



Gemeente
Drechterland

Onderbouwing ontheffingsaanvraag BBG
Reigersborg Noord 3

Hoogkarspel, september 2012

VOLLMER &
PARTNERS

stedebouw en landschap



bezoekadres
Goeman Borgesiuslaan 77
3515 ET Utrecht

postadres
Postbus 9769
3506 GT Utrecht

telefoon
030 6664302

fax
030 7551502

e-mail
info@vp.nl

website
www.vp.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	1.1 Voorgenomen ontwikkeling	3
	1.2 Wat vooraf ging	5
	1.3 Provinciaal beleid t.a.v. het bouwen buiten BBG	8
2	Motivering vanuit woningbouwbehoefte	10
	2.1 Beleidsuitgangspunten	10
	2.2 Gebiedsdocument Noord-Holland Noord	10
	2.3 Woningbouwmonitor 2012	14
	2.4 Provinciale Woonvisie 2010-2020	17
	2.5 Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020	19
	2.6 Regionaal Actieprogramma (RAP)	28
3	Motivering vanuit mogelijkheden binnen BBG	32
	3.2 Vergelijking beleidsmatige opgave en mogelijkheden binnen BBG	43
4	Verantwoording landschappelijke inpassing	46
	4.1 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)	46
	4.2 Inpassing in de omgeving	47
5	Conclusie	54

1 INLEIDING

In Hoogkarspel wordt het nieuwbouwgebied Reigersborg ontwikkeld. Een groot deel van Reigersborg is reeds gerealiseerd. Het plandeel Reigersborg Noord 3 is nu aan de orde.



Ligging plangebied Reigersborg Noord 3

Reigersborg Noord 3 valt formeel buiten het Bestaand Bebouwd gebied (BBG) zoals aangeduid in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Reigersborg is op de kaart 'Bestaand Bebouwd Gebied', behorende bij de Provinciale Ruimtelijke verordening Structuurvisie (PRSV) grotendeels als bestaand bebouwd gebied aangemerkt. De tekst in de verordening is echter leidend voor de precieze begrenzing van Bestaand Bebouwd Gebied. Omdat voor het gedeelte Reigersborg Noord 3 nog niet eerder een bestemmingsplan ter visie is gelegd (conform artikel 3.8 Wro) wordt Reigersborg Noord 3 niet gerekend onder Bestaand Bebouwd Gebied.

De Provincie Noord-Holland is terughoudend in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied. Nieuwe woningbouw buiten BBG is alleen mogelijk met een ontheffing van Gedeputeerde Staten. In het verzoek tot ontheffing moeten nut en noodzaak worden aangetoond.

In deze notitie wordt de ontwikkeling van deze fase van Reigersborg vanuit verschillende invalshoeken gemotiveerd. Deze notitie dient als onderbouwing bij de ontheffingsaanvraag van de gemeente Drechterland voor de ontwikkeling van Reigersborg Noord 3.

1.1 Voorgenomen ontwikkeling

Reigersborg Noord 3 maakt onderdeel uit van de woonwijk Reigersborg. Reigersborg is ontworpen om ruimte te bieden aan circa 900 woningen. Daarvan zijn er inmiddels circa 650 gerealiseerd en bewoond.

Reigersborg Noord 3 wordt een duurzaam woongebied met circa 245 woningen, te ontwikkelen in meerdere fasen. Het plangebied is circa 12,6 hectare groot. In opdracht van de gemeente Drechterland is door bureau Vollmer & Partners een stedenbouwkundig plan gemaakt voor het gebied. Reigersborg Noord 3 wordt een groene, lommerrijke buurt. Het kenmerkt zich door een heldere structuur waarbij de woongebieden worden ingebed tussen boomrijke woonstraten en een ruime parkachtige structuur van groen- en water. Reigersborg Noord 3 is sterk gekoppeld aan het reeds gerealiseerde deel van Reigersborg en vormt een logische afronding van het geheel (zie hiervoor hoofdstuk 4.2). Op dit moment wordt uitgegaan van een gefaseerde bouw van de wijk met circa 35 woningen per jaar.

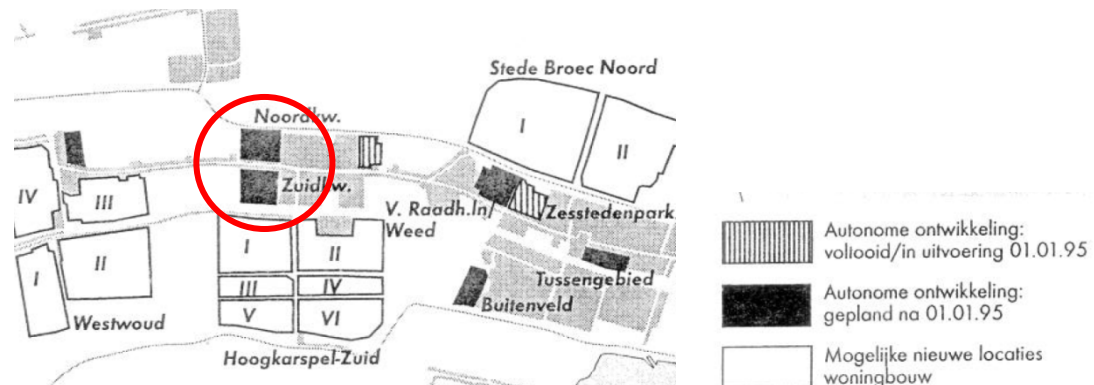


Stedenbouwkundig plan Reigersborg Noord 3, stand van zaken juli 2011

Voor Reigersborg Noord 3 is een (voorontwerp)bestemmingsplan voorbereid. Daarin is rekening gehouden met alle ruimtelijke en milieuaspecten. Er is sprake van een planologisch verantwoord en haalbaar plan. De motivering ten aanzien van het bouwen buiten BBG wordt te zijner tijd toegevoegd aan het bestemmingsplan.

1.2 Wat vooraf ging

De onderhavige locatie is in het kader van de Nota Bouwstenen van de Intergemeentelijke structuurschets HES-gebied van 12 december 1995 reeds aangegeven als gebied voor nieuwe woningbouw. De locatie van het huidige Reigersborg is aangemerkt als locatie voor autonome groei.



Uitsnede kaartbeeld woningbouwlocaties Intergemeentelijke Structuuschets HES-gebied.

In de reactie van de Provinciale Planologische Commissie van Noord-Holland van 3 januari 1996 wordt voor Hoogkarspel aangegeven dat er ruimtelijke mogelijkheden zijn voor woningbouw op locaties aan de oostzijde (Voorstik) en voorts aan de westkant van Hoogkarspel (t.p.v. het huidige Reigersborg Noord en –Zuid).

Op 23 december 1997 heeft de provincie Noord-Holland met deze woningbouwontwikkeling ingestemd. Het gaat om de totale ontwikkeling van Reigersborg, waarvan Reigersborg Noord 3 deel uitmaakt. Deze ontwikkeling is dus in overleg en in overeenstemming met de provincie tot stand gekomen. Het maakt onderdeel uit van een reeds ingezet proces. De ontwikkeling van deze fase van Reigersborg kan in feite niet meer teruggedraaid worden.

Voor de wijk Reigersborg als geheel is in 1999 een “Visie in hoofdlijnen” opgesteld, waarin de beoogde karakteristieken van het plangebied zijn aangegeven.

De visie maakt een onderscheid in het gedeelte van het gebied ten zuiden van de Streekweg en het gebied ten noorden ervan. De twee delen hebben een verschillend karakter. Het gedeelte ten zuiden van de Streekweg kent een open relatie met het landschap. Openheid en water zijn als uitgangspunt gekozen voor de sfeer in dit gedeelte. Het noordelijk deel heeft minder relatie met de omgeving. In dit gedeelte wordt uitgegaan van een meer besloten en boomrijk milieu. De delen worden in de visie aangeduid aangeduid als ‘Blauwe Zuid’ en ‘Groene Noord’.



Visie op hoofdlijnen Reigersborg

In oktober 2004 is door de provincie het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord vastgesteld als streekplan (de voorloper van de huidige Structuurvisie Noord-Holland 2040). In het ontwikkelingsbeeld is het beleid erop gericht om de regio in te richten in de vorm van een stedelijke band tussen Enkhuizen en Hoorn, doorsneden door een viertal groene scheggen. De groene scheggen verbinden het noordelijk deel van West-Friesland, het gebied 'Kromme Leek', met het zuidelijk deel, het gebied van 'Polder de Drieban'. De scheggen waarborgen de kwaliteit van het landschap en de open ruimte en verbinden het open en groene landschap ten zuiden en ten noorden van de band. Reigersborg is opgenomen als onderdeel van de stedelijke band.



Stedelijke band met groene scheggen, uitsnede Ontwikkelingsbeeld Noord Holland Noord

Hoogkarspel is gunstig gelegen ten opzichte van de (regionale) infrastructuur. De structuurvisie Noord-Holland 2040 gaat uit van het behoud en de ontwikkeling hiervan. In dit

verband zijn de Drechterlandseweg (N302) en de aanleg van de nieuwe Westfrisiaweg (N23) van belang. Op dit moment is de Drechterlandseweg de belangrijkste regionale ontsluiting. Langs Reigersborg is reeds een geluidswal aangelegd, vormgegeven als groene, parkachtige rand, die de wijk afschermt van de N302. Deze wal is reeds doorgezet langs Reigersborg-Noord 3 als voorinvestering in de woonkwaliteit ter plekke. Mede door deze groene geluidswalzone is Reigersborg Noord 3 landschappelijk reeds duidelijk ingekaderd.



Plangebied Reigersborg Noord 3, ingekaderd door parkachtig ingerichte geluidswal

In de nabije toekomst zal de N23 worden aangelegd. Reigersborg Noord 3 kan hierop een uitstekende aansluiting krijgen. Vanuit de plannen voor Reigersborg als geheel zijn al (financiële) reserveringen gedaan om bij te dragen aan de mogelijke realisatie van deze aansluiting.

Verder is Reigersborg op gunstige afstand van het station Hoogkarspel gelegen. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed. De afronding van Reigersborg past binnen het consequente ruimtelijke beleid van de gemeente Drechterland. Bij de opbouw en uitbreiding van Hoogkarspel zijn de bestaande begrenzings in het landschap, de spoorlijn en de N302, als uitgangspunt genomen (zie ook hoofdstuk 4.2 van deze onderbouwing). Op die manier is een compacte kern ontstaan met een goed draagvlak voor centrum- en openbaar vervoersvoorzieningen.

In het Coalitieakkoord 2011–2015 'Verantwoord en duidelijk gericht op de toekomst', van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, is het programma voor de komende jaren puntsgewijs uiteengezet. Het college van GS concentreert zich onder andere op het ruimtelijk-economisch domein. Hierbij ligt een zwaar accent op de ontwikkeling van een kwalitatief goede leefomgeving en de bevordering van een goede bereikbaarheid. Het college wil een provincie waarin wonen, werken en recreëren in balans zijn met het landschap.

Het college van GS gaat in de komende periode onderzoeken op welke wijze de provincie zich in kan zetten voor de kleine kernen. Het college wil de vitaliteit van kleine kernen en het platteland behouden. Belangrijk daarbij is regionale afstemming ten aanzien van voorzieningen.

In aanvulling op de structuurvisie gaat het college onderzoeken of de huidige woningbouwopgave in voldoende mate tegemoet komt aan de toekomstige woningbouwbehoefte in de verschillende regio's, zowel kwalitatief als kwantitatief. Dit onderzoek kan leiden tot een aanpassing van de structuurvisie.

Hierbij dient rekening gehouden te worden met de (regionale) demografische ontwikkeling en de landelijke onderzoeken naar de woningbouwbehoefte. Uitgangspunt is dat er vraaggestuurd wordt gebouwd en dat Noord-Holland de eigen woningbouwbehoefte zoveel mogelijk faciliteert. Indien nodig sluit het college bebouwing buiten bestaand bebouwd gebied niet uit. Voorwaarde is dan dat er voldoende waarborgen zijn op het gebied van landelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit. De invulling van de woningbouwbehoefte biedt bovendien ruimte aan duurzaam bouwen en aan levensloopbestendig bouwen.

Reigersborg Noord 3 sluit goed aan bij de uitgangspunten uit het coalitieakkoord van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. In de hoofdstukken 2, 3 en 4 van deze onderbouwing ontheffingsaanvraag BBG is een en ander uiteengezet. Reigersborg Noord 3 voorziet in de regionale woningbehoefte, is door de opzet van het stedenbouwkundig plan goed ingepast in het landschap en heeft een hoofdstructuur met een sterke ruimtelijke kwaliteit. Het plan biedt de ruimte voor duurzaam en levensloopbestendig bouwen. Het plan maakt het mogelijk dat aan het woningbouwprogramma kleinschalige (zorg-) voorzieningen en/of bedrijfsactiviteiten worden toegevoegd. Hiermee kan een bijdrage worden geleverd aan de vitaliteit van Hoogkarspel.

Reigersborg Noord 3 is de afronding van een reeds lang lopend project. Het staat ook al jaren opgenomen als plancapaciteit binnen de gemeente Drechterland en de provincie Noord-Holland (zie hoofdstuk 2 van deze onderbouwing). Mede op basis van dit beleid zijn in het verleden al grondaankopen gedaan om de ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente en de ontwikkelende partij zijn dan ook gereed om het bestemmingsplan in procedure te brengen en te starten met de ontwikkeling van Reigersborg Noord 3.

1.3 Provinciaal beleid t.a.v. het bouwen buiten BBG

In juni 2010 is de Structuurvisie Noord Holland 2040 vastgesteld, met daaraan gekoppeld de Provinciale Ruimtelijke verordening Structuurvisie (PRVS). In de Structuurvisie is sterker dan voorheen ingezet op het beperken van woningbouwontwikkeling buiten het reeds bestaande bebouwde gebied in de provincie. Dat betekent dat uitbreidingsplannen die al in voorbereiding zijn genomen, op basis van het eerdere beleid, niet zonder meer voortgezet mogen worden.

Uitgangspunt van de provincie is om de steden optimaal te benutten en de landschappen open te houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. Dat is vertaald in beleid waarbij de gemeenten binnen bestaand bebouwd gebied een grote beleidsvrijheid hebben gekregen om het grondgebied in te richten. Buiten het bestaand bebouwd gebied zijn er meer eisen aan eventuele ontwikkelingen en kunnen plannen alleen via een ontheffing van de provincie mogelijk worden gemaakt.

De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen van het Noord-Hollandse cultuurlandschap, het zogenaamde Landschaps-DNA. Ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied worden pas toegestaan na het aantonen van nut en noodzaak en het verkennen van binnenstedelijke verdichtings- en transformatiemogelijkheden.

Het beleid om uitbreidingen buiten BBG te toetsen is verder uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) van Noord Holland stelt dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied (dat is het gebied buiten bestaand bebouwd gebied). Gedeputeerde staten kunnen hiervan ontheffing verlenen mits een drietal zaken wordt gemotiveerd:

- *Motivering vanuit woningbouwbehoefte*
De noodzaak van nieuwe woningbouw wordt aangetoond aan de hand van de relevante provinciale en regionale beleidsdocumenten.
- *Motivering vanuit mogelijkheden binnen BBG*
Er wordt aangetoond dat nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied.
- *Verantwoording landschappelijke inpassing*
Er wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteitseis in geval van verstedelijking in het landelijk gebied in acht wordt genomen. Deze Ruimtelijke kwaliteitseis is beschreven in artikel 15 van de PRVS.

2 Motivering vanuit woningbouwbehoefte

2.1 Beleidsuitgangspunten

In de PRVS worden de volgende documenten als uitgangspunt voor het motiveren van de noodzaak voor nieuwe woningbouw genomen:

- Gebiedsdocumenten Noord-Holland Noord 2010-2020 en Metropoolregio Amsterdam 2010-2020 (vastgesteld in 2009);
- Provinciale woningbouwmonitor (jaarlijks opgesteld en vastgesteld);
- Provinciale woonvisie 2010-2020 (27 september 2010);
- Regionale Actieprogramma's (vastgesteld 24 april 2012).

Op 24 april 2012 heeft het college van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland het 'Regionaal Actieprogramma Wonen Noord-Holland Noord 2011-2015, regio West-Friesland, december 2011' vastgesteld (met uitzondering van de aantallen en locaties buiten bestaand bebouwd gebied).

De Kadernota Woonvisie West-Friesland heeft gediend als belangrijke bouwsteen voor het RAP. Daarom wordt de kadernota ook behandeld in de voorliggende onderbouwing.

Een ander aandachtspunt is het verschijnen van de provinciale nota 'Nut en noodzaak Wonen buiten Bestaand Bebouwd Gebied, juli 2011'. Dit document bestaat uit twee delen: een deel over het proces van een verzoek tot ontheffing, en een inhoudelijk deel met de onderdelen waarop het verzoek tot ontheffing zal worden beoordeeld. Een nieuw inhoudelijk punt is dat de nota rekening houdt met een 'gezonde overcapaciteit' aan plannen. Met een overplanning van maximaal 30 % per regio wordt ingestemd, mits deze 30 % niet de geprognosticeerde vraag voor de daaropvolgende periode overschrijdt. Hierbij is uitgegaan van een flexibele programmering en de ervaring dat planuitval zich voor doet (doorgaans circa 30%).

In de paragrafen 2.2 t/m 2.6, waarin de verschillende beleidsdocumenten worden behandeld, is deze 'gezonde overcapaciteit' niet als extra opgave verwerkt. De woningbouwopgave wordt weergegeven zoals deze oorspronkelijk in de beleidsdocumenten staat.

In paragraaf 3.2 'vergelijking beleidsmatige opgave en mogelijkheden binnen BBG' is, naast de oorspronkelijke getallen uit het beleid, aangegeven wat de woningbouwopgave is wanneer rekening wordt gehouden met een 'gezonde overcapaciteit' van 30%.

2.2 Gebiedsdocument Noord-Holland Noord

In 2009 is het Gebiedsdocument Noord-Holland Noord 2010-2020 vastgesteld. In dit Gebiedsdocument geven de overheden uit de regio Noord-Holland Noord (gemeenten en provincie) gezamenlijk hun visie op de ontwikkelingsopgaven voor de Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en West-Friesland. De oriëntatie is breder dan alleen de woningbouwopgave.

Als missie geldt het realiseren van een duurzaam en bereikbaar Noord-Holland Noord met een evenwichtige woon/werkbalans en behoud en versterking van zowel de unieke landschappelijke en stedelijke kwaliteiten als van het voorzieningenniveau in de vitale plattelandskernen.

2.2.1 Brede visie

In de visie wordt allereerst ingegaan op het belang van het toewerken naar een duurzame en bereikbare regio. Vervolgens volgt een beschrijving van de verstedelijkingsambities van de regio. Hieruit vloeien verschillende ontwikkelingsopgaven voort.

De afwisselingen van gevarieerde open landschappen en karakteristieke steden en dorpen zijn belangrijke kernwaarden van Noord-Holland Noord. Het gebiedsdocument zet in op het behoud daarvan. Daarnaast gaat het gebiedsdocument uit van het versterken van de economische positie van de regio, met name door de bereikbaarheid te vergroten en infrastructurele knelpunten op te lossen. De investeringen in de gebouwde omgeving wil Noord-Holland Noord in de eerste plaats doen in de bestaande steden, waardoor optimaal kan worden ingespeeld op de mogelijkheden van een goed openbaar vervoer.

Uitgangspunt is dat economische ontwikkeling niet ten koste gaat van landschappelijke kwaliteit. Gekozen wordt voor een duurzame ontwikkeling op basis van de huidige sterke kwaliteiten van de regio West-Friesland, waaronder rust en ruimte. Het bedrijfsleven in Noord-Holland Noord profileert zich met onderscheidende thema's als water, energie, toerisme, vrijetijdsindustrie en agribusiness. Wat betreft woningbouw kijkt het gebiedsdocument vooruit naar de periode dat delen van de regio Noord-Holland Noord te maken krijgen met bevolkingskrimp.

Een belangrijk punt in het gebiedsdocument is de economische positie van de regio. Met name het verbeteren van de woon-werkbalans is een belangrijke opgave. Het gebiedsdocument zet sterk in op het verbeteren van infrastructuur, waaronder de N23.

Daarmee wordt beoogd de druk op de Randstad te verminderen en bij te dragen aan de ruimtelijk economische ontwikkeling van de as Alkmaar Hoorn. Bij verbeterde bereikbaarheid en verdere economische ontwikkeling (meer banen) ontstaat de mogelijkheid als regio een deel van de woonbehoefte vanuit het noordelijke deel van de Randstad op te vangen.

2.2.2 Woningbouw

Het gebiedsdocument signaleert dat de beoogde woningbouwtaakstelling voor de periode 2004-2014 niet wordt gehaald. Opvallend is dat de onderproductie niet heeft geleid tot meer spanning op de woningmarkt. De markt is zelfs iets meer ontspannen en de vraag naar bepaalde categorieën woningen neemt af. Daar staat tegenover dat de doorstroming stagneert, wat slecht is voor het goed functioneren van de woningmarkt. Dit leidt ertoe dat specifieke doelgroepen, waaronder starters, steeds moeilijker toegang tot de woningmarkt krijgen.

De teruglopende vraag wordt overigens niet in alle drie de deelregio's even sterk gevoeld. In de Kop van Noord-Holland is de afname het sterkst en in Regio Alkmaar het minst. De regio West-Friesland zit daar tussenin.

Vanwege o.a. de economische en demografische en de gesignaleerde situatie op de woningmarkt is herbezinning op de woningbouwtaakstelling gewenst. Voor de periode 2010-2020 wordt in eerste instantie uitgegaan van een bevolkingsgroei van in totaal 22.800. Dit leidt tot een netto bouwprogramma van 24.800 woningen, verdeeld over de regio. Deze productie is met name bedoeld voor 'eigen groei', aangevuld met een migratiesaldo. Indien een toenemend aantal bedrijven zich in de regio gaat vestigen, belangrijk in het kader van het meer in evenwicht brengen van de woon/werkbalans, neemt de groei van het aantal huishoudens mogelijk sterker toe.

Deelgebied	2010-2014		2015-2019	
	Woning-behoefte	Beschikbare Capaciteit	Woning-behoefte	Geplande capaciteit
Kop van Noord-Holland	3500	11700	2400	3500
West Friesland	5200	10200	3700	3100
Regio Alkmaar	6000	13500	4000	1600
Totaal	14700	35400	10100	8200

Bron: provincie Noord-Holland, Woningbouwmonitor 2009

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er op dit moment ruim voldoende plancapaciteit is om de behoefte aan nieuwbouwwoningen op te vangen. Aandachtspunt hierbij is en blijft de daadwerkelijke realisatie.

De regio wil een belangrijk deel, minstens 25 tot 40%, van de nieuwe woningen binnenstedelijk realiseren. Daarnaast kan het vanwege de leefbaarheid van kleine kernen gewenst zijn om, in aansluiting op bestaande kernen, beperkt bouwen in landelijk gebied toe te staan.

Van belang is dat het in Noord-Holland Noord met name gaat om het verbeteren van de kwaliteit. De regio wil nadrukkelijk inzetten op het realiseren van een vraaggericht aanbod van woningen door het ontwikkelen van duidelijk onderscheidende woonmilieus. Een aanbod dat enerzijds concurrerend is met de Metropoolregio Amsterdam en anderzijds inspeelt op de behoefte van woonconsumenten, waaronder met nadruk jongeren en ouderen. Deze inzet vergt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit van woningen.

In het gebiedsdocument is een zestal prioritaire ontwikkelingsopgaven benoemd. De samenwerkende overheden zien deze als cruciaal voor het succes van de gekozen strategie, waarbij geldt dat de ene opgave onlosmakelijk samenhangt met de andere.

Het belangrijkste speerpunt ten aanzien van woningbouw in Noord-Holland is beschreven onder de noemer '*Naar een vitaal platteland*'

Het open platteland met de vele karakteristieke dorpen vormt een tegenhanger van het aangrenzende sterk verstedelijkte metropoolgebied. Door vergrijzing en het vertrek van jongeren komt de leefbaarheid van de plattelandsgebieden echter onder druk te staan.

Eén van de oorzaken vormt het gebrek aan nieuwbouwmogelijkheden, onder meer als gevolg van de huidige regels en begrenzing van uitsluitingsgebieden. Deze hebben in de praktijk onbedoelde effecten gehad op de kwaliteit van het landelijk gebied. Doordat vrijwel niets meer mag, wordt in de praktijk van alledag met steeds grotere volharding gezocht naar mazen in het net om toch te kunnen bouwen. De optelsom hiervan maakt dat het landschap verrommelt en het groene karakter van kernen verloren gaat. Dit onbedoelde effect staat haaks op de feitelijke doelstelling van het uitsluitingsbeleid, namelijk behoud van natuur en landschappelijke kwaliteit.

Een ander aandachtspunt is de vergrijzing van het platteland. Oorzaak is niet alleen de stijging van de gemiddelde leeftijd, maar ook het minder in trek zijn van het platteland bij jongeren als gevolg van gebrek aan ontspannings- en ontplooiingsmogelijkheden en voorzieningen. Initiatieven om het voorzieningenniveau te verbeteren verdienen de komende jaren dan ook nadrukkelijk aandacht. Hetzelfde geldt voor het realiseren van zowel starterswoningen als van woon/zorgcombinaties.

Beleid- en regelgeving dient deze ontwikkelingsrichting te faciliteren en te stimuleren, waarbij het oog vooral gericht moet zijn op het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Deze beleidsomslag houdt in dat er meer maatwerk moet worden toegepast. De focus moet daarbij

gericht zijn op enerzijds het leefbaar en vitaal houden van het platteland en anderzijds op instandhouding en versterking van het landschap. Kansen liggen in het toestaan van bouwen in de plattelandskernen en aan de grenzen daarvan, dit laatste via combinaties van landschapsontwikkeling en een logische afronding van de randen van de kernen.

2.2.3 Conclusie ten aanzien van Reigersborg-Noord 3

De beoogde woningbouwproductie van Drechterland past in het beeld van een evenwichtige ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio. Reigersborg Noord 3 levert met name een aandeel in de lokale en regionale woningbehoefte. Deze woningbehoefte is met name bedoeld voor 'eigen groei'. De ontwikkeling van de N23 zal in de toekomst de ruimtelijke en economische dynamiek van de gemeente verder versterken.

Verder is duurzame ontwikkeling in het gebiedsdocument een belangrijk uitgangspunt. Ditzelfde uitgangspunt is door de gemeente en ontwikkelaar meegegeven bij de opdracht voor het ontwerp van de wijk (zie hiervoor ook paragraaf 2.5.4).

Reigersborg Noord 3 maakt deel uit van een grotere ontwikkeling van Reigersborg. Het betreft de afronding van een wijk en feitelijk de afronding van de noordwestelijke zijde van Hoogkarspel. De wijk voegt zich binnen het stedenbouwkundige patroon van Hoogkarspel (zie hoofdstuk 4). In het kader van de ontwikkeling van Reigersborg als geheel is de geluidswalzone langs de N302 al in zijn geheel aangelegd. De Tolweg begrenst het plan in het landelijk gebied. Daardoor is de relatie met het landschap zeer gering. Ontwikkeling van Reigersborg als afronding van de kern van Hoogkarspel draagt bij aan de woningbouwproductie en de draagkracht van de kern van Hoogkarspel en verlaagt daarmee de druk op het omringende landschap.

Ten aanzien van de woningverdeling is een verdeelsleutel aangehouden die ruimte biedt voor verschillende categorieën. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de volgende verdeling:

- Goedkoop 35%
- Middelduur 25%
- Duur 40%

Met een aandeel van in totaal 60% betaalbaar (bestaande uit goedkoop en middelduur) zal er voldoende ruimte zijn voor starters op de woningmarkt. Naast het gewone programma dat geschikt is voor jong en oud, is een gedeelte aangeduid dat specifiek bestemd kan worden voor wonen in combinatie met zorg.

De wijk zal gefaseerd ontwikkeld worden om jaarlijks een goed gedoseerd aantal woningen op de markt te kunnen brengen. Er is gekozen voor een bestemmingsplan dat globaal van opzet is. Het legt de stedenbouwkundige hoofdstructuur vast. De stedenbouwkundige opzet biedt ruimte om verschillende programma's te realiseren. Op die manier kan gedurende de ontwikkeling van de wijk nog ingespeeld worden op de actuele vraag en de actuele ontwikkeling op de woningmarkt. Het is de bedoeling om in de wijk functies aan het woningbouwprogramma te koppelen die de bruikbaarheid en flexibiliteit van de wijk groter maken. In Reigersborg Noord 3 wordt de mogelijkheid geboden om bijvoorbeeld bedrijvigheid en ook mantelzorg aan huis te koppelen. In het bestemmingsplan is een gedeelte aangeduid om een woonzorgvoorziening in de wijk te kunnen realiseren.

Geconcludeerd wordt dat Reigersborg Noord 3 geheel in lijn is met het gebiedsdocument Noord-Holland Noord.

2.3 Woningbouwmonitor 2012

Om inzicht te krijgen in de Noord-Hollandse woningbouwproductie voert de provincie jaarlijks de woningbouwmonitor uit. Het belangrijkste doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwopgaven, nu en in de toekomst.

2.3.1 woningbouwopgave

Op basis van de provinciale prognose uit 2009 bedraagt de uitbreidingsbehoefte voor Noord-Holland Noord en de Metropool Regio Amsterdam (MRA) (exclusief Lelystad) in de periode 2010-2040 260.000 woningen.

2010-2020

De totale woningbehoefte voor deze periode is 125.000 woningen (Noord-Holland Noord + MRA). Locaties en planning zijn vastgelegd in de verstedelijkingsafspraken voor de Metropoolregio Amsterdam en Noord-Holland Noord.

2020-2030

In deze periode is de totale uitbreidingsbehoefte 85.000 woningen. 10.000 voor Noord-Holland Noord en 75.000 voor de Metropoolregio Amsterdam.

2030-2040

Op basis van de huidige prognose en veronderstellingen over de productie is er vanaf 2030 tot 2040 geen behoefte meer aan uitbreiding van de woningvoorraad in Noord-Holland Noord.

2.3.2 Woningbouwproductie

Dit onderdeel van de monitor beschrijft de ontwikkeling van de woningvoorraad. De productie laat een daling zien ten opzichte van de voorgaande jaren. In 2011 werden in Noord-Holland 9.462 woningen gebouwd. Dat is 4 % minder dan in 2010. De daling is vooral groot ten opzichte van de jaren 2005-2009, toen lag de productie rond de 12.000 woningen per jaar.

Een aantal regio's waaronder West-Friesland heeft na twee jaar al een achterstand op de verstedelijkingsafspraken. De verwachting is dat deze achterstanden verder zullen oplopen.

Tabel 8: Voortgang Verstedelijkingsafspraken in Noord-Holland Noord

	Opgave 2010-2014	Opgave 2015-2019	Totaal	Opgave bij gelijke fasering per jaar 2010 +2011	Netto groei 2010-2011	Stand na 2 jaar t.o.v. gelijkmatige fasering	Stand na 2 jaar t.o.v. gelijkmatige fasering %
Kop van Noord-Holland	3.500	2.400	5.900	1.400	431	-969	31%
West-Friesland	5.200	3.700	8.900	2.080	1.500	-580	72%
Regio Alkmaar	6.000	4.000	10.000	2.400	1.628	-772	68%
Noord-Holland Noord	14.700	10.100	24.800	5.880	3.559	-2.321	61%

Voortgang verstedelijkingsafspraken Noord-Holland Noord

2.3.3 woningtekort

Een daling van de productie is een probleem bij een stijgende woningbehoefte. Het aanbod aan woningen blijft achter bij de vraag en dit leidt tot een stijging van het woningtekort. In veel regio's is dit het geval, ook in West-Friesland.

Gevolg van een oplopend tekort is dat toetreding op de woningmarkt voor starters moeilijker wordt. Een dalend aantal transacties leidt tot minder doorstroming en daardoor tot een toenemende kwalitatieve mismatch. Er zijn huishoudens met een woonwens die geen woning hebben en huishoudens met een woning die niet meer aansluit bij de woonvoorkeur.

Tekort (absoluut)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Kop van Noord-Holland	1.500	1.200	1.000	1.000	900	1.500
West-Friesland	2.200	2.000	2.000	2.100	2.300	2.300
Regio Alkmaar	3.300	3.000	2.800	2.900	2.400	2.900
Waterland	1.600	1.500	1.300	1.400	1.600	1.700
Zaanstad	1.700	1.600	1.700	1.500	900	2.200
IJmond	1.300	1.200	1.300	1.400	1.400	1.600
Zuid-Kennemerland	3.100	2.800	2.200	1.900	1.200	2.600
Amstel-Meerlanden	3.300	3.100	3.100	2.900	3.100	4.600
Amsterdam	17.800	16.600	12.700	13.500	15.400	19.900
Gooi & Vechtstreek	1.700	1.300	1.200	1.700	1.500	1.600
Noord-Holland	37.600	34.200	29.300	30.200	31.600	41.000
Noord-Holland Noord	7.000	6.100	5.800	6.000	5.700	6.800
Noord-Holland Zuid	30.600	28.000	23.500	24.200	25.200	34.200

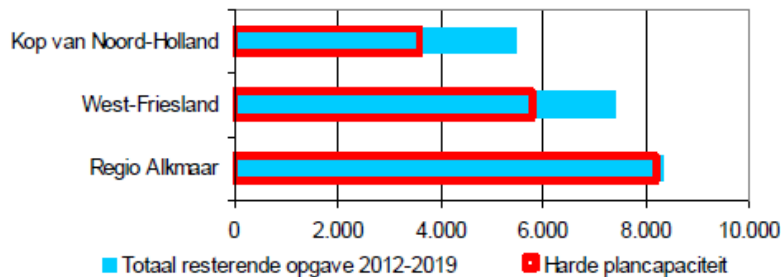
Ontwikkeling woningtekort per regio 2006-2011

2.3.4 Woningbouwcapaciteit

De woningbouwmonitor geeft een overzicht van de beschikbaarheid van capaciteit per regio om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen. De plancapaciteit (het aantal woningen in gemeentelijke plannen) is dit jaar voor de provincie als geheel gestegen. De capaciteit is echter in Noord-Holland Noord afgenomen. In alle regio's zijn ruim voldoende plannen aanwezig voor de komende jaren. Uit de monitor plancapaciteit blijkt dat niet alle gemeenten even veel plannen hebben voor de lange termijn.

In onderstaande tabellen zijn de opgaven uit de verstedelijkingsafspraken voor de periode 2010-2019 afgezet tegen de harde woningbouwcapaciteit. De opgaven zijn verdeeld in twee tijdsvakken van vijf jaar 2010-2014 en 2015- 2019. Als vuistregel wordt gehanteerd dat een regio minimaal voldoende capaciteit moet hebben om drie tot vijf jaar vooruit te kunnen. Voor het eerste deel van de opgave moeten regio's nu al bijna voldoende harde capaciteit hebben om te kunnen voldoen aan de opgave. Voor de periode 2015-2019 komt soms ook de potentiële capaciteit in beeld. Deze plannen moeten nog wel worden omgezet van zacht naar hard.

	Netto groei 2010-2011	Resterende opgave 2012-2014	Opgave 2015-2019	Totaal resterend
Kop van Noord-Holland	431	3.069	2.400	5.469
West-Friesland	1.500	3.700	3.700	7.400
Regio Alkmaar	1.628	4.372	4.000	8.372
Noord-Holland Noord	3.559	11.141	10.100	21.241



Taakstelling verstedelijkingsafspraken en beschikbare capaciteit Noord-Holland Noord

In Noord-Holland Noord vormt de beschikbare capaciteit geen belemmering voor het halen van de opgave.

De verwachtingen voor de werkelijke woningbouwproductie in de komende jaren zijn echter somber. De afgifte van omgevingsvergunningen is gedaald met 10% t.o.v. 2010 en ook de verwachtingen van gemeenten zijn op korte termijn niet positief. De bouwproductie zal de komende jaren beduidend lager liggen dan in de periode 2006-2009 (de periode voor de crisis op de woningmarkt).

2.3.5 kwalitatieve opgave

In de provinciale woonvisie zijn vier kwalitatieve kenmerken van de voorraad benoemd waarop gestuurd wordt. Dit zijn: verhouding huur-/koopwoningen, verhouding grondgebonden woningen-/appartementen, percentage nulredenwoningen t.o.v. de totale nieuwbouw en het percentage particulier opdrachtgeverschap.

De kwalitatieve invulling van de woningbouwplannen komt op een aantal punten niet overeen met de vraag.

In nagenoeg alle regio's (ook in West-Friesland) is de vraag naar huurwoningen hoger dan de verwachte groei van het aanbod. Sinds de crisis is de vraag naar huurwoningen toegenomen, een stijging van het aandeel huur in plannen is daarom extra gewenst.

Het effect van de crisis is kleiner bij de nieuwbouw van appartementen en huurwoningen dan bij grondgebonden- en koopwoningen. Een hoog aandeel appartementen in plannen is hierdoor in stedelijke centra en dorpskernen waarschijnlijk geen probleem. Op uitleglocaties is dit mogelijk wel het geval.

Particulier opdrachtgeverschap is vrij stabiel maar heeft door het beperkte aandeel (circa 7%) een kleine invloed op de productie.

Op basis van de beschikbare informatie over de groei van de vraag en de geplande productie zou in de regio's in Noord-Holland Noord het percentage nul-tredenwoningen in plannen moeten worden opgehoogd.

2.3.6 Bouwen binnen BBG

Om optimaal gebruik te maken van de schaarse ruimte streeft de provincie er naar zoveel mogelijk woningen in binnenstedelijk gebied te realiseren. In de structuurvisie heeft de provincie daarom een begrenzing van bestaand bebouwd gebied opgenomen. Het aandeel binnenstedelijke gebouwde woningen is opnieuw gestegen. Bijna driekwart van de woningen in 2011 is binnenstedelijk gerealiseerd. De productie op uitleglocaties is duidelijk gedaald. Op binnenstedelijke locaties ligt de productie stabiel rond de 8.000 woningen terwijl die op uitleglocaties is gedaald van circa 6.000 naar 3.000 woningen. Het planaanbod dat past binnen het provinciaal beleid is groot. Binnen BBG en transformatiegebied (zoals gedefinieerd in de provinciale structuurvisie) is ruimte voor meer dan 155.000 woningen.

2.3.7 Conclusie t.a.v. Reigersborg Noord 3

Uit de woningbouwmonitor blijkt dat de vraag naar woningen hoog blijft. Een aantal regio's waaronder West-Friesland heeft na twee jaar al een achterstand op de verstedelijkingsafspraken. Reigersborg Noord 3 levert een bijdrage in het realiseren van de verstedelijkingsafspraken voor de periode vanaf circa 2012 tot circa 2018.

De inventarisatie in de woningbouwmonitor laat zien dat in de provincie het merendeel van de plannen binnen BBG ligt. Reigersborg valt formeel onder de plannen buiten BBG. In West-Friesland is de binnenstedelijke capaciteit in relatie tot de woningbehoefte beperkt. Dat is in de gemeente Drechterland zeker het geval. De capaciteit binnen het BBG van de gemeente Drechterland is volstrekt onvoldoende om de woningbouwtaakstelling voor de gemeente te realiseren (zie hiervoor hoofdstuk 3 van deze onderbouwing). Daarom is het ook reëel om in Drechterland het plan Reigersborg Noord 3 buiten BBG tot ontwikkeling te brengen.

Voor de kwalitatieve invulling wordt verwezen naar hoofdstuk 2.5 van deze onderbouwing.

Geconcludeerd wordt dat de Woningbouwmonitor 2010 aanleiding geeft om Reigersborg-Noord 3 volgens de beoogde fasering in ontwikkeling te brengen.

2.4 Provinciale Woonvisie 2010-2020

De Provinciale woonvisie 2010-2020 is erop gericht in 2020 te beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu.

De speerpunten van de Provinciale Woonvisie 2010-2020 zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de woonvisie benadrukt de provincie met name het belang van een passende kwaliteit woningbouw. Dat is alleen mogelijk als er op regionaal niveau een goede afstemming komt tussen alle partijen die zijn betrokken bij het bouwen van woningen. De provincie zet zich

vooral in als procesleider, aanjager en expert. Vanuit die rol is de provinciale woonvisie opgesteld en wordt vervolgens aangestuurd op het maken van bestuurlijke afspraken in de zogenaamde Regionale actieprogramma's (zie hiervoor ook paragraaf 2.6). In deze regionale actieprogramma's zullen de speerpunten en opgaven uit deze woonvisie nader worden uitgewerkt. Het wellicht belangrijkste instrument dat de provincie actief inzet is die van het monitoren. Monitoring van ontwikkelingen en trends is hiermee een belangrijke input om beleidsacties uit te zetten.

De woonvisie beschrijft vooral de wijze waarop de provincie tot een passend woningbouwprogramma wil komen. Inhoudelijk sluit de beleidslijn vrij nauw aan op het gebiedsdocument Noord-Holland Noord.

2.4.1 Woningbouwopgave

De woonvisie gaat uit van een demografische ontwikkeling waarbij in Noord-Holland Noord de bevolking groeit afneemt. De woonvisie gaat uit van een langzame afname van de bevolking na 2025. De gevolgen op de woningmarkt zullen met enige vertraging merkbaar zijn. Verwacht wordt dat na 2030 het aantal huishoudens en dus de woningbehoefte niet meer toeneemt. Wat betreft de te realiseren woningaantallen wordt uitgegaan van woningaantallen die zijn vastgelegd in het Gebiedsdocument Noord-Holland Noord.

Vergrijzing leidt tot een vraag naar woningen en woonomgevingen waar mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen en deelnemen aan de maatschappij.

De provincie zet in op voldoende geschikte woningen voor senioren. Woonwensen van ouderen zijn net zo gevarieerd als die van andere leeftijdsgroepen. Zij hebben behoefte aan gevarieerde, goede woningen die intern en extern goed toegankelijk zijn, met alle woonfuncties zonder barrières op één niveau, en met alle (zorg)voorzieningen en diensten in de nabije omgeving.

Ook zorgvragers hebben steeds meer behoefte aan zelfstandig wonen. Daarbij is te denken aan nieuwbouw van zorgwoningen en nultrredenwoningen, mantelzorgwoningen en integratie van zorg- en welzijnsvoorzieningen in wijken.

Noord-Holland Noord is daarnaast aantrekkelijk voor jongeren vanwege betaalbare woningen de prettige leefomgeving en het wonen nabij werken. Om starters en jongeren op de woningmarkt betere kansen te geven blijft de betaalbaarheid van de woningen belangrijk.

Klimaatverandering vraagt om duurzame woningen en woonomgevingen.

Verder stelt de Provinciale woonvisie de consument centraal. De provincie wil de keuzevrijheid van bewoners vergroten. Dit betekent dat er ruimte moet worden gegeven aan (specifieke) woonwensen. Het gaat daarbij niet alleen om de woning maar ook om de woonomgeving.

2.4.2 Conclusie t.a.v. Reigersborg Noord 3

De Provinciale woonvisie richt zich vooral op een goede afstemming van het woningbouwprogramma op de huidige en toekomstige vraag. In dit verband is vooral de uitwerking van de woonvisie in Regionale Actieprogramma's van belang. Reigersborg Noord 3 is opgenomen in het RAP West-Friesland. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 2.6.

Inhoudelijk sluit de beleidslijn vrij nauw aan op het gebiedsdocument Noord-Holland Noord. In hoofdstuk 2.2 is al aangegeven op welke wijze in Reigersborg Noord 3 wordt omgegaan met het aanbod voor specifieke doelgroepen, met name jongeren, ouderen en zorgvragers.

Verder is aangegeven dat het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan ruimte biedt om flexibel in te kunnen spelen op de actuele vraag vanuit de woonconsumenten. De stedenbouwkundige opzet van de wijk waarborgt een onderscheidend, duurzaam woonmilieu dat aansluit bij het provinciale speerpunt om de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving te verbeteren.

Geconcludeerd wordt dat Reigersborg Noord 3 in overeenstemming is met het beleid in de provinciale woonvisie.

2.5 Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020

In 2010 hebben de 7 West-Friese gemeenten de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 vastgesteld. Gemeenten in de regio kunnen deze Kadernota gebruiken als vertrekpunt en als basis voor het vaststellen van lokale woonvisies. Voor de provincie biedt deze Kadernota input voor de invulling van de te ontwikkelen Regionale Actie Programma's (RAP's). De Kadernota heeft betrekking op de periode 2010-2020 en heeft daarmee dezelfde looptijd als de Verstedelijkingsafspraken en de provinciale Woonvisie. Voor de eerste helft van deze periode is de Kadernota concreet. Voor de periode 2015-2020 (en hier en daar zelfs voor de periode daarna) is sprake van een doorkijk.

Centrale doelstelling van de nieuwe woonvisie is het beter op elkaar laten aansluiten van vraag en aanbod, meer aandacht voor kwalitatieve aspecten waaronder duurzaamheid en het verbeteren en verder uitbouwen van de regionale samenwerking ten aanzien van het wonen.

Om deze doelstelling te bereiken is het van belang om de volgende stappen te zetten:

- Het intensiveren van de regionale samenwerking;
- het maken van een omslag van kwantiteit naar kwaliteit ten aanzien van de nieuwbouw en de bestaande voorraad;
- het opnemen van duurzaamheid en energiebesparing als regionale opgave.

2.5.1 Woningbehoefte

De woonvisie gaat uit van een demografische ontwikkeling die vergelijkbaar is met die in de provinciale woonvisie. Het totaal aantal inwoners van de regio zal in de komende 20 jaar blijven stijgen. Een doorkijk naar 2040 leert dat de bevolkingsomvang na 2030 zal stabiliseren en mogelijk zal gaan krimpen. Vaststaat dat de bevolking van West-Friesland in een bovengemiddeld tempo gaat vergrijzen.

De vergrijzing en de verdergaande individualisering zijn van invloed op het aantal huishoudens en de gemiddelde huishoudensgrootte. Het proces van gezinsverdunding zal nog zeker 15 jaar voortduren. Tussen 2010 en 2025 zal het aantal huishoudens blijven toenemen. De huishoudensgroei komt in deze periode voornamelijk van alleenstaanden, waaronder veel senioren.

Ten aanzien van de verdeling van de woningbehoefte over de diverse gemeenten is in deze Kadernota de bestaande verdeelsleutel als startpunt gekozen. De verdeelsleutel is gebaseerd op het aantal inwoners/het aantal woningen per gemeente, peil 1 januari 2009. In het kader van het ISV2 is een verdeling vastgesteld waarbij Drechterland 9,2% van de regionale productie toegewezen krijgt.

Uitgangspunt blijft het voorzien in de eigen woningbehoefte van de inwoners van de regio West-Friesland, zoals dat is berekend op basis van recente prognosemodellen, eventueel aangevuld met een (relatief gering) positief migratiesaldo zoals dat de afgelopen jaren is gerealiseerd. Dit leidt tot een maximale taakstelling van 1.020 woningen per jaar. De regio kiest er voor om een bandbreedte in de taakstelling op te nemen waarbij de ondergrens ligt bij de berekende 'eigen behoefte'. De bovengrens houdt rekening met een positief migratiesaldo en ligt 20% hoger.

Hiermee komt de bandbreedte uit op een regionale taakstelling van 850-1.020 woningen per jaar. De regionale ambitie van 850-1.020 woningen per jaar past ook binnen de Provinciale structuurvisie 2010-2040. Daarin wordt uitgegaan van 35.000 woningen voor Noord- Holland Noord tot 2030. Als wordt uitgegaan van 1/3 deel voor West-Friesland betekent dit een opgave van 11.670 woningen: 5.200 woningen voor de periode 2010-2014 en 3.500 woningen voor de periode 2015-2020. Dit zou betekenen dat nog 2.970 woningen resteren voor de periode 2020-2030.

In verband met de te verwachten (afnemende) vraagontwikkeling houdt de regio rekening met een gelijkmatig afnemende productie. Op basis hiervan neemt de maximale productie af van 1.020 woningen in 2010 tot ongeveer 750 woningen in 2020.

De regio is bereid om in het kader van een beperkte overloop vanuit de Metropoolregio Amsterdam meer woningen te bouwen dan hiervoor staat vermeld. Daarbij geldt een samenhang met de verbetering van de bereikbaarheid door opwaardering van de N23.

In de hieronder vermelde tabel is de geplande realistische woningbouwproductie opgenomen per gemeente, afgezet tegen de bandbreedte van 850 – 1.020 woningen per jaar. Uit deze gegevens blijkt dat de totale meerjarige geplande productie zich bevindt beneden de maximale bandbreedte. Op basis van deze gegevens is het daarom niet nodig om de geplande productie te verlagen. Indien de productie na de economische crisis weer aantrekt kan de ruimte tot aan de maximale bandbreedte worden benut.

Gemeenten 01-10-2010	Werkelijke productie 2009	Geplande realistische woningproductie						Historische verdeling	
		2010	2011	2012	2013	2014	gem. p. j	Min. bandbreedte	Max. bandbreedte
Drechterland	138	60	81	81	82	83	77	78	94
Enkhuizen	62	80	80	80	80	80	80	74	89
Hoorn	395	125	395	259	315	315	282	291	350
Koggenland	63	147	150	130	130	150	141	89	106
Medemblik	194	157	156	265	212	141	186	178	213
Opmeer	90	88	50	50	50	50	58	48	58
Stede Broec	98	104	121	80	80	80	93	92	110
West-Friesland	1040	761	1033	945	949	899	917	850	1020

Overzicht geplande woningbouwproductie 2010-2014 volgens Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland

Overigens is in het kader van het Regionaal Actieprogramma (RAP) de tabel op enkele punten gewijzigd, en uitgebreid met het jaar 2015 (zie hiervoor paragraaf 2.6).

Voor de gemeente Drechterland wijken de geplande woningaantallen per jaar nauwelijks af van de Kadernota Regionale woonvisie West-Friesland. De bandbreedte waarbinnen de woningbouwproductie mag vallen (weergegeven in de laatste twee kolommen) is wel iets naar beneden bijgesteld.

Om een indicatie te geven voor de te bouwen woningtypen, is de huidige woonsituatie van de verschillende huishoudentypen als vertrekpunt genomen. Niet verrassend is dat gezinnen met kinderen een voorkeur blijken te hebben voor grondgebonden woningen met tuin en dat eenpersoonshuishoudens meer dan andere huishoudens in gestapelde woningen wonen.

Wanneer deze koppeling tussen huishoudensamenstelling en woningtype wordt doorgetrokken naar de toekomst, zou het voor de hand liggen om een zwaarder accent te leggen op gestapelde woningen. De huishoudensgroei is immers vrijwel volledig afkomstig van eenpersoonshuishoudens. Een grootschalig programma voor appartementen sluit echter niet aan bij de vraag uit de markt en is daarom niet gewenst.

Voor starters is betaalbaarheid een belangrijk gegeven. De regio gaat uit van doorzetten van het bestaande beleid van 60% betaalbare woningbouw (onderverdeeld in goedkoop en middelduur en huur en koop) versus 40% dure woningbouw

2.5.2 Bouwen buiten BBG

De regio streeft er naar om een zo groot mogelijk percentage woningen binnenstedelijk te realiseren. In de Verstedelijkingsafspraken is vastgelegd dat ten minste 25%-40% binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd moet worden terwijl de provinciale Structuurvisie in principe uitgaat van 100% binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) bouwen.

De regio zet in op een binnenstedelijke opgave zoals is opgenomen in de Verstedelijkingsafspraken. De openheid van het landelijk gebied vormt een belangrijke kernwaarde van de regio. De regio vindt het van belang deze in stand te houden en zo mogelijk te versterken. Vanwege de vitaliteit en leefbaarheid van kernen kan het echter gewenst zijn om, in aansluiting op bestaande kernen, beperkt bouwen in landelijk gebied toe te staan. Te denken valt aan versterking van de linten die passen bij het karakter en de eigenheid van de regio. Ten aanzien van bouwen buiten BBG waakt de regio voor verrommeling van het landschap. Reigersborg is in de woonvisie opgenomen als één van de te ontwikkelen plannen buiten BBG.

In bijlage 3 van de Regionale Woonvisie is aangegeven hoeveel woningen in de regio buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) worden gerealiseerd. Concreet gaat het daarbij om 515 woningen in de periode 2011-2015 en 525 woningen in de periode 2016-2020.

Bijlage 3 is in februari 2012 aangepast in het overleg VVRE (Regio West-Friesland). Het aantal woningen buiten BBG neemt in het eerste tijdvak (2011-2015) af van 225 naar 180 woningen en stijgt in het tweede tijdvak (2016-2020) van 100 naar 290 woningen. Dit komt onder ander omdat een aantal plannen in de tijd verschoven is.

Verder is in de eerdere versie de ligging van Reigersborg buiten BBG niet (geheel) onderkend. Reigersborg Noord 3 is nu opgenomen als planontwikkeling buiten BBG. Dat is dan ook in de tabel gecorrigeerd

De woningbouwproductie buiten BBG is ook nodig om de totale woningbouwproductie van Drechteland op peil te houden. De verhoogde aantallen leiden niet tot bijstelling van de kwantitatieve en kwalitatieve taakstelling zoals afgesproken in de Regionale Woonvisie.

Periode Regionale Woonvisie W-Fr.	Buiten BBG 2011-2015	Buiten BBG	Buiten BBG 2016-2020	Buiten BBG
2011-2020	actualisatie Woonvisie	vastgestelde woonvisie	actualisatie Woonvisie	vastgestelde Woonvisie
Drechterland	180	225	290	100
Reigersborg Noord III <i>Hoogkarspel</i>	140	35	105	15
Reigersborg Zuid V <i>Hoogkarspel</i>	0	30	75	45
Kerkbuurt <i>Wijdenes</i>	0	70	70	0
Westwoud-Zuid <i>Westwoud</i>	0	50	0	0
Hoogkarspel Zuid <i>Hoogkarspel</i>	0	0	0	0
Diverse locaties i.v.m. lint	40	40	40	40
Enkhuizen	Geen	-	Geen	-
Hoom	Geen	-	25	25
Schelphoek, waterwoningen	-	-	25	25
Koggenland	278	275	500	400
Tuindersweijde <i>Obdam</i>	100	100	250	250
Buitenpl. De Burgh <i>De Goom</i>	150	150	150	150
Ursem Sportlocatie <i>Ursem</i>	25	25	0	
de Tuinen <i>Ursem</i>			100	(geen)
Leefbaarheidsplan <i>Zuidemeer</i>	3			
Medemblik	44	(geen)	51	(geen)
Dorpsstraat 8 (sanering bedrijfslocatie) <i>Abbekerk</i>				
	4			
Benningbroek (Tuinstraat 4)	5			
Wervershoof (Simon Koopmanstraat)	6			
diverse locaties (ruimte voor ruimte/lint)	29		21	
Bloesemgaerde Noord (Pool) <i>Wognum</i>			30	
Opmeer	23	15	Geen	geen
CPO project locatie nog niet bekend	23	15	0	0
Stede Broec	Geen	-	Geen	-
Totaal West-Friesland	525	515	841	525

Overzicht plannen buiten BBG

(Kadernota Regionale woonvisie, bijlage 3, wijziging VVRE dd. 23 februari 2012).

De regio hecht aan het creëren van een goede woonkwaliteit. Bij woonkwaliteit gaat het om de woning en de woonomgeving. De regio heeft daarvoor afspraken geformuleerd in de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020. Op woningniveau gaat het bijvoorbeeld om het geschikt maken van woningen voor bepaalde doelgroepen en het besparen van energie. Op het niveau van de woonomgeving gaat het om het in stand houden en versterken van de woonmilieus.

2.5.3 Levensloopbestendig wonen

Bij levensloopbestendig wonen gaat het om woningen en woonomgevingen waar mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen en deelnemen aan de maatschappij. Bij het levensloopgeschikt realiseren van woningen gaat het erom zodanig te bouwen dat de woning voor meerdere doelgroepen, al dan niet met beperkingen, geschikt is of geschikt is te maken.

In de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland is aangegeven dat de komende jaren ten minste 1/3 deel van de nieuwbouw geschikt moet zijn voor bewoning door senioren. Dit kan door het bouwen van levensloopgeschikte woningen die voldoen aan het pluspakket Toekomstwaarde in het Handboek Woonkeur Nieuwbouw of door het realiseren van een nultredenwoning.

WoonKeur bestaat uit een verplicht basispakket voor nieuwbouwwoningen met eisen over de directe woonomgeving, het woongebouw en de woning. Woonkeur kan worden afgegeven aan nieuwbouwwoningen met een ruim voldoende woontechnische kwaliteit. Zo kent een woning met WoonKeur een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraak- en sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit.

(Volgens de Stichting WoonKeur zijn er sinds de jongste verzwaring van de eisen van het Bouwbesluit geen meerkosten verbonden aan WoonKeur. Wanneer aan de eisen wordt voldaan, wordt een certificaat afgegeven.)

Daarnaast zijn er pluspakketten voor zorg, veiligheid en toekomstwaarde. Het Pluspakket Toekomstwaarde richt zich met name op aanpasbaar en flexibel bouwen. In het pakket zijn daartoe randvoorwaarden opgenomen in vier categorieën:

- Stedenbouw
- organisatie van het bouwproces,
- Woongebouw
- Woning

De belangrijkste eisen zijn als volgt samen te vatten:

- Stedenbouw
 - Overmaat (mogelijkheid voor verdere invulling/uitbreiding);
 - Voldoende brede beukmaat ($\geq 6\text{m}$, verschillende woningplattegronden inpasbaar);
 - Flexibele woonbestemming (werken/zorg aan huis etc.);
 - Voldoende parkeren op eigen terrein (50%).
- organisatie van het bouwproces,
 - Betrokkenheid van woonconsument bij ontwikkeling woning.
- Woongebouw
 - Ruimten opnemen voor toekomstige invulling (collectieve ruimte/werkruimte etc.).
- Woning
 - Belangrijkste woonfuncties (of ruimte daarvoor) op entreeniveau;
 - Neutrale maatvoering van ruimten voor flexibele invulling;
 - Mogelijkheid van verzelfstandiging van ruimten (bijvoorbeeld t.b.v. mantelzorg);

- Uitbreidbaarheid t.o.v. basistype (uitbouwen/opbouwen/samenvoegen);
- Voldoende ruime entree en verkeersruimten;
- Verplaatsbare (wand)elementen t.b.v. flexibele invulling;
- Mogelijkheid voor thuiswerken;
- Ruime buitenruimte.

Nultredenwoningen zijn intern en extern toegankelijk zonder traplopen. Alle primaire functies (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers. De woning ligt op de begane grond of is per lift bereikbaar.

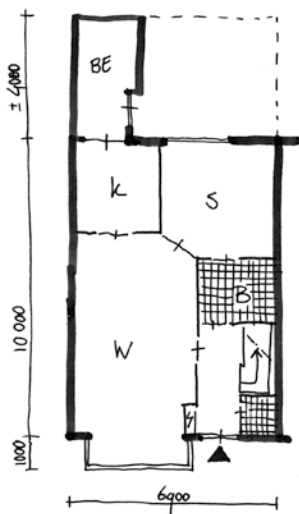
De vraag naar specifieke seniorencomplexen neemt af. Dit is het gevolg van een maatschappelijke ontwikkeling waarbij veel senioren er voor kiezen om zo lang mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Voor senioren is variatie en diversiteit in het aanbod steeds belangrijker. Woonwensen van ouderen zijn net zo gevarieerd als die van andere leeftijdsgroepen. Er komen meer senioren, die zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Die senioren zijn diverser, hoger opgeleid, hebben vaker een eigen woning en een hoger bestedingspatroon dan eerdere generaties.

Een goede inventarisatie en communicatie met de toekomstige gebruikers is nodig als uitgangspunt voor de ontwikkeling van levensloopgeschikte woningen. Er is niet één oplossing voor een gehele doelgroep. Bebouwing zal ruimte moeten bieden aan verschillende oplossingen. In het verleden richtte het levensloopbestendig zich met één oplossing op alle bewoners. Bij het levensloopbestendig wonen 'nieuwe stijl' ligt de nadruk op de individuele wensen van (toekomstige) bewoners.

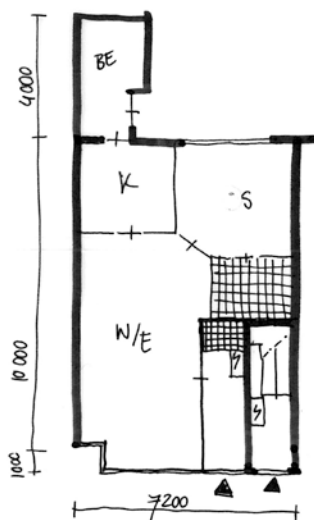
In de praktijk is met name voldoende ruimte voor het maken van de woningplattegrond een sleutel voor levensloopbestendig bouwen. In de WoonKeur is hiervoor een beukmaat van minimaal 6 meter vereist.

Uit voorbeeldplattegronden blijkt dat bij een beukmaat van circa 6.90 meter voldoende ruimte is om alle woonfuncties (woonkamer/keuken/slaapkamer/badkamer) op een goede manier op het entreeniveau te realiseren. De diepte is dan circa 11 meter plus een bergruimte met een diepte van 4.10 meter. Dergelijke plattegronden zijn ook in te zetten in de vorm van benedenbovenwoningen. Wanneer wordt uitgegaan van een eigen opgang voor de bovenwoning is een beukmaat van 7.10 meter nodig.

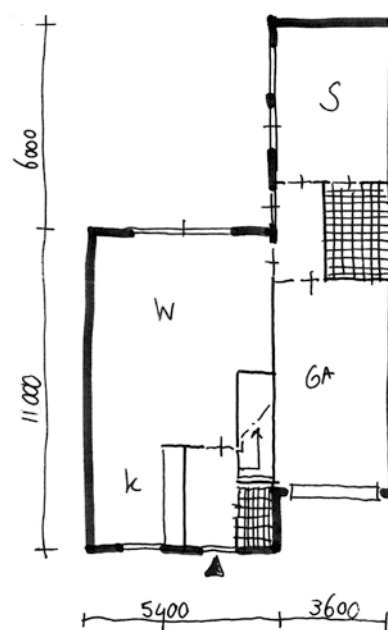
Andere referentieprojecten hebben een smalle beukmaat van 5.40 meter met daarnaast een zone voor garage en daarachter een slaapkamer. De totale breedte is dan circa 9 meter. De diepte van de woning is circa 9.60 meter. De garage en slaapkamerzone steekt circa 6 meter uit de ten opzichte van de achtergevel van de woning. Deze vorm is met name bruikbaar om te bouwen als 'gewone' eengezinswoning, met de mogelijkheid om op latere leeftijd naar de begane grond 'af te zakken'.



Voorbeeldplattegrond,
beukmaat 6.90 meter



Voorbeeldplattegrond,
beukmaat 7.20 meter



Voorbeeldplattegrond,
beukmaat 5.40 meter
kavelbreedte 9 meter

In de Kadernota is aangegeven dat de groei van het aantal huishoudens de komende jaren vrijwel geheel voor rekening komt van eenpersoonshuishoudens, waarvoor met name de groep senioren verantwoordelijk is. In dit licht gezien lijkt de ambitie van 1/3 van de nieuwbouw geschikt voor senioren aan de lage kant. Daarbij dient echter bedacht te worden dat niet alle senioren een dergelijke woning wensen en daarnaast kan de vraag voor een deel binnen de bestaande voorraad worden opgelost.

Het plan voor Reigersborg Noord 3 biedt ruim voldoende mogelijkheden voor flexibel en levensloopbestendig bouwen.

Ten eerste heeft het plan een hoofdopzet die een flexibele invulling mogelijk maakt. In het plangebied zijn ruime woonvlekken aangegeven, waarbinnen de toekomstige woningbouw gemaakt kan worden (zie ook de illustratie op pagina 4 van dit rapport). In het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan is nog geen verkaveling vastgelegd. De 'woonvlekken' zijn zodanig gedimensioneerd dat nog volop gevarieerd kan worden met kaveldieptes, bebouwingsdiepten, beukmaten en bouw- en verdiepingshoogten van de woningen.

In het bestemmingsplan zijn de bouwregels zodanig geformuleerd dat er voldoende mogelijkheden zijn voor levensloopbestendige plattegronden, zowel in grondgebonden vorm (zoals een aangepaste of aanpasbare eengezinswoning) als gestapelde vorm (zoals een beneden-bovenwoning, via een afwijkingmogelijkheid in het bestemmingplan).

Verder is in de regels de mogelijkheid om plaatselijk andere functies bij te mengen in het woongebied. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om mantelzorg en kleinschalige werkgelegenheid in het woongebied. Daarmee wordt de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van het woongebied vergroot.

In Reigersborg Noord 3 is in de zuidoostelijke hoek een extra ruim bouwvlak gesitueerd. In het bestemmingsplan wordt een mogelijkheid geboden om hier een kleinschalig woonzorg complex te realiseren. Bij de invulling hiervan is de woningcorporatie betrokken. Ten aanzien van voorzieningen zijn wijksteunpunten van belang van waaruit diverse zorg- en welzijnsvoorzieningen in de buurt aangeboden kunnen worden. Indien gewenst kan dit gekoppeld worden aan het woonzorgcomplex. Een dergelijke voorziening draagt bij aan de levensloopbestendigheid van de woonbuurt.

In bijlage 1 van de Kadernota is de volgende actie opgenomen voor 2011:

De regio bepaalt in 2011 het toetsingskader aan de hand waarvan de doelstelling van 1/3 deel van de nieuwbouw geschikt voor senioren, kan worden beoordeeld.

Zodra een dergelijk kader beschikbaar is kunnen de nieuwbouwplannen voor Reigersborg Noord 3 hieraan worden getoetst.

Belangrijk is dat door het duidelijke eigen karakter van Reigersborg Noord 3, de wijk door de toekomstige inwoners wordt omarmd, en de bevolking er graag blijft wonen.

2.5.4 Duurzaamheid

De kadernota Regionale Woonvisie richt zich, evenals het provinciale woningbouwbeleid, op duurzaamheid. Het gaat dan niet alleen om duurzaam materiaalgebruik en energiezuinigheid, maar ook om een woonomgeving die veilig en levensloopgeschikt is.

In de plannen voor Reigersborg Noord 3 zijn kwaliteit en duurzaamheid als uitgangspunt genomen. Duurzaamheid is vanaf het begin verankerd in de planvorming voor Reigersborg-Noord 3 en zal ook bij de daadwerkelijke bouw en aanleg van de wijk veel aandacht krijgen.

Reigersborg Noord 3 wordt een groen woonmilieu. Het kenmerkt zich door een structuur waarbij de woongebiedjes zijn ingebed tussen bomenrijke woonstraten en een ruime parkachtige structuur van groen- en water. Deze parkachtige structuur draagt niet alleen bij aan het woongenot in de toekomstige woonwijk, het levert ook een goede bijdrage aan een goed stedelijk klimaat (door een goede balans tussen woningen en groenvoorzieningen wordt hittestress voorkomen).

In het stedenbouwkundig plan komt duurzaamheid tot uitdrukking in:

- Een bomenrijk milieu;
- Autoluwe woonstraten;
- Veel natuurlijke, doorgaande oevers langs de watergangen;
- Een verkaveling die goede mogelijkheden biedt voor bouwen op de zon;
- Mogelijkheid om plaatselijk andere functies bij te mengen in het woongebied;
- Een heldere opzet en een goede maatvoering die de tijd kan doorstaan;
- Een hoofdopzet die een flexibele invulling mogelijk maakt;
- Een keuze voor duurzame materialen voor zowel architectuur als buitenruimte in het beeldkwaliteitplan.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in het bestemmingsplan voor Reigersborg Noord 3.

In de verdere planontwikkeling werken gemeente en ontwikkelende partijen samen om duurzaamheid verder vorm te geven in de uitwerking van de buitenruimte en architectuur.

Daarbij is te denken aan:

- Flexibiliteit en uitbreidbaarheid van gebouwen
- Toepassing van groene en duurzame materialen (dakbedekking, gevels, etc.).
- Gebruik maken van ligging op de zon (zonnepanelen, serres, etc.)
- Scheiden van schoon regenwater en afvalwater
- Energiezuinige (led) straatverlichting
- Etc.

Een en ander is nog volop in ontwikkeling. In dit stadium van de planvorming is er voor gezorgd dat het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan zodanig zijn opgesteld en op elkaar zijn afgestemd dat in de verdere uitwerking ruimte wordt geboden aan duurzame initiatieven en deze ook worden gestimuleerd.

Wat betreft energiebesparing zijn duidelijke afspraken gemaakt in het kader van de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland. Vanaf 2011 gebruiken alle gemeenten voor nieuwbouwprojecten GPR Gebouw als toetsingskader. Aan de hand daarvan worden duurzaamheidsambities bepaald. De ambitie voor de nieuwbouw ligt op een gemiddelde score van **7** in 2011 en (geleidelijk oplopend) een score van **8** in 2015.

Deze GPR score geldt uiteraard voor de ontwikkeling van Reigersborg. De gemeente Drechterland heeft zich verbonden aan de afspraken in de Kadernota en zal in samenwerking met de ontwikkelaar zorg dragen voor de uitvoering ervan.

De ontwikkelende partij is in de bouwpraktijk reeds gewend om te werken met een GPR van 7. In de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is een GPR van 7 als uitgangspunt opgenomen. Bij de nieuwbouw van Reigersborg-Noord 3 zal de score geleidelijk nog verhoogd worden om gelijke tred te houden met de duurzaamheidsambities van de regio.

2.5.5 Wonen en werken

Om de doelstellingen op het gebied van wonen te kunnen realiseren, is het verbeteren van de woon-werkbalans en het verbeteren van de bereikbaarheid van de regio essentieel. De regio zet zich in om bestaande werkgelegenheid aan zich te binden en het aantal arbeidsplaatsen uit te breiden. Juist de nabijheid van de Metropoolregio Amsterdam biedt in combinatie met de eigen landschappelijke en stedelijke kwaliteiten eveneens allerlei kansen voor economische ontwikkeling. Speerpunt bij het verbeteren van de bereikbaarheid zijn infrastructurele verbeteringen op de as: Alkmaar-Hoorn-Enkhuizen-Lelystad-Zwolle (N23). Dit beleid ligt in het verlengde van het gebiedsdocument Noord-Holland Noord.

2.5.6 Regionale samenwerking

Gedurende de looptijd van deze Kadernota streeft de regio naar een verdere intensivering van de samenwerking waarbij de beoordeelde plannen zo nodig ook in een rangordening worden geplaatst (faseren en doseren) en waarbij afspraken worden gemaakt over regionale verevening tussen winst- en verliesgemeenten.

Het past niet meer in deze tijd om voor een groot aantal jaren vaste afspraken te maken. De ontwikkeling van de woningmarkt, de migratieontwikkeling en demografische gegevens zijn daarvoor te dynamisch. Dit vereist wel een bereidheid van de regio om flexibel te reageren op (markt)omstandigheden en een intensivering van de regionale samenwerking en afstemming.

2.5.7 Conclusie ten aanzien van Reigersborg Noord 3

Reigersborg Noord 3 voorziet in de aanhoudende woningbehoefte die geldt voor de regio West-Friesland c.q. de gemeente Drechterland. De beoogde fasering van de wijk sluit goed aan bij de te verwachten woningbehoefte, die voornamelijk bestaat uit een doorgaande autonome groei in de betreffende periode. In regionaal verband draagt het bij aan een evenwichtige verdeling van de woningbouwproductie.

Het beoogde gevarieerde programma is in lijn met het regionale beleid. Het biedt voldoende ruimte voor starters en senioren. De opzet van het plan sluit goed aan bij het streven naar flexibiliteit. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de provinciale uitgangspunten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid.

In regionaal verband is afgestemd dat Reigersborg één van de locaties is waar buiten BBG ruimte voor woningbouw gemaakt kan worden.

Geconcludeerd wordt dat het plan voor Reigersborg Noord 3 onderdeel uit maakt van de in de woonvisie beoogde woningbouwproductie en in lijn is met het woningbouwbeleid van de 7 West-Friese gemeenten.

2.6 Regionaal Actieprogramma (RAP)

In het verlengde van de provinciale Woonvisie 2010-2020 zijn in de provincie een viertal RAP's tot stand gekomen.

Een RAP bevat concrete regionale afspraken die bijdragen aan de volgende centrale doelstelling van de provinciale Woonvisie: 'in 2020 zijn er voor de inwoners van Noord-Holland voldoende woningen met een passende kwaliteit en een aantrekkelijk woonmilieu'. Voor West-Friesland zal, samen met de regio's Kop van Noord-Holland en Alkmaar e.o., één RAP worden ontwikkeld. De invulling daarvan gebeurt in samenspraak met de provincie waarbij de input vanuit de regio van groot belang is. De eerste RAP-periode loopt van 2011-2015.

Op 24 april 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland het 'Regionaal Actieprogramma Wonen Noord-Holland Noord 2011-2015, regio West-Friesland, december 2011' vastgesteld (met uitzondering van de aantallen en locaties buiten bestaand bebouwd gebied).

Dit stuk bevat de input vanuit de regio West-Friesland voor de RAP van Noord-Holland Noord. Voor de RAP regio West-Friesland is de Kadernota Regionale Woonvisie 2011-2020 het uitgangspunt. Deze Woonvisie is tot stand gekomen na een interactief proces waarbij de provincie, corporaties en marktpartijen betrokken zijn geweest. Zowel de RAP als de Kadernota Regionale Woonvisie is ten aanzien van de kwantitatieve taakstelling gebaseerd op de door de provincie gehanteerde prognoses zoals deze zijn vastgelegd in de Verstedelijkingsafspraken 2010-2020.

Bij het opstellen van het RAP is onderzocht of er aanleiding bestaat voor faseren en doseren van de bouwproductie. Daaruit blijkt dat er in kwantitatieve zin geen sprake is van grote fricties. De gewenste bouwproductie op grond van de huishoudensgroei sluit in grote lijnen aan bij de reële plannen van gemeenten, corporaties en ontwikkelaars. Het feit dat op regionaal niveau in kwantitatieve zin geen sprake is van grote fricties betekent tevens dat de regio vooralsnog geen aanleiding ziet om de volgende stap te zetten in het traject van faseren en doseren.

In de meest recente versie van het RAP is er wel voor gekozen om de bandbreedte van de woningbouwproductie iets naar beneden bij te stellen (zie hiervoor paragraaf 2.6.1)

Verder blijkt uit het onderzoek dat de kwalitatieve invulling van het programma nog niet voldoende in beeld is gebracht. Om deze reden is het ook niet mogelijk om kwalitatieve fricties in beeld te brengen. Het op basis van bestaande plannen ontbreken van een compleet beeld van de kwalitatieve invulling heeft zowel een positieve als een negatieve component. Positief is dat er ruimte bestaat om flexibel in te kunnen spelen op marktomstandigheden en de veranderende vraag van de woonconsument. Anderzijds kan het op gespannen voet staan met de doelstelling om ook op langere termijn in kwalitatieve zin te kunnen voorzien in de toekomstige woningvraag. Daarom worden in het RAP de relevante kwalitatieve doelstellingen uit de Regionale Woonvisie als uitgangspunt genomen.

2.6.1 Kwantitatief programma

Uitgangspunt blijft het voorzien in de eigen woningbehoefte van de inwoners van de regio West-Friesland, eventueel aangevuld met een (relatief gering) positief migratiesaldo. Vanwege de gewenste flexibiliteit en de marktontwikkelingen kiest de regio er voor om een bandbreedte in de taakstelling te hanteren, waarbij de ondergrens ligt bij de berekende 'eigen behoefte'.

In de Kadernota, Regionale Woonvisie wordt uitgegaan van een maximale taakstelling van 1.020 woningen per jaar. De woningmarkt heeft een sterk regionaal karakter maar de concrete taakstelling wordt per gemeente ingevuld. Voor deze verdeling per gemeente geldt als uitgangspunt de bestaande verdeelsleutel, waarbij Drechterland voorziet in 9,2% van de regionale woningbehoefte. Voor de gemeente Drechterland is de bandbreedte aangegeven van 78-94 woningen per jaar.

In de meest recente versie van het RAP is voor de kwantitatieve woningbouwopgave van de regio is de onderstaande tabel opgenomen. Ten opzichte van de Kadernota Regionale woonvisie West-Friesland is de bandbreedte van de regionale woningbouwproductie iets naar beneden bijgesteld, van 850-1020 naar 800-960 woningen per jaar. De bandbreedte voor Drechterland is bijgesteld van 78-94 naar 74-88 woningen per jaar.

Gemeenten	Werkelijke productie 01-10-2010 2009	Geplande realistische woningproductie							Historische verdeling	
		werkelijk 2010	2011	2012	2013	2014	2015	gem. p. j	Min. Band breedte 850	Max. band breedte 1020
Drechterland	138	51	81	81	82	83	74	80	74	88
Enkhuizen	62	80	80	80	80	80	74	79	74	88
Hoorn	395	92	395	259	315	315	282	313	282	339
Koggenland	63	115	150	130	130	150	82	128	82	99
Medemblik	194	130	156	265	212	141	163	187	163	196
Opmeer	90	49	50	50	50	50	43	49	43	52
Stede Broec	98	172	121	80	80	80	82	89	82	98
West-Friesland	1040	689	1033	945	949	899	800	925	800	960

Tabel kwantitatieve woningbouwtaakstelling periode RAP 2011-2015

De geplande productie van de gemeente Drechterland valt binnen de vastgestelde bandbreedte. Voor het jaar 2015 ligt de geplande woningbouwproductie op de ondergrens van de bandbreedte.

Het uitgangspunt van bouwen binnen de aangegeven bandbreedte kan anders komen te liggen indien vanuit een aanpassing van de Schaalsprong Almere een beroep wordt gedaan op Noord-Holland Noord om een deel van de woningbehoefte vanuit het zuidelijk deel van de provincie over te nemen. Op dit moment bestaat nog geen duidelijkheid over een dergelijke ontwikkeling. Indien dit aan de orde komt overleggen provincie en de regio over de mogelijkheden en gevolgen van een dergelijke ontwikkeling. In de Regionale Woonvisie is vastgelegd dat een dergelijk verzoek alleen kan worden gehonoreerd als er sprake is van een verbetering van de bereikbaarheid en een substantiële verbetering van de woon/werkbalans.

2.6.2 Kwalitatieve woningbouwopgave

Doelstelling bij de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma is dat vraag en aanbod beter met elkaar in evenwicht zijn en dat in voldoende mate wordt ingespeeld op de veranderende toekomstige vraag. Vanwege de demografische ontwikkelingen gaat speciale aandacht uit naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door senioren en zorgvragers. Daarnaast richt de aandacht zich op het realiseren van voldoende betaalbare woningen. De regio gaat uit van het in de nieuwbouw realiseren van 60% betaalbare woningbouw. Met marktpartijen worden hiervoor concrete afspraken gemaakt in de vorm van bijvoorbeeld prestatieafspraken en exploitatieovereenkomsten. Om de regio '21^{ste} eeuw-proof' te maken zet de regio ook in op wijkgerichte renovaties waarbij energiebesparing een belangrijk onderdeel is. Ten aanzien van de nieuwbouw worden duurzaamheidsambities gesteld die verder gaan dan de wettelijke norm.

De regio zet zich in voor meer consumentgerichte ontwikkelingen in de woningbouw waaronder het stimuleren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (C)PO)

2.6.3 Bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)

De regio benut, met name in meer verstedelijkte gebieden, zo optimaal mogelijk de verdichtingsmogelijkheden die er zijn binnen bestaand bebouwd gebied. Speciale vermelding verdienen in dit verband de OV knooppunten in de gemeenten langs de corridor Alkmaar-Hoorn-Enkhuizen en de realisering van woningen ter plaatse. De regio sluit hierbij aan bij het beleid van de provincie gericht op de verdichting rond OV-knooppunten, mede gericht op het openhouden van waardevolle landschappen en het versterken van de vitaliteit van dorpen en steden. In een later stadium zal worden bezien voor welke doelgroepen het beste kan worden gebouwd op deze locaties. De provincie ondersteunt met kennis vanuit het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie verdichten rondom OV-knooppunten.

In de Monitor woningbouw 2010 is door de gemeenten aangegeven dat er nog 8.600 woningen binnen BBG binnen de regio kunnen worden gerealiseerd van af 2010. Dat verschilt per gemeente in Westfriesland. De ene gemeente zal eerder dan de andere gemeente er aan toe zijn om buiten BBG te moeten gaan bouwen. In zijn totaliteit moet de regio in elk geval de verstedelijkingsafspraken kunnen nakomen met daarbij de minimale optie dat iedere gemeente zijn eigen behoefte kan realiseren.

Daarnaast kan de regionale woningbouwtaakstelling om kwalitatieve redenen niet uitsluitend binnen bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd. Beperkt bouwen buiten BBG is daarom noodzakelijk.

De kwalitatieve redenen zijn:

- De leefbaarheid van stad en platteland;
- De nodige te handhaven groenvoorzieningen in de stad;
- Reeds lang geleden ingezet beleid rond de concentratie van woningbouw in het HES (Hoorn-Drechterland-Enkhuizen-Stede Broec) gebied;
- Concentratie van woningbouw bij OV verbindingen;
- Voldoen aan de lokale marktvraag.

Per ontheffingsverzoek variëren deze kwalitatieve redenen. Op regionaal niveau gaat het om relatief lage aantallen. (De meest recente aantallen woningen buiten BBG zijn opgenomen in de bijlage 3 van de Kadernota Regionale woonvisie, bijlage 3, wijziging VVRE dd. 23 februari 2012. Zie hiervoor paragraaf 2.5.2 van deze onderbouwing.

2.6.4 Conclusies ten aanzien van Reigersborg Noord 3

Geconcludeerd wordt dat het concept RAP geheel in het verlengde ligt van de Regionale Woonvisie van de 7 West-Friese gemeenten. In kwantitatieve zin is geen aanleiding gevonden om de productie bij te stellen.

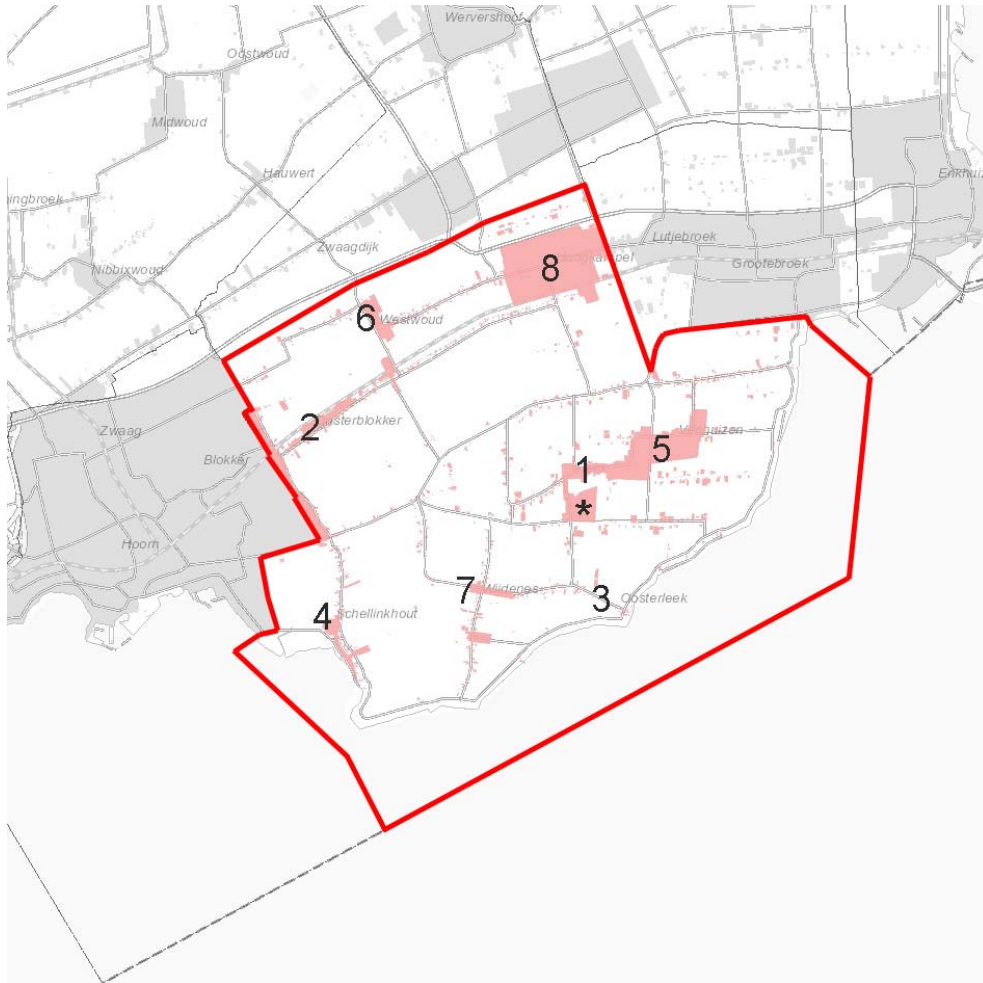
Wel wordt benadrukt dat gedurende de periode van het RAP meer inzicht moet worden gekregen in de kwalitatieve invulling van het regionale programma. De kaders zoals deze zijn vastgelegd in de Regionale Woonvisie vormen het uitgangspunt bij de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma. Het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan voor Reigersborg Noord 3 zijn hiermee in overeenstemming. Met marktpartijen worden, binnen de kaders van het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan, nadere afspraken gemaakt over de verdere invulling van het woningbouwprogramma. De afspraken worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Geconcludeerd wordt dat Reigersborg Noord 3 past binnen het Regionaal Actieprogramma Wonen Noord-Holland Noord 2011-2015, regio West-Friesland.

3 Motivering vanuit mogelijkheden binnen BBG

3.1.1 Bestaand bebouwd gebied Drechterland.

Hieronder is het bestaand bebouwd gebied aangegeven, zoals bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. In de verordening wordt alles wat geen BBG is 'landelijk gebied' genoemd. Alle individuele bebouwde percelen (al dan niet agrarisch) zijn als BBG aangemerkt.



Uitsnede kaartbeeld BBG (bron:<http://gis.noord-holland.nl/structuurvisie2040>)

- 1) Hem (* bedrijventerrein nabij Hem)
- 2) Oosterblokker
- 3) Oosterleek
- 4) Schellinkhout
- 5) Venhuizen
- 6) Westwoud
- 7) Wijdenes
- 8) Hoogkarspel

In zijn algemeenheid valt op dat het overgrote deel van de gemeente bestaat uit landelijk gebied. Alleen de kernen Hoogkarspel en Venhuizen komen naar voren als Bestaand Bebouwd gebied van enig formaat, evenals het bedrijventerreintje nabij Hem.

Naast het kaartbeeld is het BBG omschreven in de verordening. Samengevat beschrijft de verordening het BBG als de feitelijk bestaande bebouwing en de bebouwing die mogelijk gemaakt wordt in de bestemmingsplannen die bij het verschijnen van de PRVS al als ontwerp ter visie hebben gelegen. Ook de bijbehorende openbare ruimte als wegen, groen en water is opgenomen als BBG. (Hierop zijn de nodige nuances aan te brengen, zie hoofdstuk 3 van de PRSV.

Het Bestaand bebouwd gebied bestaat uit zeven kernen en verder de linten in het landschap.

Kernen

In de kernen volgt het BBG strak de daadwerkelijk bestaande bebouwing. Binnen de begrenzing van het BBG zijn, behoudens wegen en dorpse groen- en waterstructuur, nauwelijks onbebouwde gedeelten te herkennen.

De enige wezenlijke open ruimtes binnen het BBG van de gemeente zijn de ijsbaan en de sportvelden in Hoogkarspel. (Dergelijke plekken worden volgens de verordening in BBG opgenomen als ze voor meer dan driekwart omsloten zijn door bebouwing).

Het compacte karakter van Hoogkarspel, Venhuizen en Oosterblokker is voornamelijk te verklaren door een jarenlang consequent beleid in de opbouw en uitbreiding van de dorpen. Daarbij zijn steeds bestaande begrenzingen in het landschap als uitgangspunt genomen. Hoogkarspel is in de loop van de decennia uitgebreid tussen de begrenzingen spoor en N302. Venhuizen is uitgebreid tussen Westerkerkweg en de Kadijk, met een laatste uitbreiding tussen Kadijk en Koggeweg. Oosterblokker is uitgebreid tussen de Oosterblokker en de spoorlijn. Binnen deze duidelijke begrenzingen is er steeds voor gekozen de beschikbare ruimte goed te benutten voor woningbouw en dorpse voorzieningen, in contrast met de openheid van het omringende landschap. Westwoud kent een compacte opzet die de oorspronkelijke kavelstructuur van het landschap volgt.

Het BBG van kernen Hem, Oosterleek, Schellinkhout en Wijdenes bestaat uit kleinschalige dorpsbebouwing met een hele lage ruimtelijke dynamiek.

Nabij de kern van Hem is een bedrijventerrein aanwezig dat nog in ontwikkeling is.

Linten

De linten bestaan uit een aaneenrijging van woonbebouwing en bedrijfsbouw die veelal een relatie heeft met het agrarische landschap. Ook hier is alleen de daadwerkelijk bestaande bebouwing als BBG aangeduid. Ook de kassen langs de linten zijn als BBG aangeduid. Deze nemen echter een bijzondere positie in in het provinciaal beleid. In tegenstelling tot de rest van het BBG heeft de gemeente hier niet de vrijheid voor functieverandering. De kassen dienen als zodanig bestemd te worden door de gemeente.

In zijn algemeenheid betekent een en ander dat door het strak aanhouden van de daadwerkelijke bebouwing er binnen het BBG nauwelijks mogelijkheden zijn voor verdichting. In tegenstelling tot de grotere stedelijke gebieden in de provincie zijn er in Drechterland geen

herstructureringsgebieden van grotere schaal voorhanden (zoals verouderde bedrijventerreinen o.i.d.). De mogelijkheid om wezenlijke woningaantallen in te breiden is in Drechterland dus niet aan de orde.

3.1.2 Mogelijkheden per kern

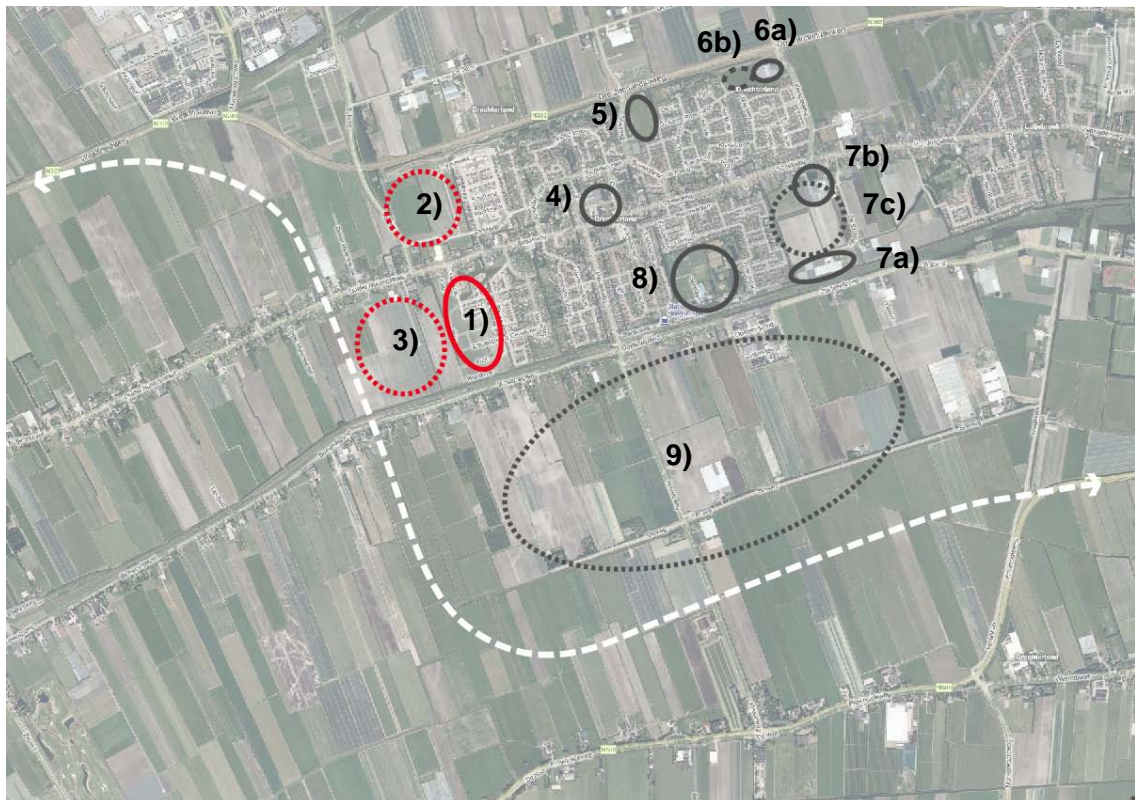
Hieronder volgt een voorlopige globale verkenning van de mogelijkheden voor woningbouw binnen BBG. In het kader van de lokale woonvisie wordt gewerkt aan een onderdeel, 'strategische gronden' geheten, waarin meer inhoudelijk een overzicht wordt gegeven van de mogelijke woningbouwlocaties die de gemeente voorziet. Vooruitlopend op deze verkenning volgt hierna een overzicht van de reeds bekende locaties.

Er wordt aangegeven welke inspanningen er al zijn gedaan voor woningbouw in de kernen en op welke schaal er nog mogelijkheden zijn woningen toe te voegen in het BBG.

Om een compleet beeld te schetsen van de wijze waarop Drechterland in de toekomst de woningbouwopgave denkt op te vangen worden ook de plekken buiten BBG benoemd die in aanmerking komen voor woningbouwontwikkeling.

De concrete ontwikkelingen zijn in rood aangegeven, potentiële toekomstige plannen in grijs. Locaties binnen BBG zijn omcirkeld met een doorgaande lijn, locaties buiten BBG zijn omcirkeld met een stippellijn.

Hoogkarspel



In Hoogkarspel is de dynamiek het grootst. Er zijn drie locaties binnen de gemeente waar op afzienbare termijn concrete ontwikkelingen aan de orde zijn.

- 1) Reigersborg zuid IV is nagenoeg afgerond, deze ontwikkeling vindt plaats binnen BBG.
- 2) Vervolgens is Reigersborg Noord 3 aan de orde. Het gaat daarbij om circa 245 woningen, gefaseerd te ontwikkelen in de periode van circa 2012-2018. Reigersborg Noord 3 is een ontwikkeling die buiten BBG valt.
- 3) In aansluiting op de bestaande Reigersborgplannen is Reigersborg Zuid V aan de orde. De gemeente beoogt in dit gebied een landschappelijke groene scheg vorm te geven (zie paragraaf 1.2). Het uitgangspunt is een plan te ontwikkelen, waarin veel groen en water wordt gerealiseerd, in combinatie met woningbouw. Uitgegaan wordt van circa 75 woningen, mogelijk te ontwikkelen vanaf 2017. Deze ontwikkeling valt buiten BBG.

Naast de concrete plannen zijn er de volgende potentiële woningbouwlocaties naar voren gekomen in de beschouwing van Hoogkarspel.

- 4) Voor het centrum van Hoogkarspel wordt een plan ontwikkeld voor de vernieuwing van de centrumvoorzieningen. Daarbij wordt uitgegaan van een beperkte toevoeging van woningbouw. Wat betreft de woningen gaat het dan ook specifiek om appartementen boven de voorzieningen. Het betreft circa 35 woningen mogelijk te ontwikkelen vanaf 2015. Deze ontwikkeling valt binnen BBG.



Centrum Hoogkarspel

- 5) Bij beschouwing van de open plekken binnen BBG doet zich een theoretische inbreidingsmogelijkheid voor ter plekke van de ijsbaan, naast sporthal de Sluis. De gemeente heeft deze locatie echter uitdrukkelijk bestemd als open ruimte die, naast het beperkte gebruik als ijsbaan, het gehele jaar door gebruikt kan worden als evenemententerrein voor de gemeente. Het is dus niet wenselijk om op deze plek woningbouw in te breiden.
- 6) Ruimtelijk zou herontwikkeling van het kassenbedrijf langs Drechterlandseweg (6a/b) een 'logische afronding van de kern' aan oostzijde kunnen betekenen. Voor woningbouw zou het gebied een beperkte capaciteit hebben in verband met de ligging langs de Drechterlandseweg. De capaciteit wordt geschat op circa 35 woningen. Het gedeelte 6a is BBG. Het gedeelte 6b valt buiten BBG. In ruimtelijke zin is er ter plekke van 6a mogelijkheid voor transformatie binnen BBG. Echter het provinciaal beleid stelt dat kassen

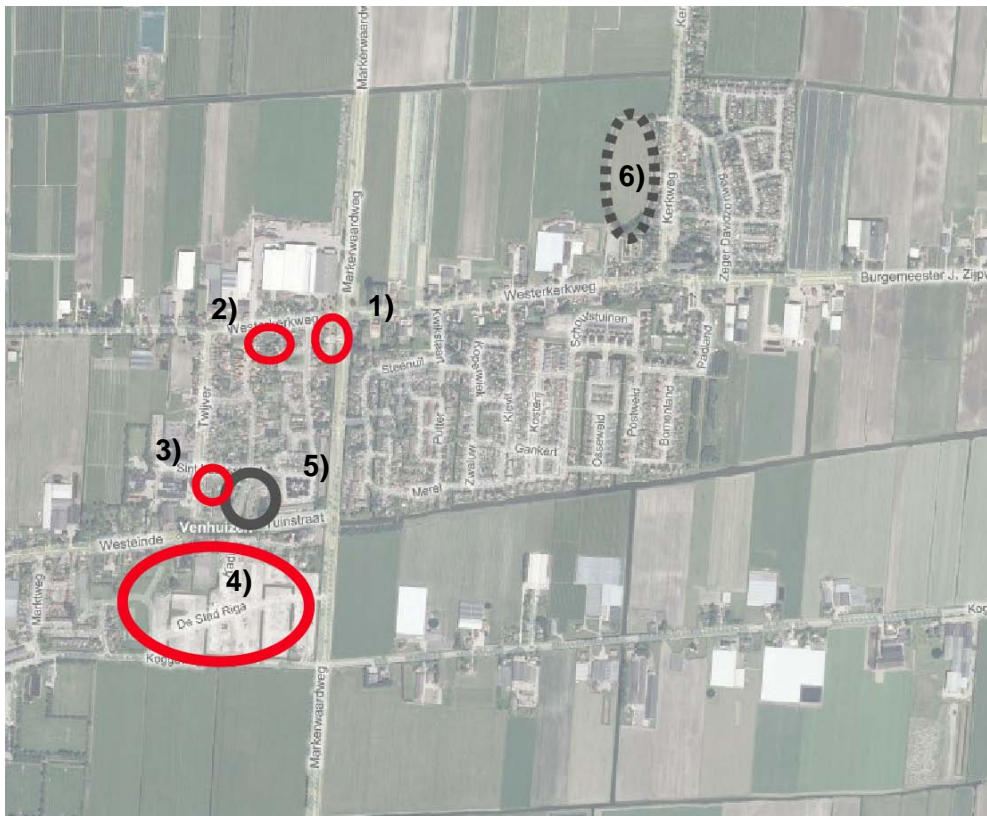
als zodanig bestemd moeten blijven (tenzij het 'Ruimte voor ruimte' beleid wordt toegepast). Verder is er nu geen aanleiding om uit te gaan van beëindiging van de bedrijfsvoering ter plekke. Op deze locatie zijn er dus geen reële mogelijkheden om binnen BBG woningbouw te realiseren.

- 7) Hetzelfde geldt voor het kassenbedrijf langs de Evendeel (7a/b/c). Ook hier zou herontwikkeling een 'logische afronding van de kern' aan oostzijde kunnen betekenen. Bij ontwikkeling van de gehele locatie wordt de capaciteit geschat op circa 250 woningen. Het grootste gedeelte, ter plekke van 7c, is echter geen BBG.

In ruimtelijke zin is er ter plekke van 7a/b de mogelijkheid voor transformatie binnen BBG. Het gedeelte 7a heeft overigens een beperkte capaciteit vanwege ligging langs het spoor. De capaciteit van 7a en b zou samen circa 80 woningen kunnen bedragen. Het provinciale beleid stelt echter dat kassen als zodanig bestemd moeten blijven (tenzij het 'Ruimte voor ruimte' beleid wordt toegepast). Bovendien is er nu geen aanleiding om uit te gaan van beëindiging van de bedrijfsvoering ter plekke. Op deze locatie zijn er dus geen reële mogelijkheden om binnen BBG woningbouw te realiseren.

- 8) Bij beschouwing van de open plekken doet zich een laatste theoretische inbreidingsmogelijkheid voor ter plekke van de sportvelden en accommodaties en het zwembad van Hoogkarspel. Deze locatie is geheel opgenomen als BBG. Deze plek vervult binnen de gemeente echter een belangrijke rol als sportvoorziening. Recent is geïnvesteerd in de vernieuwing van de sportvelden. De mogelijkheid bestaat deze sportvelden 'ooit' uit te plaatsen en te transformeren. Dit zou passen bij de provinciale beleidslijn voor verdichting van de ov-locaties in de corridor Alkmaar-Hoorn-Enkhuizen. Op dit moment is dat echter economisch en maatschappelijk niet aan de orde. Inbreiding ter plekke van de sportvelden zal niet gebeuren binnen de beleidsperiode waarin we nu kijken.
- 9) Op langere termijn is Hoogkarspel-Zuid in beeld als uitbreidingsruimte van Hoogkarspel. Met de ontwikkeling van de N23 kan een nieuwe ruimtelijke en economische dynamiek op gang komen (zie ook hoofdstuk 2.2.1), waarbij het zwaartepunt van Hoogkarspel naar het zuiden verplaatst. De N23 is daarbij een nieuwe landschappelijke begrenzing (zie ook de uitsnede van het ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord in paragraaf 1.2). Op termijn ziet de gemeente hier nog een plancapaciteit in de orde van 2500 woningen. In dit licht zou dan een samenhangende ontwikkeling van het gebied langs de N23 en een herontwikkeling van de sportvelden in beeld kunnen komen. Dit valt echter buiten de 'tijdshorizon' van de opgave waar we nu voor staan. Een eventuele ontwikkeling na 2020 is niet van invloed op de voor het plan Reigersborg Noord 3, dat voorziet in plancapaciteit van 2012 tot circa 2018.

Venhuizen



In Venhuizen zijn recent diverse inbreidingen ontwikkeld.

- 1) Op de hoek Markerwaardweg/Westerkerkweg zijn op de locatie van een voormalig bedrijfsgebouw 18 woningen in aanbouw. Deels als appartement deels als grondgebonden woning. Deze ontwikkeling valt binnen BBG.
- 2) Even verderop langs de Westerkerkweg worden op de locatie van een voormalig bedrijfspand 16 appartementen ontwikkeld in het plan Bloemenhoek. Deze ontwikkeling valt binnen BBG.
- 3) Als specifiek seniorenwooncomplex is de Bosmanstaete ontwikkeld in aansluiting op het verzorgingshuis de Bosmanstichting. Dit betreft een inbreiding binnen BBG.



Inbreiding Westerkerkweg/Markerwaardweg



Bosmanstaete

- 4) Ten zuiden van Venhuizen wordt de wijk Kadijk ontwikkeld. Het is een wijkje van in totaal 200 woningen. De ontwikkeling valt binnen het BBG zoals vastgesteld in de PRVS. Er is nog een restcapaciteit van circa 20 woningen.

- 5) Binnen Venhuizen wordt verder verwacht dat er in de toekomst nog enigszins uitgebreid c.q. geïntensiveerd kan worden op het terrein van de Bosmanstichting. Dat zou nog kunnen resulteren in 25 extra woningen, specifiek voor senioren, binnen BBG.
- 6) Als mogelijke woningbouwlocatie is verder nog de ijsbaan in beeld. Op deze locatie zouden nog circa 40 woningen kunnen worden ontwikkeld. Hier zijn echter nog geen concrete plannen voor. Een mogelijke ontwikkeling zou in de periode na 2020 aan de orde zijn. De locatie valt buiten BBG.

Hem

Hem behoort tot de kleine kernen. Binnen het huidige gebruik zijn er geen mogelijkheden voor transformatie of herstructurering. De dynamiek blijft beperkt tot een enkele inbreiding. Deze is niet getalsmatig aan te geven. De gemeente neemt hiervoor een algemene post op 'diverse inbreiilocaties over de gemeente'.



De enige concrete mogelijkheid voor woningbouw binnen BBG dient zich aan op het (recente) bedrijventerrein nabij Hem. Hier is aan de oostelijke zijde nog de mogelijkheid om binnen BBG wonen en werken te combineren, wat zou kunnen resulteren in een orde van grootte van drie bedrijfswoningen.

Oosterblokker



Oosterblokker is een dorp dat zich kenmerkt door lintbebouwing. De lintbebouwing is aan de noordzijde uitgebreid. Er zijn, buiten BBG, nog locaties aan te wijzen voor mogelijke toekomstige woningbouw, maar hiervoor zijn nog geen concrete plannen. Een voorzichtige raming van mogelijke woningaantallen komt uit op circa 50 woningen in de periode van 2013-2020.

- 1) In de periode 2007-2010 is een nog open gedeelte in de band tussen lint en spoor ontwikkeld. Hier is, binnen BBG, een nieuwe school gebouwd en circa 9 woningen. Op de voormalige schoollocatie zijn 14 woningen ingebreed. Daarmee is één van de laatste open plekken in de band tussen lint en spoor benut.
- 2) In het kader van transformatie wordt in Oosterblokker, binnen BBG, het plan 'de Smidse' ontwikkeld (2) op een voormalige bedrijfslocatie. Het plan voor 23 woningen is nu in procedure.



Inbreiding nabij school Oosterblokker



Locatie 'de Smidse'

- 3) Overwogen is over te gaan tot de herstructurering van het bedrijventerrein Gildenweg. Het terrein ligt voor 80% in Hoorn en voor 20% in Drechterland. Herstructurering van dit terrein is (economisch) niet haalbaar gebleken.

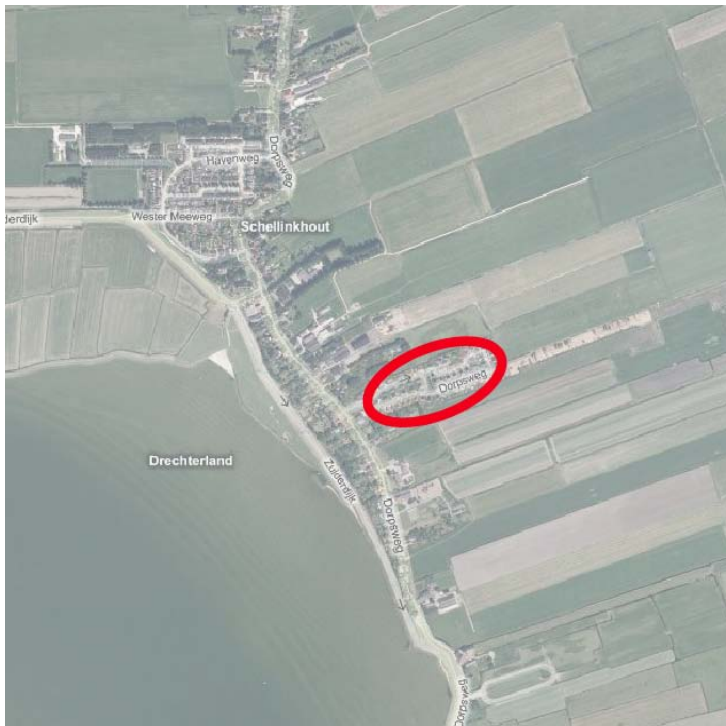
Binnen het huidige gebruik zijn er geen mogelijkheden voor verdere transformatie of herstructurering. De dynamiek blijft beperkt tot een enkele inbreiding. Deze is niet getalsmatig aan te geven. De gemeente neemt hiervoor een algemene post op 'diverse inbreilocaties over de gemeente'.

Oosterleek



In Oosterleek is er slechts één locatie waar nog nieuwe woningbouw mogelijk is. Het betreft een kleine ontwikkeling op een boerenerf. Hier is nog een drietal woningen mogelijk. Eén daarvan valt binnen BBG, ter plekke van een bestaande schuur.

Schellinkhout



In Schellinkhout is er geen dynamiek te verwachten. Het beleid is conserverend, gericht op het behoud van het dorpsgezicht. Op het gebied van woningprogramma is alleen te melden dat voor het recreatiepark 'De Witte Hoes' de intentie is uitgesproken om de grotendeels permanent bewoonde chalets ruimtelijk in te passen. Dat zal echter geen vergroting van het aantal woningen tot gevolg hebben omdat deze woningen reeds in 2006 zijn opgenomen in de woningaantallen.

Westwoud



- 1) In Westwoud is het project Witte Dam 2 in ontwikkeling. Voor dit project van in totaal 109 woningen is een onherroepelijk bestemmingsplan geldend. Het betreft een project met een looptijd van minimaal 10 jaar. Daarbij worden gefaseerd kleinschalige projecten gerealiseerd, passend bij de maat van het dorp Westwoud. De laatste twee fasen zijn momenteel in ontwikkeling met een totaal aantal van 18 woningen. Deze zullen naar verwachting de komende 3 jaar worden gerealiseerd.
- 2) Verder is in het dorp de mogelijkheid onderzocht van de locatie café/discotheek aan het einde van de dr. Nuijensstraat. Een dergelijke ontwikkeling is economisch niet mogelijk gebleken, mede omdat het niet wenselijk is zeer sterk te verdichten op de rand met het open landschap.



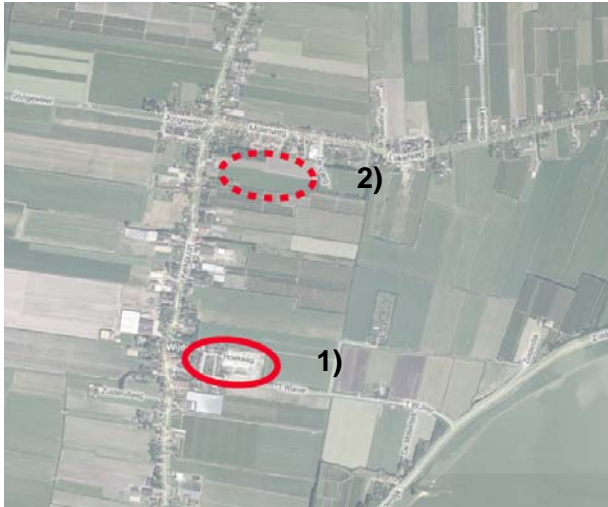
Plangebied Witte Dam 2



Café Westwoud

Wijdenes

In Wijdenes zijn geen concrete mogelijkheden in de lintbebouwing. Nieuwe woningen zijn niet mogelijk binnen BBG.



- 1) Recent is een kleinschalige woonbuurt van 44 woningen ontwikkeld aan de zuidzijde van Wijdenes (plan 't Wuiver).
- 2) Als toekomstige uitbreidingslocatie zijn plannen in voorbereiding voor 'de Kerkbuurt'. Hier is een kleinschalige uitbreiding voorzien met circa 70 woningen (periode 2016 tot 2020) die aansluit op de bestaande lintbebouwing.

3.2 Vergelijking beleidsmatige opgave en mogelijkheden binnen BBG

In het navolgende overzicht wordt nagegaan in hoeverre het mogelijk zou zijn de woningbouwopgave die volgt uit het beleid te realiseren binnen BBG.

Het woningbouwbeleid zoals het voor Drechterland geldt kijkt niet oneindig vooruit. Het gebiedsdocument, de Provinciale Woonvisie en Kadernota Regionale Woonvisie hebben de 'beleidshorizon' op 2020. Het RAP loopt tot 2015. Dat betekent dat na 2020 nog geen uitspraken gedaan kunnen worden op basis van de nu vastgestelde beleidsdocumenten. Daarom wordt gekeken naar de periode van nu tot 2020.

3.2.1 Taakstelling

Periode 2011-2015

De woonvisie gaat uit van een taakstelling van 78-94 woningen per jaar tot 2015. Dat betekent circa 312-376 woningen in de periode van 2011 tot 2015.

Wanneer rekening wordt gehouden met een 'gezonde overcapaciteit, zoals bedoeld in de provinciale nota 'Nut en noodzaak Wonen buiten Bestaand Bebouwd Gebied, juli 2011' dan moet van een hogere taakstelling worden uitgegaan. Als rekening wordt gehouden met een planuitval van circa 30% dan komt de taakstelling uit op 405-490 woningen voor deze periode.

De nieuwste versie van het RAP gaat uit van een taakstelling van 74-88 woningen per jaar tot 2015. Dat betekent circa 296-352 woningen in de periode van 2011 tot 2015.

Periode 2015-2020

In de periode vanaf 2015 tot 2020 zou voor Drechterland, op basis van de verstedelijkingsafspraken en de bestaande verdeelsleutel van het programma over de regio, een taakstelling gelden van circa 340 woningen (zie ook paragraaf 2.5.1). Rekening houdend met een 'gezonde overcapaciteit' van 30% bedraagt de taakstelling 442 woningen voor deze periode.

3.2.2 Beoogde productie Drechterland

Bij de gemeente zijn de volgende concrete plannen in ontwikkeling (corresponderend met de rood omcirkelde locaties in de inventarisatie):

Naam	Aantal tot 2015	Aantal 2015 - 2020	Na beleidsperiode	BBG	Opmerking
Kerkbuurt, Wijdenes	-	70	-	nee	
De Witte Dam, Westwoud	18	-	-	ja	
Reigersborg Noord 3, Hoogkarspel	140	105	-	nee	
Reigersborg Zuid IV, Hoogkarspel	19	-	-	ja	
Kadijk, Venhuizen	20	-	-	ja	
Westerkerkweg/Markerwaardweg, Venhuizen	18	-	-	ja	
Reigersborg Zuid V, Hoogkarspel	-	75	-	nee	
De Smidse, (Westerblokker)	23	-	-	ja	in procedure
Diverse inbreilocaties	10	10	-	ja	
Bloemenhoek, Venhuizen	10	-	-	ja	
Totaal plannen in ontwikkeling	258	260			
Waarvan binnen/buiten BBG	118/140	10/250			

Tabel plannen in ontwikkeling

Uit het overzicht blijkt dat de beoogde productie tot 2015 niet in lijn is met de beleidsmatige taakstelling. De beoogde productie ligt lager dan de taakstelling, zeker wanneer rekening wordt gehouden met de 'gezonde overcapaciteit' die van belang is om vertraging van plannen en planuitval op te vangen.

Voor de periode 2015-2020 is met de nu bekende plannen ook nog niet voldoende capaciteit om te voorzien in de te verwachten woningbehoefte. De komende jaren zullen nog keuzes gemaakt worden om te bepalen op welke manier de capaciteit verhoogd kan worden.

Van de plannen die nu concreet zijn ligt een gedeelte binnen BBG. Een groot gedeelte ligt buiten BBG. De vraag die volgt uit het provinciale beleid is of het programma niet in zijn geheel binnen BBG opgelost kan worden.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat, uitgaande van de plannen die nu in ontwikkeling zijn in Drechterland, 118 woningen binnen BBG kunnen worden gebouwd in de periode tot 2015 en slechts 10 woningen binnen BBG kunnen worden gebouwd in de periode 2015-2020.

Uit de inventarisatie in hoofdstuk 3.1 volgen nog een aantal extra mogelijkheden binnen BBG (corresponderend met de zwart omcirkelde locaties in de inventarisatie):

Naam	Aantal tot 2015	Aantal 2015 - 2020	Na beleidsperiode	BBG	Opmerking
Centrumplan Hoogkarspel	-	35	-	ja	voorzieningen i.c.m. woningen
Bosmansichting Venhuizen	-	25	-	ja	specifiek senioren
Boerderij/schuur, Oosterleek	3	-	-	deels	1 binnen BBG 2 buiten BBG
Bedrijventerrein, Hem	max. 3	-	-	ja	bedrijfswoningen
Kassen Kerspelweg/Drechterlandseweg	-	-	-	deels	theoretisch ontwikkeling 35 woningen mogelijk, waarvan 16 inbreiding binnen BBG, echter geen beleidsvrijheid functieverandering; conclusie geen mogelijkheid voor woningbouw binnen BBG.
Kassen De evendelel	-	-	-	deels	theoretisch ontwikkeling 250 woningen waarvan circa 80 inbreiding binnen BBG, echter geen beleidsvrijheid functieverandering; conclusie geen mogelijkheid voor woningbouw binnen BBG.
Sportvelden Hoogkarspel	-	-	150	ja	niet concreet; op lange termijn eventueel inbreiding circa 150 woningen mogelijk binnen BBG, in samenhang met ontwikkeling Drechterland-Zuid.
IJsbaan Hoogkarspel	-	-	-	ja	geen herontwikkelingsplannen, behouden als evenemententerrein
Diverse inbreilocaties	-	-	20	ja	
Drechterland-Zuid			2500	nee	in samenhang met ontwikkeling N23
IJsbaan Venhuizen			40	nee	
Totaal mogelijke toekomstplannen	6	60	2710		
Waarvan binnen/buiten BBG	4/2	60/-	170/2540		

Tabel potentiële toekomstige woongebieden binnen BBG

Dat betekent dat er in de periode tot 2015 beperkt extra mogelijkheden zijn binnen BBG, namelijk 4 woningen. In de periode 2015-2020 nog maximaal 60 woningen binnen BBG, Na 2020 nog maximaal 170 woningen.

Het totaal aan mogelijkheden voor woningbouw binnen BBG zou dus $118+4=122$ woningen zijn tot 2015.

Het totaal aan mogelijkheden voor woningbouw binnen BBG zou dus $10+60=70$ zijn in de periode 2015-2020.

3.2.3 Woningtekort

Wanneer de taakstelling vanuit het beleid wordt vergeleken met de mogelijkheden binnen BBG dan wordt een groot tekort zichtbaar.

Afgezet tegen de taakstelling vanuit de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland (gemiddelde van de bandbreedte) betekent dit een tekort van circa 222 woningen tot 2015 en een tekort van circa 270 woningen in de periode 2015-2020.

Wanneer rekening wordt gehouden met een 'gezonde overcapaciteit van 30% worden de tekorten nog groter, namelijk 325 woningen in de periode tot 2015 en 372 woningen in de periode 2015-2020.

Wanneer wordt uitgegaan van de meest recente gegevens vanuit het RAP (gemiddelde van de bandbreedte) betekent dit een tekort van circa 202 woningen tot 2015.

Hieruit blijkt dat het onmogelijk is de taakstelling binnen BBG te realiseren.

Daarbij wordt nog gesteld dat de potentiële toekomstige woongebieden binnen BBG in de periode 2015-15, vanwege hun ligging, een vrij specifiek karakter hebben. Het gaat om appartementen boven voorzieningen in Hoogkarspel, Inbreiding/verdichting van woon/zorg voor senioren in Venhuizen en eventueel bedrijfswoningen op bedrijfsterrein de Wijzend. In die periode is het meest gangbare grondgebonden programma dus nog te weinig vertegenwoordigd.

3.2.4 Conclusie

Uit de inventarisatie blijkt heel duidelijk dat het volstrekt onmogelijk is de woningbouwtaakstelling voor de gemeente binnen BBG te realiseren. Wanneer alle beoogde plannen, binnen en buiten BBG, worden uitgevoerd is er nog een tekort ten opzichte van de taakstelling. Het is dus zaak om alle concrete plannen die in ontwikkeling zijn ook daadwerkelijk uit te voeren, om het tekort aan woningen niet verder op te laten lopen.

Er moet dus ook ontwikkeld worden buiten BBG. De ontwikkeling van Reigersborg Noord 3 is in het licht van de woningbouwopgave onmisbaar. Reigersborg Noord 3 is niet voor niets al sinds lange tijd opgenomen als plancapaciteit in het beleid. Verder is het ruimtelijk een zeer voor de hand liggende locatie omdat het plangebied Reigersborg Noord 3 in zijn geheel ingesloten is in Reigersborg.

4 Verantwoording landschappelijke inpassing

In de afgelopen jaren is het provinciale beleid op het gebied van landschap en cultuurhistorie sterk ontwikkeld en heeft het een duidelijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Verordening Structuurvisie. Voor het opstellen van ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en structuurplannen is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie(2010) vastgesteld.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat bewust moet worden omgegaan met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. Die kwaliteiten dienen als uitgangspunt van ruimtelijke plannen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. De provincie wil voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden gepland die binnen bestaand bebouwd gebied een plek zouden kunnen krijgen. Bij noodzakelijke uitbreiding hecht de provincie er belang aan dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

4.1 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Deze leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als toetsingskader voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Daarnaast bood het handreikingen en inspiratie aan gemeenten om landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt te gebruiken bij planvorming.

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is het beleidskader aangepast en aangevuld, met behoud van de eerder ingezette beleidlijn. Het beleidskader is aangevuld met een aantal onderwerpen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten aardkundige waarden, openheid en dorps-DNA. Daarnaast is gekozen voor een nieuwe indeling van de leidraad. Waar het beleidskader voorheen vanuit regio's was opgebouwd, is nu per landschapstype duidelijk aangegeven welke kernkwaliteiten de provincie belangrijk vindt en hoe daarop wordt gestuurd.

Met de voorliggende leidraad borduurt de Provincie Noord-Holland voort op eerdere beleidsnota's waarin ruimtelijke kwaliteit al een centrale plaats innam. Zo werden beeldkwaliteitplannen met het in 2004 vastgestelde Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord verplicht gesteld als onderbouwing van alle nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze lijn is met deze leidraad doorgezet. De beschrijvingen van (fundamentele) kwaliteiten in de verschillende landschapstypen zijn niet gewijzigd. Wel zijn de beleidlijnen in de voorliggende leidraad explicieter verwoord, omdat de verplichting tot het maken van beeldkwaliteitplannen is komen te vervallen.

Dit neemt niet weg dat bij ruimtelijke plannen verantwoording moet worden afgelegd over de manier waarop nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Zoals eerder aangegeven heeft de provincie een aantal onderdelen van het beleid verder uitgewerkt. Het gaat dan met name om de begrippen openheid en 'dorps-DNA': openheid omdat de aantasting en nivellering hiervan aanleiding geeft tot veel maatschappelijke reacties ('verrommeling') en 'dorps-DNA' omdat de provincie concrete handvatten wil bieden voor dorpse ontwikkelingen met behoud van identiteit, conform de karakteristieke kenmerken van die dorpen.

Drechterland valt binnen het gebied dat is aangemerkt als het oude zeeleilandschap.

Het landschaps-DNA ter plekke van het plangebied wordt met name bepaald door de langgerekte lintdorpen in het open Westfriese landschap en de voormalige waterkeringen en historische wegen. De lintweg tussen Hoorn en Enkhuizen wordt daarbij met name genoemd. De openheid wordt gekarakteriseerd door kleinschalige zeeleipolders. Een half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland, kreekruggen en ontgonnen veenvlakte. Het dorps-DNA van weg-, en dijkdorpen wordt als volgt gekarakteriseerd:

- Lineaire dorpsstructuur;
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager;
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager;
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorpslandschap;
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig;
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dichter op elkaar;
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin;
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting.

4.2 Inpassing in de omgeving

Om de kernkwaliteiten van Noord-Holland te behouden geldt in het provinciaal beleid het algemene uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, mits deze voldoen aan inhoudelijke eisen, zoals verwoord in de diverse beleidslijnen. In een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking, moet rekening gehouden worden met :

- a. De kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. De openheid van het landschap;
- d. De historische structuurlijnen;
- e. Cultuurhistorische objecten.

Daartoe geeft de toelichting bij het bestemmingsplan tenminste een verantwoording van de mate waarin deze nieuwe functies rekening houden met:

1. De ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
2. De ordeningsprincipes van het landschap;
3. De bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte ter plaatse);
4. De inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
5. De bestaande kwaliteiten van het gebied en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Om de inpassing in de omgeving te verantwoorden, wordt hieronder beschreven hoe in het plan met landschappelijke en cultuurhistorische waarden wordt omgegaan.

1. *de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;*

Drechterland is een bijzondere plek in de luwte van het Markermeer. De gemeente grenst aan de Westfriese Omringdijk die vroeger bescherming bood tegen de ruwe Zuiderzee. Aan de ontginning van het veen dankt het gebied zijn oorspronkelijke verkaveling met de vele watergangen, smalle, lange percelen en kenmerkende lintbebouwing. De lintdorpen liggen als structuurdragers van het landschap op regelmatige afstand van elkaar.

Vanaf de dertiende eeuw ontwikkelde zich de bebouwing op een lijn ter plaatse van de huidige dorpenreeks langs de Streekweg. Vanuit het ontginningslint van de Streek werden sloten en vaarten gegraven. De Streek was een opgehoogde dijkweg van Hoogkarspel naar Enkhuizen waarlangs de woningen en opstallen stonden. De sloten hebben een noord-zuid richting en staan loodrecht op het ontginningslint en het grote ontwateringskanaal, de Oude Gouw, dat ten noorden van Enkhuizen in de Zuiderzee uitmondde.

In de eeuwen daarna werd de waterhuishouding steeds verbeterd en ontstond de polder Het Grootslag. Omdat het de enige verbinding over land is tussen steden in Noord-Holland wordt in de zeventiende eeuw de weg in het kader van de 'Zesstedenweg' bestraat en van een bomenplan voorzien.

In de negentiende eeuw ontwikkelt de land- en tuinbouw snel. Westfriesland levert groente en fruit voor de Hollandse steden. Het vervoer vindt hoofdzakelijk plaats per schip. De economische ontwikkeling leidt tot intensivering in de lintbebouwing.



Uitsnede Historische atlas circa 1870

In 1885 werd de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen in gebruik genomen en in 1892 ontstond nabij het station Bovenkarspel-Grootebroek veiling 'de Tuinbouw'.

Vanaf 1970 worden onder andere Hoorn en de omliggende dorpen groeikernen. Het lintdorp Hoogkarspel krijgt aan de oost- en westkant nieuwe wijken. Rond het dorp blijft veel land in agrarisch gebruik.

In 1975 werd begonnen met de aanleg van de Drechterlandseweg. Deze weg was met name bedoeld om de Streekweg te ontlasten. De Drechterlandseweg werd voltooid eind 1978.

In de tweede helft van de twintigste eeuw is door ruilverkaveling het Westfrieze kleipolderlandschap ingrijpend veranderd. In delen ervan is in een korte tijd een geheel nieuw landschap ontstaan. Een nuchter landschap van rechte lijnen en efficiënt grondgebruik. In de omgeving van Reigersborg heeft een schaalvergroting plaatsgevonden van de kavelstructuur. Maar lang niet zo drastisch als in andere delen van Westfriesland.

Het plangebied Reigersborg (als geheel) voegt zich in de landschappelijke structuren van verschillende tijdperiodes. De kern van het plan is de Streekweg, het lint van middeleeuwse oorsprong. Aan de zuidzijde grenst het aan de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen en daarlangs de oude vaarverbinding de Tugt. In het noorden is de Drechterlandseweg de begrenzing van het plangebied. Aan de westzijde ligt de begrenzing ter hoogte van de Tolweg, die vanouds als dwarsverbinding tussen de linten ligt.

2. de ordeningsprincipes van het landschap;

Het ordeningsprincipe van het landschap is sterk bepaald door de oorspronkelijke ontginningsstructuur. Als onderlaag is een patroon aanwezig van oost-west gerichte ontginningsassen, waaronder de Streekweg en een patroon van sloten haaks daarop. Door de aanleg van de Drechterlandseweg is het plangebied afgesneden van het omliggende open landschap. In samenhang met de aanleg van de Drechterlandseweg is de Tolweg aangepast. Deze kruist de Drechterlandseweg ongelijkvloers en ligt dus verhoogd in het landschap. Beide wegen vormen de begrenzing van de openheid van het omringende landschap.



Drechterlandseweg en geluidswal, daarachter woongebied Reigersborg



Tolweg als westelijke begrenzing van het plangebied, rechts het plangebied Reigersborg Noord 3

Drechterland kenmerkt zich door uitbreidingen met woningbouw aan weerszijden van de Streekweg. Deze woningbouw strekt zich uit in velden langs de Streekweg. Aan de noordzijde tot aan de Drechterlandseweg, aan de zuidzijde tot aan het Spoorlijn. De uitbreidingen zijn herkenbaar aan de tijdsperiode waarin ze gebouwd zijn. Reigersborg is de meest westelijke uitbreiding. Dit past in de jarenlange consequente uitbreiding van Hoogkarspel binnen het bestaande landschappelijke patroon.



Ligging Reigersborg Noord 3

In de Visie op hoofdlijnen is aangegeven op welke manier wordt omgegaan met de oorspronkelijke bebouwing van de Streekweg en het omringende landschap. Het lintmilieu langs de Streekweg wordt gehandhaafd. De twee delen van het nieuwe woongebied ten noorden en zuiden van de Streekweg hebben een verschillend karakter. Het gedeelte ten zuiden van de Streekweg kent een open relatie met het landschap. Openheid en water zijn als uitgangspunt gekozen voor de sfeer in dit gedeelte. Het noordelijk deel heeft minder relatie met de omgeving. Beslotenheid, en een groen milieu zijn hier als uitgangspunt genomen.

Het stedenbouwkundig plan voor Reigersborg Noord 3 is een uitwerking van de visie voor het grotere geheel. Daarmee wordt recht gedaan aan de beoogde karakteristiek van de omgeving. Verder is in het plan zorgvuldig omgegaan met de bestaande landschappelijke gegevens. Als herinnering aan de oorspronkelijke kavelstructuur wordt de noord-zuid gerichte watergang, centraal in het woongebied gehandhaafd en gebruikt als ruimtelijke drager van de nieuwe woonbuurt.

3. de bebouwingskarakteristiek

De historische bebouwing in de omgeving wordt gevormd door de Streekweg. De bebouwing bestaat voornamelijk uit losstaande bebouwing van voornamelijk één bouwlaag met een kap. Er is nog veel oorspronkelijke bebouwing aanwezig, aangevuld met panden uit latere tijdsperiodes. In het lint komen vrij veel stolpboerderijen voor. De bebouwing staat met de voorzijde dicht tegen de weg. Aan de achterzijde hebben de woningen ruime kavels, waarvan de diepte varieert. Er is een rafelende rand met het achterliggende gebied. De lintbebouwing blijft in de nieuwe situatie intact. In het plan wordt een zachte overgang gemaakt van het karakteristieke lintmilieu naar de nieuwe woonomgeving.

Reigersborg Noord 3 wordt ontsloten door de Zanglijster. Deze weg loopt parallel aan de Streekweg en is gericht op het centrum van Hoogkarspel. Een markant bouwwerk, in het verlengde van de Zanglijster is de bakstenen watertoren uit de jaren '30 die het centrum van Hoogkarspel markeert. In de omgeving zijn er op verschillende plekken zichtlijnen gericht op de toren.

Aangrenzend aan het plan ligt het reeds gerealiseerde deel van Reigersborg (Noord 1 en 2). Het woongebied bestaat uit grondgebonden woningen met een dorps karakter. Langs de rand, grenzend aan Reigersborg Noord 3 liggen vooral vrije kavels, met de achterzijde gericht op het water. Langs de Zanglijster valt de basisschool op als een vrij grootschalige voorziening. De achterliggende wijk komt minder tot uitdrukking. Het is de bedoeling om in Reigersborg Noord 3 de Zanglijster verder uit te bouwen als eigentijds lint waaraan woningen zijn gelegen en waarin doorzichten zijn naar de achterliggende woonwijk. Waar er in de wijk nog behoefte is aan speciale (woon-) voorzieningen, zoals woonzorg, kunnen deze plaats krijgen aan de Zanglijster.

4. de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving

Reigersborg Noord 3 wordt op verschillende manieren verankerd in de omgeving. De ligging tussen de verschillende structuurlijnen geeft het plan een heldere begrenzing. In de bredere omgeving bakenen de verhoogde aarden wallen langs de Drechterlandseweg en het talud van de Tolweg de grens af van het open polderlandschap.



Inpassing in de omgeving

Het stedenbouwkundig plan gaat ook uit van de gegeven structuurlijnen in de omgeving en sluit vervolgens zorgvuldig aan op deze structuurlijnen. Aan de noord- en westzijde worden de structuurlijnen behandeld als omsluiting van het plangebied. Aan de oost- en zuidzijde wordt juist aansluiting op en voortzetting van de bestaande structuur beoogd.

In Reigersborg Noord 3 is het de bedoeling om de zone langs de geluidswal bij de wijk te betrekken en een samenspel mogelijk te maken tussen de groene woonbuurt en de parkachtige rand die het gebied omsluit. De groene rand is bruikbaar als uitloopgebied en het water is bevaarbaar, zodat het een recreatieve waarde heeft voor het plangebied. Aan de zijde van de Tolweg speelt een nieuw aan te leggen watergang mee in de omranding van het woongebied.

Aan de oostelijke zijde wordt aangesloten op het bestaande deel van Reigersborg. Onder andere door het doortrekken van de aanwezige groen- en waterstructuur. Op die manier wordt een logisch vervolg gemaakt op de bestaande woningbouwontwikkeling.

Aan de zuidzijde ligt het lintmilieu van de Streekweg. Vanuit dit gedeelte van de Streekweg zijn er geen doorzichten naar het achterliggende gebied mogelijk. Reigersborg Noord 3 wordt aangesloten op het lintmilieu middels een groene omgeving waarin ook de Zanglijster, de ontsluitingsroute van Reigersborg Noord, is gelegen. Het is een zachte overgang die het milieu van de Streekweg volledig intact laat. Het is de bedoeling om in Reigersborg Noord 3 de Zanglijster verder uit te bouwen als eigentijdse rand waaraan woningen zijn gelegen en waarin er doorzichten zijn naar de achterliggende woonwijk.

5. *Omgaan met bestaande kwaliteiten*

Door de handhaving van de bestaande watergang in het hart van het gebied wordt het belangrijkste element, dat verwijst naar de vroegere polderstructuur, behouden. Het krijgt een nieuwe, bepalende plek in de structuur van de woonwijk.

De kwaliteit wordt verder versterkt door het verbinden van verschillende losse elementen in de waterstructuur, waarbij oude en nieuwe structuren tot één nieuw geheel worden gevormd. Er ontstaat een stevig raamwerk van groen en water dat veel meer betekenis heeft dan de afzonderlijke losse delen.

Verder zorgt het groengebied langs de bestaande watergang, in het hart van het plangebied voor een open zicht door de wijk. Op die manier ontstaat er een open zichtrelatie tussen het nieuwe woongebied en het oorspronkelijke lintmilieu.

Door het opnemen van de geluidswal in de groenstructuur van de wijk ontstaat de mogelijkheid een verhoogd uitzichtpunt in de wijk te maken. Van hieruit wordt het zicht gericht op de oude watertoren en zo een verbinding gelegd met het centrum van het dorp.

Hieruit blijkt dat Reigersborg Noord 3 zorgvuldig verankerd is in het patroon van het landschap en de structuur van het dorp.

5 Conclusie

De wijk Reigersborg in Hoogkarspel is al jaren in ontwikkeling. Het gedeelte Reigersborg Noord 3 betreft een logische afronding van deze woonwijk.

Uit het woningbouwbeleid blijkt dat er in de komende periode een aanhoudende vraag is naar woningen in de regio. Uit afstemming binnen de regio blijkt dat Reigersborg Noord 3 past in een evenwichtig woningbouwprogramma voor de regio. Reigersborg is dan ook al jarenlang opgenomen als plancapaciteit in het woningbouwbeleid van provincie en regio.

Het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan bieden voldoende flexibiliteit om gedurende de (gefaseerde) ontwikkeling van de wijk in te kunnen spelen op de ontwikkelingen in de woningbouwmarkt en eventuele nadere inzichten over de kwalitatieve invulling van het regionale woningbouwprogramma.

Verder blijkt uit inventarisatie dat er binnen de gemeente Drechterland volstrekt onvoldoende mogelijkheden zijn om de woningbouwopgave binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren.

Met de ontwikkeling van Reigersborg Noord 3 wordt Drechterland uitgebreid binnen het bestaande landschappelijke kader, en wordt met de invulling recht gedaan aan de karakteristiek van de omgeving.

De ontwikkeling van Reigersborg Noord 3 voldoet daarmee aan het beleid dat de provincie Noord Holland hanteert ten aanzien van nieuwe woningbouwontwikkeling buiten BBG.