

**Advies : Ladder voor duurzame verstedelijking, 52 woningen
Middenweg 7 in Bovenkarspel**

Datum 28 mei 2019
Opdrachtgever Kuin Vastgoedontwikkeling B.V.
Ter attentie van Dhr. R. Ruitenberg
Projectnummer P00431_2
Opgesteld door Rian Vermeulen, Daniëlle Bouwmans

1. Aanleiding onderzoek

Inleiding

In Bovenkarspel, gemeente Stede Broec te Noord-Holland, bestaat het initiatief om 52 appartementen te realiseren aan de Middenweg 7. Gelet op de aard en omvang van het initiatief in aantal woningen (meer dan 12 woningen en wijziging van bestemming), moet het plan beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en zodoende is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht. Onderhavige notitie voorziet hierin en richt zich op de behoeferaming aan de woningen. Uit de jurisprudentie blijkt dat het aantonen van de behoefte tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De behoefte wordt zowel kwantitatief (aantal woningen) als kwalitatief (typologie, voorwaarden beleidskaders, etc.) onderbouwd binnen de relevantie regio voor de functie wonen.

Initiatief

De planlocatie betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, via transformatie van een verouderde bedrijfshal. Deze locatie is momenteel bestemd als bedrijfslocatie. In het initiatief wordt ingezet op het realiseren van 52 koopappartementen. Het complex bestaat uit twee appartementsgebouwen met respectievelijk 5 en 4 bouwlagen (figuur 1.1). Op de begane grond, de eerste bouwlaag, worden elf appartementen gerealiseerd (verdeeld over de twee gebouwen). Op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping (bouwlaag 2, 3 en 4) bevinden zich twaalf appartementen, wederom verdeeld over de twee gebouwen. Op de 4^e verdieping (bouwlaag 5 van één gebouw) worden vijf penthouses gerealiseerd.

Tabel 1.1 Woningbouwprogramma Middenweg 7 te Bovenkarspel

Woningtype	Locatie	Aantal
Appartement	Begane grond	11
	1 ^e verdieping	12
	2 ^e verdieping	12
	3 ^e verdieping	12
Penthouse	4 ^e verdieping	5
Totaal		52

Figuur 1.1: Impressie appartementsgebouwen Middenweg 7 te Bovenkarspel



Locatie en situatie

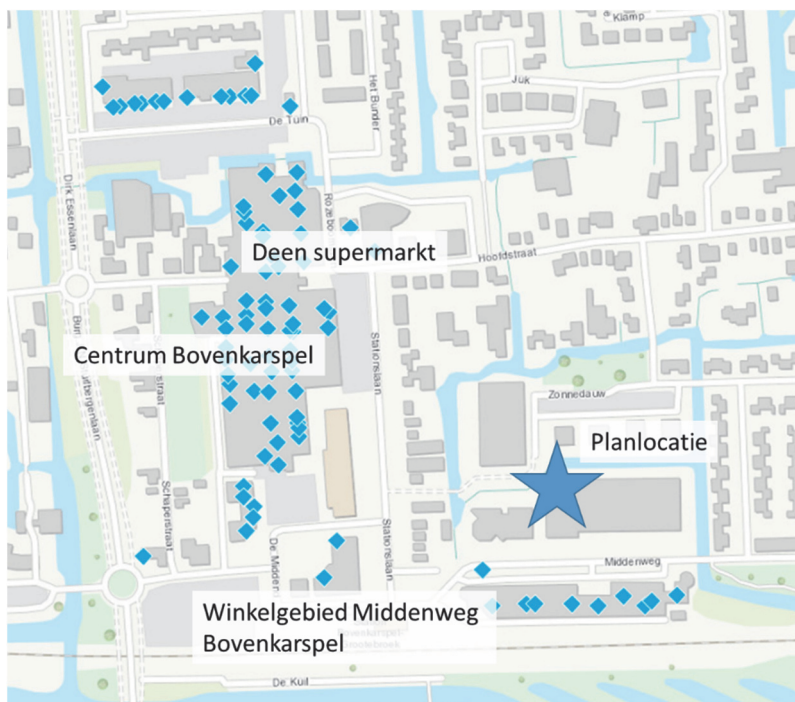
De gemeente Stede Broec ligt in de provincie Noord-Holland tussen de gemeenten Enkhuizen, Medemblik en Drechterland in. Samen met de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik en Opmeer maakt de gemeente Stede Broec deel uit van de regio West-Friesland. Een van de centrumdorpen binnen de gemeente is Bovenkarspel, met circa 11.000 inwoners.

Het plangebied wordt als volgt globaal begrensd. Het initiatief is gelegen aan de Middenweg 7 in Bovenkarspel, tussen het centrale winkelgebied van Bovenkarspel en het winkelgebied Middenweg in. Beide winkelgebieden en ov-knooppunt Bovenkarspel-Grootebroek liggen op loopafstand (figuur 1.2). In het noorden grenst het plangebied aan de Zonnedauw en de woningen met tuinen die hieraan gelegen zijn. Ook aan de oostkant liggen woningen met tuinen aan de Middenweg. In het zuiden ligt winkelgebied Middenweg en stationsgebied Bovenkarspel-Grootebroek. Direct ten westen van het plangebied liggen bedrijven, met verderop aan de Stationslaan vrijstaande woningen inclusief bijbehorende tuinen.

Bestemming

De gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Centrum Stede Broec' (vastgesteld op 22-12-2016) en zijn daarin bestemd tot 'Bedrijf'. De huidige bestemming staat de inrichting als woongebied niet toe. Een wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Figuur 1.2: Planlocatie en ligging t.o.v. voorzieningenstructuur



2. Noodzaak doorlopen “Ladder voor duurzame verstedelijking”

In de Ladder voor duurzame verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. De Ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6 als volgt beschreven:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 52 koopappartementen aan de Middenweg 7 in Bovenkarspel te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

- Voldoet het initiatief van 52 koopappartementen aan de Middenweg 7 in Bovenkarspel aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?

3. Opzet onderzoek

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar:

- Regionale woonvisie West-Friesland, 2017;
- Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) West-Friesland 2017-2021;
- Provincie Noord-Holland (2017). Prognose 2017-2040. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte.
- Afwegingskader wonen Westfriesland, 2019;
- Kwantitatief woningbouwprogrammering Westfriesland, 2019;
- CBS Statline, 2018.

Leeswijzer rapport

In de volgende paragraaf wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de bijlage. In bijlage 1 wordt de kwantitatieve behoefte verkend binnen het verzorgingsgebied (de relevante regio) van de beoogde ontwikkeling. In bijlage 2 is de kwalitatieve onderbouwing van het initiatief uitgewerkt.

4. Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling aan de Middenweg 7 in Bovenkarspel betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Centrum Stede Broec' de bestemming: 'Bedrijf'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit '*een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'. Het initiatief om 52 woningen te bouwen aan de Middenweg in Bovenkarspel kan onder deze definitie worden geschaard aangezien het hier gaat om de ontwikkeling van een bedrijfslocatie naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het hier om de toevoeging van 52 woningen gaat, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat

het om de gemeente Stede Broec (primair verzorgingsgebied) en de regio West-Friesland (secundair verzorgingsgebied). Uit gegevens van CBS blijkt dat een groot deel van de verhuisbewegingen van de gemeente Stede Broec plaatsvindt binnen de eigen gemeente (46%). Voor de analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente. Daarnaast mag de regio West-Friesland niet vergeten worden vanwege de verhuisbewegingen tussen de regiogemeenten en gezien op dit niveau ook de regionale woonafspraken worden gemaakt.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien het initiatief voorziet in een behoefte binnen de afgebakende regio en het initiatief geen nadelige effecten heeft voor de regio en de gemeente Stede Broec. Hieronder volgt een beknopte toelichting op deze conclusie. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie.

- Wat betreft de bevolkingsprognose laten zowel de gemeente Stede Broec als de regio West-Friesland een groei zien van respectievelijk +3,3% en +3,8% in de periode 2017-2030.
- Met een groeiend inwonertal en huishoudensaantal neemt de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Stede Broec toe. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Stede Broec circa 800 woningen tot 2030. Ook in de andere gemeenten binnen de regio West-Friesland is sprake van een kwantitatieve woningbehoefte. Voor de regio West-Friesland geldt een woningbehoefte van circa 9.100 woningen tot 2030.
- De regio West-Friesland heeft afgesproken dat elke regiogemeente zoveel mogelijk binnen de indicatieve lokale behoefte blijft. Gemeenten die op dit moment een hogere plancapaciteit dan woningbehoefte hebben, krijgen de tijd om hieraan te werken. In de tussentijd is de regionale indicatieve woningbehoefte leidend en moeten de regiogemeenten hier voor de RAP-periode gezamenlijk binnen blijven. Dit betekent ook dat plannen in regionaal verband moeten worden afgestemd, bijvoorbeeld wanneer er gebruik wordt gemaakt van de gezamenlijke regionale plancapaciteitsruimte of de buffer van 250 woningen.
- Na rekening te houden met reeds gerealiseerde en gesloopte woningen in 2017 en 2018 resteert voor de gemeente Stede Broec een behoefte aan 642 woningen tot 2030. De totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Stede Broec van 601 woningen ligt lager dan de woningbehoefte (642 woningen). Dit betekent dat de bestaande plancapaciteit nog niet voldoende voorziet in de woningbehoefte en er nog ruimte is voor circa 41 woningen tot 2030. Het initiatief van 52 woningen aan de Middenweg 7 is reeds meegenomen in de woningbouwprogrammering voor de gemeente Stede Broec als zachte plancapaciteit. Er wordt daarom geconcludeerd dat het initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.
- De Regionale Woonvisie West-Friesland (2017) besteedt aandacht aan de ambitie van de regio om tot de beste woonregio's van Nederland te behoren. Om dit te bereiken zetten de gemeenten in de regio in op het realiseren van een aantrekkelijk woonklimaat met diverse woningtypes en woonmilieus. Om dit in goede banen te leiden heeft de regio het Afwegingskader Wonen (2019) opgesteld, dat de basis vormt voor de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Nieuwe plannen moeten voldoen aan alle aspecten van de West-Friese basis en aan minimaal vijf aspecten van het West-Fries vooruitdenken.
- De huidige woningvoorraad is vrij eenzijdig met in Bovenkarspel vrijwel alleen eengezinswoningen. Ook op gemeentelijk en regionaal niveau ligt dit aandeel vrij hoog, maar

lager dan in Bovenkarspel. Het aandeel meergezinswoningen in Bovenkarspel is juist schaars. In vergelijking met de gemeente Stede Broec en regio West-Friesland valt bovendien op dat de woningvoorraad in Bovenkarspel relatief oud is met 94% van de woningen gebouwd voor 2000.

- Door in te zetten op het realiseren van 52 koopappartementen sluit het initiatief aan bij de ambitie van de regio West-Friesland om woningen te realiseren voor een diverse en aantrekkelijke woningvoorraad. Het type woningen dat wordt voorzien aan de Middenweg en de differentiatie hierbinnen voorziet in een kwalitatieve behoefte aan appartementen (met name interessant voor eenpersoonshuishoudens en kleinere huishoudens met diverse inkomens) en vormt daarmee een aanvulling op de Stede Broecse en de regionale woningvoorraad, die voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen bestaat. Met het toevoegen van appartementen wordt er door het initiatief in kwalitatieve zin dus voorzien in een (toekomstbestendige) behoefte.
- Het planinitiatief aan de Middenweg in Bovenkarspel voldoet aan alle aspecten van de West-Friese basis en aan vijf aspecten van het West-Fries vooruitdenken. Het plan past hiermee binnen de beleidskaders van West-Friesland. Bovendien is in het portefeuillehoudersoverleg VVRE Westfrieese gemeenten van 7 februari 2019 het plan Middenweg 7 ter attentie gebracht en heeft regionale afstemming plaatsgevonden. De Westfrieese gemeenten hebben geen bezwaar tegen het plan.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

- Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan (Centrum Stede Broec, vastgesteld op 22-12-2016) de bestemming 'Bedrijf'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Daarnaast wordt de locatie omringd door andere stedelijke functies waaronder wonen en bedrijvigheid. Het plangebied ligt daardoor binnen bestaand stedelijk gebied.
- Gelet op de ligging van het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied en de ruimtelijke structuren kan geconcludeerd worden dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Via dit initiatief wordt immers voldaan aan de wens en ambitie om nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk te ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied.

Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve woningbouwbehoefte

B1.1 Relevante regio: gemeente Stede Broec en regio West-Friesland

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

Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (tabel B1.1) blijkt dat er in 2018 in totaal 1.729 verhuizingen hebben plaatsgevonden in de gemeente Stede Broec, waarvan 46% binnen de eigen gemeente. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag wordt daarom gekeken naar de gemeente Stede Broec als primair verzorgingsgebied.

Als secundair verzorgingsgebied wordt de regio West-Friesland aangemerkt. Dit vanwege het feit dat gemeenten in deze regio West-Friesland een belangrijke positie innemen in de migratiestromen naar de gemeente Stede Broec. Er zijn in totaal 933 verhuizingen tussen de gemeente Stede Broec en andere gemeenten, hiervan zijn 629 verhuizingen afkomstig uit de andere gemeenten behorend tot de regio West-Friesland. In totaal behelst 82% van alle verhuizingen in Stede Broec verhuizingen binnen de gemeente of verhuizingen vanuit de West-Friese regiogemeenten naar Stede Broec. Om deze reden wordt zowel de gemeente Stede Broec (primair verzorgingsgebied) als de regio West-Friesland (secundair verzorgingsgebied) meegenomen in de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing.

Tabel B1.1: Verhuizingen binnen en naar gemeente Stede Broec¹

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief (%)
• Binnen gemeente verhuisd	796	46%
• Tussen gemeente verhuisd	933	54%
Verhuisbewegingen totaal	1.729	100%
Vanuit gemeente naar Stede Broec		
• Drechterland	192	11%
• Enkhuizen	209	12%
• Hoorn	105	6%
• Medemblik	108	6%
• Koggenland	12	1%
• Opmeer	3	0%
Totaal vanuit West-Friese gemeenten	629	36%

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Stede Broec en de regio West-Friesland in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van de **Regionale Woonvisie West-Friesland** en **Afwegingskader Wonen West-Friesland 2019** en cijfers van de prognoses van de

¹ CBS (2018). Verhuizingen binnen en naar gemeente.

provincie Noord-Holland (2017). De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de gemeente en de regio, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Bovenkarspel ligt in de gemeente Stede Broec en telt circa 11.000 inwoners. De gemeente Stede Broec zelf telt circa 21.670 inwoners.² Volgens de bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Holland stijgt het inwonertal van de gemeente Stede Broec tot 2030 met 3,3% naar circa 22.200 inwoners. De bevolkingsprognose voor de gehele regio West-Friesland laat een sterkere toename zien van 3,8% naar 217.900 inwoners in 2030.

Tabel B1.2: Bevolkingsprognose gemeente Stede Broec en Regio West-Friesland³

	2017	2020	2030	Vershil
Gemeente Stede Broec	21.500	21.700	22.200	+3,3%
Regio West-Friesland	210.000	213.000	217.900	+3,8%

Op basis van de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland is een inschatting gemaakt van de woningbehoefte in de gemeente Stede Broec en de regio West-Friesland. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Stede Broec circa 800 woningen tot 2030. Ook in andere gemeenten binnen de regio West-Friesland is sprake van een woningbehoefte. Voor de regio West-Friesland geldt in totaal een woningbehoefte van circa 9.100 woningen in de periode 2017-2030.

Tabel B1.3: Woningbehoefte Stede Broec en Regio West-Friesland⁴

	2017	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Stede Broec	9.200	9.500	9.800	10.000	+800
Regio West-Friesland	91.300	94.500	98.200	100.400	+9.100

Kwantitatief aanbod

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de woningbouwprogrammering in de gemeenten in de regio West-Friesland uit het **Afwegingskader Wonen 2019**. De tabel toont de indicatieve regionale woningbehoefte voor West-Friesland (9.100 woningen) en ook de gemeente Stede Broec (800 woningen). Deze woningbehoefte komt overeen met de cijfers in tabel B1.3. Na rekening te houden met gerealiseerde en gesloopte woningen in 2017 en 2018, resteert tot 2030 voor de regio West-Friesland een behoefte aan 8.071 woningen en in de gemeente Stede Broec aan 642 woningen.










De totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Stede Broec van 601 woningen ligt lager dan de woningbehoefte (642 woningen). Dit betekent dat er in de gemeente nog ruimte is voor circa 41 woningen tot 2030, aangezien de plancapaciteit nog niet voldoende voorziet in de woningbehoefte. Het initiatief van 52 woningen aan de Middenweg 7 is reeds meegenomen in de woningbouwprogrammering voor de gemeente Stede Broec als zachte plancapaciteit.

² CBS (2018). Kerncijfers wijken en buurten.

³ Provincie Noord-Holland (2017). Prognose 2017-2040. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte.

⁴ Provincie Noord-Holland (2017). Prognose 2017-2040. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte.

Tabel B1.4: Plancapaciteit regio West-Friesland 2017-2030⁵

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

Kwantitatief aanbod passend binnen beleid

In de **Regionale Woonvisie West-Friesland 2017** en het **Regionaal Actie Programma Wonen (RAP)** werken de West-Friese gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen, Drechterland en Stede Broec samen aan een evenwichtig afgestemd actieprogramma voor het woonbeleid in de regio. Om dit te bereiken zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De regio West-Friesland heeft afgesproken dat elke gemeente zoveel mogelijk binnen de indicatieve lokale behoefte blijft. Gemeenten die op dit moment een hogere plancapaciteit dan woningbehoefte hebben, krijgen de tijd om hieraan te werken. In de tussentijd is de regionale indicatieve woningbehoefte leidend en moeten de regiogemeenten hier voor de RAP-periode gezamenlijk binnen blijven, dus zonder deze te overschrijden. Op vrijwillige basis kunnen gemeenten plancapaciteit uitwisselen.
- Bovendien hanteert de regio een buffer van 250 woningen bovenop de indicatieve regionale behoefte. Deze buffer kan benut worden in gevallen waar dat noodzakelijk is en waar regionale afstemming en instemming over is bereikt.
- Nog niet verwerkt in de kwantitatieve woningbouwprogrammering is de ambitie van de regio om bovenop de bestaande plannen extra woningbouw te realiseren. In eerste instantie richt de regio zich op een productie van 10.000 woningen tot 2030. Daarnaast wordt bekeken of de regio nog meer aan de versnelling van de woningbouw kan bijdragen.

⁵ Afwegingskader Wonen regio West-Friesland 2019.

Confrontatie kwantitatieve vraag en aanbod

Wat betreft de bevolkingsprognose laten zowel de gemeente Stede Broec als de regio West-Friesland een groei zien tot 2030. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Stede Broec 800 woningen tot 2030. Ook in de regio West-Friesland is er sprake van een kwantitatieve woningbehoefte van circa 9.100 woningen tot 2030.

De regio West-Friesland werkt gezamenlijk aan het in balans houden van de woningbehoefte en de plancapaciteit. Op basis van de match van de woningbehoefte en de plannen (plancapaciteit) is te zien dat er in de gemeente Stede Broec onvoldoende plancapaciteit (hard en zacht) beschikbaar is om aan de woningvraag tot 2030 te voorzien. Er is nog ruimte in de plancapaciteit voor circa 41 woningen. De 52 woningen van het initiatief aan de Middenweg 7 in Bovenkarspel zijn reeds meegenomen als zachte plancapaciteit in de woningbouwprogrammering. Dit betekent dat het initiatief voorziet in een kwantitatieve woningbehoefte binnen het primaire verzorgingsgebied (Stede Broec).

Bijlage 2: Onderbouwing kwalitatieve woningbehoefte

B2.1 Kwalitatieve vraag

Kwalitatieve behoefte




Het doel van de Woonvisie West-Friesland is om de West-Friese bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen en zoveel mogelijk een breed scala aan woonwensen en woningbehoefte van de inwoners binnen de regio te realiseren. West-Friesland wil behoren tot de tien beste woonregio's van Nederland en wil door deze aantrekkelijkheid ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. Hier wordt naar gestreefd door vraaggericht complementaire woningen en woonmilieus aan te bieden binnen de regio.

Om invulling te geven aan de regionale ambities zoals vastgesteld in de woonvisie heeft de regio West-Friesland het **Afwegingskader Wonen 2019** opgesteld. Het beoogde woningbouwprogramma moet immers aansluiten bij de vigerende beleidskaders en richtlijnen. Het afwegingskader wonen vormt de basis voor de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering en bestaat uit twee onderdelen:




- De West-Friese basis. Deze basis vormt de minimumvereisten waaraan elk plan moet voldoen. Regionaal is afgesproken dat een woningbouwplan alleen aan de basis voldoet als het plan scoort op elk van de punten.
- Het West-Fries vooruitdenken. Met dit onderdeel geeft de regio invulling aan de gezamenlijke ambities uit de regionale woonvisie en het Pact van West-Friesland. Elk plan kan niet op alle onderdelen positie scoren. Wel wil de regio een kwaliteitsimpuls geven en is afgesproken om minimaal 5 van de 10 ambities te realiseren.

Nieuwe plannen moeten voldoen aan alle aspecten van de West-Friese basis en aan minimaal vijf van de tien aspecten van het West-Fries vooruitdenken. In de volgende tabel is het planinitiatief aan de Middenweg Bovenkarspel getoetst aan het **Afwegingskader Wonen West-Friesland 2019**. Hieruit blijkt dat het planinitiatief aan de Middenweg in Bovenkarspel aan alle aspecten van de West-Friese basis en aan vijf aspecten van het West-Fries vooruitdenken voldoet.

Tabel B2.1: Toetsing planinitiatief Middenweg Bovenkarspel aan afwegingskader wonen West-Friesland⁶


Onderdeel	Speerpunten	Uitleg	
I. West-Friese basis	Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl. de buffer).	Het toevoegen van 52 appartementen in de gemeente Stede Broec past binnen de regionale kwantitatieve behoefte, zoals in bijlage 1 is aangetoond.	
	Het plan voldoet aan de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in West-Friesland worden gerealiseerd in krachtige kernen.	Bovenkarspel is één van deze kernen, en dus voldoet het planinitiatief aan dit speerpunt.	
	Er is getoetst of het plan past binnen de regionale behoefte (kwantitatief en kwalitatief).	Aan dit speerpunt wordt voldaan via onderhavige notitie.	

⁶ Afwegingskader Wonen West-Friesland 2019.

	Het plan kan gerealiseerd worden binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Wanneer het plan buiten BSG gelegen is, is getoetst of realisatie binnen BSG mogelijk is.	Op de beoogde planlocatie rust de bestemming 'bedrijf'. Dit is een stedelijke bestemming (bestemmingsplan Centrum Stede Broec, vastgesteld 22-12-2016), en dus kan geconcludeerd worden dat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt.	
	<i>Als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar realisatie binnen BSG niet mogelijk is, is getoetst of het plan zich binnen een provinciaal beschermingsregime bevindt en multimodaal ontsloten is.</i>	<i>Realisatie binnen BSG is mogelijk, dus een dergelijke toetsing zoals voorgesteld in dit speerpunt is voor het initiatief niet nodig.</i>	
II. West-Fries vooruitdenken	Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen: sociale huur < liberalisatiegrens of goedkope koop < €200.000	Aangezien de prijsklasse van de koopappartementen nog niet bekend is, is onduidelijk of aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor de zekerheid wordt aangenomen dat het initiatief niet aan dit speerpunt voldoet.	
	Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.	Aan deze voorwaarde wordt in het planinitiatief voldaan via het realiseren van appartementen, oftewel (deels) gelijkvloerse woningen die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van bewoners. Bovendien liggen de woningen gunstig ten opzichte van voorzieningen, zoals winkels en het openbaar vervoer.	
	Het plan levert een positieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen.	Aangezien de duurzaamheidsambities van de appartementen niet bekend zijn, is het onduidelijk of aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor de zekerheid wordt aangenomen dat het initiatief niet aan dit speerpunt voldoet.	
	Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens (huurprijs boven de liberalisatiegrens).	Het initiatief voorziet niet in huurwoningen voor middeninkomens, maar in koopwoningen. Aan dit speerpunt wordt door het initiatief dus niet voldaan.	
	Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk in de nabijheid van een OV-knooppunt gerealiseerd.	Dit is het geval bij de 52 koopappartementen aan de Middenweg 7 in Bovenkarspel vanwege de nabijheid van station Bovenkarspel-Groote-	

		broek (binnen een straal van 1,2 kilometer). Aan dit speerpunt wordt voldaan.	
	Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.	Indien een woningbouwplan bijdraagt aan de vestigingsfactoren, of bijvoorbeeld via marketing bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de regio, wordt het plan op dit punt positie gewaardeerd. Voor het initiatief is onduidelijk of er actief wordt bijgedragen aan de aantrekkelijkheid van de regio (via marketing/reclame). Voor de zekerheid wordt aangenomen dat het initiatief niet aan dit speerpunt voldoet.	
	Het plan draagt duurzaam bij aan de benodigde versnelling van de woningbouw in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte.	Een woningbouwplan scoort op deze ambitie indien er inzet is gepleegd om het plan versneld uit te voeren. Hiervan is bij het initiatief geen sprake geweest. Wel is het initiatief opgenomen als zachte plancapaciteit in de woningbouw-programmering.	
	Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet.	Aan deze voorwaarde wordt voldaan wanneer een onderscheidende en/of kwalitatieve toevoeging op de West-Friese woningvoorraad plaatsvindt. Het type woningen dat wordt voorzien op deze locatie voorziet in een kwalitatieve behoefte aan appartementen (voor eenpersoonshuishoudens en kleinere huishoudens) en vormt daarmee een aanvulling op de Stede Broecse en ook de regionale woningvoorraad, die voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen bestaat ⁷ .	
	Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekende waarvoor het wordt gebouwd.	Specifieke doelgroepen die onder andere worden benoemd zijn starters, startende huishoudens (zowel binnen als buiten de regio), sociaal kwetsbare woningzoekenden en binnenlandse en buitenlandse werknemers. Het segment appartementen kan met name aantrekkelijk zijn	

⁷ CBS (2018). Voorraad woningen: gemiddeld oppervlak, woningtype, bouwjaarklasse, regio

		voor starters en binnenlandse/buitenlandse werknemers, vanwege het type woningen en de nabijheid van het OV-knooppunt. Het initiatief voldoet aan dit speerpunt.	
	Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet.	Het gaat hier om onderscheidenheid ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, maar ook onderscheidend ten opzichte van andere regio's. Het aandeel appartementen is op dit moment schaars, zowel op gemeentelijk als regionaal niveau. Toch zien we de behoefte aan appartementen toenemen (kleinere huishoudens en eenpersoonshuishoudens). Met het realiseren van appartementen draagt het initiatief bij aan de complementariteit van de woningvoorraad. Bovendien onderscheiden de appartementen zich met een hoogwaardige en moderne uitstraling en de transformatie van een verouderde bedrijfshal ten opzichte van de relatief oude woningvoorraad in Bovenkarspel (94% gebouwd voor het jaar 2000).	

Kwalitatief aanbod

De gemeente Stede Broec telt 9.049 woningen, waarvan 4.482 in Bovenkarspel. In tabel B2.1 wordt een overzicht gegeven van de samenstelling van de woningvoorraad in Bovenkarspel, de gemeente Stede Broec en de regio West-Friesland. Hieruit blijkt dat de woningvoorraad in Bovenkarspel met name bestaat uit eengezinswoningen. Ook op gemeentelijk en regionaal niveau ligt dit aandeel vrij hoog, maar lager dan in Bovenkarspel. In vergelijking met de gemeente Stede Broec en regio West-Friesland valt op dat de woningvoorraad in Bovenkarspel relatief oud is met 94% van de woningen gebouwd voor 2000. Het aandeel huurwoningen ligt in Bovenkarspel op een vergelijkbaar niveau als in de gemeente Stede Broec en regio West-Friesland.

Tabel B2.2: Woningvoorraad Bovenkarspel, gemeente Stede Broec en regio West-Friesland⁸

	Bovenkarspel	Stede Broec	West-Friesland
Aantal woningen	4.482	9.049	91.089
Eengezinswoningen	93%	90%	83%
Koopwoningen	67%	69%	68%
Huurwoningen	32%	31%	31%
Bouwjaar voor 2000	94%	87%	83%

⁸ CBS (2017). Kerncijfers wijken en buurten.

Confrontatie kwalitatieve vraag en aanbod

Op regionaal niveau werken de gemeenten in de regio West-Friesland aan het diversifiëren van de woningvoorraad door een breed scala aan woonwensen en woningbehoefte van de inwoners binnen de regio te realiseren. Om invulling te geven aan deze ambities is het Afwegingskader Wonen (2019) opgesteld. Nieuwe planinitiatieven moeten voldoen aan alle aspecten van de West-Friese basis en minstens vijf aspecten van het West-Fries vooruitdenken. Uit de voorgaande analyse (tabel B2.1) blijkt dat het planinitiatief van 52 appartementen aan de Middenweg 7 in Bovenkarspel aan deze voorwaarden voldoet. Het plan is hiermee passend binnen de beleidskaders van West-Friesland.

Het planinitiatief aan de Middenweg in Bovenkarspel sluit aan bij de wens van de regio West-Friesland om een divers en veelzijdig woningaanbod te realiseren. Het aandeel appartementen is op dit moment schaars: zowel op kernniveau als op gemeentelijk en regionaal niveau. De huidige woningvoorraad in Bovenkarspel is vrij eenzijdig met relatief veel eengezinswoningen. Bovendien is het merendeel van de woningen voor 2000 gebouwd. Het type woningen dat wordt voorzien aan de Middenweg voorziet in een kwalitatieve behoefte aan appartementen (voor eenpersoonshuishoudens en kleinere huishoudens) en vormt daarmee een aanvulling op de Stede Broecse en ook de regionale woningvoorraad, die voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen bestaat. Het planinitiatief draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de woonregio en de complementariteit van de woningvoorraad. Daarmee wordt er in kwalitatieve zin door het initiatief voorzien in een behoefte.