

Adamsland, Waarland

Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking



projectnummer 18207
datum 26 maart 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vraagstelling en deelvragen	3
1.2.1	Centrale onderzoeksvraag:.....	3
1.2.2	Deelvragen:.....	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Locatie en projectbeschrijving.....	5
2.1	Locatiegegevens	5
2.2	Projectgegevens	6
2.3	Woonmilieu	7
3	Afbakening woningmarkt.....	8
4	Beleid	10
4.1	Gemeentelijk beleid	10
4.1.1	Woonvisie Schagen	10
4.1.2	Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen	10
4.1.3	Structuurvisie Harenkarspel.....	10
4.2	Regionaal beleid	10
4.2.1	Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 – 2020.....	10
4.2.2	Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland	10
4.3	Conclusie	11
5	Ontwikkeling van vraag.....	12
5.1	Huishoudensprognose en woningbehoefte	12
5.2	Gewenste woningtypen.....	12
5.3	Bovenregionale vraag	13
6	Ontwikkeling van aanbod.....	14
6.1	Bestaande woningvoorraad	14
6.2	Huidig aanbod	14
6.3	Toekomstig aanbod	15
7	Onderbouwing behoefte.....	16
7.1	Kwantitatieve behoefte.....	16
7.2	Kwalitatieve behoefte	16
8	Binnenstedelijke mogelijkheden.....	20
9	Samenvatting en conclusie	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Veluweweg 44 in Waarland is een voormalig loonbedrijf gevestigd. In 2013 heeft het bedrijf haar activiteiten beëindigd. Het voornemen is om de voormalige bedrijfsbebouwing te slopen en de locatie in combinatie met achterliggende agrarische gronden te herontwikkelen naar woningbouw. Het plan gaat uit van 35 grondgebonden woningen en heeft de naam Adam-land.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingswijziging noodzakelijk. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien met een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voor de voorgenomen herontwikkeling wordt het principe 'Ruimte voor Ruimte' toegepast. Als compensatie voor sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing, kunnen woningen worden gerealiseerd. In de Handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is met betrekking tot Ruimte voor Ruimte-plannen aangegeven dat de meeste Ruimte voor Ruimte-plannen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreffen, maar bebouwing reduceren of verplaatsen. In de handreiking is aangegeven dat de toepassing van de ladder dan niet nodig is. In het onderhavige geval is sprake van een reductie in bebouwd oppervlak. Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan daarom bediscussieerd worden.

Omdat de woningbouw in het plan deels voorzien is op agrarische, onbebouwde gronden en hiermee een groter gebied wordt bebouwd dan thans het geval is, is vanuit zorgvuldigheid besloten om een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te voeren.

In dit rapport wordt op basis van de actuele woningbehoefte en de aanwezige plancapaciteit nagegaan of de voorgenomen woningbouw ter plaatse voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet (geheel) binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden.

1.2 Vraagstelling en deelvragen

1.2.1 Centrale onderzoeksvraag:

Om de toets aan de Ladder zorgvuldig uit te voeren is een centrale onderzoeksvraag geformuleerd en zijn deelvragen geformuleerd die dienen om het antwoord te verkrijgen. De centrale vraag is:

Is er sprake van een (kwantitatieve en kwalitatieve) regionale behoefte aan de bouw van circa 35 woningen op de locatie Veluweweg 44 in Waarland?

1.2.2 Deelvragen:

Om de centrale vraag te beantwoorden, gaat het onderzoek in op de volgende deelvragen:

1. Wat is de afbakening van de regio voor het project?
2. Welke kenmerken en kwaliteiten heeft de locatie en het project?
3. Wat is de ontwikkeling van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen?
5. Is het project in te passen in alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied?

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft de onderbouwing van de afbakening van het onderzoeksgebied. Hoofdstuk 3 geeft een beknopte beschrijving van het planconcept en de locatie. In Hoofdstuk 4 is het relevante beleidskader beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de verwachte ontwikkeling van de vraag en hoofdstuk 6 op de verwachte ontwikkeling van het aanbod. Hoofdstuk 7 brengt de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in beeld. In hoofdstuk 8 is gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet (geheel) binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Een afsluitende samenvatting en conclusie is opgenomen in hoofdstuk 9.

2 Locatie en projectbeschrijving

2.1 Locatiegegevens

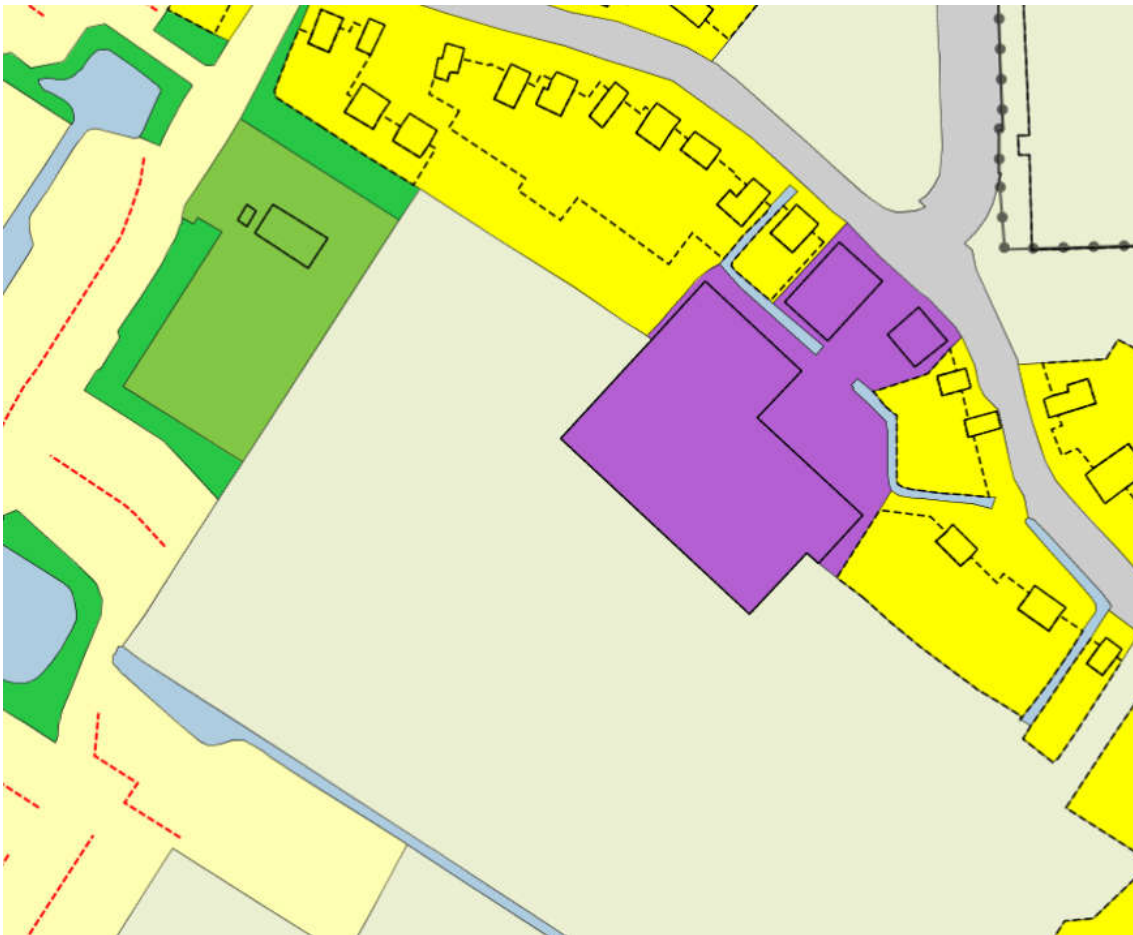
Het plangebied is gesitueerd in en achter het lint van de Veluweweg, ter plaatse van nummer 44, aan de oostzijde van de kern Waarland. De gronden omvatten het terrein waar thans de schuren en verharding van het voormalige loonbedrijf gesitueerd zijn en een deel van de agrarische grond dat hier aan grenst.

De bebouwing in de directe omgeving bestaat vrijwel uitsluitend uit bestaande woningen. Aan de noordzijde, aan de Beemsterboerweg, zijn recent 4 woningen gerealiseerd ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf. Ook is aan de Beemsterboerweg de bouw van 7 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Aan de westzijde is een tenniscomplex aanwezig.



afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Earth)

Het voormalige loonbedrijf heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Waarland' de bestemming 'Bedrijf'. In de regels van deze bestemming is het gebruik ten behoeve van agrarische dienstverlening op deze locatie specifiek benoemd. De achterliggende gronden hebben een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheid.



afbeelding 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan Waarland (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Projectgegevens

De gemeente Schagen is bereid mee te werken aan een transformatie van de locatie naar woningbouw. Hiermee wordt ter plaatse een meer passende functie gerealiseerd, kan het grote oppervlak aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt en komt de bedrijfsbestemming in het lint van de Veluweweg te vervallen.

Binnen het plangebied zijn 35 grondgebonden woningen voorzien, bestaande uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen zullen worden ontsloten via een straat ter plaatse van de huidige inrit van het voormalige loonbedrijf en via een straat die zal worden doorgetrokken vanaf de noordzijde van het tenniscomplex.

Voor de voorgenomen herontwikkeling wordt het principe 'Ruimte voor Ruimte' toegepast. Op basis van de Ruimte voor Ruimte-regeling kan woningbouw worden mogelijk gemaakt als compensatie voor de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied. In 2015 is de locatie als storend beoordeeld door het Expertteam Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Holland¹.

Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening kan deze regeling voor deze locatie formeel niet worden toegepast omdat enerzijds het loonbedrijf een bedrijfsbestemming heeft en geen sprake is van agrarische bebouwing en anderzijds omdat de bedrijfslocatie gesitueerd is in de kern van Waarland en niet in het landelijk gebied. Omdat het doel van de regeling, namelijk een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, van toepassing is op deze ontwikkeling is besloten om het principe wel van toepassing te verklaren. In het kader van het bestemmingsplan is daarom ook een exploitatieopzet en beeldkwaliteitplan opgesteld.

¹ Beoordeling storendheid Expertteam Ruimte voor Ruimte Veluweweg 44, 15 april 2015

2.3 Woonmilieu

Op basis van de Handreiking woonmilieus van de provincie Noord-Holland is de projectlocatie aan te duiden als een (centrum)dorps woonmilieu. Dit woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in een woonkern met maximaal 10.000 huishoudens gemengd met voorzieningen en beperkte werkgelegenheid. Het dorps woonmilieu onderscheidt zich van groenstedelijke (gesitueerd in kernen met meer dan 10.000 huishoudens) en landelijk woonmilieus (verspreide bebouwing en gelegen buiten de kern).

De gemeente Schagen telde op 1 januari 2019 20.422 huishoudens met een gemiddelde grootte van 2,3 gezinsleden (bron: CBS). De kern Waarland telt circa 845 huishoudens. Opvallend is dat gemiddelde huishoudensgrootte in Waarland 2,7 personen per huishouden betreft. In Waarland wonen verhoudingsgewijs veel gezinnen en daarmee ook veel jongeren (onderzoek uit 2012 geeft aan dat 87% van de inwoners van Waarland jonger is dan 65 jaar).²

Bij de zoektocht naar een woning speelt woonmilieu bij woonconsumenten een belangrijke rol. Zo blijkt uit onderzoek dat ca. 30% van de woningprijs verklaard kan worden door de functionele, sociale en fysieke kenmerken van de woonomgeving (PBL, 2006). De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de vraag naar en het aanbod van woningen in (centrum)dorps woonmilieus.

² bron: Woningmarktonderzoek gemeente Schagen 2012, Atrivé

3 Afbakening woningmarkt

De onderbouwing van de Ladder vraagt om aan te geven of de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Hiervoor is allereerst de woningmarktregio afgebakend. In de regio Kop van Noord-Holland vindt regionale afstemming over de woningbouwprogrammering plaats tussen de gemeenten Schagen, Den Helder, Hollands Kroon en Texel. Deze gemeenten werken in regionaal verband samen aan het Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KwK). In het 'Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland' van 28 oktober 2015 (hierna: convenant) zijn afspraken tussen gemeenten vastgelegd, samen met provincie, over kwantitatief en kwalitatief programmeren. Conform het afwegingskader van het KwK wordt gestuurd op realisatie van de kwalitatief beste plannen, binnen de gestelde kwantitatieve afspraken

De regio Kop van Noord-Holland functioneert maar beperkt als één woningmarkt; er zijn verschillende lokale subwoningmarktregio's, waaronder Schagen en het gebied daaromheen. Andere subregio's zijn Den Helder en het gebied daaromheen, de meer oostelijke gebieden, de noordpunt met Wieringen en Wieringermeer en Texel (bron: RAP Kop van Noord-Holland).

De afstanden tussen kernen in de Kop zijn relatief groot. Een belangrijk kenmerk van de regio is dan ook dat iedere gemeente in de regio een eigen marktorientatie heeft. Migratiegegevens van alle recent verhuisde personen tonen dat circa 57% van alle gevestigde personen in de gemeente Schagen uit de gemeente zelf komt (zie tabel 1) Voor nieuwbouwkoopwoningen ligt dit aandeel op zo'n 75% (bron: Stec Groep, 2016). Als primair onderzoeksgebied voor het woningbouwplan aan de Veluweweg in Waarland hanteren wij daarom de gemeente Schagen.

Tabel 1: Verhuisde personen binnen en naar de gemeente Schagen (2012 – 2017)

	Aantal verhuisde personen	Aandeel in totaal aantal verhuizingen
Verhuisde personen naar de gemeente Schagen vanuit andere gemeenten	8.304	43%
Verhuisde personen binnen de gemeente Schagen	11.067	57%
Totaal verhuisde personen binnen en naar de gemeente Schagen	19.371	100%

Bron: CBS Statline (2019)

De omliggende gemeenten waarmee Schagen een sterke verhuisrelatie heeft zijn de gemeenten Hollands Kroon, Alkmaar, Den Helder, Heerhugowaard en Langedijk.

Tabel 2: Verhuisde personen naar de gemeente Schagen (2012 – 2017)

	Aantal verhuisde personen	Aandeel in totaal aantal verhuizingen
Alkmaar	861	10%
Den Helder	656	8%
Hollands Kroon	1.876	23%
Heerhugowaard	406	5%
Langedijk	418	5%
Overige gemeenten (o.a. Amsterdam)	4.493	49%
Totaal verhuisde personen naar de gemeente Schagen vanuit andere gemeenten	8.304	100%

Bron: CBS Statline (2019)

De gemeente Schagen heeft een sterke verhuisrelatie met de gemeente Hollands Kroon en nabijgelegen gemeenten Alkmaar, Den Helder, Heerhugowaard en Langedijk. Ook met de gemeente Amsterdam bestaan significante verhuisrelaties.

4 Beleid

4.1 Gemeentelijk beleid

4.1.1 *Woonvisie Schagen*

De gemeente Schagen heeft op 28 oktober 2014 de lokale woonvisie 2014 t/m 2018 vastgesteld. Deze Woonvisie is opgesteld naar aanleiding van de fusie van de gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe. In de woonvisie wordt de ambitie uitgesproken voor een gefaseerde en gedoseerde uitbreiding van de woningvoorraad (vraaggestuurd). Er wordt gestreefd naar een gezonde woningmarkt en een woningbouwprogramma die aansluit op de marktvraag. De gemeente benut hierbij ook de kansen voor de afronding van dorpen wanneer sprake is van een aantoonbare marktvraag. Momenteel wordt gewerkt aan de voorbereidingen van een nieuwe woonvisie.

4.1.2 *Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen*

In de gemeentelijke Reisgids onder het thema Wonen geeft de gemeente aan dat zij gaat voor geschikte woningen en een gezonde woningmarkt, in combinatie met een goede vitaliteit van de kernen. De gemeente wil inspelen op de ontwikkelingen en werken aan een dynamisch in plaats van statisch woningbouwprogramma. Verder vindt de gemeente het belangrijk dat er daadwerkelijk woningen worden gebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de regio en is vraaggestuurd bouwen het uitgangspunt.

4.1.3 *Structuurvisie Harenkarspel*

Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Harenkarspel is op 15 december 2009 door de toenmalige gemeenteraad de Structuurvisie Harenkarspel vastgesteld. In deze structuurvisie is naast algemeen beleid ook gebiedsgericht beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. Voor het thema wonen is in de structuurvisie aangegeven dat de voormalige gemeente Harenkarspel aantrekkelijk is als vestigingsplaats, op korte afstand van steden en van de kust maar toch met een landelijk karakter en een dorpse wijze van bouwen. Op deze kwaliteit kan worden voortgebouwd. Het plangebied is op de kaart behorende bij de structuurvisie aangeduid als onderdeel van een nieuw woongebied.

4.2 Regionaal beleid

4.2.1 *Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 – 2020*

In het Regionale Actieprogramma Wonen 2017 – 2020 (hierna: het RAP 2.0) is het vervolg op het RAP dat is vastgesteld voor de periode 2011 – 2015. In het RAP 2.0 zijn regionale afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken waarbij rekening wordt gehouden met demografische trends en ontwikkelingen. De regio Kop van Noord-Holland heeft al afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (zie paragraaf 4.2.2) en over het levensloopbestendig en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. In het RAP 2.0 zijn diverse onderwerpen integraal op elkaar afgestemd, waarbij de reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd.

4.2.2 *Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland*

Op 28 oktober 2015 is het regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland ondertekend door de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en de provincie Noord-Holland. Met het convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te

voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Kop van Noord-Holland. Het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KwK) bestaat uit regionale afspraken over de kwantitatieve aantallen te bouwen woningen tot 2020 en een programmalijs van woningbouwplannen die zijn beoordeeld op kwaliteit aan de hand van het objectieve afwegingskader. In het KwK is afgesproken dat er in de gemeente Schagen 900 tot 950 woningen in de periode 2014 – 2020 kunnen worden gebouwd. Het plan Adamsland is passend binnen deze kwantitatieve afspraak. In het KwK is het plan onder de naam 'Veluweweg 44' afgestemd in de 14^e en 18^e wijziging van het KwK tot 2020. Er zijn nog geen afspraken met de provincie over het uitvoeren van de plannen uit het KwK tot 2020 die nog niet gerealiseerd zijn in de beoogde periode, zoals het onderhavige plan. Het KwK 2020-2030 is nog niet vastgesteld.

De gemeente Schagen jaagt ontwikkelaars aan om plannen ook daadwerkelijk te realiseren. Harde plancapaciteit dat niet binnen een afzienbare termijn wordt gerealiseerd wordt, wordt geschrapt. Hiermee ontstaat ruimte voor nieuwe initiatieven die aansluiten bij de behoefte.

4.3 Conclusie

Het woningbouwplan Adamsland past binnen het gemeentelijk en regionaal beleid. Het plan voorziet in de behoefte aan extra woningen in de regio. De woningbouw wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom van Waarland, op een vrijkomende locatie waar een loonbedrijf gevestigd was. De locatie ligt deels binnen bestaand stedelijk gebied. Het project vergroot het draagvlak voor voorzieningen in Waarland en versterkt daarmee de voorzieningenstructuur en de leefbaarheid van het dorp.

5 Ontwikkeling van vraag

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose en woningbehoefte. Daarnaast wordt ingegaan op het KWK en is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht.

5.1 Huishoudensprognose en woningbehoefte

Voor de bepaling van de actuele regionale behoefte hanteren we de meest recente prognose van de provincie Noord-Holland³. Volgens de provinciale prognose kent de woningmarktregio een groei in het aantal huishoudens tot 2030 van circa 7%. De verwachte huishoudensgroei kent in 2030 een piek met een groei van 10.300 huishoudens ten opzichte van 2017. Voor de gemeente Schagen bedraagt de groei 1.200 huishoudens. De verwachte daling in het aantal huishoudens treedt volgens de prognose op na 2030 maar vindt met name in Den Helder plaats.

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling in de Kop van NH 2017-2030

Gemeente	Aantal huishoudens (2017)	Aantal huishoudens (2030)	Ontwikkeling huishoudens (2017-2030)
Schagen	20.400	21.600	+ 1.200 (+6%)
Alkmaar	50.900	54.100	+ 3.200 (+6%)
Den Helder	26.600	26.400	-200 (-1%)
Hollands Kroon	20.300	21.900	+ 1.600 (+ 8%)
Heerhugowaard	23.000	26.100	+ 3.100 (+13%)
Langedijk	11.400	12.800	+1.400 (+12%)
Woningmarktregio	152.600	162.900	+ 10.300 (+7%)

Bron: PNH 2017

De ontwikkeling van de woningbehoefte is grotendeels gelijk aan de verwachte huishoudensgroei. Voor de woningbouwprogrammering betekent dit dat in de periode 2017 - 2030 een uitbreiding van de voorraad gewenst is van circa 10.300 woningen. Op jaarbasis bedraagt de gewenste toename in de woningmarktregio circa 860 woningen.

5.2 Gewenste woningtypen

De gemeente Schagen betreft een centrum-dorps en landelijk woonmilieu. Dorpse en landelijke woonmilieus zijn gewild in Noord-Holland. Ruim een kwart van de huishoudens in de provincie Noord-Holland woont in zo'n woonmilieu. De meeste aanvullende behoefte is er in het centrum-dorpse woonmilieu. Dit hangt samen met het daar aanwezige voorzieningenniveau (bron: rapport onderzoek Vraaggestuurd bouwen⁴). Voor de woningbehoefte binnen de gemeente Schagen kan automatisch worden geconcludeerd dat deze is gericht op woningen in een (centrum)dorps en landelijk woonmilieu.

De gewenste woningtypen zijn voor de woningmarktregio in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2018). In dit

³ Prognose 2017-2040 Bevolking, huishoudens en woningbehoefte, Provincie Noord-Holland, 8 juni 2017

⁴ Onderzoek vraaggestuurd bouwen, Provincie Noord-Holland - Companen, 19 september 2012

onderzoek hebben respondenten hun voorkeur voor woonmilieu, type en eigendom aangegeven. Van de beslist verhuisgeneigden in de woningmarktregio is 43% gericht op een eengezinskoopwoning, 16% op een meergezinskoopwoning, 11% op een eengezinshuurwoning en 31% op een meergezins huurwoning.

Binnen de woningmarktregio is het aannemelijk dat de behoefte aan appartementen zich hoofdzakelijk concentreert in Alkmaar en in mindere mate de kern Schagen. De ligging van het plangebied en de schaal van Waarland sluit minder goed aan bij de doelgroepen voor een appartement.

In 2015 heeft de Dorpsraad Waarland onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige woningbehoefte in het dorp. Dit naar aanleiding van het gemeentelijk beleid om het toekomstig woningbouwprogramma in te richten conform het principe vraaggestuurd bouwen. Op basis van een enquête met een respons van circa 29% van alle inwoners van Waarland van 16 jaar en ouder, is een goed beeld verkregen van de behoefte aan woningbouw in Waarland.

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- Van de 574 respondenten hebben 157 mensen een verhuishwens binnen Waarland en binnen 10 jaar;
- Er is, evenwichtig verdeeld over komende 10 jaar, een grote verhuisbehoefte onder de relatief jonge bevolking van Waarland;
- Van de mensen met een verhuisbehoefte binnen Waarland;
 - is de leeftijd en de huishoudenssamenstelling evenwichtig verdeeld;
 - is meer dan 2/3 op zoek naar een meer passende woning of wil voor het eerst zelfstandig te gaan wonen;
 - laten de meeste mensen een koopwoning achter (65%) of zijn thuiswonend (20%);
 - zoekt meer dan de helft een nieuwe koopwoning/kavel/zelfbouwinitiatief;
 - is de voorkeur voor de koopprijs evenwichtig verdeeld;
 - wenst 40% een vrijstaande woning of twee-onder-één-kapwoning en 30% een appartement of rijwoning.

5.3 Bovenregionale vraag

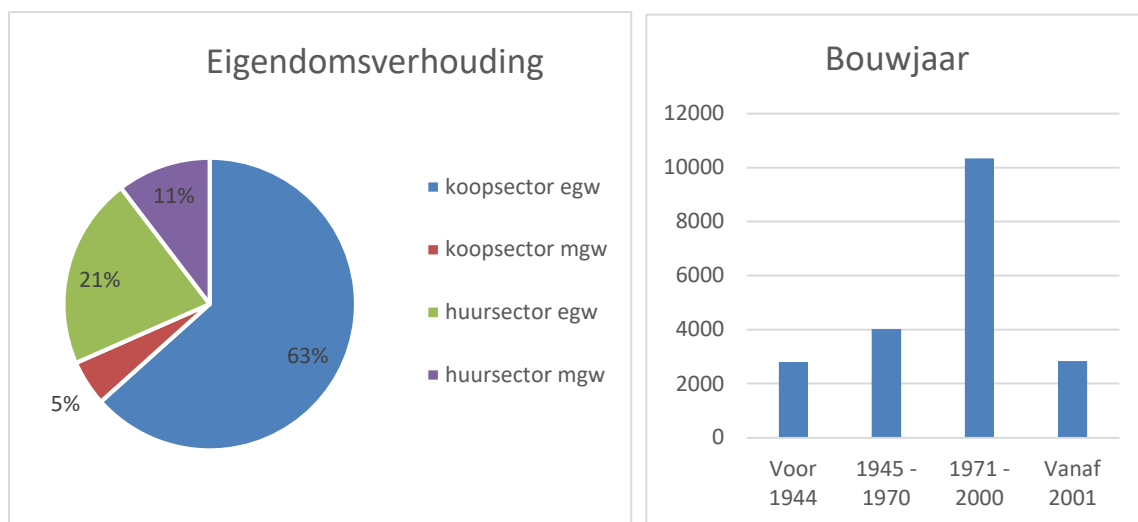
Uit de afbakening van de woningmarkt bleek al dat de gemeente Schagen naast de verhuisrelatie met de buurgemeenten, ook een sterke instroom kent vanuit gemeenten ten zuiden van Alkmaar, onder andere vanuit de gemeente Amsterdam. Het aantal huishoudens neemt daar de komende decennia fors toe. Dit leidt vermoedelijk tot extra druk op de woningmarkt.

6 Ontwikkeling van aanbod

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de plancapaciteit).

6.1 Bestaande woningvoorraad

De gemeente Schagen heeft een voorraad van 20.103 woningen, waarvan 16.967 (84,4%) een-gezinswoning is. Wat betreft eigendom bestaat 68,4% uit koopwoningen en 31,6% uit huurwoningen. Binnen de gemeente Schagen is een groot deel van de woningvoorraad in de jaren '70 tot 2000 gebouwd.



afbeelding 3: Woningvoorraad in de gemeente Schagen (bron: Syswov 2018)

6.2 Huidig aanbod

In paragraaf 6.1 is de woningvoorraad binnen de gemeente beschreven. Om een actueel beeld te verkrijgen van het huidige aanbod is de website Funda.nl geraadpleegd. Op 26 maart 2020 stonden in de gemeente Schagen 177 koopwoningen te koop, waarvan 142 een-gezinswoningen. Dit is 0,84% van de totale voorraad een-gezinsskoopwoningen in de gemeente. In vergelijking met het percentage een-gezinsskoopwoningen dat in heel Nederland te koop staat (2,1%) is dit laag. Dit duidt op een relatief krappe woningmarkt voor een-gezinsskoopwoningen.

Wanneer enkel naar Waarland wordt gekeken, staan er 2 een-gezinsswoningen te koop op 26 maart 2020. In de recente periode is in Waarland steeds sprake geweest van slechts enkele te koop staande woningen. Dit geeft aan dat sprake is van krapte op de woningmarkt in Waarland zowel ten opzichte van de gemeente Schagen als geheel Nederland. De aangeboden koopwoningen bevinden zich in het segment tussen de € 450.000 en € 550.000.

6.3 Toekomstig aanbod

De Provincie Noord-Holland monitort de plancapaciteit van woningbouw (www.plancapaciteit.nl). Plannen worden op basis van de planstatus ingedeeld in vier categorieën (PNH, 2016b):

1. onherroepelijke plannen;
2. door de gemeenteraad vastgestelde plannen waartegen nog beroep mogelijk is;
3. plannen in voorbereiding die nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld;
4. potentiële bouwlocaties: locaties die in de toekomst mogelijk voor woningbouw beschikbaar komen, maar waar nog geen plan voor bestaat.

Alleen woningen opgenomen in plannen die tot de categorieën 1 en 2 behoren, gelden als harde plancapaciteit. In de ladderonderbouwing is alleen de harde plancapaciteit vereist.

Het totale aantal woningen dat is opgenomen in plannen binnen de gemeente Schagen bedraagt ca. 1.997 woningen voor de periode tot 2030. Het grootste deel bedraagt zachte plancapaciteit waarbij onzeker is of en wanneer deze plannen ontwikkeld worden.

Het toekomstig aanbod in de gemeente Schagen zal vrijwel volledig worden gerealiseerd in een (centrum)dorps woonmilieu. Binnen de gemeente is uitsluitend een (centrum)dorps en landelijk woonmilieu aanwezig. Gelet op het ruimtelijk beleid van de provincie en gemeente vindt woningbouw zoveel mogelijk in of tegen de bestaande kernen plaats. Nieuwbouw in het landelijk gebied is eigenlijk uitsluitend mogelijk op Ruimte voor Ruimte-locaties. Gelet op de steeds meer beperkte toepassing van deze regeling, zal dit slechts beperkte aantallen betreffen.

7 Onderbouwing behoefte

In dit hoofdstuk komt de behoefte in de woningmarktregio aan bod: de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve woningbehoefte en tot slot conclusies over de behoefte in de woningmarktregio.

7.1 Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve vraag naar woningen in het primaire onderzoeksgebied (Schagen) in de periode 2017 - 2030 bedraagt op basis van de huishoudensprognose ca. 1.200 woningen. Op basis van het woningbehoefte onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het KwK is de regionale taakstelling vastgesteld. In de regionale afspraken zijn alleen de meest kansrijke locaties meegenomen op basis van een zgn. kernenscan. De kernenscan laat zien in welke kernen nieuwbouw de meeste toekomstwaarde heeft. Op basis van dit onderzoek is in regionaal verband afgesproken in de periode tot 2020 maximaal 2.750 woningen toe te voegen. Specifiek voor Schagen gaat het hier om een programma nieuwbouwwoningen tot 2020 van 900-950 woningen.

Bij de ondertekening van het KWK-convenant was het kerntotaal Waarland 44 woningen. Dit zijn 5 woningen minder dan de behoefte van 49 woningen (indien wordt uitgegaan van een verdeling van de gehele behoefte naar inwoneraantal). Deze keuze is gemaakt omdat bij de ondertekening in andere kernen deze 5 woningen meer wenselijk waren.

In Waarland zijn tussen 2015 en heden ruim 40 woningen gerealiseerd, veruit het grootste deel zijn de woningen die in het programma stonden. Er zijn een paar losse woningen toegevoegd vanwege bouwrechten of sloop/nieuwbouw. Het kerntotaal voor Waarland is in de 2e wijziging van het KWK opgehoogd met 4 woningen (doordat in andere kernen woningen werden geschrapt), waardoor er nieuwe plannen toegevoegd konden worden. Hiervoor zijn de plannen CPO handbalvelden (8 woningen binnen BSG), bowlingbaan (2 woningen binnen BSG) en het onderhavige plan aan de Veluweweg 44 (35 woningen, deels binnen BSG) toegevoegd en bij de laatste wijzigingen zijn er ook plannen opgevoerd voor het KwK, periode 2020-2030. Het is niet meer haalbaar om het plan in 2019 te realiseren.

In Waarland zal in de periode 2020-2030 behoefte zijn aan ca. 50 woningen, uitgaande van de prognoses van de provincie (2017). De beoogde planlocatie voldoet aan de primaire kwantitatieve behoefte binnen de regio.

7.2 Kwalitatieve behoefte

Binnen de gemeente is uitsluitend een (centrum)dorps en landelijk woonmilieu aanwezig. Gelet op het ruimtelijk beleid van de provincie en gemeente vindt woningbouw zoveel mogelijk in of tegen de bestaande kernen plaats. Nieuwbouw in een landelijk woonmilieu is eigenlijk uitsluitend mogelijk op Ruimte voor Ruimte-locaties. Het toekomstig aanbod in de gemeente Schagen zal vrijwel volledig worden gerealiseerd in een (centrum)dorps woonmilieu. Met uitzondering van een beperkte groep die de voorkeur heeft voor een landelijk woonmilieu, wordt hiermee automatisch invulling gegeven aan de aanwezige kwalitatieve woningbehoefte van mensen die in de gemeente Schagen een woning zoeken.

In het KwK is een afwegingskader opgenomen op grond waarvan wordt beoordeeld of woningbouwplannen die niet in het woningbouwprogramma zijn opgenomen kansrijk zijn. Het afwegingskader bestaat uit vier onderdelen, die uiteindelijk tot de projectbeoordeling leiden:

- Oordeel woongebied (kernenscan);
- Oordeel projectgebied;
- Oordeel productmarktcombinatie;
- Planbeoordeling.

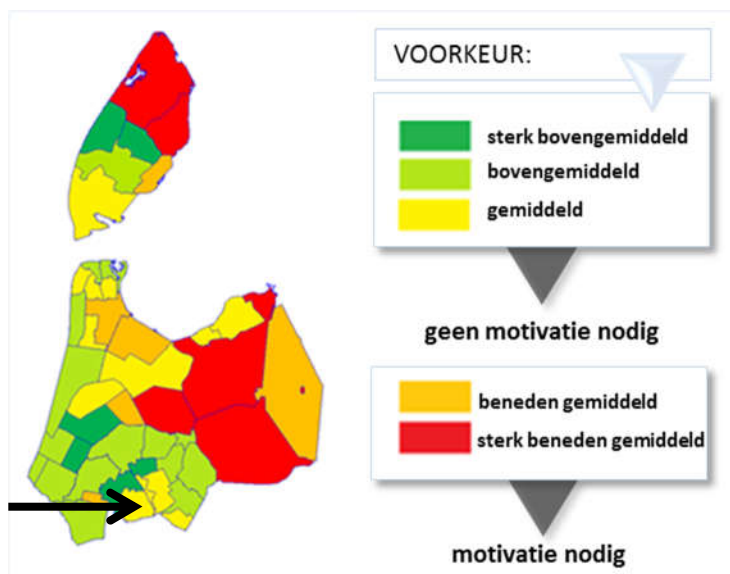
Hieronder worden de verschillende onderdelen behandeld met betrekking tot het plangebied.

Oordeel woongebied

In de kernenscan wordt elke kern beoordeeld op objectieve indicatoren, bijvoorbeeld gemiddelde WOZ-waarde, gemiddeld inkomen, niveau publieke ruimte en afstand tot verschillende voorzieningen. Op deze manier kan een kwantitatief oordeel geveld worden over de ligging en kansen van een kern.

Per indicator scoort een gebied een waarde op basis van een vijfpuntsschaal (-2, -1, 0, 1, 2). Het ongewogen gemiddelde geeft het eindoordeel voor een gebied. Deze waarden worden getoond door kleuren (rood = -2, oranje = -1, geel = 0, lichtgroen = 1 donker groen = 2).

De uitkomst van deze kernenscan heeft enerzijds geleid tot een kwantitatieve verdeling over de gemeenten in de kop van Noord-Holland. Anderzijds geldt dat de gebieden die gemiddeld of beter scoren meer in aanmerking komen voor woningbouwinitiatieven dan de overige gebieden. Hierdoor geldt dat alleen voor de overige gebieden een motivatie nodig is.



Gelet op de score van Waarland binnen de kernenscan wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan het eerste aspect van de kwalitatieve behoefte.

Oordeel projectgebied

Het tweede aspect dat bekeken is en ten grondslag ligt aan het afwegingskader, is het projectgebied. Elk plan is beoordeeld op concrete omgevingskenmerken. De beoordeling is relatief. Dat betekent dat projectlocaties altijd ten opzichte van elkaar worden beoordeeld. Voor het projectgebied zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- WOZ detailniveau kern: 1
- Woonomgeving detailniveau buurt: -1
- Afstand tot treinstation: -1
- Afstand tot hoofdverkeersweg: -1
- Afstand tot supermarkt: 1

Het locatieoordeel voor het projectgebied is -0,06. Dit is gemiddeld.

Het plangebied voldoet aan het tweede aspect van de kwalitatieve behoefte

Oordeel PMC

Het derde aspect is het beoordelen van projecten op aantrekkelijke of minder aantrekkelijke productmarktcombinaties (pmc's). De beoordeling van de pmc per gemeente en kern is objectief tot stand gekomen en wordt bepaald door de volgende stappen te doorlopen:

1. Afzetten tegen bestaande voorraad en toekenning scores per pmc per gemeente, dit heeft geresulteerd in de volgende tabel:

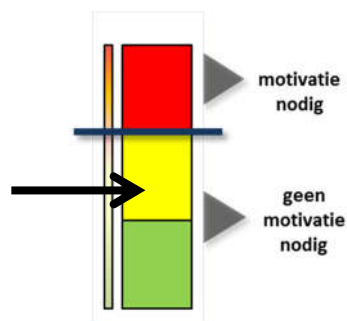
				-1 tot -0,75	-0,74 tot -0,01	0 en hoger					
				-1	0	1					
				Den Helder	Hollands Kroon	Schagen	Texel				
EGW (niet 0-treden)	koop	<180	Sociaal	-0,75	-1	-0,32	0	-0,21	0	0	1
EGW (niet 0-treden)	koop	180 tot 250	Midden	-0,75	-1	-0,95	-1	-0,86	-1	-1	-1
EGW (niet 0-treden)	koop	>250	Duur	-0,88	-1	-0,68	0	-1	-1	-1	-1
EGW (niet 0-treden)	huur	<680	Sociaal	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
EGW (niet 0-treden)	huur	>680	Duur	-1	-1	-0,95	-1	-1	-1	-0,14	0
Appartement	koop	<180	Sociaal	-0,5	0	-0,84	0	-0,79	0	-0,71	0
Appartement	koop	180 tot 250	Midden	-0,5	0	-0,79	0	-0,71	0	-0,71	0
Appartement	koop	>250	Duur	-0,63	0	-0,74	0	-0,64	0	-0,86	0
Appartement	huur	<680	Sociaal	-0,5	0	-0,79	0	-0,5	0	-0,71	0
Appartement	huur	>680	Duur	-0,5	0	-0,74	0	-0,43	0	-0,86	0
0-Treden	koop	<180	Sociaal	0,13	1	-0,16	0	0,14	1	0	0
0-Treden	koop	180 tot 250	Midden	0,13	1	0,11	1	0,14	1	0,71	1
0-Treden	koop	>250	Duur	-0,13	0	-0,26	0	0,14	1	0	0
0-Treden	huur	<680	Sociaal	0	1	-0,05	1	0,43	1	0,29	1
0-Treden	huur	>680	Duur	0	1	-0,37	0	0,14	1	0,14	1

2. Toepassing scores gemeenteniveau in het afwegingskader
3. Doorvertaling naar kernniveau

Staffel

-1 tot -0,75	-0,74 tot -0,01	0 en hoger
-1	0	1

PMC plan Veluweweg 44 = -0,31



Op basis van de PMC sluit de beoogde ontwikkeling aan op de kwalitatieve woningbouwbehoefte naar nultredenwoningen, koopwoningen in het segment 180.000 tot 250.000 euro en >250.000 euro.

Het plangebied voldoet aan het derde aspect van de kwalitatieve behoefte

Conclusie

Het doel van het KwK is het voeren van een actieve regionale samenwerking ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt. Binnen de regio zijn onder andere afspraken gemaakt over het verminderen van de geprogrammeerde woningaantallen, om kwantitatief en kwalitatief aan te sluiten bij de woningbehoefte. De beoogde planlocatie voldoet aan de primaire kwantitatieve behoefte binnen de regio:

- Veluweweg 44 (Adamsland) is als kansrijke locatie opgenomen in de lijst met plannen (35 woningen in de periode 2020-2030);
- Op regionaal niveau scoort de kern Waarland en het projectgebied als kwalitatief woongebied gemiddeld;

- Het plan scoort kwalitatief beter dan de andere plannen in Waarland.
- Er is sprake van een marktconforme PMC.

Naast de objectieve planbeoordeling in de eerste drie onderdelen, bestaat het vierde onderdeel uit een beleidsmatige afweging. Dit is met name bedoeld voor plannen die op basis van het afwegingskader minder kansrijk worden geacht, maar waar beleidsmatig al afspraken over zijn gemaakt of politiek gevoelig zijn.

Zoals hiervoor aangegeven scoort het plan Adamsland op de eerste drie onderdelen positief. De beleidsmatige afweging is daarom niet noodzakelijk voor een positief advies. Desalniettemin kan worden opgemerkt dat met dit woningbouwplan wordt bereikt dat de gebouwen van een voormalig loonbedrijf kunnen worden gesloopt en een bedrijfsbestemming binnen de kern van Waarland wordt opgeheven.

Op 24 januari 2019 is het plan in het regionaal overleg bestuurlijk afgestemd en akkoord bevonden binnen het KwK.

8 Binnenstedelijke mogelijkheden

Op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking dient voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied, te worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro, artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h) hanteert als definitie van bestaand stedelijk gebied: *‘een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’*.

Volgens de Bro-definitie valt een deel van de geplande woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied. Zoals eerder is aangegeven, wordt voor de woningbouwontwikkeling het principe van Ruimte voor Ruimte toegepast waarbij compensatie van te slopen storende bebouwing plaatsvindt op de locatie zelf. Met dit plan wordt circa 5.000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing in de kern van Waarland verwijderd. Per saldo zal het bebouwd oppervlak afnemen.

De beoogde ontwikkeling is een plan van beperkte omvang die een lokale werking heeft, mede gezien de geografische afstanden tussen de kernen. Met de voltooide ontwikkeling op de voormalige voetbalvelden (supermarkt en 21 woningen) en voormalige handbalvelden (8 starterswoningen) zijn de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied in Waarland ingevuld. Aan de westzijde van de Beemsterboerweg zijn nog woningen voorzien. Deze gronden vallen op grond van de huidige bestemming en het gebruik echter buiten bestaand stedelijk gebied.

De enige op dit moment aanwezige reële transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied is de locatie Adamsland. Uit de exploitatieopzet volgt dat transformatie van deze locatie naar woningbouw enkel mogelijk is als ook aangrenzende agrarische gronden buiten bestaand stedelijk gebied bij het plan worden betrokken waarmee voldoende woningen kunnen worden gerealiseerd om een financieel haalbaar plan te maken. Door het betrekken van deze gronden ontstaat de mogelijkheid om één woningbouwplan te realiseren op en grenzend aan de locatie van te slopen storende bebouwing. Deze gronden grenzen aan drie zijden aan bestaand stedelijk gebied. De ARO-commissie van de provincie onderschrijft op basis van de gepresenteerde stedenbouwkundigen en landschappelijke analyse de locatiekeuze uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit.

9 Samenvatting en conclusie

Op basis van de voorgaande hoofdstukken worden de volgende conclusies getrokken:

- In Waarland zal in de periode 2020-2030 behoefte zijn aan ca. 50 woningen, uitgaande van de prognoses van de provincie (2017). De beoogde planlocatie voldoet aan de primaire kwantitatieve behoefte binnen de regio.
- Omdat in de gemeente Schagen uitsluitend sprake is van een (centrum)dorps en landelijk woonmilieu kan worden geconcludeerd dat het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte met betrekking tot woonmilieu.
- Het plan scoort positief binnen het afwegingskader van het KwK. Er is sprake van een marktconforme PMC.
- Op 24 januari 2019 is het plan in het regionaal overleg bestuurlijk afgestemd en akkoord bevonden binnen het KwK.
- Uit de door de dorpsraad Waarland uitgevoerde woningbehoefte-enquete komt naar voren dat de vraag naar type woningen evenwichtig is verdeeld. Het woningbouwplan sluit hier bij aan.
- Met het woningbouwplan wordt bereikt dat de gebouwen van een voormalig loonbedrijf kunnen worden gesloopt en een bedrijfsbestemming binnen de kern van Waarland wordt opgeheven;
- Binnenstedelijk zijn er binnen Waarland geen reële alternatieven voor woningbouw. De enige op dit moment aanwezige reële transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied is de locatie Adamsland. Uit de exploitatieopzet volgt dat transformatie van deze locatie naar woningbouw enkel mogelijk is als ook aangrenzende agrarische gronden bij het plan worden betrokken waarmee voldoende woningen kunnen worden gerealiseerd om een financieel haalbaar plan te maken.

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is passend binnen de afspraken die zijn gemaakt in het KwK. De geplande ontwikkeling voorziet in een behoefte en is gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.