

Ladderonderbouwing Woningbouw Spierland

Gemeente Koggenland



Datum: 7 juni 2018
Werknummer: 618.100.30

In opdracht van:



Uitgevoerd door:



Colofon

Kenmerk 618.105.50
Behandeld door R. Wegener
F. Fresen



Opdrachtgever Scholtens Projecten B.V.
De heer R. Reijnders
Geert Scholtenslaan 10,
Wognum
Postbus 8
1687 ZG Wognum



Rotterdam, 7 juni 2018

1. Inleiding

1.1 Context

De gemeente Koggenland, Wooncompagnie/Scholtens en CPO Spierdijk willen graag een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken op Spierland. In dit kader is de afgelopen tijd gewerkt aan een gezamenlijke visie en einddoel. Dit heeft in december 2017 geleid tot een getekende overeenkomst tussen Scholtens, Wooncompagnie en CPO Spierdijk met principeafspraken voor 80 woningen in een centrum-dorpse sfeer, passend bij de krachtige kern van Spierdijk. De principeafspraken omvatten onder andere een verdeling van taken ten aanzien van het ontwikkelproces. Wooncompagnie/Scholtens draagt het risico op de gehele gebiedsontwikkeling van het plan, waaronder het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Tevens zullen zij via de oprichting van 'CPO Spierdijk Oost' 36 kavels verkopen aan haar leden. CPO Spierdijk is verantwoordelijk voor de opstalontwikkeling en de bouwbegeleiding voor de overige 44 kavels. De logische vervolgstap is het opstellen van het bestemmingsplan om deze ruimtelijke ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat 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.

Ladderplicht

De woningbouwontwikkeling in Spierdijk betreft het realiseren van 80 woningen en is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een beschrijving van de behoefte is noodzakelijk. Omdat de locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt is ook een motivering nodig, waarom er niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte.

1.3 Provinciale Ruimtelijke verordening.

Naast de toets op grond van het Bro is het beleid van de provincie Noord-Holland van toepassing. Artikel 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Nieuwe stedelijke ontwikkeling) stelt dat:

- 1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.*
- 2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.*

In het kader van het (nog op te stellen) bestemmingsplan, wordt in deze ladderonderbouwing ingegaan op de wijze waarop de ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de relevante beleidskaders kort beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de behoefte en wordt een onderbouwing gegeven voor de behoefte aan woningbouw, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht. Omdat sprake is van een locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) wordt in hoofdstuk 4 een motivering gegeven waaruit blijkt dat woningbouw niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. Hoofdstuk 5 bevat de conclusies van de laddertoets

2. Beleidskaders

De ontwikkeling van Spierland is in verschillende beleidsdocumenten reeds opgenomen of voorzien. Deze ruimtelijke kaders, kwalitatieve en kwantitatieve behoeften geven ieder op een eigen manier sturing voor verdere uitwerking. In deze paragraaf gaan we in op deze aspecten, om een goede onderbouwing te kunnen geven voor de gebiedsontwikkeling van Spierland.

2.1. Westfries afwegingskader

De regio West-Friesland heeft recentelijk een regionale woonvisie opgesteld voor de periode tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie (2017 tot en met 2026) heeft de regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) opgesteld voor de periode 2017 tot en met 2021. Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen. Dit afwegingskader dient als basis voor toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Om de uitbreiding van Spierland te onderbouwen wordt ingegaan op deze kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Zowel vanuit de regionale woonvisie, alsmede de feitelijke aantoonbare lokale behoefte binnen de gemeente.

Het 'Afwegingskader wonen regio West-Friesland' biedt eveneens de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in West-Friesland plaatsvindt in krachtige kernen. Deze krachtige plaatsen hebben een bepaalde massa nodig om een bepaald niveau aan voorzieningen te kunnen garanderen. Omliggende kleinere plaatsen kunnen hiervan profiteren. Binnen de gemeente Koggenland is onder andere Spierdijk bestempeld als krachtige plaats. Nieuwe woningbouw zoals voorzien met de ontwikkeling van Spierland kan daarom bijdragen aan de versterking van Spierdijk als krachtige kern en het kunnen garanderen van een bepaald voorzieningenniveau.

2.2. Kwalitatief onderzoek regionale woningbouwprogrammering, Atrivé


In tegenstelling tot de kwantitatieve programmering is de kwalitatieve behoefte voor de regio West-Friesland momenteel nog niet beschikbaar. Op dit moment wordt deze kwalitatieve behoefte onderzocht en inzichtelijk gemaakt door Atrivé. Uitgangspunt voor dit onderzoek is een uitgebreide inventarisatie naar de (harde en zachte) woningbouwplannen naar type woning, prijs en woonmilieu. Het rapport zal inzicht bieden in de bestaande situatie, concrete vraag voor de toekomst en de mogelijkheden voor kwalitatieve programmering. Het monitoren van de kwalitatieve vraag zorgt ervoor dat overaanbod in nieuwe én bestaande bouw kan worden voorkomen (bron: Uitvraag Atrivé, 2017). Voor concrete uitspraken over de kwalitatieve vraag is het van belang de uitkomsten van het rapport van Atrivé mee te nemen. In dit kader zullen op dit moment geen conclusies worden getrokken op basis van eerdere prognoses. Uitkomsten zullen bij beschikbaarheid met spoed worden toegevoegd ter actualisering van de laddertoets.

3. Beschrijving van de behoefte

3.1 Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte binnen de Regio West-Friesland is opgenomen in de 'Notitie afwegingskader wonen Regio West-Friesland' en laat zien dat de gemeente Koggenland tot en met 2026 een totale woningbehoefte van 774 woningen heeft (zie tabel 1). Hiervan zijn momenteel 305 woningen harde, en 496 woningen zachte plancapaciteit. De uitbreiding voor Spierland omvat in totaal 80 woningen, waarvan 50 in de periode 2017 tot en met 2027. De ontwikkeling van Spierland is in de tabel opgenomen als zachte plancapaciteit (zie ook afbeelding 2). Hiermee blijft dit plan in kwantitatief opzicht binnen het randtotaal van de gemeente en past het binnen de regionale woningbouwafspraken. Hiermee is de kwantitatieve behoefte aangetoond en wordt voldaan aan artikel 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Tabel 1 Woningbouwprogrammering 2016-2026

	Gemeente Koggenland	Regio West-Friesland
 <i>Woningbehoefte 2016-2026</i>	790	6850
<i>Gerealiseerd 2016</i>	27	435
<i>Sloop 2016</i>	11	161
<i>Woningbehoefte 2017-2026</i>	774	6576
<i>Harde plancapaciteit</i>	305	4019
<i>Zachte plancapaciteit</i>	469	2394
<i>Totaal plancapaciteit 2017-2026</i>	774	6413
<i>Ruimte kwantitatief 2017-2026</i>	0	163

Buffer: 250

Bron: kwantitatieve woningbouwprogrammering 2016-2026, Notitie afwegingskader wonen Regio West-Friesland

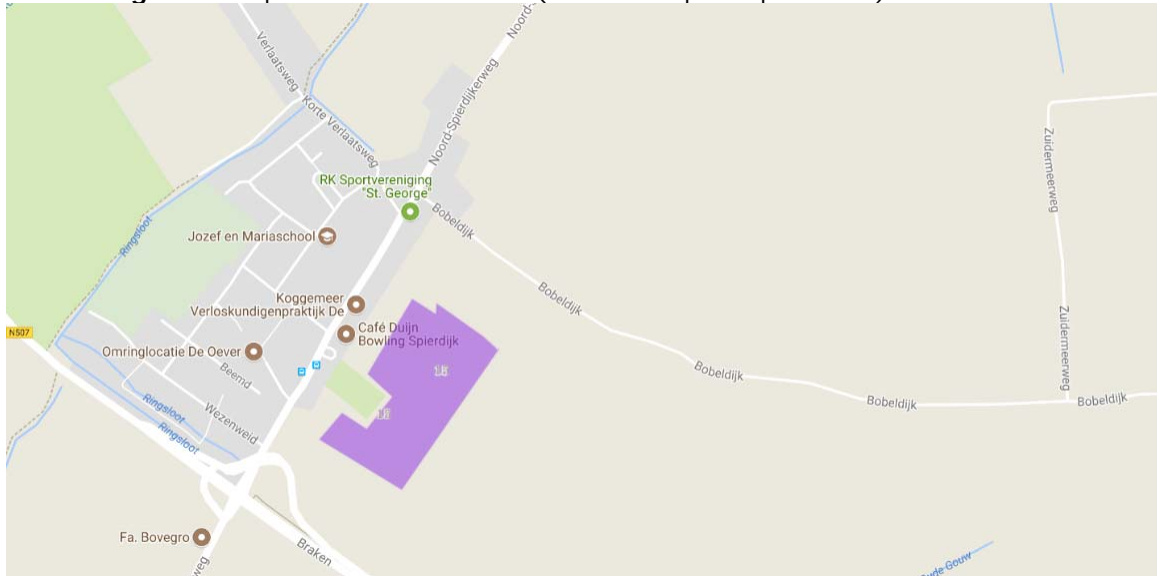
Bouwen voor de eigen behoefte

Zowel de laddertoets als het regionale afwegingskader wijzen op het uitgangspunt om woningbouw een plek te geven binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Wanneer een uitbreidingsplan wordt voorzien buiten het BSG moet worden aangetoond dat er geen binnenstedelijke alternatieven mogelijk zijn. Ook een lokale behoefte kan reden zijn om buiten BSG te bouwen in een bepaalde kern.

Uit de bijgevoegde plancapaciteit (afbeelding 2) valt te concluderen dat binnen Spierdijk op dit moment geen andere woningbouwlocaties aanwezig zijn. In het verleden zijn pogingen gedaan om een gedeelte van de huidige sportvelden in het noordwesten van Spierland in te vullen met woningbouw. Deze potentiële locatie ligt weliswaar binnen BSG, maar inkrimping van de in gebruik zijnde sportvelden bleek niet realistisch. Bovendien biedt de locatie qua oppervlakte simpelweg te veel beperkingen voor de realisatie van woningbouw. De noord- en zuidzijde van Spierdijk worden gekenmerkt door historische lintbebouwing. De nieuwbouwlocatie aan de oostzijde van Spierdijk valt tevens achter het historische lint (zie

afbeelding 2), maar ruimtelijk gezien wordt hiermee de kern op een compacte manier uitgebreid in plaats van een langgerekte, noordwestelijke oriëntatie langs het lint. De stedenbouwkundige inpassing zal in hoofdstuk 4 verder worden toegelicht.

Afbeelding 2: Plancapaciteit Noord-Holland (bron: www.plancapaciteit.nl)



Binnen het afwegingskader wordt tevens gesteld dat West-Friese gemeenten hoofdzakelijk bouwen voor eigen behoefte. Deze lokale behoefte is in Spierdijk concreet aantoonbaar. De kerngroep Spierdijk Vitaal lobbyt al jaren voor de bouw van nieuwe woningen ten behoeve van de lokale vraag. Met name aandacht voor doorstroming binnen de kern is van belang: het huidige bewonersinitiatief heeft geleid tot een overeenkomst met CPO Spierdijk voor de afname van 44 kavels. De overige 36 kavels worden door CPO Spierdijk-Oost gerealiseerd. Hiermee wordt de ontwikkeling lokaal breed gesteund en is door gebruik van de CPO ontwikkelmethode direct vraaggericht. Vanuit het ontwikkelproces is een inventarisatie gemaakt van de concrete geïnteresseerden in de ontwikkeling van Spierland. Het blijkt dat vanuit CPO Spierdijk in totaal 55 Spierdijkers zijn geïnteresseerd, waarvan 29 in starterswoningen en 26 in nulredewoningen. Daarnaast zijn er nog 32 geïnteresseerden vanuit overige kernen. Tenslotte heeft CPO Spierdijk-Oost (i.o.) nog eens 113 geïnteresseerden. Deze lijsten zijn bekend, maar wegens privacyoverwegingen niet publiekelijk opgenomen in de bijlagen.

Tot slot zal de uitbreiding van Spierland gefaseerd plaatsvinden. In principe zullen tot en met 2026 circa 50 woningen worden gebouwd. Het plan loopt verder door tot na 2026, waarin de overige woningbouw zal worden gerealiseerd. Door deze fasering blijft het aantal woningen tot 2026 (ruim) binnen de capaciteit zoals opgenomen. Het faseren van Spierland zorgt er op deze manier voor dat er geen overcapaciteit zal plaatsvinden, en dat makkelijk kan worden ingespeeld en aangepast op de behoefte. De toepassing van CPO en daarmee directe, korte lijnen met de afnemers versterkt deze flexibiliteit.

3.2. Kwalitatieve behoefte

Vooruitlopend op het rapport van Atrivé is in deze paragraaf gekeken hoe de ontwikkeling van Spierland aansluit bij de uitgangspunten uit bestaande beleidsdocumenten.

3.2.1. Regionale uitgangspunten

De regio West-Friesland wil graag in positieve zin onderscheidend zijn ten opzichte van andere regio's, en heeft te maken met een bestaande woningvoorraad die enigszins eenzijdig is. Het is dan ook van belang om bij nieuwbouw in te zetten op het West-Friese woonklimaat en het ondersteunen van unieke en kwalitatief hoogwaardige projecten.

De recente structuurschets West-Friesland (2017) sluit hierop aan. De schets biedt een regionale visie voor de 7 West-Friese gemeenten aan de hand van vijf pijlers. De pijler "wonen" beschrijft een duidelijke doelstelling met betrekking tot het versterken van de leefbaarheid van (kleine kernen), zoals ook in het regionale afwegingskader wordt benoemd. De nadruk in de structuurschets ligt op regionale samenwerking tussen overheden, actieve burgers en ondernemers. Nieuwe concepten en allianties zijn gewenst om vorm te geven aan de sociale- en economische vitaliteit en het voorzieningenniveau van kleinere kernen. Zo wil West-Friesland ruimte bieden aan zelfbouw/CPO-projecten. De ruimtelijke opgave richt zich enerzijds op bouwen voor vergrijzing, maar ook op voldoende aantrekkelijke woonruimte voor gezinnen.

3.2.2. CPO als ultieme vorm van vraaggestuurd bouwen

CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Deze vorm van gedeelde zeggenschap van particulieren is een ultieme vorm van vraaggestuurd bouwen. Toekomstige bewoners krijgen hierbij de keuze om zelfstandig, collectief, of onder begeleiding van de projectontwikkelaar (mede-opdrachtgeverschap) hun woning te realiseren/ Groot voordeel van deze vorm van ontwikkelen is de grote zekerheid van de bouwer wat betreft de woningafzet. Zeker in Spierdijk is deze afzet aantoonbaar door de grote hoeveelheid geïnteresseerden en afspraken met beide CPO's wat betreft afname van de kavels. Door het maatwerk en de keuzevrijheid en zeggenschap voor de CPO-groep wordt niet alleen specifiek ingespeeld op de lokale vraag, maar ook op meer differentiatie in het woningbouwprogramma. In een kleine kern als Spierdijk, die bouwt voor de eigen behoefte, biedt CPO een goede mogelijkheid om op een vraaggestuurde manier de leefbaarheid van de kern te versterken. Niet alleen door de directe vraag te koppelen aan de ontwikkeling, maar ook door indirecte versterking van de sociale cohesie tussen bewoners vanwege de intensieve samenwerking gedurende het CPO-proces. Daarbij sluit het aan op de nationale en regionale wens om nieuwe concepten en allianties te gebruiken om de sociale- en economische vitaliteit en het voorzieningenniveau van kleine kernen vorm te geven. Het Rijk biedt een expertteam om gemeenten en initiatiefnemers van kennis te voorzien. Ook de provincie Noord-Holland vindt het belangrijk dat haar inwoners de vrijheid hebben om zelf te kiezen waar en hoe ze willen wonen. Dit past bij haar woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland'. De provincie stimuleert CPO door subsidies en vervult de rol van kennismakelaar betreft zelfbouw.

3.3. Toekomstgericht West-Fries woningbouwprogramma

Het Afwegingskader Wonen regio West-Friesland bestaat uit twee onderdelen: De Westfriesse basis en het Westfries Vooruitdenken. De Westfriesse Basis bevat de wettelijke verplichting en prioriteiten. Hieronder vallen onder andere de kwantitatieve en toekomstig aangevulde kwalitatieve behoeften. Het Westfries Vooruitdenken bevat de ambities van de gemeenten aan de hand van een aantal aanvullende voorwaarden die ervoor zorgen dat plannen ook echt toekomstgericht zijn en actief bijdragen aan de regionale ambities. Elk plan dient te worden getoetst aan beide onderdelen. Binnen de Westfriesse Basis moeten alle onderdelen worden voldaan, binnen het Westfries Vooruitdenken dient aan minimaal twee ambities invulling te worden gegeven. Waar de Westfriesse Basis in vorige paragrafen is toegelicht, dient het Westfries Vooruitdenken nog nader te worden beoordeeld.

3.3.1. Toetsingskader Westfries Vooruitdenken

Het Westfries Vooruitdenken bevat in totaal een zevental ambities. Uitgangspunt is dat op minimaal twee van de speerpunten positief wordt gescoord om een kwaliteitsimpuls te geven aan de regionale woonvisie en ambitie:

1. Het plan levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen
2. Langer zelfstandig wonen
3. Het plan levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen
4. Het plan verhoogt de aantrekkelijkheid van West-Friesland als woonregio
5. Het plan voorziet in woningen voor middeninkomens (middeldure huur)
6. Ov-knooppuntenbeleid
7. Het plan voorziet in huisvesting voor bijzondere doelgroepen

Het ontwikkelen van Spierland draagt in hoge mate bij aan punt 4, en in verhouding met de marktvrage aan punt 1, punt 2 en punt 5. Deze punten zullen hieronder worden toegelicht.

Positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen (punt 1)

Doelstelling is om in West-Friesland voldoende betaalbare woningen te kunnen aanbieden, kwalitatief goed en passend bij de inkomenssituatie. Hierbij wordt volgens het Westfries Vooruitdenken gekeken naar het aanbod van goedkope (huur)woningen. Spierland biedt door middel van CPO een uitstekende mogelijkheid om de kosten voor de woning aan te passen aan de inkomenssituatie van de particulieren. Betaalbaarheid is vaak voor starters een belangrijke drijfveer. Zij kunnen slecht op de bestaande markt terecht. Door collectief te bouwen en zelf te ontwikkelen worden woningen voor hen bereikbaar.

Langer zelfstandig wonen (punt 2)

De vergrijzende bevolking vraagt om een andere woningvoorraad waarbij het belangrijk is om nieuwe woningen zo toekomstbestendig mogelijk te ontwikkelen. Hierbij kan worden gedacht aan nultredewoningen, maar ook het voorzieningenniveau en mogelijkheden tot installatie van trapliften. CPO biedt uiteraard goede mogelijkheden om toekomstbestendige woningen te ontwikkelen. Daarbij hebben zich via CPO Spierdijk reeds 26 geïnteresseerden aangemeld met voorkeur voor de realisatie van nultredewoningen. Het is dan ook zeer aannemelijk dat deze woningtypologie binnen Spierland zal worden gerealiseerd, naar behoefte van de markt.

Het plan verhoogt de aantrekkelijkheid van West-Friesland als woonregio (punt 4)

Om te profiteren van de ligging en bereikbaarheid van West-Friesland dient een concurrerend woonmilieu te worden aangeboden. Niet alleen qua prijs, maar ook in kwaliteit. Plannen dienen een kwalitatieve toevoeging te vormen op de bestaande woningvoorraad. Hierbij worden plannen genoemd die keuzevrijheid bieden voor de consument, zoals collectieve zelfbouw (C)PO. Spierland heeft de potentie om in dit kader te dienen een voorbeeld van collectieve zelfbouw. De lokale interesse in doorstroming en betrokkenheid van twee CPO's kan een visitekaartje worden voor Spierdijk in de regio.

Het plan voorziet in woningen voor middeninkomens (middeldure huur, punt 5)

Dit speerpunt omvat de ambitie om te voorzien in de woningbehoefte voor middeninkomens, die net boven de sociale huurgrens vallen maar beperkte mogelijkheden hebben voor een passende koopwoning. Spierland kan op dit vlak inspelen door de mogelijkheid tot het bouwen van een goedkope koopwoning. Door huishoudens met een beperkt budget de mogelijkheid te geven een passende en betaalbare koopwoning te realiseren, kan ook deze inkomensgroep doorstromen binnen Spierland.

3.3.2. Overige ambities binnen het Westfries Vooruitdenken

De ontwikkeling van Spierland draagt niet of in mindere mate bij aan het drietal overige speerpunten binnen het Westfries Vooruitdenken. Zo is het plan niet direct gericht op woonvormen die bijzondere doelgroepen als arbeidsmigranten, spoedzoekers en doorstromers vanuit maatschappelijke opvang huisvesten. Ook valt het plan niet binnen het beleid van de gemeente om 50% van de woningbouwontwikkelingen binnen een straal van 1,2 kilometer vanaf een OV-knooppunt te realiseren. Hiermee scoort Spierland minder goed op de bereikbaarheid via het openbaar vervoer, en kan zich hiermee niet extra profileren. Het beleid geeft echter ook aan dat er een aantal gebieden in de regio zijn waarvoor dit onderdeel minder relevant is, omdat zij niet in het bezit zijn van een OV-knooppunt en de bereikbaarheid meer in individueel vervoer wordt gemeten. Voor de gemeente Koggenland is alleen Station Obdam opgenomen als ov-knooppunt. Omdat in dit geval specifiek gebouwd wordt voor de behoefte van de kern Spierdijk, is het niet zinvol deze behoefte in te vullen in bijvoorbeeld Obdam, waar wel een OV-knooppunt aanwezig is. De afstand van Spierland tot dit OV-knooppunt bedraagt circa 5 km met de auto, en 8 minuten naar de Park & Ride in Obdam. Dit maakt het OV-knooppunt voor Spierdijk goed bereikbaar. Tot slot levert het plan niet in voldoende mate bij aan de genoemde duurzaamheidsdoelstellingen om positief te scoren. Wel wordt, zoals beoogd, een goede afwatering gerealiseerd met natuurlijke oevers, en zal gebruik van duurzame materialen zoveel mogelijk worden gestimuleerd. Ook zal in lijn met de nieuwe duurzaamheidsdoelstellingen van het Rijk aardgasloos worden gebouwd.

3.3.3. Regionale afstemming/afweging

Regionale afstemming is het sluitstuk van het Westfries Afwegingskader. Het doel van de regionale afstemming is dat gemeenten in de regio het gezamenlijk eens worden over woningbouw in de regio. Dit wordt gedaan aan de hand van regels waaraan de regionale afspraken moeten voldoen. Kort samengevat stellen deze regels in eerste instantie dat er afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering. Ook dient inzichtelijk worden

gemaakt welke plannen binnen/buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) zijn gelegen. Verder zijn de regionale afspraken onderwerp van jaarlijkse monitoring en worden ze, wanneer daar aanleiding voor is, bijgesteld.

In het najaar van 2017 is vanuit de regio West-Friesland gestart met het in beeld brengen van de kwalitatieve behoefte. Zodra er nieuwe woningbouwplannen in ontwikkeling komen worden deze getoetst aan het afwegingskader, waarbij zoals eerder benoemd elk plan moet voldoen aan minimaal twee speerpunten uit de regionale visie.

In de regionale ambtelijk kerngroep Wonen is de voorgenomen ontwikkeling van Spierland reeds aangekondigd. Zodra het plan vastere vormen aanneemt zal de formele regionale afstemming plaatsvinden. De uitkomst hiervan zal in een afzonderlijke paragraaf worden opgenomen.

3.4. Conclusie behoefte

Het plan Spierland is met 80 woningen opgenomen in de zachte planvoorraad van de gemeente Koggenland en past binnen de regionale woningbouwafspraken. Hiermee is de kwantitatieve behoefte aangetoond en wordt bovendien voldaan aan artikel 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

In kwalitatieve zin sluit de ontwikkeling, mede doordat de behoefte naar verschillende typen woningen binnen de twee CPO's vraaggestuurd is, aan op het beleid.

In zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin is de behoefte aantoonbaar beschreven als bedoeld in artikel 3.1.6. van het Bro.

4. Motivering bouwen buiten Bestaand Stedelijk Gebied

4.1. Alternatieve locaties binnen de regio en gemeente Koggenland

In het kader van de Woonvisie/RAP is een lijst opgesteld met binnenstedelijke mogelijkheden in de regio die nog niet in plannen zijn vervat. Hieruit blijkt dat er op deze lijst binnen Koggenland en met name Spierdijk geen locaties zijn opgenomen. Ook zijn binnen Koggenland nauwelijks inbreidingslocaties aanwezig, gezien actief dorpsvernieuwingsbeleid in het verleden. Op basis van het Kernenbeleid wordt binnen de gemeente Koggenland in de hoofdkernen en enkele subkernen, waaronder Spierdijk, gefaseerd gebouwd voor de eigen behoefte op basis van de aanwezige vraag.

Het woningbouwplan voor Spierland is specifiek gericht op de behoefte vanuit de kern Spierdijk (en direct aansluitend gebied). Met het woningbouwplan wordt beoogd de vitaliteit van het dorp Spierdijk te vergroten, en met name jongeren en jongere gezinnen de mogelijkheid te bieden om in de kern te blijven wonen. De behoefte hiervoor is middels onderzoek aangetoond. Andere binnenstedelijke mogelijkheden in de regio zijn hierdoor niet van toepassing.

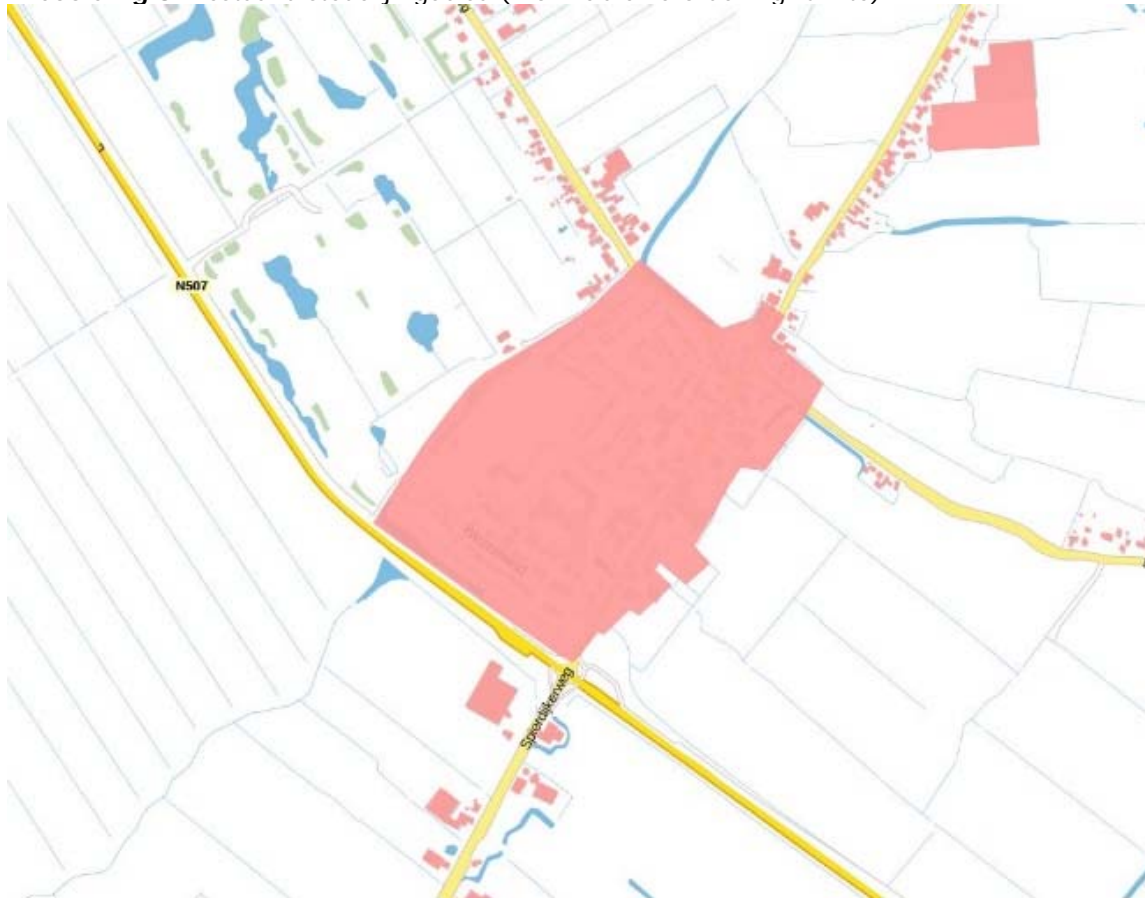
4.2. Alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied Spierdijk

Uiteraard is bij invulling van de woningbehoefte voor Spierdijk tevens gekeken naar de mogelijkheden binnen het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Voor Spierdijk is dit echter niet van toepassing, omdat er geen andere plannen binnen BSG aanwezig zijn. Daarnaast heeft de locatiekeuze plaatsgevonden na een zorgvuldige afweging.

Bestaand stedelijk gebied Spierdijk

Het bestaand stedelijk gebied Spierdijk beperkt zich tot de bestaande bebouwing van het dorp, inclusief de sportvelden die ten westen van de kern. Het wordt begrensd door de Provinciale weg in het zuiden, de Ringsloot rond polder Wogmeer in het westen en de Verlaatsweg in het noorden. Aan de oostzijde grenst de bebouwing langs de Spierdijkerweg aan het buitengebied.

Afbeelding 3: Bestaand stedelijk gebied (Provinciale verordening ruimte)



In het verleden zijn pogingen gedaan om een gedeelte van de huidige sportvelden in het noordwesten van Spierland in te vullen met woningbouw. Deze potentiële locatie ligt weliswaar binnen BSG, maar inkrimping van de in gebruik zijnde sportvelden bleek niet realistisch. Bovendien biedt de locatie qua oppervlakte simpelweg te veel beperkingen voor de realisatie van woningbouw.

De (gedeeltelijke) uitplaatsing van het sportcomplex binnen de huidige kern van Spierdijk is ook onderzocht. Uitplaatsing van dit sportcomplex zal in de eerste plaats buiten BSG komen te liggen, waardoor qua bebouwd oppervlakte buiten het BSG geen voordeel zal worden behaald. Daarnaast is deze optie financieel niet haalbaar: zowel bij volledige als bij een gedeeltelijke uitplaatsing. De ruimtewinst in deze laatste optie is tevens zodanig klein, dat het gewenste woningbouwprogramma niet kan worden gerealiseerd.

In de kern zijn verder geen locaties vrij waar grote aantallen woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor de realisatie van de benodigde 80 woningen is een locatie buiten bestaand stedelijk gebied de enige mogelijkheid.

Uit bovenstaande blijkt dat er geen alternatieve locaties binnen Bestaand Stedelijk Gebied aanwezig zijn. Hiermee is voldaan aan de motiveringsplicht uit artikel 3.1.6. van het Bro.

Locatiekeuze

De ladder voor duurzame verstedelijking kent geen motiveringsplicht waarom voor een specifieke locatie buiten bestaand stedelijk gebied wordt gekozen. Een afweging tussen buitenstedelijke alternatieven is niet noodzakelijk. Desondanks is in deze paragraaf een onderbouwing gegeven, waarom de locatie aan de oostzijde van Spierdijk de voorkeur heeft boven alternatieve locaties buiten bestaand stedelijk gebied.

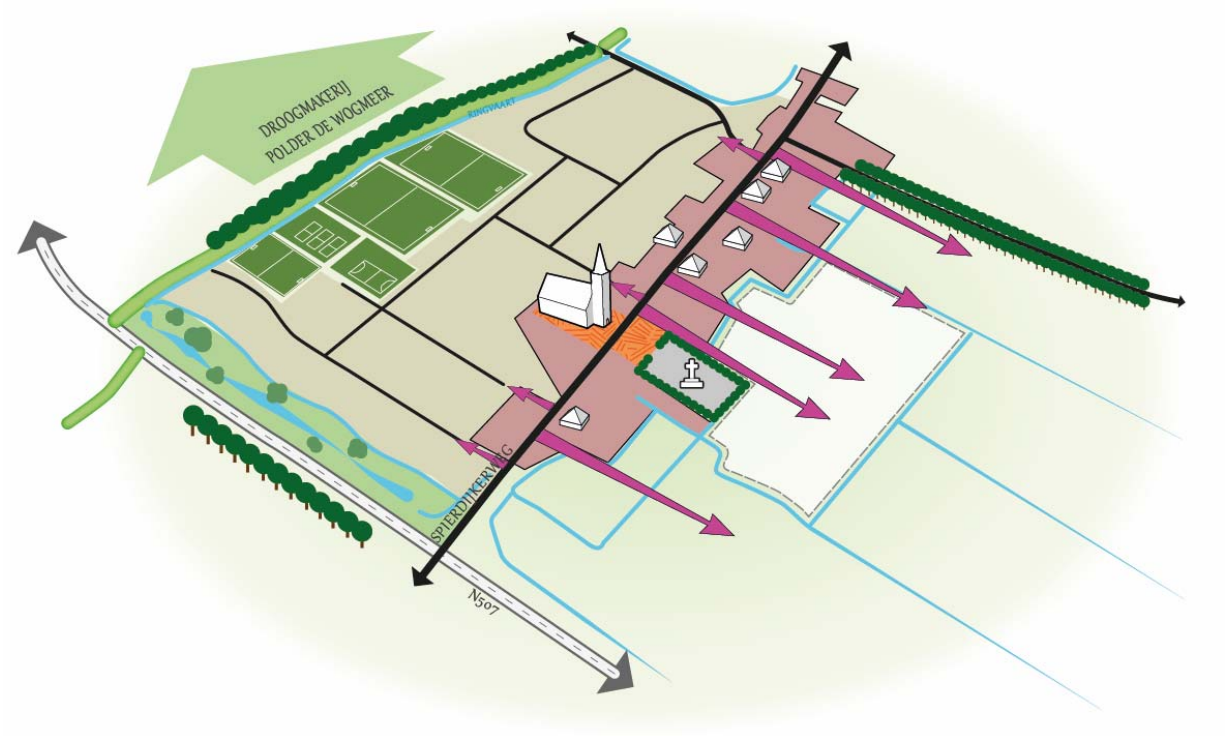
De mogelijkheden binnen de kern Spierdijk zijn zeer beperkt. Aan de zuidzijde ligt de provinciale weg. Naast de ruimtelijke (on)mogelijkheden is woningbouw aan de andere zijde van deze weg, los van de kern Spierdijk, ongewenst. Aan de noordwestzijde, in droogmakerdij de Wogmeer, ligt de golfbaan Spierdijk. Tevens betreft dit een aangewezen weidevogelgebied, waardoor woningbouw op deze locatie geen reële optie is. Aan de noordoostzijde liggen agrarische percelen, behorende bij het aldaar gelegen agrarisch bedrijf. In het verleden zijn gesprekken gevoerd over verwerving van een deel van deze gronden. Dit heeft niet geleid tot enige vorm van overeenstemming, en ook dit gebied betreft een weidevogelgebied. Ook leidt deze minder centrale locatie tot extra verkeer door de huidige dorpskern, richting de provinciale weg.

Afbeelding 4: Regionale ligging en uitbreidingsrichting van Spierland



Met de realisatie van Spierland aan de oostzijde van Spierdijk, kan de compactheid van de huidige kern worden versterkt. In lijn met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, draagt het plan bij aan het 'compact bouwen tussen de linten'. De Noord-Spierdijkerweg wordt op deze manier alleen bebouwd langs de bestaande kern, en de Bobeldijk blijft als cultuurhistorisch waardevol landschapselement herkenbaar in het landschap. Op deze manier blijft aantasting van doorzicht op het open landschap zoveel mogelijk beperkt en wordt bijgedragen aan een compacte, evenwichtige opbouw van de bestaande kern. In de uitwerking wordt hierbij rekening gehouden met de bestaande stolpenstructuur, de korrelstructuur van de bebouwing en de groenstructuur voor een zorgvuldige aansluiting op het dorpslint en het achterliggend landschap. Tot slot is de locatie goed bereikbaar, het verkeer kan op relatief eenvoudige wijze worden afgewikkeld richting de provinciale weg.

Afbeelding 5: Stedenbouwkundige visie en aansluiting op het bestaande landschap



5. Conclusie

Het plan Spierland betreft een stedelijke ontwikkeling van 80 woningen te Spierdijk, in een centrum-dorpse sfeer net buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarom wordt in dit document getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In kwantitatief opzicht past de locatie Spierland binnen zowel de lokale behoefteprognose als binnen de West-Friese woningbouwprogrammering. De ontwikkeling is opgenomen in de zachte plancapaciteit en biedt de mogelijkheid om Spierdijk als krachtige kern te versterken. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is het bouwen voor de lokale behoefte. Door het toepassen van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kan worden ingespeeld op de lokale vraag, gebouwd worden voor verschillende doelgroepen in verschillende inkomensklassen, en wordt bijgedragen aan de sociale cohesie en versterking van het voorzieningenniveau van Spierdijk. Om overcapaciteit te voorkomen wordt de ontwikkeling gefaseerd.

Om de locatiekeuze nader te onderbouwen is binnen het bestaand stedelijk gebied gekeken naar alternatieve locaties voor woningbouw en het gewenste woningbouwprogramma. De optie om de huidige sportvoorzieningen uit te plaatsten blijkt financieel niet haalbaar en de oppervlakte bleek ruimtelijk te beperkt voor het realiseren van woningbouw. Daarnaast heeft de geldende milieucontour als gevolg dat alleen een minimaal programma zou kunnen worden gerealiseerd. De locatie aan de Oostzijde van Spierland is in ruimtelijk opzicht het beste alternatief.

De kwalitatieve behoefteraming is op dit moment nog niet aanwezig. Naar verwachting zullen de resultaten van de uitvraag aan Atrivé voor een kwalitatief rapport spoedig worden verstrekt. Uitgebreidere onderbouwing op dit vlak zal daarom actueel worden gehouden gedurende het proces. Wel is alvast gekeken naar de het toetsingskader voor Westfries vooruitdenken. De ontwikkeling van Spierland draagt bij aan meerdere kwalitatieve speerpunten vanuit de regio: de betaalbaarheid van woningen, de woonvoorraad voor de vergrijzende bevolking en middeninkomens en bovenal de aantrekkelijkheid van West-Friesland als woonregio.

Met het toepassen van CPO kan Spierland een visitekaartje bieden voor Spierdijk, maar bovenal bijdragen aan de leefbaarheid en het versterken van de huidige kern. De directe betrokkenheid van de lokale bevolking en de mogelijkheden voor uiteenlopende doelgroepen maken de woningbouw op Spierland een logische en haalbare ontwikkelstap voor de toekomst.

Bijlage 1 Kwantitatieve woningbouwprogrammering Koggenland

Bron: Afwegingskader Wonen Regio West-Friesland

Gemeente Koggenland 2017-2026

Naam woningbouwplan	hard/zacht	Locatie woningbouwplan	Binnen/buiten BSG	Inbr/Uitbr/Transf	Start bouw	Br
Buitenplaats de Burgh	Hard	De Goorn		uitbreiding	2014	
Het Slot	Hard	Avenhorn		inbreiding	nmb	nn
Hofland	Hard	Obdam		uitbreiding	2011	nn
Kwakelweg	Hard	Obdam		inbreiding	2011	
Lijsbeth Tijs	Hard	Berkhout		uitbreiding	2011	nn
Locatie Floris	Hard	Obdam		inbreiding	nmb	nn
Locatie Zuurkoolfabriek	Hard	Avenhorn		inbreiding	nmb	nn
Polderweijde	Hard	Obdam		uitbreiding	2005	
Zuidermeer	Hard	Zuidermeer		uitbreiding	2004	nn
Locatie Langereis Ursem	Hard	Ursem		inbreiding	2017	
Tuindersweijde	Zacht	Obdam	buiten	uitbreiding	2021	
De Tuinen	Zacht	Ursem	binnen en buiten	uitbreiding	2018	
Avenhorn-De Goorn-West	Zacht	Avenhorn	buiten	uitbreiding	2023	
Spierdijk-Oost	Zacht	Spierdijk	buiten	uitbreiding	2018	
Locatie Mulder-Obdam	Zacht	Obdam	binnen	transformatie/inbreiding	2018	
Locatie Bavoschool	Zacht	Ursem	binnen	inbreiding	2018	
Locatie Sportveld Hensbroek	Zacht	Hensbroek	binnen	inbreiding	2019	
Locatie leveling/Overhaal	Zacht	Avenhorn	binnen	inbreiding	2021	
Locatie Jozefschool	Zacht	De Goorn	binnen	inbreiding	2020	
Locatie Hofland (bedrijven)	Zacht	Obdam	binnen	inbreiding	2017	

Totaal

Totaal harde plancapaciteit	305
Totaal zachte plancapaciteit	469
Totaal plancapaciteit	774

1-3-2017

Start bouw	Bouw gereed	Appartement	Grondgebonden	Sloop	Totaal	Huur en Koop			Woonmilieu
						Sociale huur (per saldo)	Vrije sector huur	Koop	
2014	2023	nmb	nmb	0	180				Centrum-dorps
nmb	nmb	nmb	nmb	0	20				Centrum-dorps
2011	nmb	nmb	nmb	0	8				Centrum-dorps
2011	2018	nmb	nmb	0	1				Centrum-dorps
2011	nmb	nmb	nmb	0	40				Centrum-dorps
nmb	nmb	nmb	nmb	0	33				Centrum-dorps
nmb	nmb	nmb	nmb	0	2				Centrum-dorps
2005	2018	nmb	nmb	0	20				Centrum-dorps
2004	nmb	nmb	nmb	0	35				Centrum-dorps
2017	2019	nmb	nmb	0	6				Centrum-dorps
2021	2040	nmb	nmb	0	150	15	0	135	Centrum-dorps
2018	2040	nmb	nmb	0	75	10	0	65	Centrum-dorps
2023	2040	nmb	nmb	0	75	10	0	65	Centrum-dorps
2018	2040	nmb	nmb	0	40	0	0	40	Centrum-dorps
2018	2019		23	18	44	0	0	44	Centrum-dorps
2018	2019	nmb	nmb	0	20	10	0	10	Centrum-dorps
2019	2021	nmb	nmb	0	19	7	0	12	Centrum-dorps
2021	2022	nmb	nmb	0	18	4	0	14	Centrum-dorps
2020	2021	nmb	nmb	0	10	0	0	10	Centrum-dorps
2017	2018	0	18	0	18	18	0	0	Centrum-dorps
		23	36	0	774	74	0	395	

Sociale huur	< €711
Vrije sector huur	> €711

Centrum-stedelijk
Klein-stedelijk
Groen-stedelijk
Centrum-dorps
Landelijk en dorps