

Ladderonderbouwing

Woningbouw Spierland, fase 3

Gemeente Koggenland



Datum: 18 april 2024

Werknummer: 621.158.20

In opdracht van:



Uitgevoerd door:



Colofon

Kenmerk 621.158.20
Behandeld door R. Wegener



Opdrachtgever Scholtens Projecten
Geert Scholtenslaan 10
1687 CL Wognum



Rotterdam, 18 april 2024

1. Inleiding

1.1 Context

Scholtens Projecten BV is al enige jaren betrokken bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Spierland in Spierdijk. Momenteel zijn fase 1 en 2 van de wijk in ontwikkeling. Vanwege de grote vraag naar woningen is het voornemen om de woningbouwlocatie uit te breiden met circa 42 woningen. De uitbreiding vormt feitelijk een afronding van de wijk Spierland waarbij de resterende ruimte aan de noord en zuidzijde van het gebied een definitieve invulling krijgt. De gemeente Koggenland ondersteunt dit initiatief, mits de 'nut en noodzaak' van deze woningbouwopgave kan worden aangetoond. Voorliggende notitie gaat hierop in.

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.

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de Ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor: a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvaart of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ladderplicht

De woningbouwontwikkeling in Spierdijk betreft het realiseren van circa 42 nieuwe woningen en is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een beschrijving van de behoefte is noodzakelijk. Een beschrijving en motivering van de behoefte is noodzakelijk gezien de locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt.

1.3 Omgevingsverordening Noord-Holland 2022

Naast de toets op grond van Bkl is het beleid van de provincie Noord-Holland van toepassing. Provinciale Staten hebben een Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2022 geldt vanaf 1 januari 2024. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Hiermee zoeken zij naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Artikel 6.13 van de Omgevingsverordening (Nieuwe stedelijke ontwikkeling) stelt dat:

1. Een omgevingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken.
2. In het Delegationbesluit Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat Gedeputeerde Staten regels stellen over de afspraken bedoeld in het eerste lid.

In het kader van een nieuw bestemmingsplan, wordt in deze ladderonderbouwing ingegaan op de wijze waarop de ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken. Het delegatiebesluit bevat vooralsnog geen aanvullende regels.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de ruimtelijke situatie, waarbij de locatie, de omgeving en het voorliggende woningbouwplan worden beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders ten aanzien van het aspect wonen kort beschreven. In hoofdstuk 4 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 5 een motivering gegeven waaruit blijkt dat woningbouw niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. Hoofdstuk 6 bevat de conclusies van de laddertoets.

2. Beschrijving van het project

2.1 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Spierdijk en bestaat uit twee delen. Het noordelijk deel bevindt zich direct ten noorden van de nieuwbouwwijk Spierland. Het zuidelijk deel ligt ten zuiden daarvan. Aan de oostzijde ligt het open polderlandschap



Spierdijk is van oorsprong een lintdorp. In de loop der tijd zijn achter het lint, aan de westzijde, kleinere woningbouwontwikkelingen ontstaan. Met de ontwikkeling van Spierland werd voor het eerst aan de westzijde achter het lint gebouwd. Fase 3 is een afronding van de eerste twee fases.

2.2 Planbeschrijving

Stedenbouwkundige opzet

Aan de zuidkant van Spierland (fase 1 en 2) komen 5 ruime vrije kavels voor bungalows. Aan de noordzijde wordt de verkaveling van Spierland voortgezet met 32 woningen als verlenging van de wijk. Aan de Bobeldijk wordt het gat tussen een bestaande cluster van woningen en het dorp bebouwd aangevuld met 5 woningen.

De ontwikkeling van fase 3 bevat in totaal 42 woningen. In de Ruimtelijke Visie en toelichting op het bestemmingsplan wordt uitgebreider op het ontwerp ingegaan.



Stedenbouwkundig plan van fase 3, met in het midden Spierland fase 1 en 2.

Woningbouwprogramma

Het programma is divers en zoekt aansluiting bij de behoefte in het dorp. Dit leidt er toe dat naast gebruikelijke rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen/vrije kavels er ook ruimte is voor bijzondere woningtypen voor specifieke doelgroepen. In het plan 5 grote kavels met 1-laags bungalows voorzien. Deze worden gezien als levensloopbestendig. Het programma kent betaalbare woningen, vrije sector huurwoningen, levensloopbestendige woningen en diverse andere koopwoningen, respectievelijk circa 20%-10%-10%-40%. De kavels zijn potentieel ook geschikt voor levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt voorzien in een gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod, dat voorziet in levensloopbestendigheid, duurzaamheid en betaalbaarheid.

	Betaalbaar	Vrije sector huur	Levensloopbestendig	Overig	Totaal
Rug aan Rugwoningen	8				8
Rijwoningen	9	5			14
1-laags bungalows			5		5
2^1 woningen				8	8
Kavels (vrijstaande woningen)				7	7
Totaal	17	5	5	15	42

Tabel 1 Overzicht woningbouwprogramma naar categorieën van het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021



3. Afwegingskader wonen Westfriesland 2021

De regio West-Friesland heeft in 2017 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. In 2021 zijn het afwegingskader en de woningbouwprogrammering geactualiseerd. Om de uitbreiding in Spierdijk te onderbouwen wordt ingegaan op deze kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Zowel vanuit de regionale woonvisie, alsmede de feitelijke aantoonbare lokale behoefte binnen de gemeente.

Westfries Basis en Vooruitdenken

Het Afwegingskader Wonen regio West-Friesland bestaat uit twee onderdelen: De Westfries Basis en het Westfries Vooruitdenken. De Westfries 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 Westfries Basis moet aan alle onderdelen worden voldaan, binnen het Westfries Vooruitdenken dient aan minimaal vijf van de tien ambities invulling te worden gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de Westfries Basis en worden de bevolkingsprognoses en behoefteramingen bekeken en aangetoond dat sprake is van een aantoonbare kwantitatieve behoefte. Hoofdstuk 4 gaat in op het Westfries Vooruitdenken en beschrijft op welke wijze de ontwikkeling in kwalitatieve zin bijdraagt aan de regionale doelstellingen.

Regionale afstemming

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 vijf speerpunten uit de regionale visie.

Het initiatief kan met deze ladderonderbouwing en overwegingen ten aanzien van het afwegingskader regionaal worden afgestemd.

4. Beschrijving van de behoefte

4.1 Kwantitatieve behoefte: De Westfriese Basis

Provinciale bevolkingsprognose

In de rapportage 'Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 – 2040' (21 augustus 2019) dat door de provincie Noord-Holland is opgesteld zijn voor Noord-Hollandse regio's en gemeenten bevolkingsprognoses en indicatieve woningbehoefte opgenomen.

Uit de bevolkingsprognose voor 2019 – 2040 lijkt dat de regio West-Friesland in die periode een behoefte ontstaat van 7.500 woningen. Daarvan zijn 4.500 woningen nodig in de periode tussen 2019 en 2025. In onderstaande tabellen zijn deze cijfers terug te vinden.

Figuur 44: Ontwikkeling woningbehoefte 2019-2040 (aantal woningen)

	Aantal in 2019	2025 t.o.v. 2019	2030 t.o.v. 2019	2040 t.o.v. 2019	Aantal in 2040
Kop van Noord-Holland	73.600	+1.700	+2.000	0	73.600
Westfriesland	92.500	+4.500	+7.100	+7.500	100.000
Regio Alkmaar	132.500	+6.500	+9.400	+10.400	142.900
IJmond	67.400	+2.500	+3.800	+5.900	73.300
Zuid-Kennemerland	110.300	+5.400	+9.500	+14.800	125.100
Zaanstad	70.200	+4.500	+8.000	+13.400	83.600
Waterland	78.900	+3.500	+5.500	+7.500	86.400
Amstelland-Meerlanden	152.000	+12.900	+20.900	+31.000	183.000
Amsterdam	445.600	+30.600	+56.200	+100.900	546.500
Gooi en Vechtstreek	116.300	+5.500	+8.300	+10.400	126.700
Almere/Lelystad	122.600	+14.000	+24.400	+41.100	163.700
Noord-Holland Noord	298.600	+12.700	+18.500	+17.900	316.500
Noord-Holland Zuid	1.040.700	+64.900	+112.200	+183.900	1.224.600
Noord-Holland	1.339.300	+77.600	+130.700	+201.800	1.541.100
MRA	1.163.300	+78.900	+136.600	+225.000	1.388.300

Bron: ontwikkeling woningbehoefte Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040

Figuur 45: Ontwikkeling woningbehoefte per tijdsperiode (aantal woningen)

	2019-2025	2025-2030	2030-2040
Kop van Noord-Holland	+1.700	+300	-2.000
Westfriesland	+4.500	+2.600	+400
Regio Alkmaar	+6.500	+2.900	+1.000
IJmond	+2.500	+1.300	+2.100
Zuid-Kennemerland	+5.400	+4.100	+5.300
Zaanstad	+4.500	+3.500	+5.400
Waterland	+3.500	+2.000	+2.000
Amstelland-Meerlanden	+12.900	+8.000	+10.100
Amsterdam	+30.600	+25.600	+44.700
Gooi en Vechtstreek	+5.500	+2.800	+2.100
Almere/Lelystad	+14.000	+10.400	+16.700
Noord-Holland Noord	+12.700	+5.800	-600
Noord-Holland Zuid	+64.900	+47.300	+71.700
Noord-Holland	+77.600	+53.100	+71.100
MRA	+78.900	+57.700	+88.400

Bron: ontwikkeling woningbehoefte Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040

De bevolkingsprognose kent ook een uitsplitsing van de regionale behoefte naar de afzonderlijke gemeenten binnen die regio. Hieruit blijkt dat de gemeente Koggenland in de periode tot 2025 een behoefte van 550 woningen kent. In de periode tussen 2025 en 2030 zijn nog eens 350 woningen noodzakelijk, waarmee tussen 2019 en 2030 in totaal behoefte is aan 900 woningen.

Figuur 46: Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte per gemeente 2019-2030 (aantal woningen)

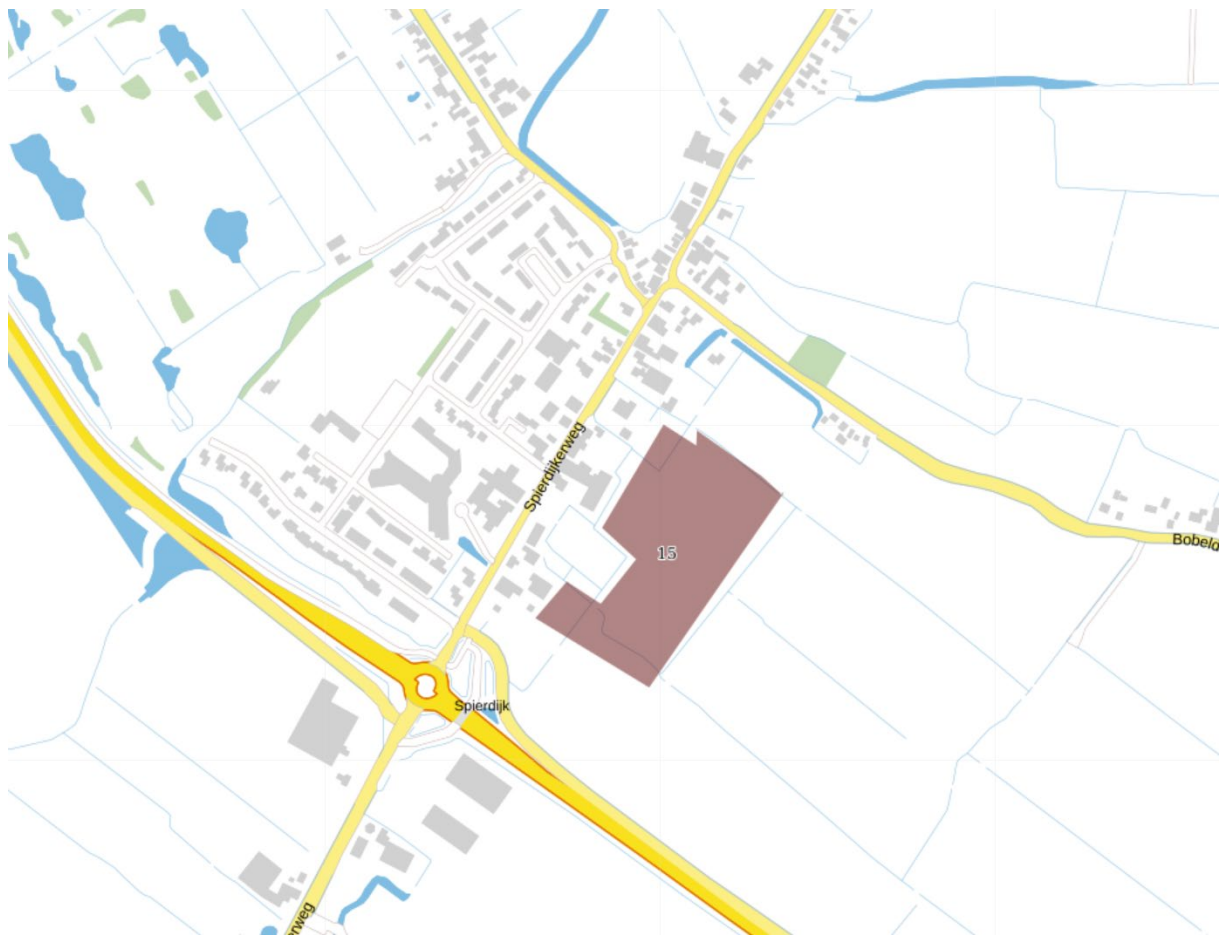
	Aantal in 2019	2025 t.o.v. 2019	2030 t.o.v. 2019	Aantal in 2030
West Friesland: Drechterland	8.300	+500	+700	9.000
West Friesland: Enkhuizen	8.550	+250	+400	8.950
West Friesland: Hoorn	33.200	+1.800	+3.000	36.200
West Friesland: Koggenland	9.200	+550	+900	10.100
West Friesland: Medemblik	18.950	+850	+1.450	20.400
West Friesland: Opmeer	5.050	+250	+300	5.350
West Friesland: Stede Broec	9.200	+350	+500	9.700

Bron: ontwikkeling woningbehoefte Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 – Uitsnede gemeenten West-Friesland

Uit de bevolkingsprognose blijkt dat zowel de regio West-Friesland als de gemeente Koggenland een aanzienlijke woningbouwopgave kennen.

Plancapaciteit provincie Noord-Holland

Uit de bijgevoegde plancapaciteit van de provincie (afbeelding 2) valt te concluderen dat binnen BSG in Spierdijk geen nieuwbouwlocaties aanwezig is. Het aangegeven plangebied met nr 15 betreft de fasen 1 en 2 van Spierland is reeds gerealiseerd. De kleinschaligheid en ruimtelijke opbouw van het dorp maakt dat er geen andere – grotere – inbreidingslocaties beschikbaar zijn. Een kleiner plan voor woningbouw op de locatie van de bowling heeft geen relevante invloed op de plancapaciteit. Een alternatief voor de woningen in fase 3 is binnen Bestaand Stedelijk Gebied derhalve niet aanwezig.











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

Regionale behoefte

De kwantitatieve behoefte binnen de Regio West-Friesland laat zien dat de gemeente Koggenland tot en met 2030 een plancapaciteit heeft van 1718 woningen. Hiervan zijn 343 woningen opgenomen in harde plannen. Het restant 1375 woningen bestaat uit zachte plancapaciteit. De totale behoefte tot en met 2030 bedraagt 900 woningen. Omdat er voor 2019 nog een saldo van 78 woningen resteert, is de totale behoefte tussen 2020 en 2030 in totaal 822 woningen. Van het aantal opgenomen woningen in harde plannen wordt verwacht dat een deel uiteindelijk toch geen doorgang vindt. Om voldoende woningen te kunnen realiseren dient 130% van de behoefte in harde plannen te worden opgenomen. Tot 2030 is de totaal behoefte 1.069 woningen in harde plannen. Dit betekent dat van de 1375 woningen in zachte plannen nog 726 woningen hard moeten worden gemaakt.

Ook in de gemeentelijke woningbouwprogrammering voor de periode 2020 – 2030 is sprake van een totale plancapaciteit van 1197 woningen waarvan 777 hard en 420 zacht (zie tabel en bijlage 1).

De ontwikkeling in Spierland fase 3 omvat in totaal 42 woningen. Het plan is na de ontwikkeling van fase 1 en 2 het enige plan in Spierdijk, maar is in de gemeentelijke programmering nog niet opgenomen als plan. Het maakt daarmee nog geen onderdeel uit van de programmering en is reeds afgestemd op de regionale woningbouwafspraken. Wel is – mede gelet op de snelheid waarmee fasen 1 en 2 zijn gerealiseerd – sprake van een grote woningbehoefte in Spierdijk die nog niet is voorzien. Ook vanuit de regionale cijfers blijkt dat de behoefte nog altijd groter is dan het totaal aan harde plannen en zelfs groter dan het totaal inclusief zachte plannen. Hiermee is de kwantitatieve behoefte aangetoond en wordt voldaan aan artikel 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2020 - 2030				
Afspraak woonakkoord minimaal 900 woningen p.j.		minimaal 9.900		
		Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totaal
Drechterland		287	442	729
Enkhuizen		531	258	789
Hoorn		1995	2376	4371
Koggenland		343	1375	1718
Medemblik		445	1973	2418
Opmeer		320	206	526
Stede Broec		375	488	863
Totaal		4296	7118	11414

Toets 130% harde plancapaciteit van woningbehoefte komende 5 jaar			
Woningbehoefte 2019-2025	Saldo voorraad 2019	Woningbehoefte 2020-2025	Benodigde harde plannen (130%)
500	93	407	529
250	70	180	234
1800	342	1458	1895
550	78	472	614
850	103	747	971
250	69	181	235
350	-8	358	465
4550	747	3803	4944

Toets 130% harde plancapaciteit van woningbehoefte komende 10 jaar			
Woningbehoefte 2019-2025	Saldo voorraad 2019	Woningbehoefte 2020-2025	Benodigde harde plannen (130%)
700	93	607	789
400	70	330	429
3000	342	2658	3455
900	78	822	1069
1540	103	1437	1868
300	69	231	300
500	-8	508	660
7340	747	6593	8571

Tabel 2 Woningbouwprogrammering 2020-2030 (Bron: kwantitatieve woningbouwprogrammering 2020-2030, Regio West-Friesland)

Naam woningbouwplan	Locatie	hard/zacht	Inbr/Uitbr/Transf	Start bouw (in jaar)	Bouw periode (verwachting afgerond BAG)	Apartement	Grondgebouwen	Vrijstaand/Vrij te koop (Koop)	Grondgebouwen B.A.B. (Koop)	Grondgebouwen 2e WP (Koop)	Grondgebouwen (overname) (Koop)	Grondgebouwen (overname) (Koop)	Apartement (Koop)	Stoelk huur (per saldo)	Middenhuur	Vrije sector huur	CPO Aantal	Senioren	Starters	Gedwongen (incl. Doortreken)	Aantal	Totaal
Uibeth Tjia	Berkhout	Hard	uitbreiding	2023	2024	0	34	4		4	22	4		6					4	10		34
Locatie Julianaweg / Ploenhof	Hansbroek	Hard	uitbreiding	2023	2024	0	46	7	30	14	11	4		0					4	16		46
Totaal 2024						0	80	11	30	18	23	8	0	11	0	0	0		8	26	0	80
Floweringen	Avenhorn	Hard	uitbreiding	2024	2025	0	60							60								60
Locatie Ieveling/Overtas/Triet Veer	Avenhorn	Hard	Inbreiding	2024	2025	10	34	1	10	4	13		10	12		17						44
Locatie Jozefschool/Hoedt/Daigael	De Goorn	Zacht	Inbreiding	2024	2025	26	12		12				26	10								46
De Goorn 70/74	De Goorn	Zacht	transformatie	2024	2025	34	0							10	12	12						34
Tuinderwijdde-Zuid Deel 1	Obdam	Hard	uitbreiding	2023	2025	0	138	20	18	30	44			12			26		26			138
Floweringen	Obdam	Zacht	uitbreiding	2024	2025	0	60	60						60								60
Scherwoude 15	Scherwoude	Zacht	transformatie	2024	2025	14	43	12	8	12	25			8					20	12		57
Zuidermeer (CPO)	Zuidermeer	Hard	uitbreiding	2023	2025	0	16	4	4	4	7	1		172	12	12	59		7	12		149
Totaal 2025						86	363	97	46	50	96	1	38	172	12	12	59		26	27	12	449
Floweringen	Obdam	Hard	uitbreiding	2025	2026	0	60							60								60
Tuinderwijdde-Zuid deel 2a	Obdam	Hard	uitbreiding	2024	2026	0	63	23	8	6	15	6	58	5								63
Scherwoude 9 - kantoor Structuur	Scherwoude	Zacht	transformatie	2025	2026	42	0							5								42
Meerzicht	Scherwoude	Hard	Inbreiding	2025	2026	30	0												30			30
Spieland fase 3	Spielandijk	Hard	uitbreiding	2024	2026	0	41	24			8			8								41
Bowling	Spielandijk	Hard	transformatie	2024	2026	20	0						17			3			20			20
De Tulpen Fase 2 en 3	Unsem	Zacht	uitbreiding	2024	2026	0	122	19	8	30	34	26		20					30	16		122
Totaal 2026						107	286	64	16	36	76	32	90	96	0	3	0		70	21	0	326
Tuinderwijdde-Zuid deel 2b	Obdam	Hard	uitbreiding	2025	2027	0	65															65
De Tulpen Fase 4	Unsem	Hard	uitbreiding	2025	2027																	
Totaal 2027						0	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	65
Tuinderwijdde-Zuid deel 3a	Obdam	Hard	uitbreiding	2026	2028	0	50															50
Totaal 2028						0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	50
Avenhorn-West	Avenhorn		uitbreiding	2028	2038																	0
Tuinderwijdde-Zuid deel 3b	Obdam	Hard	uitbreiding	2027	2029	0	55															55
Totaal 2029						0	55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	55
Avenhorn-West	Avenhorn		uitbreiding	2028	2038																	0
Tuinderwijdde-Zuid deel 4a	Obdam	Hard	uitbreiding	2028	2030	0	55															55
Tuinderwijdde-Zuid deel 4b				2028	2030	0	30															30
Totaal 2030						0	105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	105

Tabel 3 Harde en zachte plannen 2020-2030 (zie bijlage 1 voor een grotere versie)

Bron: Gemeente Koggenland

Bouwen voor de eigen behoefte

De 7 gemeenten in de regio West-Friesland werken nauw samen op het gebied van woningbouw en volkshuisvesting. De regionaal gemaakte afspraken en doelstellingen zijn vastgelegd in de Woonvisie West-Friesland 2017-2026 en het RAP West-Friesland 2017-2021. Op 6 april 2017 is regionaal met dit beleid ingestemd.

In navolging hierop heeft besluitvorming in de individuele gemeenten en bij de provincie plaatsgevonden. In aansluiting hierop heeft de regio aanvullend onderzoek laten uitvoeren naar de kwantitatieve woningbehoefte. Dit onderzoek “Westfries vooruit denken en tempo maken” is uitgevoerd door Atrivé en is inmiddels afgerond. Op 6 december 2018 heeft de regio West-Friesland ingestemd met dit uitgevoerde woningbehoefteonderzoek.

De onderzoeksresultaten van het eindrapport (d.d. 21 november 2018) geven richtinggevende input voor de uitwerking van het woonbeleid en het bouwprogramma. Hiermee kunnen de ambities uit de regionale woonvisie concreet worden ingevuld. De belangrijkste ontwikkelingen in West-Friesland op het gebied van koopwoningen kunnen als volgt worden geduid:

Kwantitatieve behoefte, bouwtempo en plancapaciteit

- Voor de periode 2017-2030 is een nettotoevoeging van 9.100 woningen nodig.
- De plancapaciteit voor de periode 2017- 2030 biedt ruimte voor een bouwtempo van 782 woningen per jaar: een versnelling van het bouwtempo is nodig om de komende jaren in de woningbehoefte te kunnen voorzien.
- De toenemende populariteit van West-Friesland en het groeiende positieve saldo in de binnenlandse migratie maken het aannemelijk dat de behoefteprognoses in de nabije toekomst naar boven dienen te worden bijgesteld. Als met voortvarende nieuwbouw voldoende woningen beschikbaar kunnen worden gesteld, is een toename van de instroom uit de Metropoolregio zeker kansrijk.

Kwalitatieve behoefte en plancapaciteit¹

- Van de plancapaciteit is een aanzienlijk deel van de programmering nog niet vastgelegd en nog vrij invulbaar. Hierdoor is de vergelijking met de behoefte meer een eerste indicatie.
- Er is een aanzienlijke behoefte aan betaalbare koopwoningen tot € 185.000,- waarin de plancapaciteit maar in beperkte mate voorziet. Vooral de woningbehoefte van starters is de drijvende kracht achter het verwachte woningtekort in dit segment.
- Voor de hiernavolgende prijsklasse (€ 185.000,- tot € 250.000,-) lijkt bekende programmering in de plancapaciteit redelijk in evenwicht te zijn met de geraamde behoefte tot 2025, mits deze woningen voor 2025 gerealiseerd kunnen worden. Wanneer we rekening houden met de woonvoorkeur van de groeiende groep vestigers van buiten de regio is aanvullende programmering voor dit segment gewenst.
- Vanuit de markt wordt ervaren dat de vraagdruk in het algemeen heel groot is in het koopsegment € 220.000,- tot € 250.000,- waardoor met name startende huishoudens in de regio moeilijk een woning kunnen bemachtigen terwijl het voor de regio van belang is dat juist deze jonge huishoudens in de regio blijven.
- Niet alleen jonge huishoudens zoeken in het segment tot € 250.000,- Ook senioren die kleiner willen wonen zoeken, in dit segment of in de huursector, een grondgebonden (senioren)woning met kleine tuin, berging, geschakeld. Er is hier een toenemende vraag maar nauwelijks aanbod van dit specifieke type.

Voor elke gemeente binnen de regio is een factsheet opgenomen waarin een aantal kenmerken en verwachte ontwikkelingen op een rij zijn gezet. De meest in het oog springende verschillen tussen de gemeenten, die van belang zijn voor het regionale woonbeleid, zijn in het hoofdrapport opgenomen. De factsheets geven aanvullende en verdiepende inzichten per gemeente.

Voor de gemeente Koggenland zijn 11 onderdelen uitgewerkt. Hieruit blijkt dat de huishoudenssamenstelling in Koggenland relatief veel gezinnen bevat. De verwachte procentuele huishoudensgroei is zeer positief ten opzichte van de regio West-Friesland en Noord-Holland-Noord: de stijging van het aantal huishoudens neemt tot 2038 toe, waarna een lichte afname plaatsvindt.

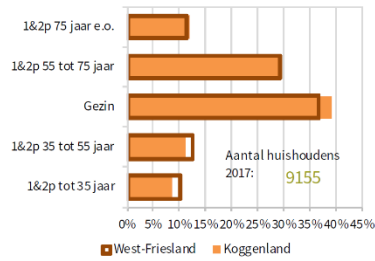
De behoefteramingen tonen aan dat er met name een tekort is aan eengezinskoopwoningen. Hierbij is veel vraag naar vrijstaande woningen en rij- of hoekwoningen en in mindere mate twee-onder-1 kapwoningen. In appartementen met en zonder lift is op korte termijn voldoende voorraad voorzien, op de lange termijn (tot 2040) is hier een klein tekort aanwezig.

¹ De genoemde kooprijzen zijn afkomstig uit het Atrivé-onderzoek uit 2018.

Factsheet gemeente Koggenland

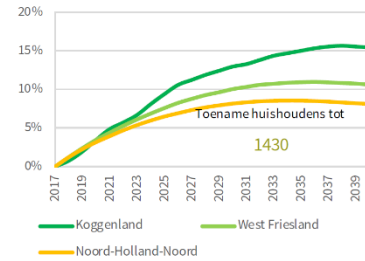


1. Huishoudenssamenstelling 2017



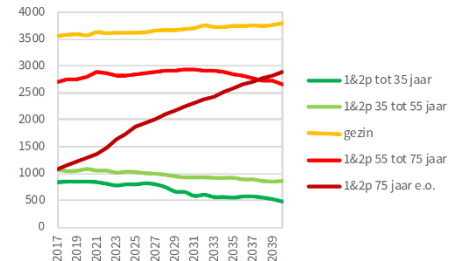
Bron: CBS-Statline

2. Verwachte procentuele huishoudensgroei 2017-2040



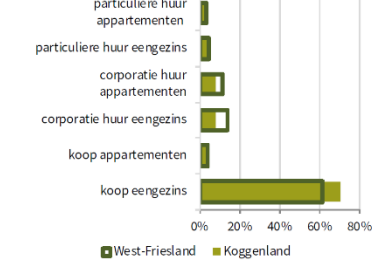
Bron: Provincie Noord-Holland

3. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenstype



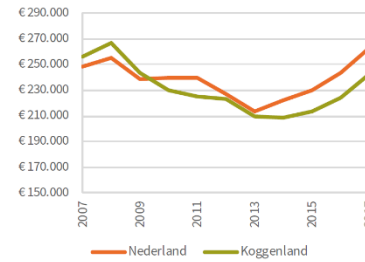
Bron: Provincie Noord-Holland

4. Woningvoorraad naar eigendom en woningtype 2017



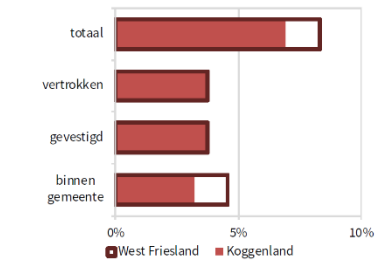
Bron: SysWov

5. Gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen



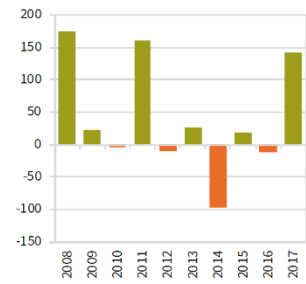
Bron: CBS-Statline

6. Verhuismobiliteit 2013-2017



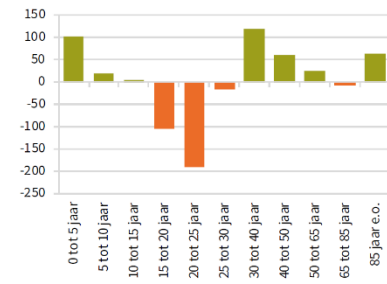
Bron: CBS-Statline

7. Verhuissaldo tussen gemeenten 2008-2017



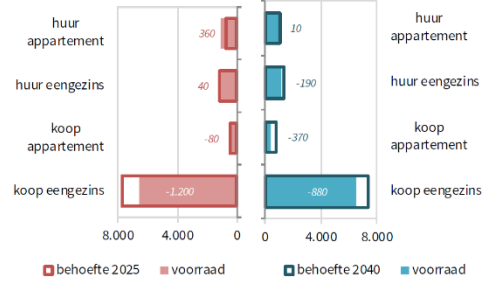
Bron: CBS-Statline

8. Saldo verhuisde personen naar leeftijd 2013-2017



Bron: CBS-Statline

9. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040



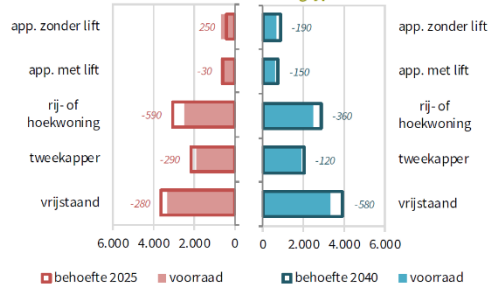
Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

10. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040

	Tekort/overschot 2025	Tekort/overschot 2040	Plan capaciteit	Match 2040
huur tot liberalisatiegrens	153	-180	169	-11
huur boven liberalisatiegrens	206	75	0	75
koop tot €185.000	-964	-792	203	-589
koop €185.000-€250.000	-110	20	279	299
koop €250.000-€350.000	-129	-349	314	-35
koop boven €350.000	-173	-198	126	-72
voorkeur en/of huidige prijs onbekend	17	-6	x	x
beleidsruimte / nader in te vullen	x	x	591	x
Totaal	-880	-1430	1682	252

Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

11. Tekorten en overschotten naar woningtype 2025 en 2040



Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

Afweging: De Westfriese Basis

Op basis van bovenstaande behoefteramingen en andere informatie is het afwegingskader van de Westfriese Basis doorlopen.

Daarbij is geconcludeerd dat:

1. Ambitie of harde plancapaciteit

Het plan binnen de indicatieve regionale en gemeentelijke behoefte past. Er is binnen de gemeente Koggenland tot 2025 behoefte aan 472 woningen. Om 130% van de behoefte in harde plannen te dekken zijn 614 woningen nodig. Tot 2030 zijn 822 woningen nodig en dus 1069 in harde plannen.

De harde plancapaciteit in Koggenland bestaat tot 2030 uit 'slechts' 777 woningen. Het plan in Spierdijk maakt reeds deel uit van de lijst met harde plannen die voorzien in deze woningen. Het toevoegen van 42 woningen past dus binnen de geplande opgave.

2. Krachtige kernen

Het plan voldoet aan 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.

3. Woningbouw binnenstedelijk of landelijk gebied

Het plan ligt buiten BSG, maar in Spierdijk zijn - buiten de 20 woningen op de locatie van de Bowling – geen binnenstedelijke alternatieve locaties beschikbaar voor de bouw van 42 woningen. Bovendien past de uitbreiding binnen de Structuurvisie van de gemeente Koggenland.

4.2. Kwalitatieve behoefte

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 structuurschets West-Friesland 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.

4.3. Toekomstgericht West-Fries woningbouwprogramma

Waar de Westfriese Basis in vorige paragrafen is toegelicht, dient het Westfriese Vooruitdenken nog nader te worden beoordeeld.

Toetsingskader Westfries Vooruitdenken

Het Westfries Vooruitdenken bevat in totaal 8 ambities. Uitgangspunt is dat op minimaal vijf 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 betaalbaar wonen.
2. Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.
3. Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.
4. Het plan is circulair en energieneutraal.
5. Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.
6. Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.
7. Het plan draagt duurzaam bij aan de versnelling van de woningbouw in Westfriesland.
8. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.

Het ontwikkelen van 42 woningen in Spierdijk scoort positief op punten 6 van de 8 punten. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de effecten.

1. Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen. (1/1)

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. Betaalbaarheid is vaak voor starters een belangrijke drijfveer. Zij kunnen slecht op de bestaande markt terecht. Door de realisering van dit nieuwbouwplan wordt voor een deel voorzien in doorstroming op de bestaande markt, waardoor woningen voor starters beschikbaar komen op die bestaande markt.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een programma bestaande uit 8 sociale huurwoningen in de vorm van rug-aan-rug koopwoningen voor starters/kleine huishoudens, 14 eengezinsrijwoningen, waarvan 9 in de sector betaalbare koop en 5 in de vrije sector huur. Hiermee valt 30% van de

woningen in de sector betaalbare koop (<85% NHG-grens). Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de betaalbaarheid van wonen.

2. Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens. (1/1)

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. Bij de ontwikkeling in Spierdijk worden 5 vrije sector huurwoningen met een marktconforme huurprijs gerealiseerd, dat is meer dan 10% van het programma.

3. Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen. (1/1)

De veranderende 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. Het plan voorziet in 5 levensloopbestendige woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond. Deze woningen zijn minimaal rollatorgeschikt. Daarmee bevat het plan minimaal 5 van de 42 woningen (10%) rollatorgeschikte woningen. Ook de 7 kavels ten behoeve van vrijstaande woningen kunnen zodanig worden gebouwd dat een volledig woonprogramma op de begane grond mogelijk is. Daarmee wordt met dit plan de mogelijkheid geboden om 12 woningen rollatorgeschikt, gelijkvloers of levensloopbestendig te realiseren, totaal 29% van het plan.

4. Het plan is circulair en energieneutraal. (0/1)

De woningen worden gebouwd met duurzame materialen. Ook zal aardgasloos worden gebouwd en worden de woningen met zonnepanelen en warmtepompen worden uitgevoerd. Rondom zijn watergangen aanwezig waardoor het water snel weg kan. Dit maakt de wijk minder gevoelig voor wateroverlast bij veelvoorkomende buien. Tot slot bevordert het programma met relatief veel parkeermogelijkheid op eigen terrein het gebruik van elektrische auto's eenvoudig doordat bewoners mogelijkheden hebben voor een laadvoorziening.

5. Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap. (1/1)

Westfriesland moet klimaatbestendig zijn om een aantrekkelijke en veilige plek te blijven voor bewoners. Klimaatverandering zorgt voor steeds extremere weersomstandigheden. Het wordt warmer, het wordt droger, het wordt natter en de kans op overstromingen neemt toe. Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen wordt hierop voorbereid. Los van de groene inrichting van de woonstraat en het groene venster richting de polder in het noordelijk deel van het plan, is aan de zuidzijde voorzien van 5 ruime, groene kavels en een groen-recreatieve zone van ruim 7.500 m² met veel water en wandelpaden. Het plan is landschappelijk ingepast in zijn omgeving. Ter borging wordt een landschappelijke inpassingszone opgenomen in het bestemmingsplan. Dit gebied draagt bij aan een goede waterhuishouding en voorkomt dat er in de woonwijk wateroverlast ontstaat. Bomen en gras zorgen voor verkoeling en voorkomen hittestress. Daarnaast dragen wandelpaden bij aan een uitbreiding van recreatieve verbindingen en ontstaan nieuwe wandelroutes, wat de gezondheid van de inwoners van Spierland en Spierdijk ten goede komt.

6. Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt. (0/1)

De locatie in Spierdijk voldoet niet aan het beleid van de provincie om 50% van de woningbouwontwikkelingen binnen een straal van 1,2 kilometer of 10 minuten fietsen vanaf een OV-knooppunt te realiseren. Voor de gemeente Koggenland is alleen Station Obdam opgenomen als ov-knooppunt. De afstand van de locatie tot dit OV-knooppunt bedraagt meer dan 1,2 km. Dit maakt het OV-knooppunt voor Spierdijk minder goed bereikbaar.

7. Het plan draagt duurzaam bij aan de versnelling van de woningbouw in Westfriesland. (1/1)

Het plan voorziet in een relatief groot aantal nieuwe woningen in de kern Spierdijk en past binnen de behoefte. Daardoor draagt het bij aan het snel realiseren van een divers woningbouwaanbod. Fase 3 pakt voort op de snelle ontwikkeling van Spierland fase 1 en 2 en zorgt zo dat aan de nog steeds aanwezige behoefte aan woningen in Spierdijk wordt voorzien.

8. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving. (1/1)

De ontwikkeling in Spierdijk is specifiek gericht op het verhogen van de aantrekkelijkheid van Spierdijk en de regio West-Friesland. De ontwikkeling kan zorgen voor een vitaler dorp met betere voorzieningen en draagt daarmee bij aan de een verbetering van de leefbaarheid in kleine kernen. Zodoende is indirect sprake van positieve effecten.

Door het bouwen van een gemengd woonmilieu met zowel goedkope woningen als vrije kavels ontstaat de mogelijkheid voor inwoners van Spierdijk om binnen het eigen dorp door te kunnen stromen, een nieuwe woning binnen Spierdijk te kopen en eventueel terug te keren uit andere kernen. Inwoners die in Spierdijk willen blijven wonen of terug willen keren hoeven hierdoor niet uit te wijken naar grootschaligere locaties in bijvoorbeeld Hoorn of Heerhugowaard. Het plan voorziet daarbij specifiek in woningen voor twee specifieke doelgroepen: starters/kleine huishoudens (rug-aan-rug-woningen) en senioren (levensloopbestendige bungalows) om deze langer aan het dorp te kunnen binden.

4.4. Conclusie behoefte

Het initiatief in Spierdijk is met 42 woningen nog niet opgenomen in de planvoorraad van de gemeente Koggenland, maar past binnen de regionale woningbouwafspraken. Hiermee is de kwantitatieve behoefte aangetoond.

In kwalitatieve zin sluit de ontwikkeling aan op de behoeften en doelstellingen uit het Westfries Vooruitdenken. Op 6 van de 8 punten scoort het plan positief. Ten aanzien van circulariteit en energieneutraliteit wordt niet aan alle punten voldaan. Ook ten aanzien van punt 6 scoort het plan niet.

In zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin is de behoefte aantoonbaar beschreven als bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl.

5. Motivering bouwen buiten Bestaand Stedelijk Gebied

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.

5.1. 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 Kernbeleid 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.

Spierdijk is aangewezen als 'krachtige plaats' in de gemeente Koggenland. Deze plaatsen hebben een bepaalde massa nodig om een bepaald niveau aan voorzieningen te kunnen garanderen. De structuurvisie Koggenland stelt dat het voorzieningen niveau in Spierdijk aandacht behoeft. Met 42 extra woningen wordt extra draagvlak voor voorzieningen gecreëerd, en beoogd de vitaliteit van het dorp te vergroten.

Tot slot zorgt de ontwikkeling ervoor dat met name jongeren en jongere gezinnen de mogelijkheid krijgen om in het dorp te blijven wonen en niet naar grotere plaatsen in de omgeving hoven te trekken.

Conclusie

De status van Spierdijk als krachtige plaats maakt het wenselijk om woningbouw te realiseren. De groei van het dorp draagt daarbij bij aan draagvlak voor voorzieningen in het dorp en zorgt dat Spierdijk toekomstbestendiger wordt. Het realiseren van het gewenste programma elders in de regio is niet wenselijk

5.2. 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).

Bestaand stedelijk gebied Spierdijk

Het bestaand stedelijk gebied Spierdijk beperkt zicht tot de bestaande bebouwing van het dorp inclusief de recent gerealiseerde woonwijk Spierland (fase 1 en 2).

Binnenstedelijke locaties zijn daarmee niet aanwezig en/of ontoereikend voor een ontwikkeling van 42 woningen.

1



Afbeelding 3: Uitsnede Kaart 14: Landelijk gebied kaart en de contramal: het BSG.

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, ten noorden en zuiden van Spierland de voorkeur heeft boven alternatieve locaties buiten bestaand stedelijk gebied.

De locatie sluit direct aan op het stedelijk weefsel van het dorp en de nieuwbouw van fase 1 en 2 en heeft aanzienlijk minder impact op het grote open en weidse polderlandschap rond het dorp dan andere locaties.

6. Conclusie

De ontwikkeling van 42 woningen in Spierdijk is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in een centrum-dorpse sfeer direct grenzend aan het bestaand stedelijk gebied. Daarom is in dit document getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In kwantitatief opzicht past de locatie binnen zowel de lokale behoefteprognose van de provincie als binnen de West-Friese woningbouwprogrammering. De ontwikkeling past in de zachte plancapaciteit van de gemeente Koggenland en biedt de mogelijkheid om Spierdijk als krachtige kern te versterken en draagvlak voor voorzieningen te vergroten. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is het bouwen voor de lokale behoefte. Door in te spelen op de lokale vraag, te bouwen voor verschillende doelgroepen in verschillende inkomensklassen kan worden bijgedragen aan de sociale cohesie en versterking van het voorzieningenniveau van Spierdijk .

Om de locatiekeuze nader te onderbouwen is binnen het bestaand stedelijk gebied gekeken naar alternatieve locaties voor woningbouw en het gewenste woningbouwprogramma. Ook met inachtneming van andere buitenstedelijke locaties is de locatie aan de oostzijde van het dorp in ruimtelijk opzicht het beste alternatief en zorgt de ontwikkeling voor een goede afronding van het dorp.

De kwalitatieve behoefteraming is onderbouwd aan de hand van het onderzoek van Atrivé en de Westfriese basis en het toetsingskader voor Westfries vooruitdenken. De ontwikkeling 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.

De ontwikkeling zal bovenal bijdragen aan de leefbaarheid en het versterken van de huidige kern.

Bijlage 1 Kwantitatieve woningbouwprogrammering gemeente Koggenland *(bron: Gemeente Koggenland)*