advies

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Scharwoude 16, gemeente Koggenland

datum
27 juli 2023

opdrachtgever
Ooms Bouw en Ontwikkeling

projectnummer
P03723

opgesteld door
DB, SJ, AVi

i.a.a.
RG, JR

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Scharwoude 16

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande bedrijventerrein op de locatie Scharwoude 16 te transformeren naar een woonomgeving/-bestemming met 57 woningen.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'(art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"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."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'bedrijventerrein' gewijzigd naar 'wonen'. Door de omvang van de ontwikkeling en de wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 57 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

- De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Scharwoude 16 het bestaande bedrijventerrein te transformeren naar een woonomgeving/-bestemming.
- Scharwoude is een dorp in de gemeente Koggenland, in de provincie Zuid-Holland. Het plangebied omvat de locatie Scharwoude 16 in het noorden van het dorp. Het plangebied wordt omsloten door de provinciale weg N247 en het spoor tussen Hoorn en Purmerend in het westen, Waterkeringpad ten oosten en de Weelsloot ten noorden.
- Het initiatief beoogt de realisatie van 57 woningen. De type woningen in dit initiatief zijn divers en bestaan uit woningen in zowel de sociale als vrije sector.

Wooncategorie / Type woning	Duur	Middel-duur	Sociale koop/huur	Totale aantal
Rijwoningen		9		9
Twee-onder-een kapwoningen / vrijstaand	24			24
Rug-aan-rug			20	20
Hoekwoning	4			4
Totaal	28	9	20	57
Totaal %	**49%**	**16%**	**35%**	**100%**

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de herontwikkeling van het bedrijventerrein naar een woongebied te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

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. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.



Figuur 1: Situatietekening



Figuur 2: Stedenbouwkundig model juni 2023

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)
- Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050
- Monitor Woningbouw 2020, Provincie Noord-Holland
- Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)
- Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland (2020)
- Afwegingskader wonen Westfriesland (2021)
- Structuurvisie gemeente Koggenland 2009-2020 (2009)
- Verkenning Wonen: Bouwsteen voor de Kadervisie van gemeente Koggenland (2019)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling op locatie Scharwoude 16 betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen: ‘bedrijventerrein’ en ‘groen’. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
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 maximaal 57 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een bedrijventerrein naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging

gaat van maximaal 57 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Onder andere de Woonagenda van de provincie Noord-Holland stuurt op voldoende betaalbare en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Met de verschillende typen woningen in zowel de sociale als vrije sector geeft het initiatief invulling aan de woonbehoefte vanuit verschillende doelgroepen.
- Zoals in de meeste regio's streeft de regio Westfriesland ernaar om de woningvoorraad zo goed mogelijk aan te sluiten op de vraag. Door de druk op de woningmarkt is er vanuit vrijwel alle doelgroepen vraag naar woningen (o.a. starters, gezinnen etc.). De diversiteit aan woningen die met dit initiatief worden gerealiseerd voorziet dan ook in de behoefte van meerdere doelgroepen.
- Gemeente Koggenland hecht veel waarde aan woningbouw die een impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Het initiatief draagt bij aan de verbetering van de leefomgeving van het gebied: het voormalige bedrijventerrein wordt getransformeerd naar een groen woongebied. Hiermee wordt het landelijke karakter van de gemeente opgevolgd. Daarnaast zullen de extra inwoners die het initiatief zal trekken zorgen voor extra draagvlak voor voorzieningen in het gebied.

Het volledige overzicht van de beleidskaders is opgenomen in bijlage 2.

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 is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om gemeente Koggenland als primaire verzorgingsgebied en de regio Westfriesland als secundaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 57 woningen te realiseren op de locatie Scharwoude 16 voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Naar verwachting zal het aantal inwoners in zowel gemeente Koggenland als in regio Westfriesland gedurende de komende jaren nog licht toenemen. Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe.
- Het aantal huishoudens zal in de komende jaren in zowel de regio Westfriesland als in de gemeente Koggenland toenemen. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren minder woningen gebouwd ten opzichte van de toename aan huishoudens, wat heeft geresulteerd in een inhaalvraag. Volgens de provinciale Bevolkingsprognose 2021-2050 zijn er in 2030 circa 700 woningen extra nodig in gemeente Koggenland ten opzichte van 2021, en in de regio Westfriesland circa 7.150. Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 273 woningen in gemeente Koggenland en 4.228 woningen in regio Westfriesland.
- Zowel gemeentelijk als regionaal is de geplande woningbouw dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief Scharwoude 16 om 57 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Met de realisatie van 57 woningen voor verschillende doelgroepen (voornamelijk starters en gezinnen) en in verschillende segmenten (rijwoningen, tweekappers, vrijstaand, rug-aan-rugwoningen, hoekwoningen) voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte:

- Met dit initiatief zullen verschillende type woningen worden gerealiseerd in zowel de sociale als vrije sector. De vraag is relatief het sterkst vanuit starters, welke vooral de voorkeur hebben voor (betaalbare) appartementen en rijwoningen. Daarnaast is er relatief veel vraag vanuit gezinnen, die voornamelijk kiezen voor grondgebonden woningen. Deze woningen realiseert het initiatief.
- Ook zijn er in de gemeente senioren die in hun huidige woning blijven wonen vanwege het gebrek aan betaalbare alternatieven. Hoewel de tweekappers en vrijstaande woningen niet specifiek typologieën zijn voor senioren, hebben zij natuurlijk wel baat bij deze woningen. Kortom, de ontwikkeling draagt bij aan de behoefte vanuit meerdere doelgroepen, wat zich vertaalt in de vraag naar onder andere betaalbare en grondgebonden woningen. De tweekappers en vrijstaande woningen bieden met name voor (jonge) gezinnen een passend woonproduct.
- Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de Westfriese Basis en kan daarom verder getoetst worden aan de speerpunten van het Westfries Vooruitdenken. Hieruit blijkt dat dit initiatief op 5 van de 8 speerpunten positief scoort. Samengevat betekent dit dat het plan positief bij-

draagt aan betaalbaar wonen, duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen, ligt in de nabijheid van een OV-knooppunt, en dat het ontwerp en programma bijdraagt aan een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving (zie bijlage 3 voor de toets van het initiatief aan het afwegingskader).
- Tot slot zorgt de ontwikkeling ook voor een kwalitatieve impuls in het woningaanbod met de nabijheid van groen, water en goede bereikbaarheid met de auto en het OV..

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen voor zowel de gemeente Koggenland als de gehele regio Westfriesland onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden (i.r.t. het woon-, leef- en ondernemersklimaat). De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.
- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: ‘Bedrijventerrein’. Dit betekent dat het plangebied reeds een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen ‘Bedrijventerrein’, ‘Woondoeleinden 1’ en ‘Woondoeleinden 2’ vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging ‘binnen bestaand stedelijk gebied’ en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

Op de volgende pagina is een overzicht weergegeven met de belangrijkste gegevens over de gemeente Koggenland. In het overzicht wordt onder andere gekeken naar de te verwachten bevolkingsgroei, woningleegstand, verhuisbewegingen, woningvoorraad en woningtype.

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

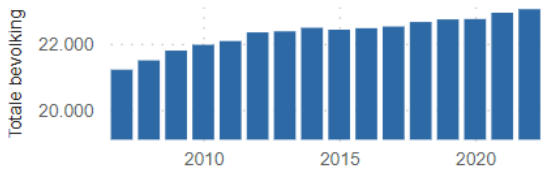
Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt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

Zoals gebruikelijk komen de meeste verhuizingen naar een woning in gemeente Koggenland vanuit de eigen gemeente. De gemeente Koggenland is dan ook gehanteerd als primair verzorgingsgebied. Daarnaast komt 18% van het aantal verhuizingen vanuit de rest van de regio Westfriesland. Deze regio is dan ook gehanteerd als secundaire verzorgingsgebied.

Tabel 1: Verhuisbewegingen (CBS 2021)

Plaats	% Verhuizingen
Gemeente Koggenland	44%
Regio Westfriesland (excl. Koggenland)	18%
Totaal	**62%**

Demografie



Bron: CBS 2022

Woning leegstand

	2021
Gemeente	1%
Nederland	2%
Provincie	3%

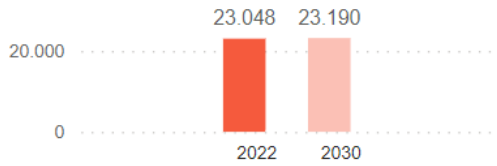
Bron: Landelijke monitor leegstand 2021

Verhuizingen van ... naar Koggenland

	Aantal	%
Hoorn	167	10%
Heerhugowaard	110	6%
Amsterdam	93	5%
Alkmaar	83	5%
Opmeer	60	3%

Bron: CBS 2021

Ontwikkeling demografie



Bron: CBS 2022 en Primos 2022

Woning leegstand, jaar eerder ook leeg

	2021 (Leeg)
Gemeente	
Nederland	34%
Provincie	32%

Bron: Landelijke monitor leegstand 2021

Verhuizingen van Koggenland naar ...

	Aantal	%
Hoorn	148	9%
Heerhugowaard	94	5%
Alkmaar	92	5%
Amsterdam	70	4%
Purmerend	65	4%

Bron: CBS 2021

Verhuisbewegingen binnen gemeente

44%

Bron: CBS 2021

Aantal huishoudens

9.409

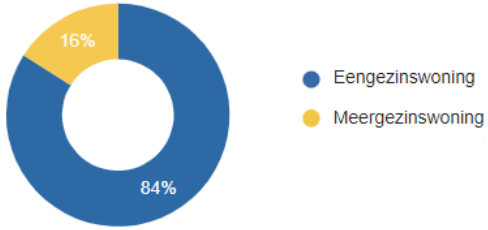
Bron: CBS 2022

Aantal woningen

9.654

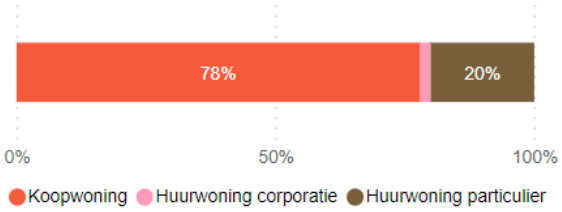
Bron: CBS 2022

Woning type



Bron: CBS 2021

Woningvoorraad



Bron: CBS 2021

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van ***Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050 en Monitor woningbouw Noord-Holland (2020).*** De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Volgens de provinciale Bevolkingsprognose 2021-2050 groeit tot 2030 het aantal **inwoners** en het aantal **huishoudens** in de gemeente Koggenland en regio Westfriesland. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens.

Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad** (zie rij C in tabel 1). Volgens de provinciale Bevolkingsprognose 2021-2050 zijn er in 2030 circa 700 woningen extra nodig in gemeente Koggenland ten opzichte van 2021, en in de regio Westfriesland circa 7.150. Om tot de huidige behoefte te komen is hier het aantal woningen afgetrokken dat is gerealiseerd in 2021 en 2022[1].

Plancapaciteit en woningbehoefte

De plancapaciteit[2] zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde[3] en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefteraming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.

Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Koggenland sprake van een **aanvullende woningbehoefte** van circa 290 woningen (zie rij F). In de regio Westfriesland is eveneens een aanvullende behoefte, van circa 1.449. Het planinitiatief voorziet daarom in een kwantitatieve behoefte aan woningen.

Volgens de woonmonitor 2020 zal in de regio Westfriesland tot 2030 een woningbehoefte zijn van 6.300 extra woningen. Dus in zowel het primaire als secundaire verzorgingsgebied van dit initiatief is er behoefte aan extra woningen.

Tabel 2: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Koggenland			Regio Westfriesland		
	2022	**2030**	**Ontwikkeling**	**2022**	**2030**	**Ontwikkeling**
A. Inwonertal	23.048	23.400	+1,5%	215.470	221.800	+2,9%
B. Huishoudens	9.409	10.100	+7,3%	94.230	101.000	+7,2%
C. Benodigde woningvoorraad			+563			+5.677
D. Harde plancapaciteit woningen			273			4.228
E. Zachte plancapaciteit woningen			1.417			13.181
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			**290**			**1.449**

[1] CBS Ontwikkeling woningvoorraad, tot en met november 2022.
[2] Provincie Noord-Holland, peildatum augustus 2022
[3] De harde plancapaciteit is afgestemd met de VVRE West Friesland en medio februari 2022 akkoord bevonden

Aanbod

Volgens het CBS heeft de regio Westfriesland een woningvoorraad van ruim 93.900 woningen. Daarvan staan circa 9.600 woningen in de gemeente Koggenland[4]. De kern Scharwoude telt ca. 213 woningen.[5]

Gedurende de afgelopen jaren is in de gehele regio Westfriesland het aantal huishoudens harder gestegen dan de woningvoorraad. Volgens de woonmonitor van 2020 komt deze inhaalvraag neer op ongeveer 400 woningen. Dit aantal is reeds onderdeel van de hiervoor genoemde regionale woningbehoefte van 6.300 woningen.

Conclusie

Het initiatief om 57 woningen te realiseren op de locatie Scharwoude 16 voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Naar verwachting zal het aantal inwoners in zowel gemeente Koggenland als in regio Westfriesland gedurende de komende jaren nog licht toenemen. Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe.
- Het aantal huishoudens zal in de komende jaren in zowel de regio Westfriesland als in de gemeente Koggenland toenemen. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren minder woningen gebouwd ten opzichte van de toename aan huishoudens, wat heeft geresulteerd in een inhaalvraag. Volgens de provinciale Bevolkingsprognose 2021-2050 zijn er in 2030 circa 700 woningen extra nodig in gemeente Koggenland ten opzichte van 2021, en in de regio Westfriesland circa 7.150. Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 273 woningen in gemeente Koggenland en 4.228 woningen in regio Westfriesland.
- Zowel gemeentelijk als regionaal is de geplande woningbouw dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief Scharwoude 16 om 57 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte.

[4] CBS, 2021.
[5] CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2020.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Bij de verwachte toename van het aantal huishoudens valt op dat deze toename nagenoeg in zijn geheel wordt vertegenwoordigd door alleenstaande 65+ huishoudens. Het is dus waarschijnlijk dat een groot deel van de woningbehoefte vanuit deze groep huishoudens zal komen. Dit wordt ook benoemd in de structuurvisie van de gemeente Koggenland. Daarnaast stijgt het aantal huishoudens harder dan het aantal inwoners, wat erop wijst dat huishoudens gemiddeld steeds kleiner worden. Er zal dus meer behoefte ontstaan aan kleine, middelgrote en betaalbare woningen voor kleine huishoudens (zoals starters en alleenstaanden).

Voor de regio Westfriesland is in 2018 een regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daaruit kwam naar voren dat er in de regio relatief veel vraag is naar betaalbare woningen (sociale huur en goedkope koop) vanuit starters en gezinnen[6].

In de Verkenning Wonen (2019) komt naar voren dat ook specifiek in gemeente Koggenland vooral behoefte is aan grondgebonden, betaalbare koopwoningen voor starters en gezinnen. In deze verkenning is ook duidelijk geworden dat veel senioren in Koggenland blijven wonen in hun huidige woning. Dit komt vooral door een gebrek aan betaalbare alternatieve woningen, zoals appartementen of grondgebonden seniorenwoningen. Samengevat is er vooral vraag naar grondgebonden woningen, goedkope koop en diversiteit voor een goede doorstroming van doelgroepen.

Verder kan er uit het overheidsbeleid nog het volgende worden opgemaakt over de kwalitatieve behoefte:

- Op provinciaal, regionaal en lokaal niveau heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding, om zo het buitengebied te beschermen. In alle kernen is ruimte voor sterke initiatieven. Met de herontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein ten behoeve van de realisatie van nieuwe woningen speelt dit initiatief in op deze ambitie.
- Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is bij zowel de provincie, regio als gemeente een belangrijk speerpunt. Ook nieuwbouw dient zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuur- en landschapsinclusief te zijn. Het gaat hierbij vooral om het verminderen van het energieverbruik en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Met het transformeren van een bedrijventerrein naar een kwalitatieve woonomgeving sluit dit initiatief goed aan bij deze ambitie.
- Binnen de regio wordt gezocht naar initiatieven die een kwalitatieve impuls geven aan de bestaande woningvoorraad. Het creëren van aansprekende nieuwe woningen staat hierbij voorop. De combinatie tussen wonen, groen en water speelt goed in op deze ambitie. Wonen in Scharwoude krijgt hiermee een sterke kwalitatieve impuls.

Kwalitatief aanbod

Uit het regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek Westfriesland blijkt dat de regio uit relatief veel grondgebonden koopwoningen bestaat. Ook bestaat de regio uit een ruim voldoende aantal seniorenwoningen, maar worden deze niet optimaal benut door deze doelgroep.

Uit de Verkenning Wonen uit 2019 van gemeente Koggenland komt naar voren:

- In zowel de regio Westfriesland als de gemeente Koggenland de grondgebonden eengezinswoningen relatief sterker vertegenwoordigd zijn ten opzichte van de rest van Nederland.
- Ongeveer 70% van de woningen in gemeente Koggenland is een eengezinskoopwoning. Met de koopappartementen daarbij opgeteld beslaat de koopsector driekwart van de woningmarkt in Koggenland. Scharwoude is één van de drie kernen binnen de gemeente waar het aandeel huurwoningen groter is dan 25%.
- Het merendeel van de woningen (53%) bestaat uit middelgrote woningen. 26% van de woningen in Koggenland zijn grote, meestal vrijstaande, woningen. Tot slot bestaat 21% van de woningen uit kleinere woningen uit voornamelijk de sociale sector.
- De Verkenning Wonen (2019) doet geen specifieke uitspraken voor de kern Scharwoude.

Woningleegstand

Volgens het CBS[7] stonden er in 2020 ongeveer 20 woningen leeg in gemeente Koggenland. Dit is minder dan 1% van de totale woningvoorraad. Dit betekent dat de woningleegstand in de gemeente relatief laag is in vergelijking met het provinciaal en landelijk gemiddelde, respectievelijk 2% en 1%. Bovendien stond geen van deze 20 woningen een jaar eerder ook al leeg. Dit is een indicatie dat het woningaanbod in de gemeente populair is en er geen sprake is van structurele leegstand.

Plancapaciteit

Uit de Monitor Woningbouw 2020 van de Provincie Noord-Holland komt over de geplande woningen in de regio Westfriesland het volgende naar voren:

[6] Westfriesland & Atrivé (2018). Eindrapport regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek.
[7] CBS, Dashboard Leegstand 2020.

- Ongeveer twee-derde van de geplande woningen tot 2025 in de regio zijn koopwoningen.
- Van de geplande woningen is ongeveer de helft grondgebonden en de andere helft appartementen.

Voor de gemeente Koggenland bestaat de overgrote meerderheid van de plancapaciteit uit grondgebonden woningen[8].

Conclusie

Met de realisatie van 57 woningen voor verschillende doelgroepen (voornamelijk starters en gezinnen,) en in verschillende segmenten (rijwoningen, tweekappers, vrijstaand, rug-aan-rugwoningen, hoekwoningen) voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte:

- Met dit initiatief zullen verschillende type woningen worden gerealiseerd in zowel de sociale als vrije sector. De vraag is relatief het sterkst vanuit starters, welke vooral de voorkeur hebben voor (betaalbare) appartementen en rijwoningen. Daarnaast is er relatief veel vraag vanuit gezinnen, die voornamelijk kiezen voor grondgebonden woningen. Deze woningen realiseert het initiatief.
- Ook zijn er in de gemeente senioren die in hun huidige woning blijven wonen vanwege het gebrek aan betaalbare alternatieven. Hoewel de tweekappers en vrijstaande woningen niet specifiek typologieën zijn voor senioren, hebben zij natuurlijk wel baat bij deze woningen. Kortom, de ontwikkeling draagt bij aan de behoefte vanuit meerdere doelgroepen, wat zich vertaalt in de vraag naar onder andere betaalbare en grondgebonden woningen. De tweekappers en vrijstaande woningen bieden met name voor (jonge) gezinnen een passend woonproduct.
- Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de Westfriese Basis en kan daarom verder getoetst worden aan de speerpunten van het Westfries Vooruitdenken. Hieruit blijkt dat dit initiatief op 5 van de 8 speerpunten positief scoort. Samengevat betekent dit dat het plan positief bijdraagt aan betaalbaar wonen, duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen, ligt in de nabijheid van een OV-knooppunt, en dat het ontwerp en programma bijdraagt aan een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving (zie bijlage 3 voor de toets van het initiatief aan het afwegingskader).
- Tot slot zorgt de ontwikkeling ook voor een kwalitatieve impuls in het woningaanbod met de nabijheid van groen, water en goede bereikbaarheid met de auto en het OV.

[8] Plancapaciteit.nl, data gemeenteniveau (2021)

Bijlage 2: Beleidskaders

B1.2 Kaderstellend beleid

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeenten in de regio Westfriesland, waaronder gemeente Koggenland, maken deel uit van de woningmarktregio Noord-Holland Noord.

Provincie Noord-Holland

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)
In de provinciale Omgevingsvisie is de ambitie geformuleerd dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar overeenstemmen. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

Voor groen-binnenstedelijke kernen en dorpskernen geldt dat ze bij het regionale netwerk horen. Ze versterken dit netwerk en zijn aanvullend op wat de centrum stad te bieden heeft en andersom. Zij bieden een woon- en werkmilieu passend bij dit type kern. Het beleid is er op gericht om kernen hun eigen identiteit te laten behouden. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers.

Duurzaamheid van de totale voorraad is het uitgangspunt. Bij bestaande bouw en nieuwbouw wordt ingezet op energiebesparing en klimaatadaptatie. Nieuwbouw is bovendien zoveel mogelijk circulair. Dit alles gaat samen met verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, aangezien wordt onderkend dat verdichting in kernen leidt tot druk op het landschap.

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)
De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. In de Woonagenda 2020-2025 gelden de richtinggevende principes:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekende nodig.
6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. We maken afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.

Regio Westfriesland

Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland (2020)
In dit woonakkoord bevestigen partijen hun bestuurlijke intenties en worden de opgaven voor wonen en bouwen geformuleerd. Op basis van een gedeeld beeld van de opgaven worden er samenwerkingsafspraken en acties benoemd. Hieronder volgen de opgaven, onderverdeel in nieuwbouw, revitalisering bestaande bouw en overige opgaven.

Nieuwbouw

1. **Ontwikkeling in kwantitatieve vraag volgen/opvoeren van de woningbouwproductie.** De regio Westfriesland verwacht meer nieuwe inwoners aan te trekken dan de verwachte groei van de woningbehoefte. Op dit moment is er een verhuisstroom van het MRA naar de regio. De regio en de provincie zetten in op versnelling, zodat de gewenste productie gehaald kan worden. In de komende vijf jaar dienen er in de regio jaarlijks 900 nieuwe woningen te worden gerealiseerd.
2. **Ruimte voor nieuwe, duurzame en betaalbare plannen.** Vanuit adaptief programmeren is het wenselijk om te zorgen voor een ruime zachte planvoorraad met voldoende potentiële bouwlocaties en mogelijkheden om gedurende langere periode in de vraag te voorzien.

Nieuwbouw dient zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair, natuur- en landschapsinclusief en bereikbaar (auto/ov) te zijn.

3. **Diversiteit vergroten o.a. door complementair bouwen.** De vraag vanuit huishoudens van buiten de regio met midden en hogere inkomens en van jongeren en studenten, wil de regio faciliteren.

Bestaande woningvoorraad

4. **Bestaande woningvoorraad verduurzamen en voorbereid laten zijn op een aardgasvrije gebouwde omgeving.** Om te voldoen aan het Klimaatakkoord moet regio Westfriesland in 2030 van circa 18.000 bestaande woningen de warmtevoorziening hebben verduurzaamd.
5. **Stedelijke vernieuwing inzetten.** Het versterken van kwetsbare wijken door problemen rondom eenzaamheid, integratie en psychische en psychiatrische problematiek aan te pakken.
6. **Langer zelfstandig thuiswonen bevorderen.** Door eenvoudige ingrepen aan de woning en zorg of hulp op maat is het voor ouderen mogelijk om in de woning te blijven.
7. **Klimaatadaptieve beheersmaatregelen treffen.** Klimaatadaptatie wordt gekoppeld de opgaven voor een gezonde leefomgeving.
8. **Niet-vitale recreatieparken transformeren**. Een deel van de verouderde recreactieparken bieden kansen voor transformatie, waaronder transformatie naar de bestemming wonen.

Overige opgaven

9. **Voldoende woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers, in balans met de omgeving.** Economisch zal de regio in toenemende mate afhankelijk zijn van buitenlandse werknemers.
10. **Innovatie stimuleren.** Innovatie in brede zin op woning- en wijkniveau wordt gestimuleerd.

Regionale woonvisie Westfriesland (2017)

Deze woonvisie voor Westfriesland brengt de actuele situatie van de woningmarkt in beeld en geeft het beleid voor korte termijn en middellange termijn op hoofdlijnen aan. Hierin komen vijf speerpunten aan bod:

1. **Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.** Er wordt gezocht naar slimme combinaties van betaalbaarheid, duurzaamheid en mogelijkheid om langer zelfstandig te wonen. Hierbij wordt ingezet op het levensbestendig en duurzaam maken van de woningmarkt. Daarnaast is het van belang om het aanbod in de middeldure huur te vergroten, wat bijdraagt aan de doorstroming binnen de sociale huursector. Naast de ‘traditionele’ vormen van huur- of koopwoningen, wordt er ook gekeken naar tussenvormen zoals zelfbeheer, huurkoop of verkoop onder voorbehoud en het op termijn inponden van koopwoningen naar huurwoningen.
2. **Vitale kernen: Leefbaar Westfriesland tot in de kern.** Er bevindt zich een onderscheid in de kracht en vitaliteit van onze kernen. Er wordt per kern gekeken wat de bouwmogelijkheden zijn. Hiermee komt er geen slot op nieuwbouw in kleine kernen. Nieuwbouw is mogelijk als het duurzaam bijdraagt aan de kwaliteit en in verhouding staat tot de bestaande woningvoorraad in de kern. Daarnaast wordt er ingezet op het mengen van functies en worden de voorzieningen op regioniveau in stand houden. Het realiseren van een bepaalde mix van woningtypen, bewoners, voorzieningen en inrichting van de openbare ruimte is daarnaast ook een ambitie van de regio.
3. **Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.** Complementaire nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt. Er wordt gekozen voor nieuwbouw die kwalitatief hoogwaardig is, waarbij o.a. groen benadrukt wordt. Daarnaast wordt er ingezet op levensloopbestendige grondgebonden woningen of kleinere appartementen.
4. **Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.** De vergrijzing en de huisvesting van zorgbehoevende zijn een belangrijk thema. Het is de ambitie om inwoners zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Hiervoor is er grote vraag naar levensloopgeschikte en nultredenwoningen.
5. **Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.** Er wordt een regionaal afwegingskader gehanteerd voor nieuwbouwplannen.

Gemeente Koggenland

Structuurvisie gemeente Koggenland 2009-2020 (2009)

In deze integraal verbindende visie wordt aangegeven wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente Koggenland. Onder het thema wonen wordt de kernpunten van het woonbeleid aangegeven. Hierin staat het onderscheid tussen de kernen centraal.

Over de kwantitatieve woningbouwopgave geeft de gemeente aan dat er niet gestreefd wordt naar een groei die groter is dan de eigen behoefte. De gemeente heeft hiervoor een aantal uitbreidingslocaties aangewezen, waar mogelijk nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Naast deze uitbreidingslocaties is er binnen de bestaande kernen sprake van een structurele, incidentele bouwopgave op plekken waar ruimte vrij komt in de bestaande bebouwingsstructuur.

In de kwalitatieve woningbouwopgave staat de gemeente Koggenland voor een viertal opgaven, genummerd op belang:

1. **De aansluiting van het woningaanbod op de vraag.** Het is hierbij vooral de opgave voldoende huisvesting voor de vergrijzende bevolking te realiseren. Daarnaast is het van belang dat het aanbod voor starters op peil, waar deze nu beperkt is.
2. **De toegankelijkheid van de voorraad**. De hoeveelheid sociale huurwoningen dient hiervoor in stand gehouden te worden. Om een goede doorstroom te bevorderen is de realisatie van nieuwe betaalbare woningen echter ook nodig.
3. **De duurzaamheid van de woningvoorraad.** Het is van belang dat de woningvoorraad van Koggenland voortdurend wordt vernieuwd. Ook het energieverbruik van woningen in de bestaande woningvoorraad wordt verminderd.
4. **De kwaliteit van het wonen.** Hierbij wordt er gefocust op het in stand houden en verbeteren van de kwaliteit van het openbaar gebied.

Binnen de kernen van de gemeente kan de opgave ontstaan om in een bepaald gebied een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Voor die gebieden is sprake van een afstemming van het vastgoedbeleid op het overige beleid van de gemeente. Het streven is om op gebiedsniveau te komen tot afstemming van plannen en investeringen, zodat een gerichte impuls aan een gebied kan worden gegeven. Dit geldt op middellange termijn voor gebieden met woningen uit de jaren zeventig en tachtig.

Verkenning Wonen: Bouwsteen voor de Kadervisie van gemeente Koggenland (2019)
Met de komst van de Omgevingswet in 2021 werkt de gemeente aan een “Kadervisie Koggenland”, vooruitlopend op een complete Omgevingsvisie voor de gemeente in 2023. De kadervisie wordt vorm gegeven aan de hand van Verkenningen en Denkrichtingen op gebied van wonen, duurzaamheid, economie, recreatie en toeristen en de Nota lokaal volksgezondheidsbeleid 2018-2021.

In de Verkenning Wonen (2019) worden drie ontwikkelrichtingen benoemd als input voor de kadervisie:
1. Koggenland blijft een landelijke gemeente en koestert de sociale samenhang in de dorpen. Ruimte en rust blijven bewaard en zorgen voor een fijne leefomgeving om te wonen, te werken en te recreëren.
2. Koggenland houdt de ontwikkelingen scherp in de gaten en gaat actief met de opgaves op het gebied van wonen en duurzaamheid aan de slag. De kwaliteit van de leefomgeving en het dorps en landelijk karakter blijven uitgangspunt, maar ontwikkeling is nodig om de opgaves het hoofd te bieden en Koggenland vitaal en leefbaar te houden.
3. Koggenland ontwikkelt zich tot een groenstedelijke gemeente en ondersteunt dit door zelf een ondernemende rol te pakken. Hiermee trekt Koggenland nieuwe inwoners aan en ontstaat meer draagvlak voor voorzieningen met levendige reuring in dorpen en landelijk gebied als resultaat.

Conclusie

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:
- Onder andere de Woonagenda van de provincie Noord-Holland stuurt op voldoende betaalbare en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Met de verschillende typen woningen in zowel de sociale als vrije sector geeft het initiatief invulling aan de woonbehoefte vanuit verschillende doelgroepen.
- Zoals in de meeste regio’s streeft de regio Westfriesland ernaar om de woningvoorraad zo goed mogelijk aan te sluiten op de vraag. Door de druk op de woningmarkt is er vanuit vrijwel alle doelgroepen vraag naar woningen (o.a. starters, gezinnen etc.). De diversiteit aan woningen die met dit initiatief worden gerealiseerd voorziet dan ook in de behoefte van meerdere doelgroepen.
- Gemeente Koggenland hecht veel waarde aan woningbouw die een impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Het initiatief draagt bij aan de verbetering van de leefomgeving van het gebied: het voormalige bedrijventerrein wordt getransformeerd naar een groen woongebied. Hiermee wordt het landelijke karakter van de gemeente opgevolgd. Daarnaast zullen de extra inwoners die het initiatief zal trekken zorgen voor extra draagvlak voor voorzieningen in het gebied.

Bijlage 3: Afwegingskader wonen Westfriesland (2019)

Dit afwegingskader vormt de basis voor de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Via dit kader worden regionaal afspraken gemaakt over de woningbouw.

Voor elk nieuw woningbouwplan is het uitgangspunt dat het past binnen de speerpunten van de **Westfriese Basis:**

1. Het plan past binnen de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit
2. Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in de regio Westfriesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen
3. Is getoetst en onderbouwd of realisatie binnenstedelijk mogelijk is?
4. Als realisatie past binnen de regionale opgave (zie 1), maar realisatie binnenstedelijk niet mogelijk is, is getoetst aan provinciale voorwaarden inzake beschermingsregimes, energieneutraal, klimaatadaptief, circulair bouwen, landschappelijke inpassing en mobiliteit.

Past het plan geheel in de Westfriese Basis, dan door naar Westfries Vooruitdenken. Past het plan niet in de Westfriese Basis, dan bijsturen en opnieuw afstemmen.

Westfriese vooruitdenken

Het plan moet aan vier van de acht onderstaande ambities voldoen:

1. **Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.** De gemeenten hanteren een prijsgrens van beneden de liberalisatiegrens voor huurwoningen en 85% van de NHG-grens voor koopwoningen. De gemeenten kijken of de lagere inkomens voldoende bediend worden. Minimaal 30% van de woningen in dit plan dienen hieraan te voldoen om op dit punt positief te scoren. *Het ruimtelijk initiatief voorziet o.a. in betaalbare woningen (20 sociale huur- en/of koopwoningen).*
2. **Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.** Eén van de ambities uit de regionale woonvisie is het voorzien in de woningbehoefte voor middeninkomens. Vrije sector huurwoningen zijn huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens. Past minimaal 10% van de woningen in dit plan binnen deze omschrijving dan waarderen de gemeenten het plan op dit punt positief. *Zover bekend voorziet het initiatief niet in middeldure huurwoningen voor middeninkomens.*
3. **Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.** Veel mensen willen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woonomgeving blijven wonen. Een woning die geschikt is voor langer zelfstandig wonen is minimaal een ‘rollatorgeschikte woning’. Indien 30% van de woningen rollatorgeschikte woningen zijn waarderen de gemeenten het plan op dit punt positief. *Zover bekend voorziet het initiatief niet in op het langer zelfstandig wonen.*
4. **Het plan is circulair en energieneutraal.** Duurzaamheid staat hoog in het vaandel op de Nationale, provinciale en regionale agenda’s. Nieuwe woningen moeten worden gebouwd met oog op de energie en grondstoffen die zij gebruiken tijdens de bouw en in de gebruiksfase. *Met het transformeren van een bedrijventerrein naar een kwalitatieve woonomgeving sluit dit initiatief goed aan bij deze ambitie.*
5. **Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.** Een woningbouwplan scoort op deze ambities als in het plan een aantal maatregelen zijn opgenomen die duidelijk aansluiten bij de klimaatstresstest en zo veel mogelijk passen bij de locatie qua landschap en (potentiële) natuurwaarden en bijdragen aan de gezondheid van de bewoners**.** *Met het transformeren van een bedrijventerrein naar een kwalitatieve woonomgeving sluit dit initiatief goed aan bij deze ambitie***.**
6. **Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.** Aansluitend op de ambities m.b.t. bereikbaarheid van het Rijk heeft de provincie Noord-Holland aanvullend beleid opgesteld met als primaire doel om binnen de gehele provincie gemiddeld 50% van nieuwe woningbouw binnen een straal van 1,2 km rondom ov-knooppunten te realiseren. *Vlak naast het initiatief, aan de straat Scharwoude, is een bushalte met parkeerplaats en fietsenstalling. Elke 15 minuten gaat er een bus richting Amsterdam Centraal en Hoorn.*
7. **Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.** De regio Westfriesland zet samen met de provincie, marktpartijen en woningcorporaties in op versnelling van de woningbouwproductie door de zachte regionale plancapaciteit uit te breiden en te onderzoeken waar woningbouwlocaties versneld tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. *Voor zover bekend is er geen inzet gepleegd om het plan versneld uit te voeren.*
8. **Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.** Een aantrekkelijke woonomgeving is de meest genoemde vestigingsfactor onder nieuwkomers van buiten de regio. Een aantrekkelijke woonomgeving willen de gemeenten blijven bieden. Onderscheidend bouwen is daarom een belangrijke ambitie die de regio Westfriesland heeft op het woonbeleid. *Dit*

initiatief is gelegen in een groene omgeving, aan het water, en tegelijkertijd goed verbonden met de omliggende regio. Het biedt een verscheidenheid aan woningtypen, in zowel de sociale en vrije sector. Daarmee zorgt het initiatief voor een kwantitatieve en kwalitatieve impuls voor Scharwoude als woonomgeving.

Conclusie afwegingskader:
Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de Westfriese Basis en kan daarom verder getoetst worden aan de speerpunten van het Westfries Vooruitdenken. Hieruit blijkt dat dit initiatief op 5 van de 8 speerpunten positief scoort:

- Het plan draagt positief bij aan de betaalbaarheid van het wonen.
- Het plan levert zowel een positieve bijdrage aan de duurzaamheids- als klimaatdoelstellingen.
- Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.
- Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet.

Samengevat betekent dit dat het plan positief bijdraagt aan betaalbaar wonen, duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen, ligt in de nabijheid van een OV-knooppunt, en dat het ontwerp en programma bijdraagt aan een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving.