan De Cuyp zal deze overschrijding toenemen. Echter, het plan

Gommerwijk – West – West dat met 600 woningen in de tabel is opgenomen, zal niet in zijn geheel worden gerealiseerd. Het plan zal ruimer worden opgezet dan oorspronkelijk is bedacht. De VVRE heeft inmiddels ingestemd met het voornemen om het bestemmingsplan Gommerwijk-West West aan te passen en zo het bouwplan voor De Cuyp mogelijk te maken.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt dat in het RAP en het afwegingskader is opgenomen wat betreft het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan De Cuyp betreft namelijk een binnenstedelijke locatie waarbij een voormalige schoollocatie wordt getransformeerd tot woningbouwlocatie.

3 Afwegingskader

In het regionaal 'Afwegingskader wonen Westfriesland 2019' is vastgelegd dat nieuwe plannen worden getoetst aan het afwegingskader. Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: De Westfriese basis en het Westfries vooruitdenken. Hieronder zijn de onderdelen van het afwegingskader benoemd en is aangegeven in hoeverre met het plan De Cuyp aan de voorwaarden van 'de Westfriese basis' en 'het Westfries vooruitdenken' wordt voldaan.

3.1 De Westfriese basis

1. Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl. de buffer) en blijft in principe binnen de gemeentelijke behoefte

Gelet op de aanwezige ruimte (zie figuur 1), wordt geconcludeerd dat het plan passend is binnen de regionale kwantitatieve behoefte.

2. Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in Westfriesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen

Enkhuizen is één van de krachtige kernen binnen de regio.

3. Er is getoetst of het plan voldoet aan de regionale behoefte:
 > kwantitatief (past binnen de regionale prognose)
 > kwalitatief (woningtype, woonmilieu, kwaliteit etc.)

De passendheid binnen de kwantitatieve behoefte volgt uit stap 1. Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte is in de regionale woonvisie en het RAP aangegeven dat binnen de regio wordt ingezet op onderscheidende en complementaire producten. Met het realiseren van minder woningen in het plan Gommerwijk – West – West (oorspronkelijk 600 woningen) en het daardoor kunnen realiseren van 21 hoogwaardige woningen op een binnenstedelijke locatie nabij het centrum van Enkhuizen, wordt een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve woningbehoefte.

4. Het plan kan gerealiseerd worden binnen BSG. Wanneer het plan buiten BSG gelegen is, is getoetst of realisatie binnen BSG mogelijk is.

Het plan De Cuyp is gelegen op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied (BSG).

5. Als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar realisatie binnen BSG niet mogelijk is, is getoetst of het plan zich binnen een provinciaal beschermingsregime bevindt en multimodaal ontsloten is.

Niet van toepassing, zie stap 4.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de Westfriese basis uit het afwegingskader.

3.2 Het Westfries vooruitdenken

Met het Westfries vooruitdenken geeft de regio invulling aan de gezamenlijke ambities uit de regionale woonvisie en het Pact van Westfriesland. Het doel is om een kwaliteitsimpuls te geven en een inspanningsverplichting af te spreken waarbij minimaal 5 van de 10 ambities te realiseren. In onderstaande figuur is aangegeven aan welke 5 ambities in ieder geval wordt voldaan.



Figuur 2. Afwegingskader Het Westfries Vooruitdenken, ingevuld voor plan De Cuyp, Enkhuizen

4 Conclusie

Het woningbouwplan De Cuyp met 21 woningen is passend binnen de regionale kwantitatieve behoefte. Met het plan wordt een positieve bijdrage gegeven aan de doelstelling om minimaal 70% van de woningbouwbehoefte in krachtige kernen te realiseren.

In het regionaal afwegingskader is vastgelegd dat gemeenten in principe binnen de eigen lokale behoefteprognose blijven. Omdat de in het regionale afwegingskader opgenomen plancapaciteit van het plan Gommerwijk – West – West niet in zijn geheel zal worden gerealiseerd, ontstaat binnen de kern Enkhuizen ruimte voor het plan De Cuyp en wordt ook aan deze regionale afspraak voldaan. Tevens wordt hiermee invulling gegeven aan het uitgangspunt dat in het RAP en het afwegingskader is opgenomen wat betreft het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied.

Zoals in hoofdstuk 3 is geconcludeerd, wordt voldaan aan de voorwaarden uit het afwegingskader 'de Westfriese basis' en 'het Westfries vooruitdenken'.