

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Van Rozendaalstraat 13-15 te Spanbroek

datum
11 januari 2022

opdrachtgever
Optaire Rei B.V.

projectnummer
P04133

opgesteld door
DB, JvdL

i.a.a.
RF

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

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Van Rozendaalstraat 13-15 te Spanbroek

Aanleiding

Aan de Van Roozendaalstraat 13-15, te Spanbroek (gemeente Opmeer), bevindt zich momenteel een kleinschalig bedrijventerrein. De initiatiefnemer van voorliggend plan is voornemens een groot deel van de bedrijfsbebouwing op dit bedrijventerrein te slopen ten behoeve van woningbouw.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling 'De Drie Hofjes' op het bedrijventerrein aan de Roozendaalstraat 13-15 niet toegestaan. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

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

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'Bedrijventerrein' gewijzigd naar 'Wonen'. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 51 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

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.

Planinitiatief

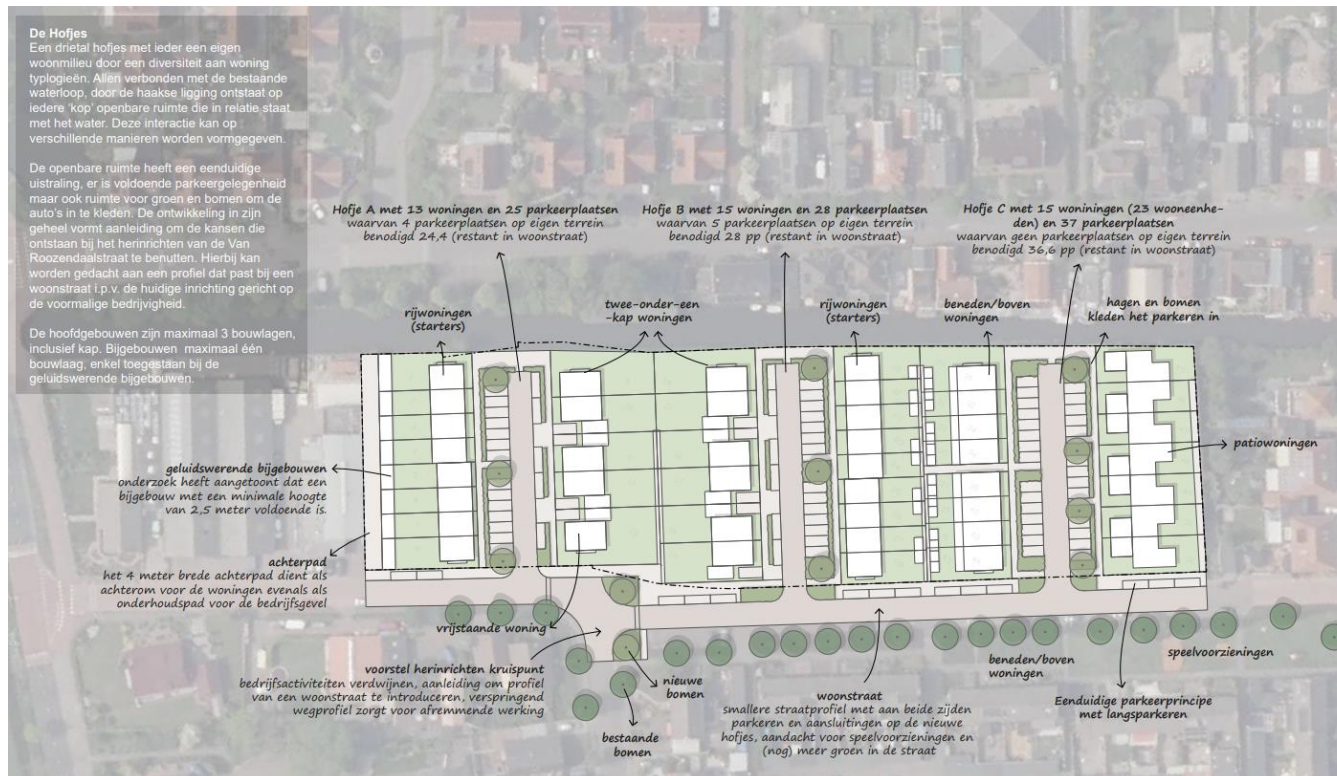
Dit bedrijventerrein ligt langs de watergang 'De Wijzend', welke de grens vormt tussen de kernen Spanbroek en Opmeer. Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het centrumgebied van de aaneengegroeide dorpskernen van Spanbroek en Opmeer. Op het bedrijventerrein komen bedrijven voor tot en met milieucategorie 3.2. Ter plaatse van het plangebied is momenteel 'Bik Bouwproducten B.V.' gelegen.

In het plan wordt een drietal hofjes gecreëerd met ieder een eigen woonmilieu door een diversiteit aan woningtypologieën (figuur 1). Het voornemen is om 51 woningen te realiseren van verschillende woningtypen en prijsklassen (prijsspeil 2022, zie tabel 1):

- de appartementen (beneden/boven woningen) betreffen 'Koop Goedkoop' (<85% NHG grens)
- rijwoningen betreffen 'Koop Midden' (85% NHG grens)
- twee-onder-een-kap woningen, patiowoningen en een vrijstaande woning betreffen 'Koop Duur' (>NHG grens)

Tabel 1 Woningbouwprogramma De Drie Hofjes

Woningtypen	Prijssegment	Beoogde prijsklassen (€), prijspeil 2022	Aantal
Appartementen	Koop goedkoop	< 301.750	16
Rijwoningen (starters)	Koop midden	301.750 – 355.000	17
Twee-onder-een-kap woning	Koop duur	> 355.000	10
Patiowoningen (senioren)	Koop duur	> 355.000	7
Vrijstaande woning	Koop duur	> 355.000	1
Totaal			51



Figuur 1: Stedenbouwkundig plan transformatie BIK terrein Spanbroek (BRO, d.d. 10-01-2022)

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 51 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

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

- Omgevingsvisie Noord-Holland 2050
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
- Woonagenda Noord-Holland 2020-2025
- Open data portaal Noord Holland 2021
- Monitor Woningbouw 2021
- Afwegingskader West-Friesland 2021
- Welstandsnota Opmeer, vastgesteld 2011
- Woonvisie Opmeer 2018-2022

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan, 'Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017' (vastgesteld 21 december 2017), de volgende bestemming: 'Bedrijventerrein'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 51 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een bedrijventerrein naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 51 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

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

- De provincie wil woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden realiseren, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. Het bedrijventerrein 'Locatie Bik' is binnenstedelijk gelegen waardoor het voldoet aan dit gestelde kader.

Het is gelegen in een gebied met een overwegende woonfunctie. Daarnaast is er in de structuurvisie Opmeer 2025 al rekening gehouden met een herontwikkeling van deze locatie. Het komt hierbij in aanmerking voor de bestemming 'Wonen'.

- De regio streeft naar het opvoeren van de woningbouwproductie, met nieuwbouw die zoveel mogelijk klimaatneutraal en/of –adaptief is en die de diversiteit in het woningaanbod vergroot. Het initiatief realiseert een gevarieerd woningaanbod in verschillende segmenten (goedkoop, midden, duur). Daarmee voegt het initiatief kwaliteit toe aan de voorraad. Met de toevoeging van 51 woningen wordt bovendien bijgedragen aan het opvoeren van de woningbouwproductie. Het perceel van het plan is momenteel voor 100% bebouwd. Door het amoveren van de bedrijfsmatige opstallen en de realisatie van de woningen is er minder verharding aanwezig. Door het toevoegen van beplanting passende bij het landschap wordt er een bijdrage gedaan aan het voorkomen van klimaatstress. Het plan sluit aan op een bestaande waterloop dat kan bijdragen aan de verkoeling.
- De gemeente Opmeer streeft ernaar om alle leeftijds- en aandachtsgroepen te bedienen in betaalbare, passende dan wel levensloopbestendige huur- en koopwoningen. De verschillende woningtypen en prijscategorieën van de beoogde 51 woningen voorzien hierin. Zo bestaat meer dan de helft van het programma (33 woningen) uit betaalbare en middeldure koopwoningen. Ook bestaat circa een derde van de woningen uit appartementen die in potentie geschikt zijn als levensloopbestendige woningen. De 7 patiowoningen zijn primair bedoeld voor senioren.
- Het regionaal afwegingskader vormt de basis voor de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. In 'B1.4 Kwalitatieve behoefte' wordt het initiatief getoetst aan het afwegingskader.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. Voor het onderzoek wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Opmeer en het secundaire verzorgingsgebied als de omliggende gemeenten (Medemblik, Hoorn, Koggenland). Op hoofdlijnen wordt de behoefte in de regio West-Friesland meegenomen, omdat op dit niveau de regionale woningmarktafspraken worden gemaakt.

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

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 51 woningen te realiseren op het voormalige bedrijventerrein aan de Van Roozendaalstraat 13-15, te Spanbroek in gemeente Opmeer, voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal huishoudens in de gemeente Opmeer en omliggende regio neemt de komende jaren toe. Dat vraagt ook om een groei van het aantal woningen.
- Op basis van de bevolkings- en huishoudensgroei wordt verwacht dat er tot 2030 een indicatieve woningbehoefte is van 300 woningen in de gemeente Opmeer en 5.350 woningen in het secundair verzorgingsgebied (Hoorn +3.000, Koggenland +900, Medemblik +1.450). Dus in zowel het primaire als secundaire verzorgingsgebied van dit initiatief is er behoefte aan extra woningen. Ook in de

gehele regio West-Friesland is sprake van een aanzienlijke woningbehoefte met een bandbreedte van 7.150 tot 8.500 woningen tot 2030.

- Er zijn op zowel lokaal als regionaal niveau onvoldoende harde plannen om in de woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat er een opgave ligt om zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit. Met de realisatie van 51 woningen voorziet het initiatief dus in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Met de realisatie van 51 koopwoningen in verschillende prijssegmenten (31% goedkoop, 33% midden, 35% duur) en woningtypen (appartementen, rijwoningen, tweekappers, patio-woningen, vrijstaand) voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte:

- Op regionaal niveau is op korte termijn (tot 2025) behoefte aan eengezinskoopwoningen. Grondgebonden woningen zoals rijtjeswoningen en tweekappers zijn populair. Er is vraag naar dit type woningen vanuit gezinnen en een deel van de starters, terwijl dit type aanbod slechts in beperkte mate vrijkomt. Met de realisatie van 17 rijwoningen (starters), 10 tweekappers en één vrijstaande woning voorziet het initiatief in deze kwalitatieve behoefte.
- Na 2025 verschuift de regionale woningvraag zich naar appartementen met lift, geschikt voor ouderen. Het is belangrijk om hierbij te vermelden dat deze doelgroep met name een geschikte woning zoekt waar men comfortabel oud kan worden. Denk aan woningen in een hofjes-achtige setting. Dit maakt dat zowel de 16 appartementen als de 7 patio-woningen die onderdeel zijn van het ini-

tiatief voorzien in de behoefte van de vergrijzende bevolking. Bovendien wordt in het plan een drietal hofjes gecreëerd.

- De behoefte aan eengezinskoopwoningen doet zich voor in verschillende segmenten. Met name het goedkope segment is populair (zowel regionaal als in gemeente Opmeer), maar met name na 2025 is een verschuiving van de koopvraag naar de duurdere segmenten te zien. Het initiatief realiseert goedkope, middeldure en dure koopwoningen en speelt daarmee in op de diverse vraag in het koopsegment. Met name de eerste twee koopsegmenten zijn gewenst om meer diversiteit en complementariteit in de woningvoorraad te creëren.
- Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de Westfries Basis en kan daarom verder getoetst worden aan de speerpunten van het Westfries Vooruitdenken. Hieruit blijkt dat dit initiatief op minimaal 4 van de 8 speerpunten positief scoort. Samengevat betekent dit dat het plan bijdraagt aan (zie bijlage 2 voor de volledige toets aan het afwegingskader):
 - betaalbaar wonen;
 - langer zelfstandig wonen;
 - klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap;
 - versnelling van de woningbouwproductie;
 - aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen voor zowel de gemeente Opmeer als de gehele regio Westfriesland onaanvaardbare leegstandseffec-

ten zullen optreden (i.r.t. het woon-, leef- en ondernemersklimaat). De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het initiatief 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 Opmeer had in 2020 een woningleegstand van 1%.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Bedrijventerrein'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Het plangebied ligt midden in een woonwijk en wordt daarmee omringd door de bestemming 'Wonen'.

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

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

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

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

Uit tabel 2 blijkt dat 46% van de verhuisbewegingen in de gemeente Opmeer voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. De sterkste verhuisrelatie bestaat met de gemeenten Medemblik (8%), Hoorn (7%) en Koggenland (6%). Met de overige gemeenten in de West-Friesland heeft Opmeer geen sterke verhuisrelatie, wat mogelijk verklaard kan worden door de afstand tot de andere gemeenten (Drechterland, Enkhuizen en Stede Broec).

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Opmeer (CBS, 2019)

Gemeente	% verhuisbewegingen
Binnen gemeente Opmeer	48
Vanuit Medemblik	8
Vanuit Hoorn	7
Vanuit Koggenland	6
Vanuit totaal regio West-Friesland	27

Voor het onderzoek wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Opmeer en het secundaire verzorgingsgebied als de omliggende gemeenten (Medemblik, Hoorn, Koggenland). Op hoofdlijnen wordt de behoefte in de regio West-Friesland meegenomen, omdat op dit niveau de regionale woningmarktafspraken worden gemaakt.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provincie

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018) en Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

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. Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Daarnaast kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in

overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Woonagenda Noord-Holland 2020 – 2025 (2020)

De doelstelling van de provincie Noord-Holland is zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Dit kan de provincie niet alleen. Provincie wil, samen met de partners in het wonen, de kwantitatieve én kwalitatieve woningbehoefte van inwoners faciliteren. Door de woningbouwproductie aan te ja-gen en daarbij in te zetten op toekomstbestendige kwaliteit en door verduurzaming van het wonen te stimuleren.

Provincie wil mogelijk maken dat inwoners van Noord-Holland in alle regio's kunnen wonen in een woning die bij hen past qua inkomen, levensfase en samenstelling van het huishouden. Dat vraagt om realisatie van woningen die goed bij de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van onze huidige en toekomstige inwoners passen.

Provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik en mobiliteit. Het ruimtelijk beleid van de provincie is en blijft erop gericht om de verstedelijkingsopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk en rond OV-knooppunten te realiseren, om meerdere redenen. Provincie wil zo onder andere de landschappelijke kwaliteiten beter benutten en verbeteren, de biodiversiteit verbeteren en het draagvlak voor voorzieningen en OV vergroten en het aantal reiskilometers beperken. Als conform de voorwaarden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aangetoond wordt dat de vraag van lokale of economisch gebonden woningzoekenden niet binnen de kernen kan worden gerealiseerd, wordt ruimte geboden voor woningbouw in het landelijk gebied.

De provincie hanteert daarbij speerpunten die vertaald worden in 'richtinggevende principes':

- a. Een woning voor iedereen:
 - a. Adaptief en vraag gestuurd programmeren
 - b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
 - c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod
- b. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie

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

Woonakkoord 2020-2025 regio West- Friesland en Provincie Noord-Holland (2020)

In dit woonakkoord bevestigen partijen hun bestuurlijke intenties en worden de opgaven voor wonen en bouwen geformuleerd. Het woonakkoord vervangt het RAP Wonen 2017-2020. 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 West-Friesland verwacht meer nieuwe inwoners aan te trekken dan verwachte groei van de woningbehoefte, mede door het inzetten op woonkwaliteit en bereikbaarheid. Op dit moment is er een verhuisstroom van het MRA (Metropool Regio Amsterdam) 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 toenemende mate afhankelijk zijn van buitenlandse werknemers.

10. Innovatie stimuleren. Innovatie in brede zin op woning- en wijkniveau wordt gestimuleerd.

Regionale woonvisie West- Friesland (2017)

Deze woonvisie voor West-Friesland 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 inpanden van koopwoningen naar huurwoningen.
2. **Vitale kernen: Leefbaar West-Friesland 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.

Gemeente

Structuurvisie Opmeer 2025 (2012)

In 2012 heeft de raad van Opmeer haar Structuurvisie 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de verschillende ambities en ontwikkelingen op elkaar afgestemd en ruimtelijk vertaald. Het biedt een kader voor op te stellen ruimtelijke plannen en voor ondersteunende beleidsnota's. De structuurvisie vervangt het 'intergemeentelijke structuurplan gemeenten Obdam, Wester-Koggenland en Opmeer'.

De gemeente geeft in haar Structuurvisie aan de ambitie te hebben om de functie van Opmeer-Spanbroek als hoofdkern voor de gemeente en centrum met een bovenlokale functie te behouden en verder uit te bouwen. Onderdeel hiervan is het herontwikkelen van een aantal locaties binnen de kern, waarbij de 'Locatie Bik' aan de Van Roozendaalstraat specifiek benoemd wordt:

"Bik Bouwprodukten B.V. is een relatief groot bedrijf in een gebied met een overwegende woonfunctie. Door hun activiteiten en hun verkeersaantrekkende leveren ze hinder voor omwonenden en passen ze niet binnen de stedenbouwkundige structuur. Bedrijven van deze omvang passen veel beter op een daarvoor bestemd bedrijventerrein, waar ze ook mogelijkheden tot uitbreiding hebben. Bij een eventuele verplaatsing van deze bedrijven zou herstructurering op deze locaties kunnen plaatsvinden. De te herontwikkelen locaties komen in aanmerking voor wonen en in de nabijheid van het centrum ook voor centrumfuncties zoals detailhandel, horeca, dienstverlening en kantoren".

De vastgestelde locaties, waaronder bedrijventerrein 'Bik Bouwprodukten', bieden goede mogelijkheden voor de huisvesting van starters op de woningmarkt, senioren en combinaties van wonen met zorg. Afhankelijk van de locatie kan het zowel gaan om gestapelde als grondgebonden woningen.

Woonvisie Opmeer 2018-2022 (2017)

De Woonvisie is het document waarmee de ambitie voor de woningmarkt vorm gegeven wordt. Wonen in Opmeer is aantrekkelijk, en de Opmeerders wonen er over het algemeen met veel plezier. In de komende collegeperiode 2018-2022 wil de gemeente heel concreet deze kwaliteiten behouden, en de Opmeerse woningmarkt en het leefklimaat op niveau te houden zoals deze nu zijn.

Er wordt actief gezocht naar inbreidingslocaties en nieuwe locaties en ingezet op uitbreiding van de verschillende kernen ter bevordering van de leefbaarheid. In het raadsprogramma is afgesproken om alle leeftijds- en aandachtsgroepen te bedienen in betaalbare, passende dan wel levensloopbestendige huur- en koopwoningen.

De woonvisie leert zich aan ambities en acties uit het Woonakkoord West-Friesland, waarin de regio West-Friesland de ambitie uitspreekt tot de top tien van aantrekkelijkste woonregio's in Nederland te willen behoren.

Conclusie

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

- De provincie wil woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden realiseren, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. Het bedrijventerrein 'Locatie Bik' is binnenstedelijk gelegen waardoor het voldoet aan dit gestelde kader. Het is gelegen in een gebied met een overwegende woonfunctie. Daarnaast is er in de structuurvisie Opmeer 2025 al rekening gehouden met een herontwikkeling van deze locatie. Het komt hierbij in aanmerking voor de bestemming 'Wonen'.
- De regio streeft naar het opvoeren van de woningbouwproductie, met nieuwbouw die zoveel mogelijk klimaatneutraal en/of –adaptief is en die de diversiteit in het woningaanbod vergroot. Het initiatief realiseert een gevarieerd woningaanbod in verschillende segmenten (goedkoop, midden, duur). Daarmee voegt het initiatief kwaliteit toe aan de voorraad. Met de toevoeging van 51 woningen wordt bovendien bijgedragen aan het opvoeren van de woningbouwproductie. Het perceel van het plan is momenteel voor 100% bebouwd. Door het amoveren van de bedrijfsmatige opstallen en de realisatie van de woningen is er minder verharding aanwezig. Door het toevoegen van beplanting passende bij het landschap wordt er een bijdrage gedaan aan het voorkomen van

klimaatstress. Het plan sluit aan op een bestaande waterloop dat kan bijdragen aan de verkoeling.

- De gemeente Opmeer streeft ernaar om alle leeftijds- en aandachtsgroepen te bedienen in betaalbare, passende dan wel levensloopbestendige huur- en koopwoningen. De verschillende woningtypen en prijscategorieën van de beoogde 51 woningen voorzien hierin. Zo bestaat meer dan de helft van het programma (33 woningen) uit betaalbare en middeldure koopwoningen. Ook bestaat circa een derde van de woningen uit appartementen die in potentie geschikt zijn als levensloopbestendige woningen. De 7 patiowoningen zijn primair bedoeld voor senioren.
- Het regionaal afwegingskader vormt de basis voor de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouw-programmering. In 'B1.4 Kwalitatieve behoefte' wordt het initiatief getoetst aan het afwegingskader.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 en Monitor woningbouw Noord-Holland (2021). De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Op basis van de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland 2019-2040 (2019) blijft het aantal inwoners in gemeente Opmeer tot 2030 relatief gelijk. Vanaf 2030 tot 2040 neemt het aantal inwoners af tot ca. 11.500 inwoners. In het secundair verzorgingsgebied (Medemblik, Hoorn en Koggenland) neemt het aantal inwoners toe tot 2030, van

140.600 inwoners in 2020 tot ruim 145.000 in 2030. Ook na 2030 blijft het aantal inwoners groeien tot 146.300 inwoners in 2040. De gehele regio West-Friesland laat een stijging zien van 3% in de periode tot 2040 (tabel 3).

Ook het aantal huishoudens neemt toe tot 2040: met 6% in de gemeente Opmeer, 11,2% in het secundair verzorgingsgebied en 9% in de gehele regio West-Friesland (tabel 3). Over het algemeen stijgt het aantal huishoudens sneller dan het aantal inwoners, daarnaast gaat de samenstelling ook veranderen. Het aantal kleine en oudere huishoudens neemt toe en het aantal gezinnen met kinderen neemt af. Door de toename van het aantal kleine en oudere huishouden is het reëel te veronderstellen dat daardoor de kwalitatieve woningbehoefte verandert naar diverse woningtypen.

Tabel 2: Bevolkings- en huishoudensprognose 2019-2040 (2019)

Gemeente Opmeer	2019	2040	% verschil
Inwoners	11.800	11.500	-3%
Huishoudens	5.000	5.300	+6%
Secundair gebied	2019	2040	% verschil
Inwoners	140.600	146.300	+4,1%
Huishoudens	61.400	68.300	+11,2%
Regio West-Friesland	2019	2040	% verschil
Inwoners	212.200	218.800	+3%
Huishoudens	92.400	101.100	+9%

Woningbehoefte

De Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 (2019) geeft ook inzicht in de woningbehoefte op basis van de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens. Voor de periode 2019-2030 geldt een indicatieve woningbehoefte van 300 woningen in de gemeente Opmeer en 5.350 woningen in het secundair verzorgingsgebied (Hoorn +3.000, Koggenland +900, Medemblik +1.450). Dus in zowel het primaire als secundaire verzorgingsgebied is er behoefte aan extra woningen.

De provinciale bevolkingsprognose (2019) stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030 voor de hele regio West-Friesland. Hiervoor dienen de komende 5 jaar jaarlijks 800-900 woningen te worden gebouwd. De Monitor Woningbouw (2021) noemt zelfs een indicatieve opgave van 8.500 woningen in de periode 2021 tot 2030. Voor de regio West-Friesland wordt daarom een bandbreedte aangehouden van een woningbehoefte van 7.150 tot 8.500 woningen tot 2030.

Aanbod

De gemeente Opmeer telt anno 2020 4.852 woningen en Spanbroek telt ca. 1.586 woningen. In 2020 zijn er in de regio West-Friesland circa 1.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 150 woningen door overige toevoeging.

Op basis van de Monitor Plancapaciteit (2021)² blijkt dat er op dit moment 350 woningen gepland staan in de gemeente Opmeer, waarvan 167 woningen met een harde status. Dit betekent dat er een restbehoefte bestaat van 133 woningen, die nog kan worden ingevuld met plannen (tabel 4).

De Monitor Plancapaciteit (2021) geeft geen inzicht in de plancapaciteit in het secundair verzorgingsgebied. De Monitor Woningbouw 2021 noemt voor de regio West-Friesland dat er voldoende plancapaciteit is om aan de indicatieve opgave tot 2030 te voldoen. Maar wat betreft de harde plancapaciteit en de gestelde streefwaarden is er onvoldoende harde plancapaciteit. Voor de opgave tot 2025 moet er nog harde capaciteit bij, circa 2.000 woningen; voor de opgave tot 2030 zijn dat nog 1.250 woningen daarbovenop (tabel 4).

Conclusie

Het initiatief om 51 woningen te realiseren op het voormalige bedrijventerrein aan de Van Roozendaalstraat 13-15, te Spanbroek in gemeente Opmeer, voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal huishoudens in de gemeente Opmeer en omliggende regio neemt de komende jaren toe. Dat vraagt ook om een groei van het aantal woningen.
- Op basis van de bevolkings- en huishoudensgroei wordt verwacht dat er tot 2030 een indicatieve woningbehoefte is van 300 woningen in de gemeente Opmeer en 5.350 woningen in het secundair verzorgingsgebied (Hoorn +3.000, Koggenland +900, Medemblik +1.450). Dus in zowel het primaire als secundaire verzorgingsgebied van dit initiatief is er behoefte aan extra woningen. Ook in de

gehele regio West-Friesland is sprake van een aanzienlijke woningbehoefte met een bandbreedte van 7.150 tot 8.500 woningen tot 2030.

- Er zijn op zowel lokaal als regionaal niveau onvoldoende harde plannen om in de woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat er een opgave ligt om zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit. Met de realisatie van 51 woningen voorziet het initiatief dus in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Vanuit het **Woonakkoord West-Friesland 2020-2025 (2020)** wordt gesteld dat er voldoende nieuwe woonvormen moeten worden gerealiseerd die passen bij de woningbehoefte en bijdragen aan de woonkwaliteit van de regio.

- Het gaat om diversiteit in woonvormen die onderscheidend zijn ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, maar ook onderscheidend ten opzichte van andere regio's. De kwaliteiten van het woningbouwplan hebben onder meer betrekking op het woonmilieu, de landschappelijke waarden, belevingswaarden of de specifieke typologie aan woningen (bijvoorbeeld vormen van zelfbouw).

Tabel 4: Woningbehoefte en plancapaciteit primair en secundair verzorgingsgebied incl. regio

	Woningbehoefte tot 2030	Hard	Zacht	Restbehoefte (behoefte minus harde plancapaciteit)
Gemeente Opmeer	300	167	183	133
Regio West-Friesland	7.150 – 8.500	3.600	11.100	3.550 – 4.900

² www.plancapaciteit.nl, data gemeenteniveau 2021.

- Er is specifiek aandacht voor de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en senioren. Maar ook is er aandacht voor de wensen van andere doelgroepen zoals studenten, jongeren en gezinnen. Een belangrijk doel is ook het bevorderen van de doorstroming. Deze opgave is al goed verankerd in het afwegingskader (bijlage 2).

Westfries Vooruitdenken en tempo maken, regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek (2018)

- Naar leeftijd en huishoudenstype wordt er voor West-Friesland een flinke vergrijzing verwacht. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal tot 2040 meer dan verdubbelen. In 2040 zal bijna een kwart van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn. Daarnaast neemt het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar af. Toch is en blijft West-Friesland een regio voor gezinnen. Het aantal gezinnen blijft ook in de toekomst hoog. Wel neemt het aandeel gezinnen af van 37% nu naar 33% in 2040.
- Op korte termijn (tot 2025) manifesteert de woningbehoefte zich vooral in een behoefte aan eengezinskoopwoningen (circa 7.800). Ook is er enige behoefte aan eengezinshuurwoningen (780), terwijl er sprake is van een overschot van meergezinshuurwoningen. Op korte termijn is er veel vraag van gezinnen en een deel van de starters naar eengezinskoopwoningen, terwijl deze in slechts beperkte mate vrijkomen.
- Uitgesplitst naar prijsklasse is er tot 2025 veel behoefte aan koopwoningen in het goedkoopste segment (3.800 woningen tot € 185.000,-). Hierin werkt met name de behoefte van starters door. Verder betrekken nieuwkomers, ten opzichte van verhuizers binnen de regio, relatief vaak een woning tot € 250.000,-
- Op termijn (na 2025) verschuift de koopvraag iets naar de duurdere segmenten. Een mogelijke verklaring is dat

met het afnemen van het geboorteoverschot de invloed van de startersvraag op termijn kleiner zal worden. Voor het huursegment blijft de behoefte zich ook op langere termijn concentreren op sociale huurwoningen.

- Qua woningtype blijven rijtjeswoningen en tweekappers onverminderd populair tot 2025. Na 2025 verschuift de focus in de vraag naar appartementen met lift, als gevolg van de groeiende populatie. Overigens is het goed denkbaar dat een deel van de huishoudens met een voorkeur voor een appartement met lift ook prima uit de voeten kan met een grondgebonden nultredenwoning, of hier zelfs de voorkeur aan geeft boven een appartement. Het gaat deze doelgroep met name om een geschikte woning waar men comfortabel oud kan worden. Denk aan een hofjesachtige setting.
- Door de vergrijzing neemt naar verwachting de behoefte aan appartementen met lift in 2040 ook fors toe.
- In de gemeente Opmeer domineert de vraag naar grondgebonden koopwoningen, met vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen (tot €185.000,-)

Vanuit de **Woonvisie Opmeer 2018-2022** wordt gesteld dat doorstromers meer mogelijkheden geboden moet worden. Daardoor is er een grote vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen en aan middeldure huurwoningen.

- De doelgroep van huishoudens die willen doorstromen in Opmeer is divers: denk aan senioren met vermogen (overwaarde uit de woning), jongeren met een flexibel arbeidscontract, doorstarters die na een scheiding weer een wooncarrière willen opbouwen
- Gemeente wil ervoor zorgen dat de Opmeerse woningmarkt ook voor wat betreft koopwoningen voor huishoudens goed te bereiken is. Daarom naast kwalitatieve

koopwoningen in de hogere prijs categorieën, ook inzetten op middeldure en goedkope woningen. Deze woningen zijn complementair aan de bestaande voorraad en zorgen voor een breder palet.

Kwalitatief aanbod

Uit het **regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek West-Friesland (2018)** 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.

Gemeente Opmeer telt in totaal circa 4.850 woningen.

- Het aandeel koopwoningen ligt ongeveer op 77%.
- De huurwoningvoorraad kan worden ingedeeld naar prijsniveau en eigendom. Circa 20% van de totale woningvoorraad is een sociale huurwoning (prijs tot € 711 per maand) en circa 3% is een vrijesectorhuurwoning (prijs boven de € 711 per maand). Tegelijkertijd is ongeveer 2% van de totale voorraad een corporatiehuurwoning en circa 23% een particuliere huurwoning.
- Van de totale voorraad is ongeveer 87% een eengezinswoning en 13% een meergezinswoning.

Leegstand

De gemeente Opmeer had in 2020 een woningleegstand van 1% (40 woningen). Dit is lager dan het provinciaal gemiddelde (2%), maar vergelijkbaar met landelijk gemiddelde (1%). Ook in 2015 betrof de leegstand 1% in Opmeer. 26% van de leegstaande woningen in 2020 stond een jaar eerder ook al leeg. Dit is beperkt in vergelijking met het provinciaal (47%) en landelijk gemiddelde (50%). Oftewel: in de gemeente Opmeer is nauwelijks langdurige leegstand.³

³ CBS (2020). Dashboard Leegstand.

Plancapaciteit regio West-Friesland (kwalitatief)

- Een kwart van de geplande woningen in de regio zijn eengezinswoningen (25%), 37% zijn appartementen en van 38% van de geplande woningen is het type onbekend (Monitor Woningbouw, 2021).
- Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting 47% eengezinswoningen en 40% appartement, van 13% is het type woning nog onbekend (Monitor Woningbouw, 2021).
- Ruim de helft van de geplande woningen zijn koopwoningen (56%), bijna een kwart zijn huurwoningen (23%) en van ongeveer een vijfde (21%) van de totale geplande plancapaciteit is het toekomstige eigendom onbekend. Naar schatting is van de geplande woningen tot 2025 ruim twee derde koop (63%) en bijna een derde huur (31%), van 6% is het toekomstige eigendom (nog) onbekend.

Conclusie

Met de realisatie van 51 koopwoningen in verschillende prijssegmenten (31% goedkoop, 33% midden, 35% duur) en woningtypen (appartementen, rijwoningen, tweekappers, patio-woningen, vrijstaand) voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte:

- Op regionaal niveau is op korte termijn (tot 2025) behoefte aan eengezinskoopwoningen. Grondgebonden woningen zoals rijtjeswoningen en tweekappers zijn populair. Er is vraag naar dit type woningen vanuit gezinnen en een deel van de starters, terwijl dit type aanbod slechts in beperkte mate vrijkomt. Met de realisatie van 17 rijwoningen (starters), 10 tweekappers en één vrijstaande woning voorziet het initiatief in deze kwalitatieve behoefte.
- Na 2025 verschuift de regionale woningvraag zich naar appartementen met lift, geschikt voor ouderen. Het is belangrijk om hierbij te vermelden dat deze doelgroep met

name een geschikte woning zoekt waar men comfortabel oud kan worden. Denk aan woningen in een hofjesachtige setting. Dit maakt dat zowel de 16 appartementen als de 7 patio-woningen die onderdeel zijn van het initiatief voorzien in de behoefte van de vergrijzende bevolking. Bovendien wordt in het plan een drietal hofjes gecreëerd.

- De behoefte aan eengezinskoopwoningen doet zich voor in verschillende segmenten. Met name het goedkope segment is populair (zowel regionaal als in gemeente Opmeer), maar met name na 2025 is een verschuiving van de koopvraag naar de duurdere segmenten te zien. Het initiatief realiseert goedkope, middeldure en dure koopwoningen en speelt daarmee in op de diverse vraag in het koopsegment. Met name de eerste twee koopsegmenten zijn gewenst om meer diversiteit en complementariteit in de woningvoorraad te creëren.
- Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de Westfriese Basis en kan daarom verder getoetst worden aan de speerpunten van het Westfries Vooruitdenken. Hieruit blijkt dat dit initiatief op minimaal 4 van de 8 speerpunten positief scoort. Samengevat betekent dit dat het plan bijdraagt aan (zie bijlage 2 voor de volledige toets aan het afwegingskader):
 - betaalbaar wonen;
 - langer zelfstandig wonen;
 - klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap;
 - versnelling van de woningbouwproductie;
 - aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.

Bijlage 2: Afwegingskader Wonen

Afwegingskader Wonen West-Friesland (2021)

Dit afwegingskader vormt de basis voor de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Via dit kader worden regionaal afspraken gemaakt over de woningbouw.

Voor elk nieuw woningbouwplan is het uitgangspunt dat het past binnen de speerpunten van de West-Friese Basis:

1. **Het plan past binnen de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit.**
 - a. De ontwikkeling past vanwege de verschillende woningtypen en de centrale ligging in Spanbroek binnen de regionale woningbehoefte.
2. **Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in de regio Westfriesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen.**
 - a. De ontwikkeling is gelegen nabij het centrum van Spanbroek en is Spanbroek een krachtige kern binnen de regio Westfriesland.
3. **Is getoetst en onderbouwd of realisatie binnenstedelijk mogelijk is?**
 - a. NVT, de ontwikkeling is gelegen nabij het centrum van Spanbroek en is omsloten door bebouwing (BSG).
4. **Als realisatie past binnen de regionale opgave (zie 1), maar realisatie binnenstedelijk niet mogelijk is, is getoetst aan provinciale voorwaarden inzake be-**

schermingsregimes, energieneutraal, klimaatadaptief, circulair bouwen, landschappelijke inpassing en mobiliteit.

- a) De ontwikkeling betreft het amoveren van de bestaande bedrijfsbebouwing en het realiseren van het woningbouwplan. De ontwikkeling is gelegen nabij het centrum van Spanbroek en is omsloten door bebouwing. De realisatie past dan ook binnen het stedelijke gebied (BSG).

Past het plan geheel in de West-Friese Basis, dan door naar West-Fries Vooruitdenken. Past het plan niet in de West-Friese Basis, dan bijsturen en opnieuw afstemmen.

Voor elk nieuw woningbouwplan is het uitgangspunt dat het minimaal op vier van de acht speerpunten uit het West-Fries Vooruitdenken positief scoort. Met dit onderdeel van het kader geeft de regio invulling aan haar gezamenlijke ambities uit de regionale woonvisie, het woonakkoord dat we met de provincie zijn overeengekomen en het Pact 7.1 van Westfriesland. De regio realiseert dat niet elk plan op alle onderdelen positief kan scoren. Hiermee wil de regio een kwaliteitsimpuls geven. De volgende speerpunten vallen onder het West-Fries Vooruitdenken:

1. **Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.**
 - a. Het programma van het plan bestaat uit 51 woningen waarvan zestien appartementen. Deze zestien woningen worden 85% onder de NHG-grens verkocht. 31% van de woningen binnen het plan vallen onder de betaalbare koop.
2. **Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.**

- a. In het plan wordt niet voorzien in huurwoningen. Alle woningen worden verkocht.
3. **Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.**
 - a. In het plan is rekening gehouden met het langer zelfstandig wonen. De appartementen en patio-woningen zullen geschikt zijn voor ouderen met rollators. Daarnaast is het mogelijk om bij de 2^e1 woningen de garage om te bouwen tot slaapkamer met badkamer, waardoor men langer zelfstandig kan wonen.
4. **Het plan is circulair en energieneutraal.**
 - a. Het is nog niet bekend met welke materialen de woningen in het plan worden gerealiseerd. We ontvangen graag van de gemeente Opmeer welke eisen er worden gehanteerd bij circulariteit.
 - b. De woningen worden conform de geldende regelgeving te voldoen aan de BENG-eisen. We vernemen graag of deze maatregelen afdoende zijn of dat er aanvullende maatregelen nodig zijn.
5. **Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.**
 - a. Het perceel van het plan is momenteel voor 100% bebouwd. Door het amoveren van de bedrijfsmatige opstallen en de realisatie van de woningen is er minder verharding aanwezig.
 - b. Door het toevoegen van beplanting passende bij het landschap wordt er een bijdrage gedaan aan het voorkomen van klimaatstress.
 - c. Het plan sluit aan op een bestaande waterloop dat kan bijdragen aan de verkoeling.

6. Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.

- a. Het plan is gelegen op 3,2 km van het dichtstbijzijnde OV-knooppunt (treinstation Obdam). Het is niet mogelijk om binnen een straal van 1,2 km een OV-knooppunt te realiseren.

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

- a. Het voornemen is om te starten met de bouw in Q4-2022.

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

- a. Het plan voorziet in 5 verschillende woningtypen verdeeld over drie hofjes. De bestaande bedrijfsmatige opstallen worden geamoveerd om plaats te maken voor 51 woningen. Deze realisatie verhoogt de aantrekkelijkheid van Westfriesland.

Conclusie

Het plan past in de West-Friese Basis, omdat:

- De ontwikkeling past vanwege de verschillende woningtypen en de centrale ligging in Spanbroek binnen de regionale woningbehoefte
- De ontwikkeling is gelegen nabij het centrum van Spanbroek en is Spanbroek een krachtige kern binnen de regio Westfriesland.
- De ontwikkeling is gelegen nabij het centrum van Spanbroek en is omsloten door bebouwing (BSG).
- De ontwikkeling betreft het amoveren van de bestaande bedrijfsbebouwing en het realiseren van het woningbouwplan. De ontwikkeling is gelegen nabij het centrum

van Spanbroek en is omsloten door bebouwing. De realisatie past, ons inziens, dan ook binnen het stedelijke gebied (BSG).

Het plan past in het West-Fries Vooruitdenken aangezien het op minimaal vier van de acht speerpunten positief scoort:

- Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen: het programma van het plan bestaat uit 51 woningen waarvan zestien appartementen. Deze zestien woningen worden 85% onder de NHG-grens verkocht. 31% van de woningen binnen het plan vallen onder de betaalbare koop.
- Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen: in het plan is rekening gehouden met het langer zelfstandig wonen. De appartementen en patiowoningen zullen geschikt zijn voor ouderen met rollators. Daarnaast is het mogelijk om bij de 2^e1 woningen de garage om te bouwen tot slaapkamer met badkamer, waardoor men langer zelfstandig kan wonen.
- Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap: door het amoveren van de bedrijfsmatige opstallen en de realisatie van de woningen is er minder verharding aanwezig, door het toevoegen van beplanting passende bij het landschap wordt er een bijdrage gedaan aan het voorkomen van klimaatstress en het plan sluit aan op een bestaande waterloop dat kan bijdragen aan de verkoeling.
- Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland: het voornemen is om te starten met de bouw in Q4-2022.
- Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving: het plan voorziet in 5 verschillende woningtypen verdeeld over drie hofjes. De bestaande bedrijfsmatige opstallen worden geamoveerd om plaats

te maken voor 51 woningen. Deze realisatie verhoogt de aantrekkelijkheid van Westfriesland.