



WESTFRIESLAND

**Afwegingskader wonen, toelichting en kwantitatieve
woningbouwprogrammering regio Westfriesland**

8 Maart 2017

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Doelstelling en context.....	3
3.	Het afwegingskader wonen.....	4
3.1	Systematiek	5
3.2	Toepassing afwegingskader	5
3.3	De Westfriese basis	6
3.4	Het Westfries vooruitdenken	9
4.	Kwantitatieve Woningbouwprogrammering regio Westfriesland 2017-2026	12
4.1	Startsituatie 2017	12
5.	Monitoring en evaluatie.....	13
6.	Kwantitatieve woningbouwprogrammering per gemeente	14
I.	Definitielijst.....	22

Bijlagen

- 1 Afwegingskader wonen Westfriesland
- 2 OV knooppunten kaart

1. Inleiding

De regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie opgesteld voor de periode tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie heeft de regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) opgesteld voor de periode tot 2021. Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen.

Het afwegingskader zal de basis gaan vormen voor de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. In eerste instantie wordt enkel een kwantitatieve programmering opgesteld.

Deze notitie bevat naast de kwantitatieve woningbouwprogrammering het afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen en licht deze toe.

2. Doelstelling en context

Beleidskader

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen via de Ladder voor duurzame verstedelijking regels over: 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden. Aanvullend zijn in de Provinciale Ruimtelijke Ordening (PRV) voor woningbouw regionale afspraken in de Regionale Actie Programma's (RAP) verplicht gesteld. Hiermee staat regionale afstemming in de PRV centraal. Het doel van de regionale afstemming is dat gemeenten in de regio het gezamenlijk eens worden over woningbouw in de regio. In de nadere regels wonen bij de PRV geven GS aan 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. Verder 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.

Regionale afstemming over woningbouwplannen

De regio Westfriesland geeft met het afwegingskader wonen en de regionale woningbouwprogrammering invulling aan de regionale ambitie (woonvisie) en maakt hierbij een zorgvuldige afweging van woningbouwplannen (op basis van de uitgangspunten uit de ladder voor duurzame verstedelijking). Daarnaast geven wij invulling aan provinciaal beleid, conform de PRV.

In het kader van laddermotivaties kan in de toekomst verwezen worden naar onze regionale woningbouwprogrammering om aan te geven dat er regionaal is afgestemd.

Flexibel kader

Als basis voor onze regionale woningbouwprogrammering gebruiken wij een afwegingskader. Dit afwegingskader is door de regio opgesteld om aan onze wettelijke verplichtingen te voldoen en om onze ambities te realiseren. We maken nu een eerste slag door onze bestaande woningbouwplannen in beeld te brengen en regionaal te bundelen in een kwantitatief programma.

In het najaar van 2017 starten we met het in beeld brengen van de kwalitatieve behoefte. Zodra er nieuwe woningbouwplannen in ontwikkeling komen toetsen wij deze aan ons afwegingskader.

We spreken met elkaar af dat elk plan minimaal aan twee speerpunten uit onze regionale woonvisie voldoet. Hiermee brengen we onze woningbouwplannen meer in lijn met de toekomstige behoefte en geven wij invulling aan onze regionale ambities.

Het afwegingskader heeft zowel aandacht voor lokale als regionale belangen en het vormt geen keurslijf. Wel vormt het een manier om met elkaar het gesprek aan te gaan en een handvat om te sturen op onze ambities. Het vormt tevens een manier om het gesprek met ontwikkelaars en andere initiatiefnemers aan te gaan.

Aan de woningbouwprogrammering gaat een uitgebreide inventarisatie vooraf van de bestaande (harde en zachte) woningbouwplannen van de Westfrieze gemeenten. Hierin is in beeld gebracht welke plannen op de planning staan en hoe deze plannen zijn samengesteld naar type woning, prijs en woonmilieu. Het ontbreekt de regio Westfriesland op het moment van schrijven aan regionaal toepasbaar kwalitatief onderzoek om een volledige kwalitatieve componenten toe te kunnen voegen aan de woningbouwprogrammering. Hoewel een aantal gemeenten (o.a. Medemblik en Hoorn) wel over dergelijk onderzoek beschikken, is dit echter niet één op één toepasbaar op andere gemeenten in de regio.

In het RAP spreken de regiogemeenten daarom af dat zij de komende RAP-periode, eventueel in samenwerking met de provincie, gaan werken aan een nadere kwalitatieve invulling van de woningbouwprogrammering. Vooralsnog steken we het pragmatisch in. We benutten de informatie die nu beschikbaar is. In de huidige inventarisatie brengen we de kwalitatieve elementen wel in beeld zodat hier op onderdelen nu al rekening mee gehouden kan worden.

Monitoring en evaluatie

De woningbouwprogrammering is geen statisch programma. Plannen en initiatieven zijn vaak aan verandering onderhevig en zijn vaak niet in een vroeg stadium al geheel in te vullen. Dat is ook een van de redenen waarom onze woningbouwprogrammering een programmering op hoofdlijnen is. Op het moment van schrijven kwantitatief en deels kwalitatief, maar straks ook volledig kwalitatief.

Omdat de woningmarkt continu in beweging is, werken we tweejaarlijks de programmering bij aan de hand van de meest recent beschikbare prognose. Het bestuurlijk overleg VVRE bespreekt jaarlijks de stand van zaken. Dat gesprek wordt ook met de provincie gevoerd. Dit doen we om te kijken of we op de goede weg zitten en om te kijken of bijsturing nodig is.

3. Het afwegingskader wonen

Het afwegingskader wonen bestaat uit twee onderdelen: De Westfrieze basis en het Westfries vooruitdenken. De basis bevat onze wettelijke verplichting onze prioriteiten en het vooruitdenken bevat onze ambities.

We spreken af dat we onze nieuwe plannen gaan toetsen aan de hand van dit afwegingskader.

Het afwegingskader is te vinden in bijlage 1 bij deze notitie. In dit hoofdstuk volgt een toelichting van de werking en van de verschillende onderdelen uit het afwegingskader. In hoofdstuk 4 is de kwantitatieve woningbouwprogrammering van de regio Westfriesland opgenomen voor de periode tot 2026. In hoofdstuk 6 zijn de plannen per gemeente opgenomen die onderdeel uitmaken van de kwantitatieve programmering.

3.1 Systematiek

De Westfries Basis vormt de voorwaarde waar alle plannen aan moeten voldoen. Hiermee geven we invulling aan onze wettelijke plicht en belangrijkste ambities.

Het Westfries Vooruitdenken bevat een aantal aanvullende voorwaarden die ervoor zorgen dat plannen ook écht toekomstgericht zijn en actief bijdragen aan onze regionale ambitie om een aantrekkelijke woonregio te worden.

Elk plan toetsen we aan de hand van de twee onderdelen. Past het plan binnen de genoemde ambitie, dan scoort het positief. Binnen de Westfries Basis moet aan alle onderdelen worden voldaan. Binnen het Westfries Vooruitdenken geldt dat minimaal aan twee ambities invulling gegeven moet worden.

Op vrijwillige basis kunnen gemeenten plancapaciteit uitwisselen, mits passend in de uitgangspunten van ons Westfries kader en mits het regionale randtotaal (de indicatieve woningbehoefte uit de provinciale demografische prognose) niet wordt overschreden. Dit wordt inzichtelijk gemaakt door middel van de jaarlijkse monitor. Omdat er geen sprake is van een nul situatie heeft de regio de beschikking over een buffer van 250 woningen naast de regionale indicatieve woningbehoefte.

Nieuwe initiatieven worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg VVRE waar aan de hand van het afwegingskader regionale afstemming plaats vindt. In dit overleg wordt gezamenlijk het regionale randtotaal bewaakt. Gebruik van de buffer vindt enkel plaats na regionale afstemming en instemming.

3.2 Toepassing afwegingskader

We inventariseren alle plannen die er zijn in de regio Westfriesland in de periode 2017-2026. We inventariseren zowel harde als zachte plannen. We bekijken alle plannen, groot en klein.

Harde plannen

Het betreft plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is of waarover bindende contractuele afspraken zijn gemaakt.

Zachte plannen

Plannen waarvan nog niets is vastgelegd. Deze plannen hebben geen contractuele of planologische status.

Uitgangspunten

Voor harde plannen geldt het principe dat er weinig ruimte meer is tot bijsturing. Wel spreken we een inspanningsverplichting af om te onderzoeken of bijsturing nodig is. Wanneer harde plannen worden aangepast, kan het nodig zijn om de ladder opnieuw te doorlopen. Dit is alleen nodig wanneer meer woningen worden toegevoegd en is afhankelijk van het aantal extra woningen. Gemeenten spreken af dat aanpassingen in harde plannen regionaal worden afgestemd.

Zachte plannen moeten voldoen aan de Westfries Basis. Wanneer een zacht plan niet voldoet aan de Westfries Basis geldt de verplichting om het zodanig aan te passen dat het wel past of

het plan te schrappen. Voor het Westfries Vooruitdenken geldt een inspanningsverplichting om aan minimaal twee van onze ambities invulling te geven.

Gemeenten kunnen desgewenst grote plannen gefaseerd tot ontwikkeling brengen. Dit biedt ruimte om plannen aan te passen aan een veranderende markt. Gemeenten kunnen ook eerst harde plannen uitvoeren, daarna zachte plannen binnen BSG en als laatste (indien strikt noodzakelijk), zachte plannen buiten BSG.

Kleine plannen (tot 11 woningen) zijn niet ladderplichtig, maar tellen wel mee voor onze regionale woningbouwprogrammering en moeten ook passen binnen de PRV. We bundelen deze plannen als 'verzamelde kleinere plannen'. Gemeenten waar dat van toepassing is onderzoeken welke kleinere plannen buiten BSG gelegen zijn en toetsen deze aan de bepalingen in de PRV met betrekking tot de "kleinschalige stedelijke ontwikkelingen".

De regionale afweging vormt altijd het sluitstuk van het doorlopen van het afwegingskader. Hier vindt de daadwerkelijke regionale afstemming plaats op grond van de gemaakte analyse. Toekomstige plannen worden voorgelegd zodra daar aanleiding voor is (als plannen concreet genoeg zijn). We zoeken naar een pragmatische manier om nieuwe plannen te toetsen. Dat kan zijn ad hoc, maar we kunnen ook een of meerdere keren per jaar plannen bundelen en gezamenlijk voorleggen.

3.3 De Westfriesse basis

Het plan past binnen het gemeentelijk randtotaal

Elke gemeente heeft een eigen randtotaal. Deze indicatieve lokale behoefte is gebaseerd op de demografische prognose van de provincie Noord-Holland. We spreken af dat elke gemeente binnen de indicatieve lokale behoefte blijft. Gemeenten die meer plancapaciteit hebben dan hun eigen randtotaal spannen zich in om binnen twee jaar (uiterlijk 1 juli 2019) een overschot weg te werken door bijvoorbeeld te temporiseren. Dit is een regionale afspraak. De provincie toetst enkel op de regionale indicatieve woningbehoefte. Omdat er geen sprake is van een nul situatie hanteert de regio een buffer van 250 woningen bovenop de indicatieve regionale behoefte. De prognose wordt tweejaarlijks van een update voorzien. Wij spreken af dat we onze programmering tweejaarlijks bijwerken aan de hand van de meest recente prognose. In eerste instantie hanteren we de prognose van 2015. Gemeenten hebben de vrijheid onderling capaciteit uit te ruilen zolang de regio als geheel maar binnen regionale randtotaal blijft.

We hanteren de randtotalen op basis van onderstaande tabel. Voor de woningbouwprogrammering gaan we uit van de indicatieve woningbehoefte voor de periode 2016-2026. De woningbouwprogrammering loopt van 2017-2026 en wordt gecorrigeerd door opleveringen en sloop in 2016 mee te nemen. Omdat er geen sprake is van een nul situatie hanteren we naast de indicatieve regionale woningbehoefte tot 2026 een buffer van 250.

<i>Indicatieve woningbehoefte regio Westfriesland</i>			
Gemeente	Behoefte 2016-2021	Behoefte 2016-2026	Behoefte 2016-2030
Drechterland	510	870	1.030
Enkhuizen	280	510	730
Hoorn	1.410	2.670	3.250
Koggenland	400	790	1.000
Medemblik	780	1.240	1.440
Opmeer	180	310	370
Stede Broec	240	460	570
Westfriesland	3.790	6.850	8.400

Bron: Woonvisie Westfriesland (STEC, 2016) o.b.v. huishoudensprognose provincie NH 2015

Voldoet aan de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in Westfriesland plaats vindt in krachtige kernen

Net zoals we ook in de regionale structuurschets en in de regionale detailhandelsnota afspreken, zetten we in op krachtige plaatsen in de regio. Inzetten op krachtige plaatsen in de regio betekent dat we onze bestaande sterke plaatsen sterk willen houden. Daarvoor hebben deze plaatsen een bepaalde massa nodig die een bepaald niveau aan voorzieningen kan garanderen. Daar profiteren omliggende (kleinere) plaatsen weer van.

Het inzetten op krachtige kernen houdt overigens niet in dat er in kleinere kernen niet meer gebouwd mag worden. We spreken af dat minimaal 70% van de woningbouwplannen in onderstaande krachtige kernen gebouwd worden.

We sluiten voor dit onderdeel aan bij de kernenhierarchie die elke gemeente hanteert. Een krachtige plaats is in het geval van de Westfrieze gemeenten voor wat betreft:

- Gemeente Koggenland Avenhorn/De Goorn, Obdam, Ursem, Spierdijk, Berkhout, Hensbroek, Zuidermeer
- Gemeente Medemblik Medemblik, Wervershoof, Wognum, Andijk
- Gemeente Stede Broec Bovenkarspel, Lutjebroek, Grootebroek
- Gemeente Enkhuizen Geen onderscheid, 1 kern
- Gemeente Drechterland Hoogkarspel, Venhuizen
- Gemeente Opmeer Opmeer/Spanbroek/Hoogwoud
- Gemeente Hoorn Geen onderscheid, 1 kern

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

Er is getoetst of het plan past binnen de regionale behoefte. Voor nu toetsen we voornamelijk kwantitatief. Als regio spreken we af dat we gaan onderzoeken hoe we in de toekomst onze programmering kunnen voorzien van een volledige kwalitatieve toetsing. In het najaar van 2017 gaan we kijken hoe we invulling kunnen geven aan de kwalitatieve onderbouwing. Een volledige kwalitatieve toetsing is noodzakelijk om de woningbouwprogrammering ladderproof te kunnen noemen. Het afwegingskader zelf is wel ladderproof maar een volledige kwalitatieve onderbouwing is noodzakelijk om het ook ladderproof uit te kunnen voeren.

Op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking moet in beeld worden gebracht of een plan past binnen de regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Per saldo toetsen we of alle plannen in Westfriesland passen binnen de regionale prognose. De totale regionale kwantitatieve behoefte voor de periode 2016-2026 bedraagt 6.850 woningen.

Uitgangspunt is dat elke gemeente blijft binnen het eigen randtotaal. Uitwisseling is mogelijk in overleg.

Gemeenten brengen zelf in beeld of een plan past binnen de regionale behoefte. Een plan dat niet past binnen de regionale behoefte voldoet niet aan de ladder en daarmee niet aan de Westfriesse Basis.

De Westfriesse gemeenten bouwen hoofdzakelijk voor eigen behoefte. Slechts op enkele plaatsen in de regio is er sprake van concurrentie tussen plannen. De regio toetst of er geen onwenselijke concurrentie is tussen plannen. Uit het onderzoek vraaggestuurd bouwen van Compaenen (2013) blijkt dat dit maar op een paar plaatsen het geval is.

Vooralsnog leidt tot dit niet onwenselijke concurrentie. Wanneer dat wel het geval is vindt er in het kader van regionale afstemming overleg plaats om onwenselijke concurrentie te voorkomen. Dat kan bijvoorbeeld door met elkaar een fasering af te spreken en/of een programma aan te passen als het de vraag overstijgt.

BSG, inbreiding en transformatie

Uitgangspunt is dat woningbouw plaats vindt binnen BSG, tenzij dit om uiteenlopende redenen niet mogelijk is. Wanneer een plan buiten BSG gelegen is, moet aangetoond worden dat alternatieven binnenstedelijk (zoals inbreidings- of transformatielocaties) geen passend alternatief zijn. Alleen dan past het plan binnen de ladder en het afwegingskader. Een lokale behoefte kan bijvoorbeeld reden zijn om buiten BSG te bouwen in een bepaalde kern.

In samenwerking met de provincie Noord-Holland stelt de regio een indicatieve kaart op met daarop aangegeven het BSG. Deze vormt een onderlegger voor het afwegingskader. Een plan dat binnen BSG gelegen is, scoort positief.

We geven per plan aan of het plan binnen of buiten BSG gelegen is. Wanneer het een plan buiten BSG gerealiseerd moet worden motiveren we waarom een binnenstedelijk alternatief niet passend of haalbaar is. Wanneer er binnen BSG geen alternatieven zijn, wordt gezocht naar een locatie die multimodaal ontsloten is. Dat is een locatie die ontsloten is door verschillende vormen van mobiliteit.

Waar een plan buiten BSG is gelegen, dient altijd getoetst te worden of het ook binnen bepaalde provinciale beschermingsregimes gelegen is. In Westfriesland gaat het hier specifiek om weidevogelleefgebieden, Natuurnetwerk Nederland (inclusief ecologische verbindingzones), of aardkundig waardevolle gebieden. Waar van toepassing gaan we hierover vroegtijdig met de provincie in gesprek.

Bij het opstellen van de woningbouwprogrammering is al een eerste scan uitgevoerd ter inventarisatie van welke plannen zich buiten BSG bevinden. Hieruit blijkt dat van de in totaal 2.489 zachte plannen, 1.882 binnen en 607 buiten BSG zijn gelegen.

3.4 Het Westfries vooruitdenken

Uitgangspunt is dat op minimaal twee van de speerpunten uit het Westfries vooruitdenken positief wordt gescoord. Hiermee geven we als regio invulling aan onze gezamenlijke ambitie en concretiseren we de regionale woonvisie en dragen we bij aan het Pact van Westfriesland. We realiseren ons dat niet elk plan op alle onderdelen positief kan scoren. Wel willen we een kwaliteitsimpuls geven dus spreken we met elkaar de inspanningsverplichting af om minimaal twee ambities te realiseren.

Het plan levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen

We vinden het belangrijk dat er in Westfriesland voldoende betaalbare woningen zijn en dat iedereen kwalitatief goed en passend bij zijn of haar inkomenssituatie kan wonen. We kijken daarom of woningbouwplannen voldoende ruimte bieden voor het betaalbaar wonen. Dan kan het gaan om sociale huurwoningen, maar bijvoorbeeld ook om goedkope koopappartementen. We hanteren een prijsgrens van <€711 voor huurwoningen en <€184.000 voor koopwoningen. We kijken of de lagere inkomens bediend worden. Wanneer daar wat ons betreft een positieve bijdrage aan wordt geleverd waarderen we het plan positief.

Langer zelfstandig wonen

Onze bevolking vergrijsst. De veranderende bevolking vraagt om een andere woningvoorraad. Beleids- en stelselwijzigingen zorgen ervoor dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woonomgeving moeten kunnen wonen. Ook de nieuwe woningen die nog gebouwd moeten worden moeten zo toekomstbestendig mogelijk zijn. Dat voorkomt ook weer onnodige kosten later.

Woningen die het langer zelfstandig wonen mogelijk maken zijn in elk geval woningen die rolstoeltoegankelijk en rollatordoorgankelijk zijn. Daarnaast dient installatie van een traplift mogelijk te zijn dan wel een slaapkamer en badkamer op de begane grond tot de mogelijkheden te behoren. Ook wordt gekeken naar het voorzieningenniveau en bijvoorbeeld de aanwezigheid van glasvezel voor domotica-toepassingen.

Draagt het plan bij aan het langer zelfstandig wonen, dan waarderen we het plan positief.

Het plan levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen

Om klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken is het belangrijk om het energiegebruik en dan met name het gebruik van fossiele brandstoffen terug te dringen. Nieuwbouwwoningen moeten volgens de wet vanaf 2020 een energieprestatie coëfficiënt (EPC) hebben van 0,0. Dat wil zeggen dat ze niet meer energie verbruiken dan ze leveren. In Westfriesland erkennen we het belang van energie neutrale woningen en zetten hierin de nieuwbouw op in. Daarnaast zijn wij voorstander van het afbouwen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. Een woningbouwplan dat bijvoorbeeld gasloos is, is daarnaast ook een goed voorbeeld van duurzaam en toekomstgericht bouwen.

Door klimaatverandering veranderen ook onze weerspatronen, met onder andere meer regenval tot gevolg. Om dit op te vangen moeten we op een andere manier kijken naar onze woningen en woonwijken. Om toekomstbestendige woonwijken en woningen te maken gaan we klimaat adaptief bouwen. Dat kan bijvoorbeeld door betere afwatering, wadi's, en bouwen op hoger gelegen plekken.

We toetsen de duurzaamheidsambitie van een woningbouwplan. Past het binnen onze ambitie dan waarden we dat positief.

Het plan verhoogt de aantrekkelijkheid van Westfriesland als woonregio

Als regio zijn we in potentie kansrijk om een aantrekkelijk alternatief te zijn voor woningmarktgebieden met een gespannen woningmarkt. De regio Westfriesland ligt op betrekkelijk gunstige afstand van de Noordelijke Randstad en is per auto en trein goed bereikbaar. Deze bereikbaarheid wordt de komende jaren ook nog eens verbeterd. In combinatie met het aanbieden van concurrerende woonmilieus kan dat het verschil maken in de keuze van woningzoekenden. Willen we hiervan profiteren, dan moeten we wel aan de slag en meer inzetten op het aanbieden van concurrerende producten: in prijs, maar voornamelijk in kwaliteit. Plannen die complementair zijn, dat wil zeggen plannen die een kwalitatieve toevoeging vormen op onze bestaande woningvoorraad waarden we positief. Het kan hierbij ook gaan om plannen die meer keuzevrijheid bieden voor de consument, zoals collectieve zelfbouw (C)PO of plannen die passen in een trend naar klein en/of bijzonder wonen zoals tiny houses of welstandsvrij bouwen.

Op basis van het onderzoek WoON 2015 blijkt dat in Westfriesland 1,1% van woningzoekenden een voorkeur heeft voor individuele zelfbouw, 5,6% voor collectieve zelfbouw en 25,2% misschien geïnteresseerd is in zelfbouw.

Het plan voorziet in woningen voor middeninkomens (middeldure huur)

Een van de ambities uit de regionale woonvisie is het voorzien in de woningbehoefte voor middeninkomens. Dit zijn huishoudens die qua inkomen beperkt mogelijkheden hebben om een passende koopwoning te bemachtigen, maar ook net teveel verdienen voor een sociale huurwoning. Dit is een groep die in veel gevallen aangewezen is op een vrije sector huurwoning. Dat zijn huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens (€711). Hier zit dan ook het verschil met het eerder genoemde speerpunten 'betaalbaar wonen', waar de maximale prijs tot de sociale huurgrens gaat.

Wanneer een plan voorziet in deze behoefte, scoort het positief.

Ov-knooppuntenbeleid

Aansluitend op de ambities m.b.t. bereikbaarheid van het Rijk heeft de provincie Noord-Holland aanvullend beleid opgesteld met als doel om binnen de provincie 50% van nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen en straal van 1,2 km rondom ov-knooppunten te realiseren. Als secundair zoekgebied geldt een straal van 10 minuten fietsafstand van een OV-knooppunt, de zgn. 10-minuten fietsafstand contour. Uitgaande van een gemiddelde fietsafstand van 18 km/u is de fietscontour in de meest ideale situatie ongeveer 3 km groot.

De regio kent een aantal ov-knooppunten volgens de definitie van het provinciaal beleid. Wij erkennen het belang van goed bereikbare en ontsloten stedelijke locaties. Met name voor de gemeenten die een ov-knooppunt hebben is dit van strategisch belang. Zij kunnen zich hiermee extra profileren als aantrekkelijke en goed bereikbare woonomgeving. Er zijn echter ook een aantal gebieden in de regio waarvoor dit onderdeel minder relevant is, omdat bereikbaarheid daar meer in individueel vervoer wordt gemeten

Ov-knooppunten in de regio Westfriesland zijn gelegen in:

Gemeente Hoorn	Station Hoorn, Station Hoorn-Kersenboogerd
Gemeente Drechterland	Station Hoogkarspel
Gemeente Stede-Broec	Station Bovenkarspel-Grootebroek, Station Bovenkarspel Flora
Gemeente Enkhuizen	Station Enkhuizen
Gemeente Koggenland	Station Obdam

Onze inspanningsverplichting is om een bijdrage te leveren aan het streven om 50% van de woningbouwplannen in de provincie binnen de genoemde straal te realiseren. Daarbij geldt een primair zoekgebied van 1,2 kilometer en een secundair zoekgebied van 3 kilometer. Voor een overzicht van de Westfrieze OV-knooppunten en plannen die binnen het bereik van 3 kilometer vallen (fietscontour) wordt naar bijlage 2 verwezen.

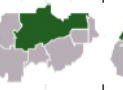
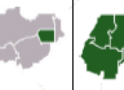
Het plan voorziet in huisvesting voor bijzondere doelgroepen

In de regionale woonvisie spreken we af dat we als regio ook inzetten op huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Het kan hier gaan om arbeidsmigranten, vergunninghouders, spoedzoekers (mensen die in woonnood verkeren en acuut woonruimte nodig hebben), plekken voor maatschappelijke opvang, beschermd wonen of doorstroomplekken vanuit instellingen. Het kan hier gaan om zowel reguliere huisvesting als onzelfstandige huisvesting.

Wanneer een plan aandacht geeft aan deze doelgroepen scoort het positief.

4. Kwantitatieve Woningbouwprogrammering regio Westfriesland 2017-2026

Op basis van onze inventarisatie komen we tot onderstaande kwantitatieve woningbouwprogrammering voor de periode 2017-2026.

 WESTFRIESLAND	 Drechterland	 Enkhuizen	 Hoorn	 Koggenland	 Medemblik	 Opmeer	 Stede Broec	 Regio WF
Woningbehoefte 2016-2026	870	510	2670	790	1240	310	460	6850
Gerealiseerd 2016	47	35	120	27	149	36	21	435
Sloop 2016	6	18	100	11	19	3	4	161
Woningbehoefte 2017-2026	829	493	2650	774	1110	277	443	6576
Harde plancapaciteit	288	600	1350	305	657	354	465	4019
Zachte plancapaciteit	289	38	1083	469	453	0	62	2394
Totaal plancapaciteit 2017-2026	577	638	2433	774	1110	354	527	6413
Ruimte kwantitatief 2017-2026	252	-145	217	0	0	-77	-84	163
Buffer								250

Kwantitatieve woningbouwprogrammering, regio Westfriesland. Peildatum 8 maart 2017

Bovenstaande tabel is een regionale samenvatting van alle kwantitatieve plancapaciteit per gemeente voor de periode 2017-2026. De plancapaciteit per gemeente is opgenomen in de hoofdstuk 6. Hierin is per gemeente inzichtelijk gemaakt welke plannen de desbetreffende gemeente op dit moment wenst te realiseren voor de periode 2017-2026. Per plan is (voor zover bekend) de fasering, het programma en de locatie in beeld gebracht. Ook is aangegeven of een plan binnen dan wel buiten BSG is gelegen en of het een inbreiding, uitbreiding of transformatie betreft.

In het najaar van 2017 zal worden onderzocht hoe aan de kwalitatieve programmering invulling gegeven kan worden zodat het afwegingskader 'ladderproof' doorlopen kan worden en ook gesproken kan worden van een programmering die in zijn totaliteit 'ladderproof' is.

4.1 Startsituatie 2017

We erkennen dat de startsituatie in 2017 geen nul situatie is. We hebben namelijk te maken met bestaande afspraken en historische context (hoe is o.a. ten tijde van de economische crisis doorgebouwd of niet doorgebouwd). Daarnaast hanteren we een indicatieve lokale en regionale woningbehoefte. Indicatief houdt in dat er altijd een bepaalde onzekerheid. Deze onzekerheid erkennen we en hier gaan we pragmatisch mee om. Dat wil zeggen dat we weliswaar streven binnen de lokale en regionale indicatieve woningbehoefte blijven, maar dat gemeenten die op dit moment nog een beperkte onbalans hebben tussen planaanbod en de indicatieve woningbehoefte, de tijd geven om hier aan te werken. Door historie kunnen we niet in één keer de knop om zetten en op nul beginnen. Wel maken we met elkaar goede afspraken en stellen we onze beweegruimte als regio vast.

De regiogemeenten spreken dan ook af dat de regionale indicatieve woningbehoefte leidend is en dat de regiogemeenten daar voor de RAP-periode gezamenlijk binnen blijven. De individuele gemeenten kunnen nu nog boven de lokale indicatieve woningbehoefte uitkomen maar spannen zich in binnen twee jaar (uiterlijk 1 juli 2019) hun plancapaciteit ook passend binnen de lokale indicatieve woningbehoefte te brengen.

Omdat er geen sprake is van een nul situatie en het verleden door werkt naar de toekomst hanteren we een buffer van 250 woningen naast de regionale indicatieve woningbehoefte. Naast de afspraak dat elke gemeente zich inspant om binnen de lokale indicatieve woningbehoefte te blijven, beschikken we over een buffer die benut kan worden in gevallen waar dat echt noodzakelijk is en waar regionale afstemming en instemming over is bereikt. Deze buffer geldt voor de periode tot 2026 en staat los van de eventueel te wijzigen indicatieve regionale woningbehoefte.

5. Monitoring en evaluatie

Over monitoring en evaluatie maken we de volgende afspraken:

- De woningbouwprogrammering actualiseren we eens per twee jaar. Dit doen we telkens in het tweede kwartaal aan de hand van de meest actuele provinciale demografische bevolkingsprognose.
- De individuele gemeenten kunnen nu nog boven de lokale indicatieve woningbehoefte uitkomen maar spannen zich in binnen twee jaar (uiterlijk 1 juli 2019) hun plancapaciteit ook passend binnen de lokale indicatieve woningbehoefte te brengen.
- We brengen de voortgang in beeld, onder andere door de opgeleverde woningen en gesloopte woningen te inventariseren. Dit doen we jaarlijks in het eerste kwartaal.
- Gedurende de RAP-periode 2016-2021 gaat de regio Westfriesland onderzoeken hoe we kwaliteit beter kunnen meenemen in onze programmering en toetsing. Hier starten we mee in het najaar van 2017.
- Nieuwe plannen worden door de betrokken gemeente ingebracht en getoetst aan het afwegingskader. Het bestuurlijk VVRE stemt de ingediende plannen af in regionaal bestuurlijk overleg. Dit kan ad hoc of gebundeld.
- Na afloop van de RAP-periode 2016-2021 evalueren we ons afwegingskader en stellen we indien gewenst/noodzakelijk de systematiek bij. Dit doen we uiterlijk in het 3^e kwartaal van 2020.

6. Kwantitatieve woningbouwprogrammering per gemeente

Gemeente Drechterland 2017-2026

Naam woningbouwplan	hard/zacht	Locatie woningbouwplan	Binnen/buiten BSG	Inbr/Uitbr/Transf	Start bouw	Bouw gereed	Appartement		Grondgebonden	Sloop	Totaal	Huur en Koop			Woonmilieu
												Sociale huur (per saldo)	Vrije sector huur	Koop	
De Smidse, Westerblokker	hard	Westerblokker	Binnen	inbreiding	2017	2020	0	23	0	0	23	0	0	23	Landelijk en dorps
Centrumplan, centrum Hoogkarspel	hard	Centrum Hoogkarspel	Binnen	inbreiding	2017	2019	20	0	0	0	20				Centrum-dorps
Reigersborg Noord III, Westzijde Hoogkarspel	hard	Ten westen van Hoogkarspel	Binnen	uitbreiding	2016	2026	35	210	0	0	245	45	0	200	Centrum-dorps
Kerkbuurt 13, Wijdenes	zacht	Wijdenes	Buiten	uitbreiding	2018	2026	0	62	0	0	62	12	0	50	Landelijk en dorps
Reigersborg Zuid V te Hoogkarspel	zacht	Ten westen van Hoogkarspel	Buiten	uitbreiding	2020	2026	0	92	0	0	92	0	0	92	Centrum-dorps
Oude gemeentehuis locatie Venhuizen	zacht	Twuijver, Venhuizen	Binnen	transformatie							20				Centrum-dorps
Binnenwijzend	zacht	Westwoud	Binnen	uitbreiding	2018	2020	15	0	0	0	15	10	5	0	Landelijk en dorps
Centrum Venhuizen	zacht	Centrum Venhuizen (westzijde)	Binnen	uitbreiding							100	25	0	75	Centrum-dorps
Totaal							70	387	0	577	92	5	440		

Totaal harde plancapaciteit	288
Totaal zachte plancapaciteit	289
Totaal plancapaciteit	577

Sociale huur	< €711
Vrije sector huur	> €711

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

1-3-2017

Gemeente Enkhuizen 2017-2026

Naam woningbouwplan	hard/zacht	Locatie woningbouwplan	Binnen/buiten BSG	Inbr/Uitbr/Transf	Start bouw	Bouw gereed	Appartement	Grondgebonden	Sloop	Totaal	Huur en Koop			Woonmilieu
											Sociale huur (per saldo)	Vrije sector huur	Koop	
Gommerwijk West West	hard/zacht	Gommerwijk West West	Binnen	uitbreiding	2019	2029	50	550	0	600	100	20	480	Groen-stedelijk
De Cuijp	zacht	Kuipersdijk/Admiraliteitsweg	Binnen	inbreiding	2018		0	21	0	21	0	0	21	Klein-stedelijk
EAB	zacht	Korte Tuinstraat	Binnen	inbreiding	2018		0	7	0	7	0	0	7	Klein-stedelijk
Reigerweg	zacht	Reigerweg	Binnen	inbreiding	2018		0	10	0	10	0	0	10	Klein-stedelijk
Totaal							50	588	0	638	100	20	518	

Totaal harde plancapaciteit	600
Totaal zachte plancapaciteit	38
Totaal plancapaciteit	638

Sociale huur	< €711
Vrije sector huur	> €711

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

Gemeente Hoorn 2017-2026

Naam woningbouwplan	hard/zacht	Locatie woningbouwplan	Binnen/buiten BSG	Inbr/Uitbr/Transf	Start bouw	Bouw gereed	Appartement	Grondgebonden	Sloop	Totaal	Huur en Koop			Woonmilieu
											Sociale huur (per saldo)	Vrije sector huur	Koop	
Bangert en Oosterpolder	hard	Zwaag, Blokker	binnen	Inbreiding/uitbreiding	2005	2030	100	800		900	145	55	700	Groen-stedelijk
Koopvaarder	hard	Blokmergouw, Hoorn	binnen	Transformatie	2016	2018	36			36			36	Klein-stedelijk
Toren van Hoorn	hard	Maelsonstraat, Hoorn	binnen	Inbreiding	2018	2021	206			206			206	Klein-stedelijk
Herstructureren Intermaris	hard	Diverse	binnen	Inbreiding	2017	n.n.b.	522	148	562	104	108	0	0	Klein-stedelijk
Westerdijk (Schouwburg)	hard	Westerdijk, Hoorn	binnen	Inbreiding	n.n.b.	n.n.b.				12			12	Klein-stedelijk
Blokkers Ysselweg	hard	Ysselweg, Blokker	binnen	Inbreiding	n.n.b.	n.n.b.	44			44			44	Klein-stedelijk
Missiehuis	zacht	Blauwe Berg, Hoorn	binnen	Transformatie	2017	2020	130			130		40	60	Klein-stedelijk
Holenkwartier	zacht	Holenweg, Hoorn	binnen	Transformatie	2018	2025	235	115		350	70	50	230	Klein-stedelijk
Pelmolenpad en omgeving	zacht	Poort van Hoorn	binnen	Inbreiding/transformatie	2022	2030	150	50		200		50	150	Klein-stedelijk
Stationsgebied	zacht	Poort van Hoorn	binnen	Inbreiding/transformatie	2022	2030	100			100		30	70	Klein-stedelijk
Prismalocatie en omgeving	zacht	Poort van Hoorn	binnen	Inbreiding	2021	2023	100			100	50	50		Klein-stedelijk
Copernicus dependance	zacht	Nieuwe Steen 21, Hoorn	binnen	Inbreiding/transformatie	2017	2020	60			60	60			Klein-stedelijk
Beeldhouwer	zacht	Nieuwe Steen 2, Hoorn	binnen	Transformatie	2017	2018	45			45			45	Klein-stedelijk
Westerdijk (Koomen)	zacht	Westerdijk, Hoorn	binnen	Inbreiding	n.n.b.	n.n.b.				10			10	Klein-stedelijk
Nieuwe Steen 2 a t/m D	zacht	Nieuwe Steen, Hoorn	binnen	Transformatie	n.n.b.	n.n.b.	88			88			88	Klein-stedelijk
Diverse kleinschalige locaties		Diversen (vnl. inbreiding linten)	binnen	zowel inbr/uitbr als transf						48			48	Klein-stedelijk, landelijk en dorps

Totaal							1816	1113	562	2433	433	275	1699
--------	--	--	--	--	--	--	------	------	-----	------	-----	-----	------

Totaal harde plancapaciteit	1350
Totaal zachte plancapaciteit	1083
Totaal plancapaciteit	2433

Sociale huur	< €711
Vrije sector huur	> €711

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

Gemeente Koggenland 2017-2026

Naam woningbouwplan	hard/zacht	Locatie woningbouwplan	Binnen/buiten BSG	Inbr/Uitbr/Transf	Start bouw	Bouw gereed	Appartement	Grondgebonden	Sloop	Totaal	Huur en Koop			Woonmilieu
											Sociale huur (per saldo)	Vrije sector huur	Koop	
Buitenplaats de Burgh	Hard	De Goorn		uitbreiding	2014	2023	nmb	nmb	0	180				Centrum-dorps
Het Slot	Hard	Avenhorn		inbreiding	nmb	nmb	nmb	nmb	0	20				Centrum-dorps
Hofland	Hard	Obdam		uitbreiding	2011	nmb	nmb	nmb	0	8				Centrum-dorps
Kwakelweg	Hard	Obdam		inbreiding	2011	2018	nmb	nmb	0	1				Centrum-dorps
Lijsbeth Tijs	Hard	Berkhout		uitbreiding	2011	nmb	nmb	nmb	0	40				Centrum-dorps
Locatie Floris	Hard	Obdam		inbreiding	nmb	nmb	nmb	nmb	0	13				Centrum-dorps
Locatie Zuurkoolfabriek	Hard	Avenhorn		inbreiding	nmb	nmb	nmb	nmb	0	2				Centrum-dorps
Polderweijde	Hard	Obdam		uitbreiding	2005	2018	nmb	nmb	0	20				Centrum-dorps
Zuidermeer	Hard	Zuidermeer		uitbreiding	2004	nmb	nmb	nmb	0	15				Centrum-dorps
Locatie Langereis Ursem	Hard	Ursem		inbreiding	2017	2019	nmb	nmb	0	6				Centrum-dorps
Tuindersweijde	Zacht	Obdam	buiten	uitbreiding	2021	2040	nmb	nmb	0	150	15	0	135	Centrum-dorps
De Tuinen	Zacht	Ursem	binnen en buiten	uitbreiding	2018	2040	nmb	nmb	0	75	10	0	65	Centrum-dorps
Avenhorn-De Goorn-West	Zacht	Avenhorn	buiten	uitbreiding	2023	2040	nmb	nmb	0	75	10	0	65	Centrum-dorps
Spierdijk-Oost	Zacht	Spierdijk	buiten	uitbreiding	2018	2040	nmb	nmb	0	40	0	0	40	Centrum-dorps
Locatie Mulder-Obdam	Zacht	Obdam	binnen	transformatie/inbreiding	2018	2019	23	18	0	44	0	0	44	Centrum-dorps
Locatie Bavoschool	Zacht	Ursem	binnen	inbreiding	2018	2019	nmb	nmb	0	20	10	0	10	Centrum-dorps
Locatie Sportveld Hensbroek	Zacht	Hensbroek	binnen	inbreiding	2019	2021	nmb	nmb	0	19	7	0	12	Centrum-dorps
Locatie leveling/Overhaal	Zacht	Avenhorn	binnen	inbreiding	2021	2022	nmb	nmb	0	18	4	0	14	Centrum-dorps
Locatie Jozefschool	Zacht	De Goorn	binnen	inbreiding	2020	2021	nmb	nmb	0	10	0	0	10	Centrum-dorps
Locatie Hofland (bedrijven)	Zacht	Obdam	binnen	inbreiding	2017	2018	0	18	0	18	18	0	0	Centrum-dorps
Totaal							23	36	0	774	74	0	395	

Totaal harde plancapaciteit	305
Totaal zachte plancapaciteit	469
Totaal plancapaciteit	774

Sociale huur	< €711
Vrije sector huur	> €711

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

1-3-2017

Naam woningbouwplan	hard/zacht	Locatie woningbouwplan	Binnen/buiten BSG	Inbr/Uitbr/Transf	Start bouw	Bouw gereed	Appartement	Grondgebonden	Sloop	Totaal	Huur en Koop			Woonmilieu
											Sociale huur (per saldo)	Vrije sector huur	Koop	
Singershof	hard	Andijk	binnen	uitbreiding	2017		0	3	0	3	0	0	3	Centrum-dorps
Fruittuinen	hard	Andijk	binnen	uitbreiding	2017	2019	0	21	0	21	0	0	21	Centrum-dorps
Mantelhof	hard	Andijk	binnen	uitbreiding			0	78	0	78	0	0	78	Centrum-dorps
Bangert Zuid	hard	Andijk	binnen	uitbreiding			0	16	0	16	0	0	16	Centrum-dorps
Gemeentehuis	hard	Andijk	binnen	inbreiding	2017	2018	1	0	0	1	0	0	1	Centrum-dorps
Linten	hard	Andijk	binnen	inbreiding			0	28	0	28	0	0	28	Centrum-dorps
Hoekweg 25	hard	Andijk	binnen	inbreiding			0	5	0	5	0	0	5	Centrum-dorps
Molenweg	hard	Andijk	binnen	inbreiding			0	2	0	2	0	0	2	Centrum-dorps
Tuinstraat West	hard	Hauwert	binnen	uitbreiding			0	6	0	6	0	0	6	Centrum-dorps
Graaf Florisplein	hard	Medemblik	binnen	inbreiding	2017	2017	20	0	0	20	0	20	0	Centrum-dorps
Tripkouw Oost	hard	Midwoud	binnen	uitbreiding	2018	2025	0	87	0	87	20	0	67	Centrum-dorps
Schuiltvaerder	hard	Onderdijk	binnen	uitbreiding	2017		0	44	0	44	0	0	44	Centrum-dorps
Kluiten Zuid	hard	Opperdoes	binnen	uitbreiding			0	4	0	4	0	0	4	Centrum-dorps
Molenwei Zuid	hard	Sijbekarspel	binnen	uitbreiding			0	5	0	5	0	0	5	Centrum-dorps
Haenstate	hard	Sijbekarspel	binnen	inbreiding			0	2	0	2	0	0	2	Centrum-dorps
Fostedina	hard	Twisk	binnen	uitbreiding			0	7	0	7	0	0	7	Centrum-dorps
Twiskerland	hard	Twisk	binnen	inbreiding	2017	2018	24	0	0	24	15	0	9	Centrum-dorps
Westrand	hard	Wervershoof	binnen	uitbreiding	2017	2018	0	64	0	64	0	0	64	Centrum-dorps
Simon Koopstraat	hard	Wervershoof	binnen	inbreiding			0	1	0	1	0	0	1	Centrum-dorps
Bloesemgaerde	hard	Wognum	binnen	uitbreiding	2017	2018	0	48	0	48	0	0	48	Centrum-dorps
Boogerd	hard	Wognum	binnen	inbreiding	2017	2019	43	0	0	43	43	0	0	Centrum-dorps
Hiëronymusschool	hard	Wognum	binnen	inbreiding	2017	2018	26	0	0	26	18	8	0	Centrum-dorps
Dirk Veermanhof	hard	Wognum	binnen	inbreiding	2017	2017	40	0	0	40	40	0	0	Centrum-dorps
Eendragt	hard	Wognum	binnen	inbreiding	2018	2019	0	8	0	8	0	0	8	Centrum-dorps
Gracht West	hard	Zwaagdijk Oost	binnen	uitbreiding	2017	2025	0	74	0	74	14	0	60	Centrum-dorps
Gemeentewerf / Ijsbaan	zacht	Abbekerk	binnen	inbreiding	2020		0	20	0	20	6		14	Centrum-dorps
Centrumplan Andijk plus deel Asonia veld	zacht	Andijk	binnen	inbreiding	2019		10	0	0	10			10	Centrum-dorps
DEK-Velden	zacht	Medemblik	buiten	inbreiding	2018		18	65	0	83	10	18	55	Centrum-dorps
Weeshuis	zacht	Medemblik	buiten	uitbreiding	2021		0	80	0	80	10		70	Centrum-dorps
Kop Nieuwstraat	zacht	Medemblik	binnen	inbreiding	2020		10	10	0	20			20	Centrum-dorps
Tripkouw	zacht	Midwoud	binnen	inbreiding	2025		0	14	0	14			14	Centrum-dorps
SEW-velden	zacht	Nibbixwoud	binnen	inbreiding	2018		0	60	0	60	15		45	Centrum-dorps
AH-locatie	zacht	Nibbixwoud	binnen	inbreiding	2019		18	5	0	23	18		5	Centrum-dorps
Gymzaal Ganker	zacht	Nibbixwoud	binnen	transformatie	2020		3	0	0	3			3	Centrum-dorps
Oosteinde, zuurkoolfabriek	zacht	Opperdoes	binnen	inbreiding	2018		0	7	0	7			7	Centrum-dorps
Tuinstraat (Vlaar)	zacht	Sijbekarspel	binnen	uitbreiding	2018		0	6	0					

Totaal harde plancapaciteit	657
Totaal zachte plancapaciteit	453
Totaal plancapaciteit	1110

1-3-2017

Gemeente Opmeer 2017-2026

Naam woningbouwplan	hard/zacht	Locatie woningbouwplan	Binnen/buiten BSG	Inbr/Uitbr/Transf	Start bouw	Bouw gereed	Appartement Grondgebonden		Sloop	Totaal	Huur en Koop			Woonmilieu
											Sociale huur (per saldo)	Vrije sector huur	Koop	
CPO De Weere	hard	Oosterboekelweg, De Weere	buiten	uitbreiding			12	2	0	14	0	0	14	Centrum-dorps
Centrumplan Hoogwoud	hard	Herenweg, Hoogwoud	binnen	inbreiding			0	4	0	4	0	0	4	Centrum-dorps
Starterswoning Herenweg	hard	Herenweg, Hoogwoud	binnen	inbreiding			7	0	0	7	0	0	7	Centrum-dorps
Plan Kuipers	hard	Driestedenweg, De Weere	binnen	inbreiding			0	4	0	4	0	0	4	Centrum-dorps
Omring gebouw Spanbroekerweg	hard	Spanbroekerweg 140, Spanbroek	binnen	inbreiding			0	1	0	1	0	0	1	Centrum-dorps
Heerenweide	hard	A.C. De Graafweg, Spanbroek	binnen	uitbreiding			27	285	0	312	27	0	285	Landelijk en dorps
Breestraat	hard	Breestraat 9, Opmeer	binnen	inbreiding			0	2	0	2	0	0	2	Centrum-dorps
Terrein Appel Beton	hard	C.N. Appelstraat, Opmeer	binnen	inbreiding			0	7	0	7	0	0	7	Centrum-dorps
Locatie Glas	hard	Middelweg, Opmeer	binnen	inbreiding			0	1	0	1	0	0	1	Centrum-dorps
Locatie Koningspade 13	hard	Koningspade 13, Hoogwoud	binnen	inbreiding			0	2	0	2	0	0	2	Centrum-dorps
Totaal							46	308	0	354	27	0	327	

Totaal harde plancapaciteit	354
Totaal zachte plancapaciteit	0
Totaal plancapaciteit	354

Sociale huur	< €711
Vrije sector huur	> €711

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

1-3-2017

Gemeente Stede Broec 2017-2026

Naam woningbouwplan	hard/zacht	Locatie woningbouwplan	Binnen/buiten BSG	Inbr/Uitbr/Transf	Start bouw	Bouw gereed	Appartement	Grondgebonden	Sloop	Totaal	Huur en Koop			Woonmilieu
											Sociale huur (per saldo)	Vrije sector huur	Koop	
Het Voert	hard	Grootebroek	Binnen	Inbreiding	2016	2020	34	17	0	51	51	0	0	Centrum-dorps
Burg. Boonlaan	hard	Bovenkarspel	Binnen	Inbreiding	2017	2017	32	0	0	32	16	0	16	Centrum-dorps
Centrum	hard	Bovenkarspel	Binnen	Inbreiding	2018	2020	32	0	35	32	32	0	0	Centrum-dorps
Waterweide	hard	Grootebroek	Binnen	Uitbreiding	2017	2022	0	3	0	350	20	0	330	Centrum-dorps
OP/Maat	zacht	Bovenkarspel	Binnen	Inbreiding	2018		55	8	0	55	24	0	31	Centrum-dorps
Plan de Zwaan	zacht	Grootebroek	Binnen	Inbreiding			7	7	0	7	0	0	7	Centrum-dorps

Totaal							160	35	35	577	143	0	554
--------	--	--	--	--	--	--	-----	----	----	-----	-----	---	-----

Totaal harde plancapaciteit	465
Totaal zachte plancapaciteit	62
Totaal plancapaciteit	527

Sociale huur	< €711
Vrije sector huur	> €711

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

I. Definitielijst

Harde plannen

Plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is en plannen waarvoor bindende contactuele afspraken zijn gemaakt.

Zachte plannen

Plannen waarvoor nog niets is vastgelegd. Het gaat hier om plannen in ontwikkeling waarvoor nog een bestemmingsplanwijziging nodig is en waar nog bindende contractuele afspraken voor gemaakt moeten worden.

Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Sociale huur

Huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Thans € 711.

Vrije sector huur

Huurwoningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens. Thans € 711.

Goedkope koop

Koopwoningen met een koopprijs tot €184.000.

Middeldure koop

Koopwoningen met een koopprijs tussen €184.000 en €250.000

Dure koop

Koopwoningen met een koopprijs boven €250.000.

Energieprestatie coëfficiënt (EPC)

Energieprestatie van een woning. Een EPC van 0,0 houdt in dat een woning evenveel energie opwekt dan dat er verbruikt wordt. Tot 2020 is een EPC van 0,4 minimaal verplicht. Vanaf 2020 een EPC van 0,0.

Kwalitatieve kenmerken

Type woning (appartement of grondgebonden), eigendomssituatie (huur of koop) en woonmilieu (zoals bijvoorbeeld groen stedelijk of centrum-dorps).

Woonmilieu

Fysieke kenmerken van een bepaalde woonomgeving vertaald in dichtheid van bebouwing, type bebouwing en aanbod van voorzieningen. In Westfriesland komen de volgende woonmilieus voor:

- Groen en kleinstedelijk
Overwegend grondgebonden woningen, relatief weinig voorzieningen. Alleen in kernen van meer dan 10.000 inwoners. 19 tot 34 woningen per ha. 8 winkels op 1.000 huishoudens. Voorbeelden zijn jaren '70 en '80 uitbreidingswijken in Hoorn.
- Centrum stedelijk
Hoge woningdichtheid gecombineerd met werkgelegenheid en een gevarieerde mix aan voorzieningen en verblijfskwaliteit. Goed bereikbaar en in of direct nabij een historische binnenstad. In Westfriesland alleen in Hoorn. Komt voor in kernen met minimaal 27.500 huishoudens. Gemiddeld 46 woningen per ha. Gemiddeld 97 winkels per 1.000 huishoudens.
- Centrum-kleinstedelijk
Een duidelijk herkenbaar centrum met een woningdichtheid en een mix aan voorzieningen, detailhandel en woningen en verblijfskwaliteit. Alleen in kernen van meer dan 10.000 inwoners. 30 woningen per ha. Gemiddeld 68 winkels per 1.000 huishoudens. Voorbeelden zijn de binnensteden van Hoorn, Enkhuizen en Medemblik.
- Centrum dorps
Alleen in kernen van minder dan 10.000 inwoners. Een overwegend grondgebonden woonmilieu met beperkt voorzieningen en werkgelegenheid. Ongeveer 22 woningen per ha. Gemiddeld 21 winkels op 1.000 huishoudens. Voorbeelden zijn Medemblik en Enkhuizen, grotere kernen langs linten zoals Hoogkarspel, Bovenkarspel en Avenhorn/De Goorn.
- Dorps
Dorps equivalent van stedelijke grondgebonden wijken. Kleinschalige dorpswijken met voornamelijk grondgebonden woningen. Alleen in kernen van minder dan 10.000 inwoners en gemiddeld 19 woningen per ha. 16 winkels op 1.000 huishoudens. Komt in veel kleinere Westfriesse kernen voor.