

Woonakkoord:

Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022-2026

“MÉÉR PASSENDE WONINGEN IN DE KOP”



Gemeente Texel



24 februari 2022



Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022-2026

Bestuursakkoord

Versie 24-02-2022

Inhoud

V o o r w o o r d	3
I n l e i d i n g	5
D e o n d e r g e t e k e n d e n :	5
D a i l y U r b a n S y s t e m	6
L e e f o m g e v i n g	7
W o n i n g t e k o r t	10
O v e r i g	14

V o o r w o o r d

Met dit woonakkoord geven de vier gemeenten in de Kop samen met de provincie invulling aan artikel 6.3 uit de omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland.

Woonakkoorden gelden minimaal vijf jaar en kunnen tussentijds worden bijgesteld. Een woonakkoord is in overeenstemming met het provinciale woonbeleid en bevat in ieder geval;

- de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid;
- een overzicht en een kaart van de woningbouwplannen in landelijk gebied;
- een afspraak vanaf welke omvang binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen in de betreffende woonakkoordregio regionaal afgestemd worden.

Onderwerpen als duurzaamheid, klimaatneutraliteit en – adaptie maar ook bereikbaarheid kunnen onderdeel uitmaken van een woonakkoord.

Het woonakkoord heeft niet de status van lokale woonvisies of prestatieafspraken. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken.

Dit woonakkoord gaat over onderwerpen waar de regio en de provincie elkaar nodig hebben en om niet effectieve (bestuurlijke) regeldruk te voorkomen. En om woningen in het landelijk gebied mogelijk te maken. Zonder woonakkoord is dat niet mogelijk.

“Met genoegen presenteren wij u het Woonakkoord Regio de Kop. De woningmarkt in onze regio staat onder druk. De urgentie om te bouwen is groot, het woningtekort vraagt snel om meer (duurzame) woningen. Er zijn te weinig woningen om aan de vraag te kunnen voldoen. Naast kwantiteit vraagt ook kwaliteit aandacht, met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. Onze regio is in trek, het is fijn en gezond wonen in onze regio, in onze steden, kernen en dorpen die zijn omringd door water, groen, ruimte en rust. Ze zijn goed bereikbaar via het OV, met de auto en de fiets. Onze ambitie is een voor iedereen een passende woning te realiseren.”

Theo Groot, Jelle Beemsterboer, Heleen Keur en Hennie Huisman wethouders in de Kop.

“Het doet mij goed om te zien dat we de woonopgave voor de regio de Kop integraal aanpakken. Zo hebben bijvoorbeeld thema’s als wonen in relatie tot bereikbaarheid en een gezonde leefomgeving een plek gekregen in ons woonakkoord. De provincie vindt het ook belangrijk dat bij het ontwikkelen van de bouwplannen wordt ingespeeld op het veranderende klimaat. Het sneller bouwen van betaalbare en duurzame woningen voor verschillende doelgroepen is ontzettend belangrijk. Daarom is het goed dat we samen optrekken en de uitdagingen in deze regio gecombineerd aanpakken. We hebben elkaar nodig en als provincie helpen we onder andere met kennis, menskracht en financiële ondersteuning. Zo vinden we samen de balans tussen bouwen en het behoud van deze aantrekkelijke regio.”

Cees Loggen, gedeputeerde van de provincie Noord Holland



Leeswijzer

Het woonakkoord bestaat uit een aantal onderdelen:

Deel 1 - Bestuursakkoord :

Hierin worden uitgangspunten, reikwijdte, opgaven, looptijd en afspraken beschreven.

→ 2022-02-24-Regionaal woonakkoord van de Kop van Noord-Holland 2022-2026

Dit deel is voorzien van de volgende separate bijlage:

- 2022-02-24 Bijlage A – Plannen in de lijst en op de kaart

Deel 2 - Uitvoeringsagenda :

Hierin staan concrete acties en afspraken gericht op de uitvoering. Deze uitvoeringsagenda kan de komende jaren worden geactualiseerd als daar behoefte aan is. Zo kunnen we flexibel en adequaat inspelen op ontwikkelingen op de woningmarkt, regelgeving, en veranderende prioriteiten.

→ 2022-02-24 Uitvoeringsagenda de Kop van Noord-Holland 2022-2026

Dit deel is voorzien van de volgende separate bijlagen:

- Bijlage 1 – Afspraken plannen landelijk gebied
- Bijlage 2 – Afwegingskader Aanbod (basis)

Deel I – Bestuursakkoord



Deel I – Bijlagen



A

Deel II – Uitvoeringsagenda



Deel II – Bijlage



I



2

Inleiding

De regio de Kop van Noord-Holland (hierna: de Kop) bestaat uit de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon en Schagen. In november 2020 hebben de Kop en de provincie het Convenant: 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030' ondertekend.

Hiermee continueren partijen een actieve regionale samenwerking op het gebied van woningbouw. Ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad/-markt van de Kop. Daarvoor hebben de regiogemeenten en de provincie afspraken gemaakt over de woningbouwplannen in programma('s) die aansluiten bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de Kop. Het convenant bevat afspraken over kwantiteit en kwaliteit.

Voor Texel (Status Aparte) is in het convenant vastgelegd dat het eigen (dynamisch) woningbouwprogramma: 'Woningbouwprogramma Texel 2020-2030', gehanteerd wordt.

Naast het convenant heeft de regio ook samen met de andere gemeenten in de regio Noord-Holland-Noord de 'Woondeal NHN' opgesteld en ondertekend. In deze woondeal geven regio Noord-Holland Noord en provincie Noord-Holland de grootste opgaven weer, wordt de huidige, innovatieve wijze van samenwerking om deze opgaven aan te pakken toegelicht en wordt afgesloten met een overzicht van concrete maatregelen waarvoor wij de hulp van het rijk vragen.

Er is dus al heel veel beschreven en geregeld voor het thema wonen in de Kop. Daar hebben wij bij het opstellen van dit woonakkoord ook oog voor. We herhalen geen zaken. Het vertrouwen in de eigen verantwoordelijkheid en lokale autonomie van de regiogemeenten staan hierbij centraal.

Partijen geven inhoud en vorm aan het regionaal woonakkoord van de Kop van Noord-Holland 2022-2026 door de onderlinge relatie tussen partijen te baseren op gelijkwaardigheid, transparantie, wederzijds begrip en vertrouwen.

De regio de Kop van Noord-Holland (*hierna*: de Kop) heeft dit Woonakkoord samen met de provincie Noord-Holland opgesteld. In dit akkoord wordt beschreven welke woonopgaven er liggen, welke richting we op willen en hoe we hier gezamenlijk aan gaan werken.

De ondergetekenden:

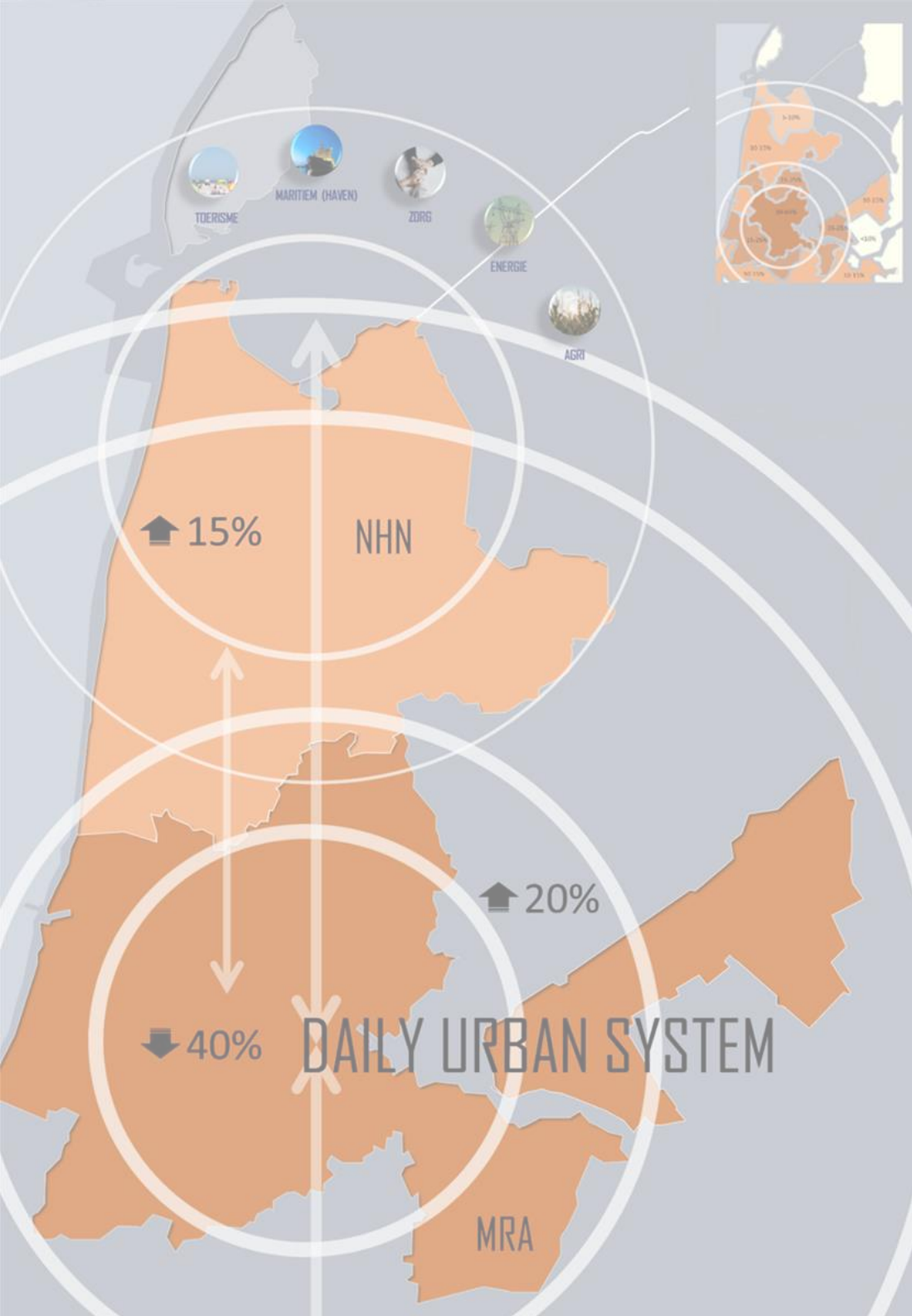
- 1) Burgemeester en Wethouders van de gemeente Den Helder, vertegenwoordigd door mevrouw H. Keur, wethouder, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van 8 maart 2022, verder te noemen "regiogemeente"
- 2) Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hollands Kroon, vertegenwoordigd door de heer T.J.M. Groot, wethouder, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van 8 maart 2022, verder te noemen "regiogemeente"
- 3) Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schagen, vertegenwoordigd door, de heer J.C.J. Beemsterboer, wethouder, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van 8 maart 2022, verder te noemen "regiogemeente"

hierna gezamenlijk te noemen "de regiogemeenten",

- 4) Burgemeester en Wethouders van de gemeente Texel, vertegenwoordigd door mevrouw H. Huisman-Peelen, wethouder, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van 8 maart 2022, verder te noemen "Texel (*Status Aparte*)"
- 5) Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland, vertegenwoordigd door gedeputeerde Ruimtelijke ordening en wonen, de heer C. Loggen, verder te noemen "de provincie"

hierna gezamenlijk te noemen "partijen",

Deze ondergetekenden hebben de inhoud van het woonakkoord overwogen en committeren zich aan deze inhoud.



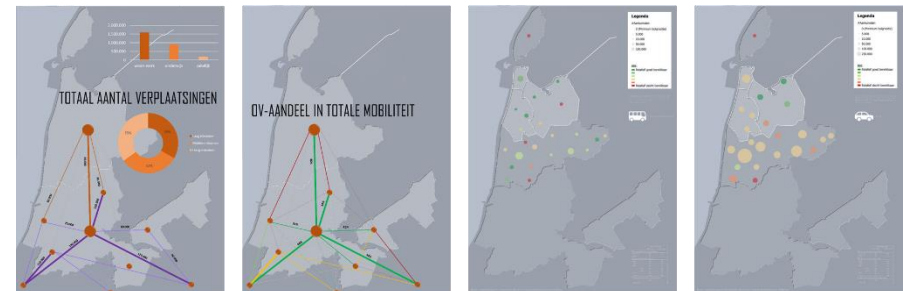
Daily Urban System

Wonen is zonder meer een complex taakveld dat niet stopt bij een gemeentegrens. En vandaag de dag kan het rekenen op veel aandacht, in het bijzonder het woningtekort. Koopwoningen die voor veel mensen onbetaalbaar worden, jarenlange wachtlijsten voor een huurwoning. De Kop heeft een groot tekort aan woningen, net zoals de rest van Nederland.

In het regioakkoord 'De Kop groeit!' wordt de richting beschreven van het regionaal woonbeleid. De Kop staat voor behoud en groei van een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners in de regio.

De Kop schuurt aan tegen het Daily Urban System (*hierna: DUS*) van de metropool regio Amsterdam (*hierna: MRA*). De groep mensen die werkt in de MRA maar woont buiten de MRA groeit. Dit uit zich ook in onze regio door een toenemende druk op de woningmarkt.

De woningbehoefte in de Kop interacteert met de sterke economische clusters (zorg, maritiem (havens), energie, agri/datacentra en toerisme), waardoor ook sprake is van een groep mensen die in de Kop werkt maar buiten de kop woont.



De Kop en de MRA vullen elkaar aan op het gebied van woningbouwopgaven, verhuisdynamiek, economische ontwikkelingen en mobiliteit (Bron: *Woondeal NHN*).

De provincie beschrijft in de Woonagenda dat, voor het gehele grondgebied gestimuleerd wordt om zoveel mogelijk binnenstedelijk en bij OV-knooppunten bouwen.

Voor de Kop is dit al doorvertaald in de kwalitatieve beoordeling van plannen in het Convenant: 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'. Ook vertalen wij dit door naar alternatieve ontsluiting door bijvoorbeeld bouwen in de nabijheid van mobipunten of door deze juist in een woningbouwplan te integreren. Zo wordt enerzijds bijgedragen aan de klimaatopgave door mobiliteit te verduurzamen, anderzijds kan de schaarse ruimte efficiënter worden ingericht.

In de Kop spreekt het voor zich dat we aandacht hebben voor (de eventuele benodigde investeringen in) de regionale bereikbaarheid door de extra mobiliteit uit de afzonderlijke woningbouwlocaties. Het is daarvoor van belang dat de regionale bereikbaarheidseffecten van de beoogde nieuwbouwplannen meegenomen worden in de ruimtelijke procedures om zo te komen tot duurzame ontwikkelingen. Ook is er aandacht voor parkeerbeleid dat afgestemd is op het type omgeving en doelgroepen (in dit geval ov-georiënteerden) dit levert namelijk niet alleen meer ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte op, maar ook meer mogelijkheden voor verdichting en duurzame verstedelijking.

Partijen spreken het volgende af:

1. Om de kansen hiervoor inzichtelijk te maken en te benutten is het van belang de bereikbaarheidsuitgangspunten van de ontwikkellocaties vroegtijdig te bepalen en met elkaar te bespreken.
2. Het document 2021 Bereikbaarheidsvisie NHN april 2021.pdf is richtinggevend. De inzet op OV-bereikbaarheid in combinatie met de aanleg van regionale doorfietsroutes en het beter benutten van weginfrastructuur, geeft een heldere focus die goed aansluit bij de prioriteiten en strategische keuze van NHN, MRA, provincie en het Rijk.
3. Partijen zijn bewust van de regionale belangen ten aanzien van woningbouw in relatie tot de belangen als wegbeheerder en OV concessieverlener.

4. Op locaties met een goede ov-ontsluiting wordt aandacht gegeven aan lagere parkeernormen én deelmobiliteit.

S t e r k e k e r n e n , s t e r k e r e g i o ' s

De Kop hanteert de beweging 'Sterke kernen, sterke regio's', deze beoogt handvatten¹ te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. En om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. Het uitgangspunt is het behouden van de identiteit van de kern en het op peil houden van het voorzieningenniveau in deze kernen.

De handvatten betreffen de verbinding tussen de positie van de Kop in de provincie, ten opzichte van het DUS en de onderscheidende kwaliteiten van de kernen in de Kop.

Dit wordt nader toegelicht bij de leefomgeving.

S t e r k e k e r n e n h o u d e n r e g i o ' s v i t a a l

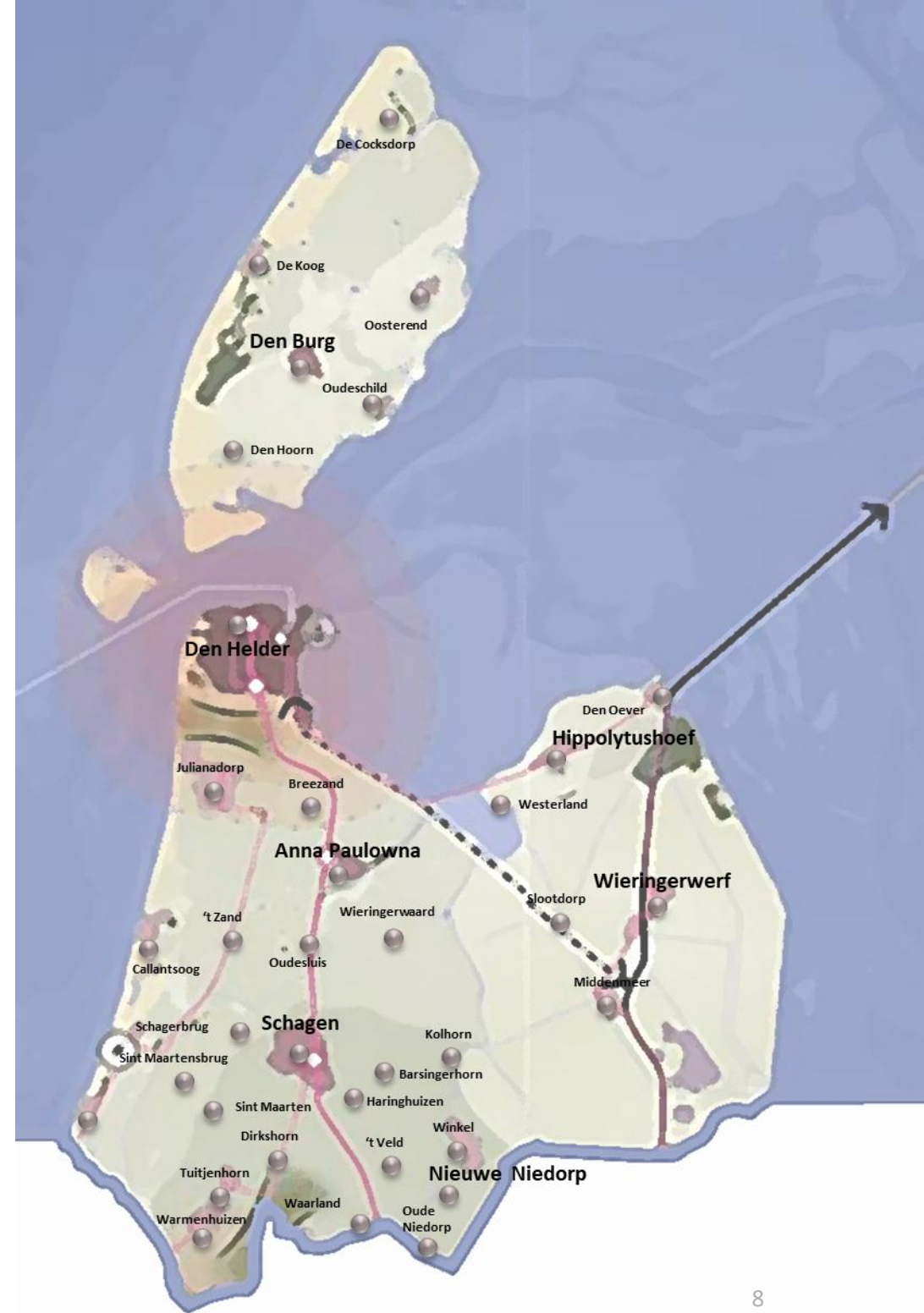
- Ontwikkelen op basis van eigen kracht en kwaliteiten
- Voorzieningenniveau en bereikbaarheid op peil houden
- Behoud en ontwikkeling van krachtige identiteiten
- Principe van versterken complementariteit en regionale netwerken
- Mogelijkheden om te bouwen voegen zich naar de vraag op dat moment

Het laatst genoemde is volledig geïntegreerd in het Convenant: 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'.

¹ In de Uitvoeringsagenda (Deel II) is hier een actie aangekoppeld onder het thema Algemeen.

Partijen spreken het volgende af:

1. Kernen en dorpskernen horen bij het regionale netwerk, versterken dat en zijn aanvullend op wat de centrumstad te bieden heeft en andersom. Zij bieden een woon- en werkmilieu passend bij dit type kern.
2. Het beleid is er op gericht om kernen hun eigen identiteit te laten behouden.
3. Versterking van de relatie met het landschap kan helpen hun identiteit krachtiger te maken.
4. Een groot deel van de nieuwbouwplannen wordt gerealiseerd in (of nabij) onze grotere kernen. Ook in en nabij de overige kernen waar behoefte is, maken we woningbouw mogelijk.



Leefomgeving

Inwoners van buiten de regio vinden de Kop steeds aantrekkelijker. Dat veroorzaakt meer verhuisbewegingen naar de Kop. Deze groei zal de komende jaren naar verwachting alleen nog maar toenemen. Een belangrijke factor daarvoor is de leefomgeving.

Een gezonde leefomgeving is voor iedereen belangrijk, dus ook bij de overweging waar je wilt wonen. Een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt. We zetten daarom in op een omgeving met een goede basiskwaliteit van het milieu (lucht, geluid, geur, bodem en waterkwaliteit) en aanwezigheid en toegang tot natuur, biodiversiteit en gezonde mobiliteit. Door gezondheid en een gezonde leefomgeving als belang mee te wegen in de woningbouwopgave en de uitwerking daarvan, waarborgen we een aantrekkelijke leefomgeving.

De Kop is, beschouwd vanuit een gezonde leefomgeving, een uitstekende regio om te wonen (zie [Bijlage: Leefomgeving](#)) én woningen toe te voegen.

Dit doen we als volgt. We nemen gezondheid mee bij de locatiekeuze van nieuwe woningen, de inrichting van wijken, de manier van en bouwen en de positie van woningen ten opzichte van eventuele hinderbronnen. We stimuleren gezondheid door de leefomgeving zo in te richten dat het uitnodigt tot gezond gedrag en (meer) bewegen.

In de uitvoeringen koppelen we de gezonde fysieke leefomgeving met opgaven in de sociale leefomgeving, biodiversiteit en klimaatadaptieve opgaven als hittestress.

Dit vraagt van partijen een andere blik op het huidige beleid en de toepassing hiervan.

Ter illustratie staat hieronder een exercitie die scherp inzichtelijk maakt dat bevolkingsdichtheid een relatief begrip is.

Bron: <https://brilliantmaps.com/empty-netherlands/>

Het is maar hoe je het bekijkt.



We zijn een dichtbevolkt land of een lege grote stad. De Amerikaanse website [Brilliantmaps.com](#) vergeleek Nederland met een aantal grote miljoenensteden en bracht dit in kaart.

Nederland staat op de 30e plek in de wereld als dichtstbevolkte land en is het dichtstbevolkte land van Europa. Dus lijkt het of ons land overvol is. Maar de kaart toont dat je er ook op een andere manier naar kunt kijken. Op deze manier is Nederland een relatief rustige stad.

Met 16,9 miljoen mensen in een gebied van 41.526 km², hebben we een populatiedichtheid van 407,4 mensen per km².

Dit is minder dan het gebied rond New York waar 23 miljoen mensen wonen op een oppervlakte van 34.490 km², dat uitkomt op een dichtheid van 724 per km².

Partijen spreken het volgende af:

1. Partijen bestendigen het Convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK/KwT) als regionale afstemming;
2. Regiogemeenten en Texel (Status Aparte) hanteren projecten tot en met 40 woningen binnenstedelijk als ondergrens. Over binnenstedelijke ontwikkelingen met minder woningen hoeft geen regionale afstemming plaats te vinden;
3. Partijen blijven vroegtijdig met elkaar in gesprek om gepaste oplossingen te vinden voor woningbouwplannen in de Kop;
4. Regiogemeenten en Texel (Status Aparte) passen de werkafspraken, zoals getoond in bijlage 1 bij Deel II: Uitvoeringsagenda, toe ten aanzien van ontwikkellocaties;
5. Partijen blijven in gesprek over de mogelijke gevolgen van de aanwijzing van bijzonder provinciaal landschap;
6. Partijen omarmen vernieuwende, innovatieve oplossingen, van ontwikkelaars, die passen bij de ontwikkelingen in de maatschappij;
7. Regiogemeenten en Texel (Status Aparte) zetten zich in, daar waar stikstof speelt bij de woningbouw, op het verminderen van de stikstofuitstoot in de bouw- en gebruiksfase. De Handreiking stikstofvrij bouwen van de provincie is daarvoor een instrument;
8. De provincie ondersteunt hierbij met kennis en middelen, waaronder de flexibele schil, en met de gebiedstafels van de gebiedsgerichte aanpak stikstof.
9. Partijen zetten zich in om stikstofruimte in de doelbank woningbouw te zetten om zo woningbouwprojecten die stikstofruimte nodig hebben door te kunnen laten gaan.
10. De provincie heeft voor stikstof een doelbank woningbouw opgericht. Wanneer er vulling is in deze bank, kunnen woningbouwprojecten die stikstofruimte nodig hebben, hiervan gebruik maken.

Woningtekort

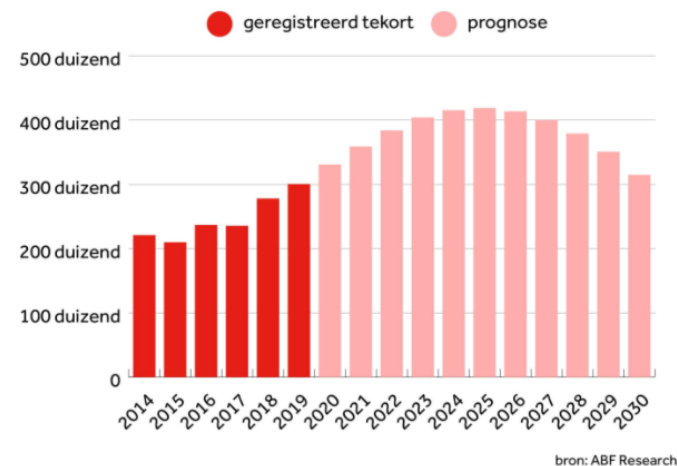
Zoals eerder opgemerkt schuurt de Kop tegen het Daily Urban System aan. De Kop heeft een gezonde leefomgeving, die we willen behouden en versterken. Maar er is ook sprake van een grote woningbouwopgave.

Hoe groot is die opgave? En hoe verhoudt die zich tot de kwantitatieve afspraken uit het Convenant: 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'?

De dialoog over het woningtekort krijgt zeer veel aandacht en er worden ook zeer veel onderzoeken gedaan. Om richting te kunnen geven wordt hieronder een aantal zaken geschetst

Begin dit jaar geeft ABF Research aan dat er nu een tekort van zo'n 300.000 woningen is. Zij houden dat tekort al jarenlang bij in opdracht van de overheid. Ook verwachten zij dat dit woningtekort verder zal stijgen. Het tekort wordt gebaseerd op het aantal huishoudens dat noodgedwongen geen eigen woning heeft. Ze wonen bijvoorbeeld samen met een ander huishouden. Dan gaat het bijvoorbeeld om mensen boven de 25 die nog een woning delen met huisgenoten of bij hun ouders wonen. Ook mensen die antikraak wonen in bijvoorbeeld kantoorpanden worden meegeteld.

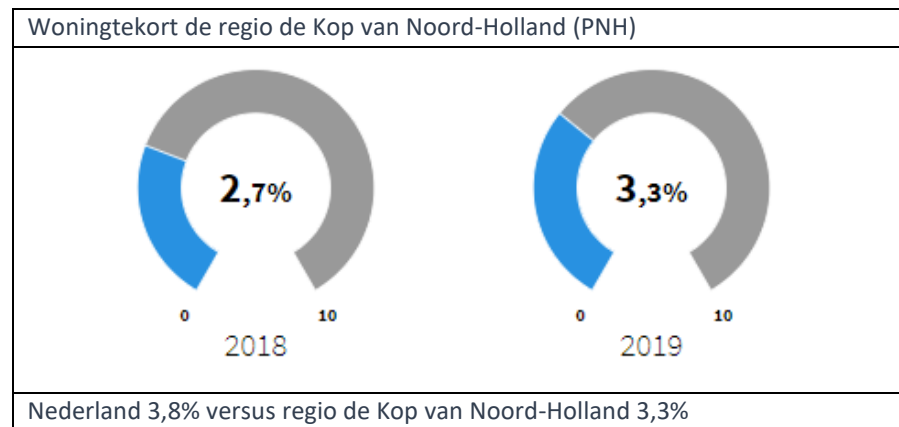
Ontwikkeling woningtekort



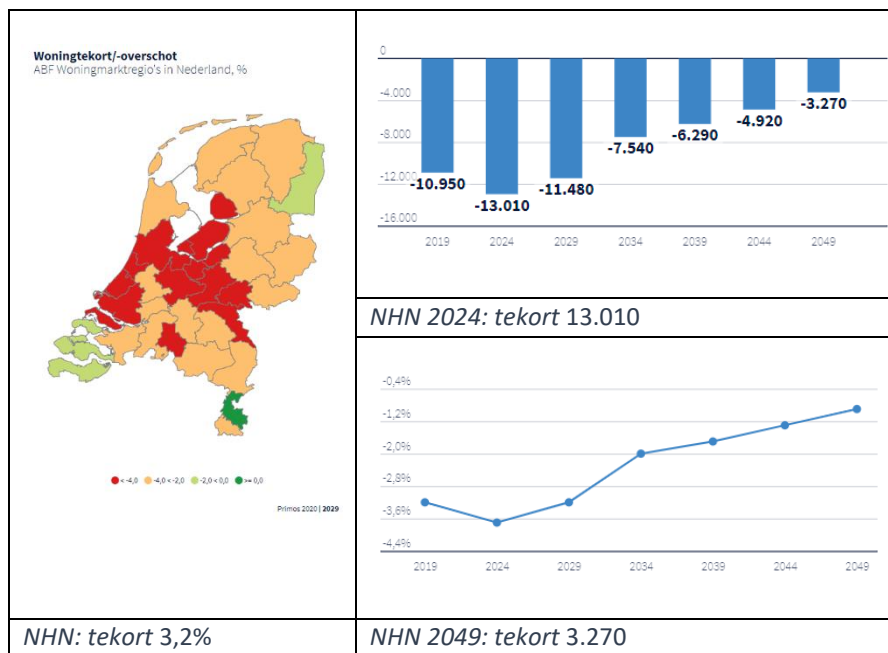
Wat voor beeld schetst een woningmarktanalyse? De behoefte aan woningen is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. De komende jaren is er nog volop groei in de regio waardoor het woningtekort hoog is en verder oploopt. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd door als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samen te werken. Van belang is dat er een steeds hogere instroom van nieuwe huishoudens is. Deze instroom wordt onder meer verklaard door de aantrekkelijke woningmarkt en aanwezigheid van 'nieuwe' banen en de instroom van terugkeerders.

Daarnaast zien we dat de bevolking vergrijsd en dat het aantal alleenstaanden toeneemt. Deze ontwikkelingen hebben impact op de toekomstige woningbehoefte in de regio. Er is veel vraag naar geschikte woningen voor ouderen en alleenstaanden. Veel huishoudens hebben moeite om adequaat in hun woningbehoeften te voorzien. Er is nu al een groot kwantitatief woningtekort in Noord-Holland Noord (ruim 3,2%, bron Primos 2020).

De provincie heeft cijfers over het woningtekort in de bepaalde regio's.



Bron: <https://cijfers.noord-holland.nl/dashboard/woningtekort>



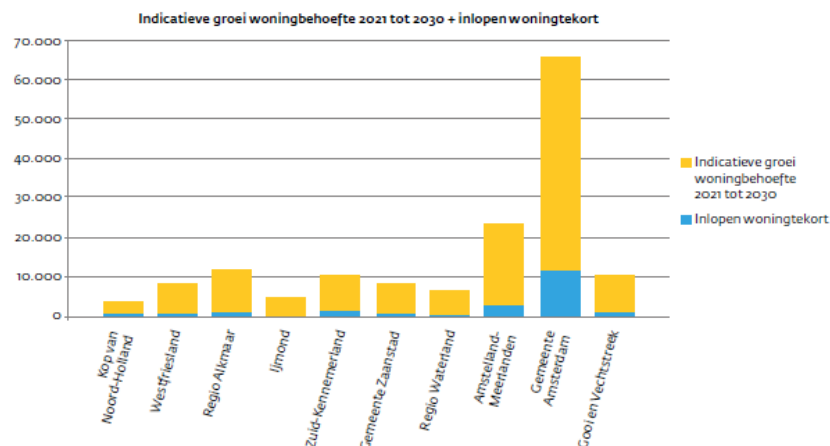
Bron: <https://primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/woningtekort---overschot>

Het Rijk streeft naar een acceptabel woningtekort in elke woningmarktregio van circa 2%, omdat het niet verstandig is het kwantitatieve woningtekort naar nul terug te brengen. Dat zou een volledig ontspannen woningmarkt betekenen waarbij er voor elk huishouden dat een zelfstandige woning zoekt in principe vrijwel direct een woning beschikbaar is (los van prijs, kwaliteit, locatie, et cetera). Een geheel ontspannen woningmarkt is sneller vatbaar voor problemen met verkoop- en verhuurbaarheid, waardedaling in kwetsbare segmenten en oplopende leegstand en daarmee gepaard gaande verloedering.

Bij het bepalen van het woningtekort wordt ervan uitgegaan dat de bestuurlijke afgesproken woningbouw tijdig gerealiseerd wordt. Hiervoor wordt plancapaciteit als bron gebruikt, hierin zijn alle plannen (zacht tot hard) actueel weergegeven.

In de eerste versie van het masterplan Wonen van de provincie Noord-Holland wordt getoond dat het totale woningtekort in ieder geval voor de regio Noord-Holland Noord 3.000 woningen betreft.

De volgende tabel laat de verdeling over de drie regio's in Noord-Holland Noord:



Uit het masterplan kan opgemaakt worden dat de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040, waarbij ook de woningbehoefte bepaald wordt omhoog is bijgesteld van circa 2.000 (75.600 in 2030 – 73.600 in 2019) naar 3.500.

Kop van Noord-Holland	2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
Bevolking	163.500	163.000	161.600	156.700	-6.800	-4%
Huishoudens	73.900	75.800	76.300	74.500	600	1%
Bevolking <15 jaar	24.500	23.000	22.900	23.300	-1.200	-5%
Bevolking 15-65 jaar	102.000	97.700	92.500	83.400	-18.600	-18%
Bevolking 65+	37.000	42.300	46.200	50.000	13.000	35%
Alleenstaand <65	15.200	15.100	14.500	12.900	-2.300	-15%
Alleenstaand 65+	10.600	13.100	15.100	17.600	7.000	66%
Gezin met kinderen	18.900	17.900	17.500	17.100	-1.800	-10%
Een oudergezin	5.200	5.100	4.900	4.700	-500	-10%
Paar zonder kinderen	24.100	24.700	24.300	22.200	-1.900	-8%
Woningbehoefte	73.600	75.300	75.600	73.600	0	0%

Bron: *Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040*

	Indicatieve bouwopgave 2021 tot 2030
Kop van Noord-Holland	Rond de 3.500

Bron: *Masterplan Wonen PNH*

Conclusie: de bestaande regionale woningbouwprogrammering, zoals opgesteld aan de hand van het Convenant: 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030', waarin de doel en richtwaarden zijn opgenomen gaat uit van te lage aantallen.

Een andere factor van betekenis is de druk vanuit de MRA regio. De overloop is een autonome ontwikkeling; mensen vestigen zich hier. Dat leidt tot verdringing op de woningmarkt. Op 7 juli 2021 sloot Regio De Kop in het samenwerkingsverband Noord-Holland Noord de Woondeal. Hierin wordt gesteld: De Kop van Noord-Holland interacteert met sterke economische clusters in Den Helder en de Wieringermeer (agriport en datacenters) met het centrale verstedelijkte gebied van Noord-Holland Noord en is zo ook onderdeel van het Daily Urban System. Dit uit zich ook in deze regio in druk op de regionale woningmarkt. Verder zijn in deze woondeal NHN de volgende zoeklocaties opgenomen:

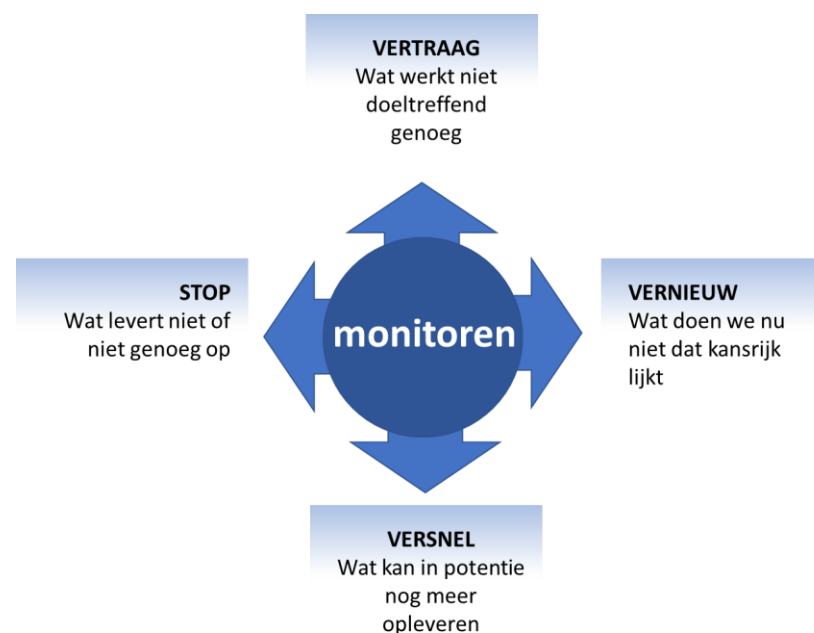
- Noordelijk op de lijn Alkmaar – Den Helder (circa 3.000 woningen);
- Den Helder mede als gevolg Energietransitie en groei militair civiele complex (1.500 woningen).

Tenslotte denken partijen dat deze deal ook tegen de economische omstandigheden in handelen en investeren mogelijk maakt, waardoor we de urgent woningzoekende niet in de kou zetten.

Partijen spreken het volgende af:

1. Partijen zetten zich in om uitvoering te geven aan de ondertekende Woondeal NHN, waarin de regio de Kop aan de lat staat voor een aanvullende opgave van 4.500 woningen;
2. Partijen vinden het belangrijk om in de behoefte te voorzien door de woningbouwproductie te versnellen en doen dit onder andere door:
 - inzetten op haalbaarheid en uitvoerbaarheid;
 - voorkomen van gebrek aan continuïteit bij de bouwers door voldoende zicht op (zekerheid van) beschikbaarheid locaties op de (middel)lange termijn;
 - planologische ruimte, beschikbaarheid van locaties, ook voor perioden na 5 jaar borgen;
 - voorkomen van stapeling ambities door overheden tegenover betaalbaar bouwen²;
 - meer thema's en nieuwe woonconcepten steunen in de ontwikkeling;
 - gemeenten maken hiervoor onder meer gebruik van de provinciale uitvoeringsregeling versnelling woningbouw
3. Partijen maken het mogelijk om adequaat en tijdig voldoende woningen toe te kunnen voegen, om te voorzien in de verwachte groei van de woningbehoefte én om het huidige woningtekort te verminderen;
4. Partijen onderkennen dat de verscheidenheid in de behoefte ook vraagt om verscheidenheid in oplossingen, zowel tijdelijke als structurele;
5. Partijen de kwantitatieve doel- en richtwaarden, zoals vastgelegd in het convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030', adaptief bijstellen om gehoor te geven aan het woningtekort;

6. Partijen omarmen het gestelde in de Woonagenda PNH dat er geen limiet aan woningaantallen bij binnenstedelijke projecten nabij een OV-knooppunt, of gelegen in een regio waar ook na 2030 groei van de woningbehoefte is voorzien. Bij deze projecten kunnen gemeenten besluiten om hogere aantallen woningen te realiseren om het woningtekort in te lopen, rekening houdend met de mogelijkheden en gevolgen voor mobiliteit en leefbaarheid.



² In de Uitvoeringsagenda (Deel II) is hier een actie aangekoppeld onder het thema Woningtekort.

O v e r i g

Naast de focus op de leefomgeving en woningbouwversnelling vragen de volgende onderwerpen binnen het taakveld wonen ook om aandacht:

- A. Betaalbaarheid en toegankelijkheid;
- B. Bestaande woningvoorraad (inclusief kwaliteitsverbetering);
- C. Aandachtsgroepen (inclusief 'Wonen en zorg');
- D. Toekomstbestendige en duurzame woningen;
- E. Circulair Bouwen.

Betaalbaarheid en toegankelijkheid

In de Kop staan de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt voor bepaalde categorieën woningzoekenden onder druk. Het gaat dan vooral om de volgende categorieën/doelgroepen:

- jongeren;
- starters;
- spoedzoekers;
- huishoudens met een laag inkomen;
- nieuwkomers en doorstromers met een midden/hoog inkomen;
- senioren met veranderende woonbehoeften met daarbij (mogelijke) doorstroming;
- buitenlandse werknemers
- vergunninghouders.

Buitenlandse werknemers

Economisch zal de regio in toenemende mate afhankelijk zijn van buitenlandse werknemers. Om meer zicht op de omvang van het aantal buitenlandse werknemers te krijgen, doen we in de regio de Kop nader onderzoek.



Zodra de onderzoekgegevens bekend zijn, bepalen we het vervolgtraject. Dit werken partijen uit in een apart document. Deze wordt mogelijk aan het woonakkoord toegevoegd.

Sociale huurwoningmarkt

In de Kop is er sprake van druk op de sociale huurwoningmarkt:³ Dit krijgt alle aandacht bij de lokale prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties.

Flexibele woonvormen

Flexibele woonvormen zijn een mogelijkheid om op korte termijn te voorzien in een woningvraag, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de bouw van permanente woningen. Zo biedt flexwonen een oplossing voor mensen die snel huisvesting nodig hebben maar daar niet jaren op kunnen wachten, zogenaamde spoedzoekers.

Met flexwonen worden verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen bedoeld. Kenmerkend is het tijdelijke karakter van tenminste één van de volgende aspecten:

- de woning zelf;
 - de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of;
 - het gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst.
- Hoewel 'tijdelijkheid' het sleutelwoord is, geldt dat de *behoefte* aan meer flexibiliteit in de beschikbaarheid van woningen, voor onder andere spoedzoekers en buitenlandse werknemers, structureler is.

Circulair Bouwen

We zetten middels circulaire woningbouw en gebiedsontwikkeling in op een gebouwde omgeving welke is ontworpen, ontwikkeld en gebouwd zonder uitputting van hulpbronnen, milieuvervuiling en achteruitgang van ecosystemen die de draagkracht van onze planeet overschrijdt. We zorgen er voor dat circulair bouwen op economisch verantwoorde wijze bijdraagt aan het welzijn en de gezondheid van mens en dier, aan het creëren van goede banen, en dat het de afhankelijkheid van schaarse materialen minimaliseert.

³ Bron: *Rapport Beleidsreactie onderzoek Wachttijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland*

Dit kunnen we bereiken door het toepassen van minder nieuwe materialen, materialen met een lagere milieu-impact zoals biobased materialen, en door het hergebruik van materialen bij einde levensduur te stimuleren. In samenwerking met partners zullen we per project kiezen wat haalbare doelen en middelen zijn. Hierbij wordt er rekening mee gehouden dat maatregelen reëel en haalbaar moeten zijn voor de marktpartijen en er samen op weg gegaan wordt naar een volledig circulaire bouwsector.

We brengen dit ter uitvoering door een gezamenlijk leertraject⁴ op te zetten over circulair bouwen in de provincie. Daarin worden circulaire ambities verder uitgewerkt en bepalen we samen de lat en ambities bij verschillende projecten. De provincie zal bovendien de regionale circulaire kansen op het gebied van circulair bouwen in kaart brengen..

Partijen spreken het volgende af:

1. Partijen zetten zich in om creatief flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen mogelijk te maken;
2. Partijen onderzoeken welke mogelijkheden er zijn op het gebied van extra flexibele- en/of tijdelijke woningen. Daarbij gaat het ook om acties zoals met partners onderzoeken van de mogelijke locaties en het uitwerken van de (on)mogelijkheden. Bij voldoende potentie: het stimuleren hiervan door het organiseren van bijeenkomsten (kennisoverdracht) en het opstellen van een handboek met (proces)tips.
3. Flexwoonprojecten voor spoedzoekers, werknemers, studenten, vergunninghouders vallen binnen een flexibele schil waarbij we de volgende uitgangspunten hanteren:
 - periode maximaal 20 jaar;
 - niet-permanent, dus hoeven niet opgenomen te worden in het KwK/KwT;
 - ook hierbij gebruiken we de adaptieve programmeringsprincipes uit het convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'

4. Partijen zetten zich in op het instellen van specifieke op doorstroming gerichte experts (aanjaagteam of doorstromingscoach). Door bijvoorbeeld corporaties te inspireren om na te gaan of het werken met tijdelijke contracten voor instromers kan helpen en het stimuleren van een voorrangregeling waarmee senioren en scheefwoners bij geschikte middenhuurwoningen voorrang krijgen;
5. Partijen willen inzicht in de omvang van het aantal buitenlandse werknemers die in onze regio werken en verblijven. We willen passende maatregelen nemen met als doel dat buitenlandse werknemers op een kwalitatieve wijze wonen in de omgeving van hun werk. Om meer zicht op de omvang van het aantal buitenlandse werknemers te krijgen, doen we in de Kop nader onderzoek;
6. De provincie zorgt minimaal twee maal per jaar voor een actueel overzicht van subsidiemogelijkheden, biedt informatie aan de gemeenten over de subsidievoorwaarden en ondersteunt de gemeenten actief bij het aanvragen van subsidies. De provincie en de gemeenten stellen elkaar op de hoogte van ontwikkelingen in het eigen beleid en in uitvoeringsinstrumenten zoals subsidieregelingen, daar waar dit betrekking heeft op de onderwerpen van het woonakkoord.
7. We dragen als provincie in samenwerking met gemeenten bij aan het reeds lopende bouwprogramma van C-creators. In dit leernetwerk over circulair bouwen wordt actief samengewerkt in een ecosysteem van partners (o.a. lokale overheden, private partijen, en kennisinstellingen) om kennis uit te wisselen rondom circulair bouwen. We stellen door nauw samen te werken gezamenlijk de beleidsambities voor circulair bouwen in de provincie verder op. Zo sturen we in de gehele provincie in elk woningbouwproject op innovatie en het stimuleren van de markt van circulaire bouw.
8. Bijlage A – Plannen in de lijst en op de kaart wordt iedere zes maanden geactualiseerd.

⁴ de invulling van het leertraject wordt in samenwerking tussen de gemeenten, de provincie en partners ontwikkeld

Overlegstructuur

Uitvoering en monitoring van de afspraken opgenomen in dit woonakkoord vindt plaats via de bestaande overlegstructuur van de POROEZ. Minimaal eenmaal per jaar sluit de gedeputeerde Wonen van de provincie Noord-Holland aan bij dit overleg. Op dat moment worden ook eventuele knelpunten in de voortgang besproken, waarbij gezamenlijk naar oplossingen wordt gezocht. Het portefeuillehoudersoverleg wordt ambtelijk voorbereid; de provincie is structureel aanwezig bij het ambtelijke regio-overleg. Minimaal één keer per jaar agenderen partijen een specifiek onderwerp uit dit woonakkoord voor het portefeuillehoudersoverleg, met het doel om hier gezamenlijk op te verdiepen, kennis hierover met elkaar te delen en indien aan de orde afspraken te maken over benodigde acties.

Budget en capaciteit

De regiogemeenten en Texel (status aparte) zorgen ervoor dat er budget en ambtelijke capaciteit beschikbaar is om de acties opgenomen in de uitvoeringsagenda (deel II) te kunnen uitvoeren. De provincie biedt de mogelijkheid om -afhankelijk van de subsidieregeling- voor maximaal 50 of 75% van de kosten subsidie aan te vragen via de 'Uitvoeringsregeling Woonakkoorden'.

Looptijd, periodieke evaluatie en beëindiging

Deze bestuursovereenkomst, inclusief Bijlagen, treedt in werking met ingang van de dag na bestuurlijke accordering door de provincie en de regiogemeenten. Partijen evalueren deze bestuursovereenkomst uiterlijk op 1 januari 2023 en 1 januari 2026, en kunnen deze tussentijds wijzigen als alle partijen dit noodzakelijk vinden. Partijen kunnen deze bestuursovereenkomst schriftelijk beëindigen. Alvorens één der partijen overgaat tot beëindiging, treden partijen hierover in overleg.

Aldus door partijen voor akkoord ondertekend op 8 maart 2022:

Naam organisatie	Vertegenwoordiger	Handtekening
College van Burgemeester en Wethouders	Wethouder Mevrouw H. Keur	
Den Helder		
College van Burgemeester en Wethouders	Wethouder De heer T.J.M. Groot	
Hollands Kroon		
College van Burgemeester en Wethouders	Wethouder De heer J.C.J. Beemsterboer	
Schagen		
College van Burgemeester en Wethouders	Wethouder Mevrouw H. Huisman-Peelen	
Texel		
Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland	Gedeputeerde De heer C. Loggen	

Bijlagen

1. Een gezonde leefomgeving - De Kop versus MRA

Hoe woon jij? Bekijk met [check je plek](#) hoe jouw leefomgeving scoort. Je leefomgeving is namelijk belangrijk voor je gezondheid. Hoe is de luchtkwaliteit? Zijn er veel wegen in de buurt die geluidsoverlast geven? Is er veel groen in je omgeving waar je kunt ontspannen?

Amsterdam IJburg



2. Leefomgevingskwaliteit

- Standaard (2019)
- Standaard (2020)
- Standaard (2021)
- Standaard (2022)
- Standaard (2023)
- Standaard (2024)
- Standaard (2025)
- Standaard (2026)
- Standaard (2027)
- Standaard (2028)
- Standaard (2029)
- Standaard (2030)
- Standaard (2031)
- Standaard (2032)
- Standaard (2033)
- Standaard (2034)
- Standaard (2035)
- Standaard (2036)
- Standaard (2037)
- Standaard (2038)
- Standaard (2039)
- Standaard (2040)
- Standaard (2041)
- Standaard (2042)
- Standaard (2043)
- Standaard (2044)
- Standaard (2045)
- Standaard (2046)
- Standaard (2047)
- Standaard (2048)
- Standaard (2049)
- Standaard (2050)

9 µg PM_{2,5} / m³
17 µg NO₂ / m³
52 dB
+ 0.3 °C t.o.v. landelijk gebied
1% van het oppervlak
38% van het oppervlak
782 zichtbare sterren

Amsterdam Noord



2. Leefomgevingskwaliteit

- Standaard (2019)
- Standaard (2020)
- Standaard (2021)
- Standaard (2022)
- Standaard (2023)
- Standaard (2024)
- Standaard (2025)
- Standaard (2026)
- Standaard (2027)
- Standaard (2028)
- Standaard (2029)
- Standaard (2030)
- Standaard (2031)
- Standaard (2032)
- Standaard (2033)
- Standaard (2034)
- Standaard (2035)
- Standaard (2036)
- Standaard (2037)
- Standaard (2038)
- Standaard (2039)
- Standaard (2040)
- Standaard (2041)
- Standaard (2042)
- Standaard (2043)
- Standaard (2044)
- Standaard (2045)
- Standaard (2046)
- Standaard (2047)
- Standaard (2048)
- Standaard (2049)
- Standaard (2050)

10 µg PM_{2,5} / m³
24 µg NO₂ / m³
63 dB
+ 0.8 °C t.o.v. landelijk gebied
14% van het oppervlak
51% van het oppervlak
366 zichtbare sterren

Almere



2. Leefomgevingskwaliteit

- Standaard (2019)
- Standaard (2020)
- Standaard (2021)
- Standaard (2022)
- Standaard (2023)
- Standaard (2024)
- Standaard (2025)
- Standaard (2026)
- Standaard (2027)
- Standaard (2028)
- Standaard (2029)
- Standaard (2030)
- Standaard (2031)
- Standaard (2032)
- Standaard (2033)
- Standaard (2034)
- Standaard (2035)
- Standaard (2036)
- Standaard (2037)
- Standaard (2038)
- Standaard (2039)
- Standaard (2040)
- Standaard (2041)
- Standaard (2042)
- Standaard (2043)
- Standaard (2044)
- Standaard (2045)
- Standaard (2046)
- Standaard (2047)
- Standaard (2048)
- Standaard (2049)
- Standaard (2050)

9 µg PM_{2,5} / m³
14 µg NO₂ / m³
56 dB
+ 0.5 °C t.o.v. landelijk gebied
4% van het oppervlak
52% van het oppervlak
742 zichtbare sterren

Haarlem



2. Leefomgevingskwaliteit

- Standaard (2019)
- Standaard (2020)
- Standaard (2021)
- Standaard (2022)
- Standaard (2023)
- Standaard (2024)
- Standaard (2025)
- Standaard (2026)
- Standaard (2027)
- Standaard (2028)
- Standaard (2029)
- Standaard (2030)
- Standaard (2031)
- Standaard (2032)
- Standaard (2033)
- Standaard (2034)
- Standaard (2035)
- Standaard (2036)
- Standaard (2037)
- Standaard (2038)
- Standaard (2039)
- Standaard (2040)
- Standaard (2041)
- Standaard (2042)
- Standaard (2043)
- Standaard (2044)
- Standaard (2045)
- Standaard (2046)
- Standaard (2047)
- Standaard (2048)
- Standaard (2049)
- Standaard (2050)

10 µg PM_{2,5} / m³
21 µg NO₂ / m³
57 dB
+ 1.2 °C t.o.v. landelijk gebied
7% van het oppervlak
44% van het oppervlak
312 zichtbare sterren

Dirkshorn



2. Leefomgevingskwaliteit

- Standaard (2019)
- Standaard (2020)
- Standaard (2021)
- Standaard (2022)
- Standaard (2023)
- Standaard (2024)
- Standaard (2025)
- Standaard (2026)
- Standaard (2027)
- Standaard (2028)
- Standaard (2029)
- Standaard (2030)
- Standaard (2031)
- Standaard (2032)
- Standaard (2033)
- Standaard (2034)
- Standaard (2035)
- Standaard (2036)
- Standaard (2037)
- Standaard (2038)
- Standaard (2039)
- Standaard (2040)
- Standaard (2041)
- Standaard (2042)
- Standaard (2043)
- Standaard (2044)
- Standaard (2045)
- Standaard (2046)
- Standaard (2047)
- Standaard (2048)
- Standaard (2049)
- Standaard (2050)

8 µg PM_{2,5} / m³
10 µg NO₂ / m³
< 45 dB
+ 0.2 °C t.o.v. landelijk gebied
8% van het oppervlak
80% van het oppervlak
946 zichtbare sterren

Anna Paulowna



2. Leefomgevingskwaliteit

- Standaard (2019)
- Standaard (2020)
- Standaard (2021)
- Standaard (2022)
- Standaard (2023)
- Standaard (2024)
- Standaard (2025)
- Standaard (2026)
- Standaard (2027)
- Standaard (2028)
- Standaard (2029)
- Standaard (2030)
- Standaard (2031)
- Standaard (2032)
- Standaard (2033)
- Standaard (2034)
- Standaard (2035)
- Standaard (2036)
- Standaard (2037)
- Standaard (2038)
- Standaard (2039)
- Standaard (2040)
- Standaard (2041)
- Standaard (2042)
- Standaard (2043)
- Standaard (2044)
- Standaard (2045)
- Standaard (2046)
- Standaard (2047)
- Standaard (2048)
- Standaard (2049)
- Standaard (2050)

7 µg PM_{2,5} / m³
10 µg NO₂ / m³
53 dB
+ 0.2 °C t.o.v. landelijk gebied
6% van het oppervlak
82% van het oppervlak
1557 zichtbare sterren

Den Helder



2. Leefomgevingskwaliteit

- Standaard (2019)
- Standaard (2020)
- Standaard (2021)
- Standaard (2022)
- Standaard (2023)
- Standaard (2024)
- Standaard (2025)
- Standaard (2026)
- Standaard (2027)
- Standaard (2028)
- Standaard (2029)
- Standaard (2030)
- Standaard (2031)
- Standaard (2032)
- Standaard (2033)
- Standaard (2034)
- Standaard (2035)
- Standaard (2036)
- Standaard (2037)
- Standaard (2038)
- Standaard (2039)
- Standaard (2040)
- Standaard (2041)
- Standaard (2042)
- Standaard (2043)
- Standaard (2044)
- Standaard (2045)
- Standaard (2046)
- Standaard (2047)
- Standaard (2048)
- Standaard (2049)
- Standaard (2050)

7 µg PM_{2,5} / m³
10 µg NO₂ / m³
45 dB
+ 0.1 °C t.o.v. landelijk gebied
2% van het oppervlak
86% van het oppervlak
1441 zichtbare sterren

Den Burg



2. Leefomgevingskwaliteit

- Standaard (2019)
- Standaard (2020)
- Standaard (2021)
- Standaard (2022)
- Standaard (2023)
- Standaard (2024)
- Standaard (2025)
- Standaard (2026)
- Standaard (2027)
- Standaard (2028)
- Standaard (2029)
- Standaard (2030)
- Standaard (2031)
- Standaard (2032)
- Standaard (2033)
- Standaard (2034)
- Standaard (2035)
- Standaard (2036)
- Standaard (2037)
- Standaard (2038)
- Standaard (2039)
- Standaard (2040)
- Standaard (2041)
- Standaard (2042)
- Standaard (2043)
- Standaard (2044)
- Standaard (2045)
- Standaard (2046)
- Standaard (2047)
- Standaard (2048)
- Standaard (2049)
- Standaard (2050)

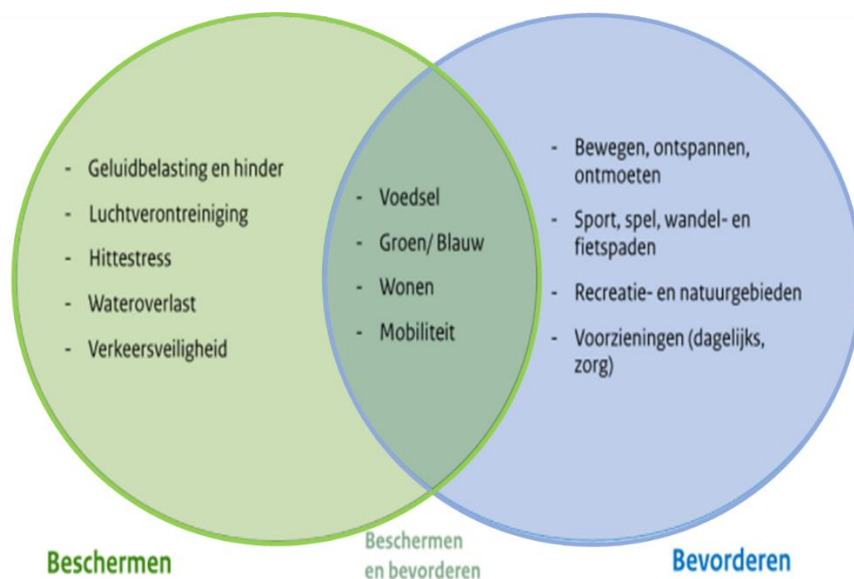
7 µg PM_{2,5} / m³
9 µg NO₂ / m³
47 dB
+ 0.1 °C t.o.v. landelijk gebied
4% van het oppervlak
78% van het oppervlak
1404 zichtbare sterren

De volgende aspecten worden beoordeeld:

1. Fijnstof in de lucht (2019)
2. Stikstofdioxide in de lucht (2019)
3. Geluid in de omgeving
4. Zomerhitte in de stad
5. Schaduwrijke bomen binnen 500 meter
6. Groen binnen 500 meter
7. Hoe donker is het 's nachts?

Als we naar deze indicatoren kijken scoort de huidige leefomgeving van de Kop een stuk beter dan die van de MRA.

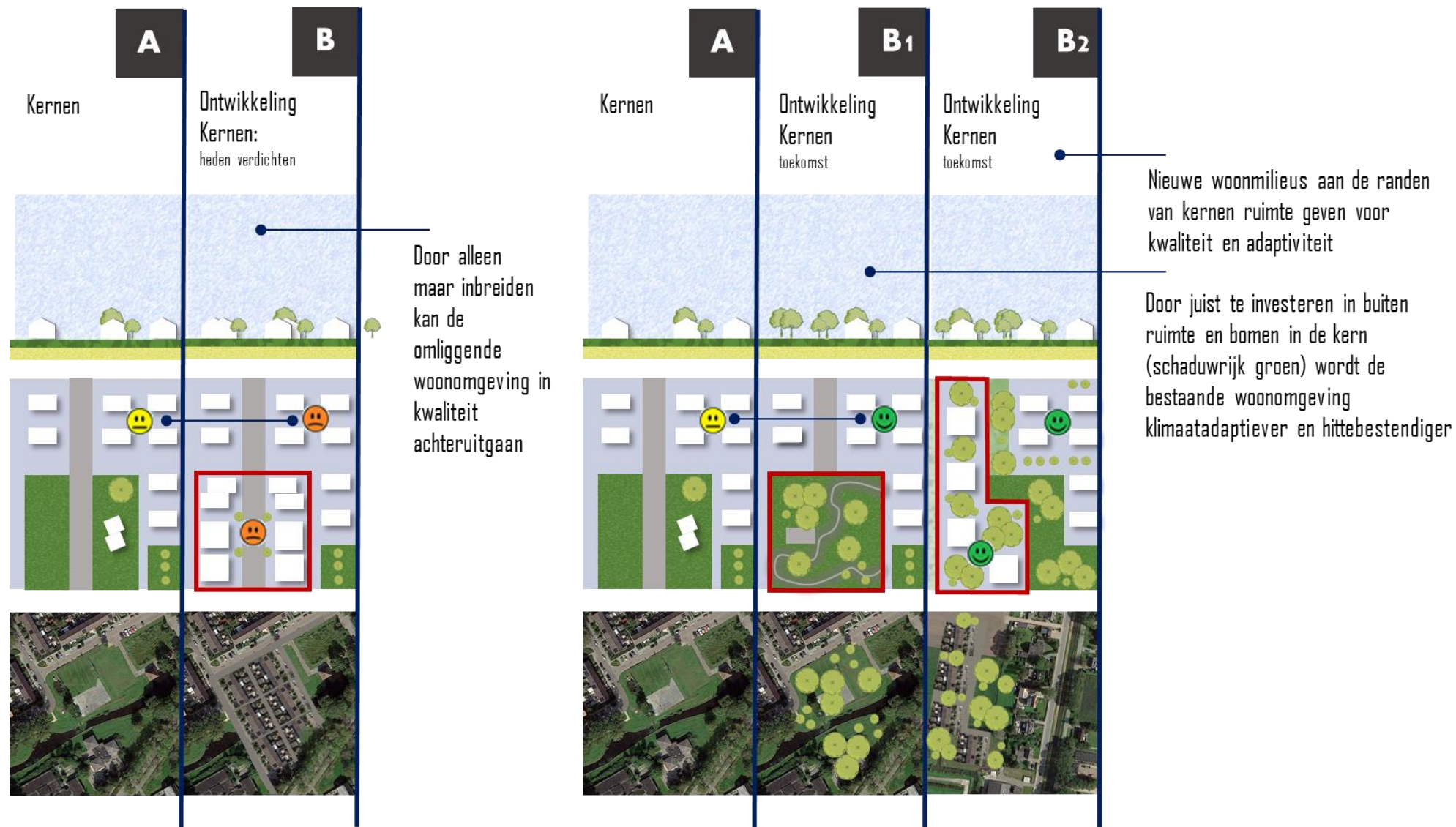
Het gaat naast gezondheidsbescherming ook om gezondheidsbevordering. Daarbij denk ik aan meer creëren van voldoende groen/water dat uitnodigt tot bewegen (gezonde leefstijl) en ontmoeten (sociaal contact) in wijken het zgn. ommetje in de wijk, ruimte voor gezonde mobiliteit (actief transport; lopen, fietsen naar/van school/werk, voorzieningen en goede OV), toegang tot recreatie en natuurgebieden, voorzieningen als zorg, voldoende passend en betaalbaar woningaanbod, voorkom stapeling van milieueffecten et cetera.



[Terug naar hoofdtekst](#)

2. Een andere benadering

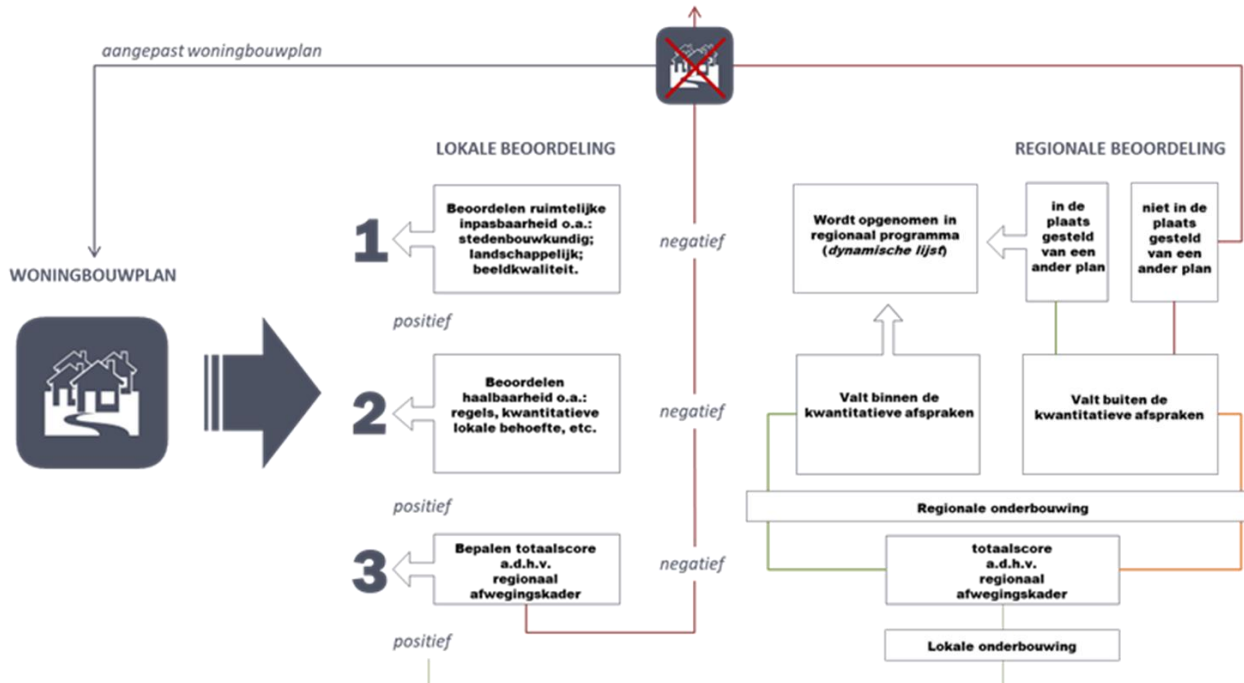
Een interessant vraagstuk is of verdichten/inbreiden altijd de oplossing is, nu dat de woonkwaliteit en de leefomgeving onder druk kan zetten.







woningbouwplan wordt niet opgenomen in regionaal programma



Hier zijn de hoofdstappen getoond voor drie situaties:

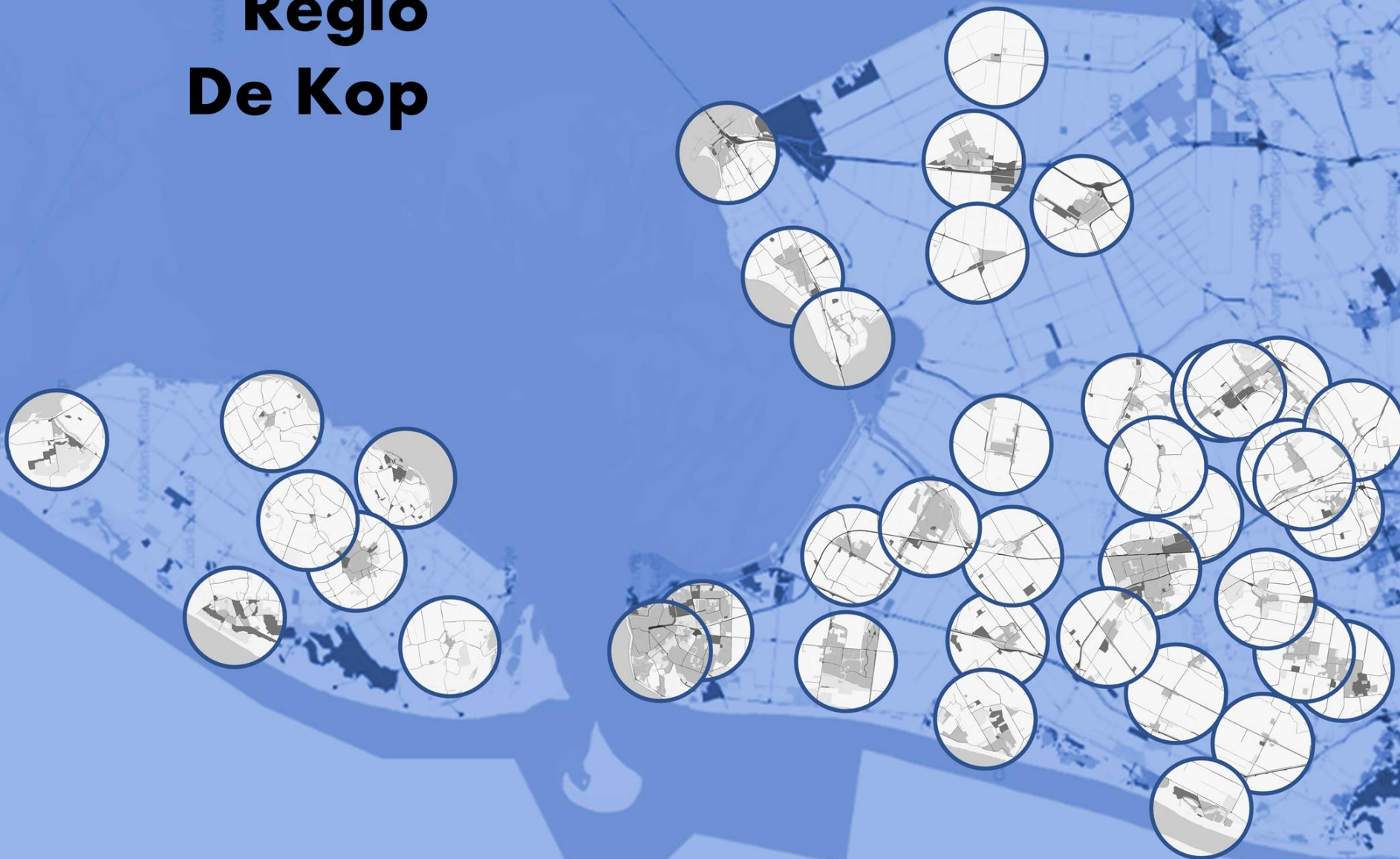
1. Plan voldoet aan regels;
2. Plan voldoet niet aan regels en gelegen in stedelijk gebied;
3. Plan voldoet niet aan regels en gelegen in landelijk gebied.

Bij situaties 2 & 3 kan natuurlijk ook het proces tussentijds stoppen. Hiervoor kunnen zeer veel verschillende redenen zijn zoals bijvoorbeeld:

- Plan is niet meer financieel haalbaar door de wensen van de gemeente;
- Uit de onderzoeken blijkt de het plan niet kan vanwege milieutechnische beperkingen;
- Plan kan niet in overeenstemming gebracht worden met regels (niet zijnde regionale afstemming) uit Omgevingsverordening;
- Plan voldoet niet aan kaders uit de lokale omgevingsvisie
- Plan wordt niet omarmt door college/gemeenteraad;
- Plan voldoet niet aan de regionale afspraken;
- Plan sneuvelt bij rechtbank/raad van state;
- Bezwaar van omwonenden zo groot dat initiatiefnemer afziet van plan;
- et cetera.

Bijlage A

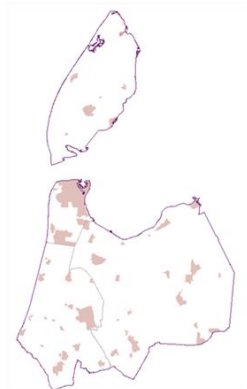
Regio De Kop



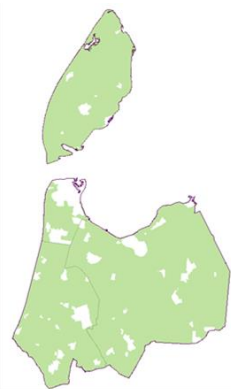
3 maart 2022

DOEL AFSPRAKEN

Het grondgebied van de Kop is conform de omgevingsverordening in onderverdeeld in stedelijk- en landelijk gebied.

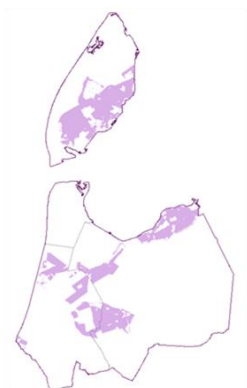


Stedelijk gebied



Landelijk gebied

Daarnaast gelden er diverse beschermingsregimes voor het grondgebied, zoals het Bijzonder provinciaal landschap (BPL).



Bijzonder provinciaal landschap (BPL)



Landelijk gebied en BPL

Het stedelijk gebied betreft circa 6.091(8%) hectare en het landelijk gebied 68.237 hectare (92%).

Van het landelijk gebied betreft circa 11.333 hectare (17%) ook het beschermingsregime Bijzonder provinciaal landschap.

In het kader van de omgevingsverordening PNH, paragraaf 6.1.1 en Artikel 12 van de omgevingsregeling NH2020, houden de regiogemeenten en Texel (Status Aparte) lijst van woningbouwplannen in het landelijk gebied. Al deze plannen zijn regionaal afgestemd conform het Convenant-Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 en voldoen aan het kwantitatief- en kwalitatief-afwegingskader, horende bij het convenant.

Van de geplande nieuwe woningen bevindt zich momenteel circa 4,7 % (oplopend tot 22,4% in periode 2024 tot en met 2030) in het landelijk gebied en 95,3 % (aflopende tot 77,6% in periode 2024 tot en met 2030) binnenstedelijk.

Op de lijst staan 71 plannen. Hierbij wordt opgemerkt dat het overzicht van de lijst is opgebouwd conform de reguliere adaptieve lijst horende bij het convenant. Dit betekent dat de lijst twee periodes onderscheid namelijk de periode 2020 tot 2024 en de periode 2020 tot en met 2030.

Omdat het woonakkoord een andere looptijd kent dan het convenant duiden we hier een globaal overzicht van de plannen op de lijst in relatie tot de looptijd van het woonakkoord.

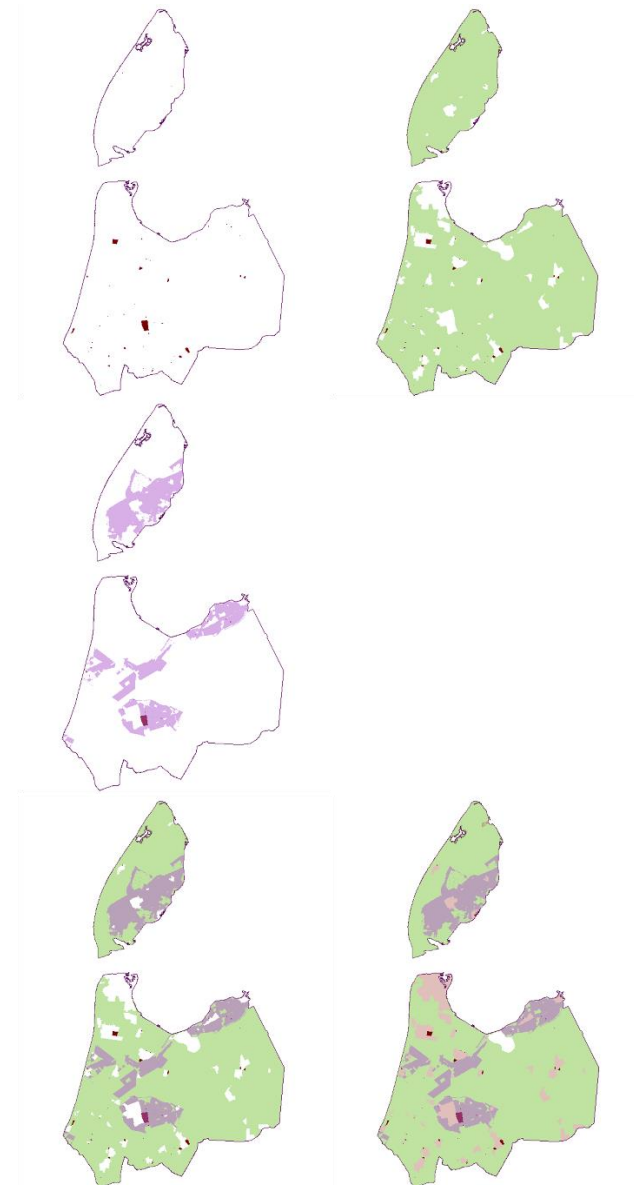
21	plannen betreffen	het toevoegen van één	woning
3	plannen betreffen	het toevoegen van twee	woningen
5	plannen betreffen	het toevoegen van drie	woningen
1	plan betreft	het toevoegen van vier	woningen
2	plannen betreffen	het toevoegen van vijf	woningen
1	plan betreft	het toevoegen van zes	woningen
1	plan betreft	het toevoegen van zeven	woningen
1	plan betreft	het toevoegen van negen	woningen
1	plan betreft	het toevoegen van tien	woningen
4	plannen betreffen	het toevoegen van elf	woningen
1	plan betreft	het toevoegen van negentien	woningen
2	plannen betreffen	het toevoegen van twintig	woningen

In totaal zijn dit 43 plannen (circa 143 woningen tot 2025). De andere 27 plannen resulteren in circa 265 tot 2025 en de daarna nog voor na 2024 in toegevoegde woningen aan de woningvoorraad. Deze plannen kennen een woningraming van circa 2000 woningen voor de periode 2020 tot en met 2030.

Van de 73 plannen zijn 18 plannen ook gelegen in het Bijzonder provinciaal landschap.

De 55 plannen gelegen in het landelijk gebied beslaan een oppervlakte van 97,5 hectare en de 17 plannen in het Bijzonder provinciaal landschap beslaan een oppervlakte van 191,9 hectare.

Van het oppervlakte van het landelijk gebied 68.237 hectare wordt circa 290 hectare (0,4%) gebruikt voor de woningbouwplannen. Voor het gedeelte dat ook het beschermingsregime Bijzonder provinciaal landschap kent wordt circa 1,6% gebruikt voor de woningbouwplannen.



Al de plannen in het landelijk gebied inclusief het gedeelte dat ook het beschermingsregime Bijzonder provinciaal landschap kent worden weergegeven in de navolgende lijst.

Hierin is aangegeven of een plan gelegen is in het landelijk gebied, of het ook het beschermingsregime Bijzonder provinciaal landschap is gelegen (ja/nee), of een plan nog vertrouwelijk is (ja/nee), het aantal woningen per plan en de raming van de realisatie over twee planperiodes en de planstatus. Vervolgens wordt de grondhouding van partijen weergegeven.

GRIJS: Partijen zijn akkoord. Er heeft al een volwaardig vooroverleg/afstemming plaatsgevonden met een positieve uitkomst en of plannen zijn al in procedure.

GEEL: Partijen zijn akkoord. Het plan voldoet aan de relevante regels uit de omgevingsverordening m.b.t. woningbouw en deze plannen kunnen in procedure worden gebracht.

BLAUW: Partijen zijn in beginsel akkoord. Het plan voldoet aan de relevante regels uit de omgevingsverordening m.b.t. woningbouw en deze plannen kunnen in procedure worden gebracht, mits voorzien van rijks ladder onderbouwing.

GROEN: Partijen zijn in beginsel akkoord. Het plan voldoet aan de relevante regels uit de omgevingsverordening m.b.t. woningbouw en deze plannen kunnen in procedure worden gebracht., mits voorzien van de toelichting dat de kernkwaliteiten in acht zijn genomen en regels zijn opgenomen ter bescherming van geldende kernkwaliteiten.

ROZE: Partijen zijn nog met elkaar in gesprek over het plan. Waarbij de focus ligt op het zoveel mogelijk voorkomen van aantasting van de kernkwaliteiten, de negatieve effecten zoveel mogelijk zijn beperkt en de overblijvende effecten zijn gecompenseerd.

De volgende grondhoudingen komen op deze lijst niet voor maar worden wel al opgenomen met betrekking tot de reguliere actualisatie van deze lijst.

PAARS: Partijen gaan nog met elkaar in gesprek over het plan.

ORANJE: Partijen gaan nog met elkaar in gesprek over het plan en het plan voldoet (nog) niet aan de gestelde voorwaarden.

Op de volgende pagina's wordt de basislijst met plannen getoond.

Hierbij is afgesproken dat plannen tot 12 woningen in de basislijst getoond worden als één regel met totaal aantallen conform de methodiek als gehanteerd bij het Convenant: 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'. Aanvullend wordt hierbij door middel van een hyperlink verwezen naar het totaaloverzicht van deze plannen.

Onderstaand overzicht toont de thans bekende woningbouwplannen in het werkingsgebied 'landelijk gebied', variërend van idee tot concreet voornemen. Doel van deze lijst is primair de (vroegtijdige) afstemming van deze plannen tussen gemeenten onderling en met provincie Noord-Holland. Deze lijst is daarmee geen garantie voor het wel of niet kunnen starten van een woningbouwplanprocedure. Ontwikkeling van woningbouwplannen is pas mogelijk nadat de processtappen conform de provinciale omgevingsverordening en –regeling, de ladder voor duurzame verstedelijking, in samenwerking met de provincie Noord-Holland, zijn doorlopen en akkoord zijn. Dat geldt voor deze plannen uiteraard ook. Dit proces wordt door de afzonderlijke gemeente waar het betrekking op heeft verder opgepakt. Regionale afstemming laat onverlet de overige regels in de Omgevingsverordening en houdt niet in dat de provincie geen bezwaar heeft vanuit andere provinciale belangen c.q. regelgeving dan de regels die gelden voor woningbouw. Op het moment dat een plan in procedure gaat zal het moeten voldoen aan de op dat moment geldende provinciale regels. De locaties zijn aangedragen en toegelicht door de individuele regiogemeenten. Deze lijst wordt geactualiseerd als daarvoor aanleiding is. De locaties van de plannen zijn terug te vinden op www.plancapaciteit.nl

Plannen in de lijst

postcode gebied

De Kop

Zie [hier](#) voor meer informatie.

Nieuwe Niedorp
De Koog
Waarland
Waarland
Oudesluis
Oosterend
Sint Maartensbrug
Waarland
Anna Paulowna
Sint Maarten
Julianadorp
Den Helder
Warmenhuizen
Tuitjenhorn
Wieringerwerf
Julianadorp

Plan naam	Landelijke gebied	Bijzonder provinciaal landschap	Vertrouwelijk	Saldo toe te voegen woningen	Saldo 2020 tot 2024 KwK	Saldo 2020 tot met 2030 KwK	Planstatus
-----------	-------------------	---------------------------------	---------------	------------------------------	---------------------------	-------------------------------	------------

Divers (plannen tot 12 woningen)	-	-	-	132	97	132	3 plan/besluit in voorbereiding en 2x 4A
----------------------------------	---	---	---	-----	----	-----	--

Ooievaarsweg 6	ja	nee	nee	19	19	19	3 plan/besluit in voorbereiding
Boodtlaan	ja	nee	nee	20	20	20	3 plan/besluit in voorbereiding
Jonkerstraat 30- 'Knarrenhof' seniorenwoningen	ja	nee	nee	20	0	20	4A potentiële locatie in visie
Volleringweg naast nummer 5	ja	nee	nee	23	0	23	4A potentiële locatie in visie
De Akker 15	ja	nee	nee	24	0	24	3 plan/besluit in voorbereiding
Achter de bijenkorf	ja	nee	nee	28	28	28	3 plan/besluit in voorbereiding
Oude Schoollocatie	ja	nee	nee	25	25	25	3 plan/besluit in voorbereiding
Veluweweg44 loonbedrijf Bruin fase 2	ja	nee	nee	35	25	35	3 plan/besluit in voorbereiding
Seniorencomplex Molenvaart-Kruiswin	ja	nee	nee	47	0	47	3 plan/besluit in voorbereiding
Rode kool fase 2	ja	nee	nee	49	0	49	3 plan/besluit in voorbereiding
fase 5 Willem Alexanderhof	ja	nee	nee	55	0	55	2A Vastgesteld plan/besluit
Station Zuid	ja	nee	nee	60	0	60	2 plan/besluit in voorbereiding
Dergmeerweg 46	ja	nee	nee	60	0	60	3 plan/besluit in voorbereiding
Bogtmanweg	ja	nee	nee	74	40	74	3 plan/besluit in voorbereiding
Terpweg	ja	nee	nee	85	0	30	4A potentiële locatie in visie
Julianadorp Langevliet	ja	nee	nee	365	0	365	4A potentiële locatie in visie

Grondhouding

DIVERS

BLAUW

GRIJS

BLAUW

BLAUW

BLAUW

GRIJS

BLAUW

BLAUW

GRIJS

BLAUW

BLAUW

ORANJE

BLAUW

BLAUW

GRIJS

BLAUW

postcode gebied

Plan naam	Landelijke gebied	Bijzonder provinciaal landschap	Vertrouwelijk	Saldo toe te voegen woningen	Saldo 2020 tot 2024 KWK	Saldo 2020 tot met 2030 KWK	Planstatus
-----------	-------------------	---------------------------------	---------------	------------------------------	---------------------------	-------------------------------	------------

Grondhouding

Breezand
Nieuwe Niedorp
Nieuwe Niedorp
Dirkshorn
Nieuwe Niedorp
Wieringerwerf
Anna Paulowna
Nieuwe Niedorp
Winkel
Callantsoog

Naast Pastoor Verhoeffpark	ja	nee	nee	30	0	30	4A potentiële locatie in visie
Dorpsstraat 78	ja	nee	nee	75	0	35	3 plan/besluit in voorbereiding
Westerweg-Westerhof	ja	nee	nee	75	0	75	3 plan/besluit in voorbereiding
Zoeklocatie. Gronden aansluiten dorp noordzijde	ja	nee	nee	100	0	20	4A potentiële locatie in visie
Oosterweg	ja	nee	nee	180	0	180	3 plan/besluit in voorbereiding
Zuid-Oost-rand van de hoofdkern Wieringerwerf	ja	nee	nee	180	0	90	4A potentiële locatie in visie
Ten zuiden van Randweg Anna Paulowna	ja	nee	nee	300	0	75	4A potentiële locatie in visie
Kostverlorenstraat	ja	nee	nee	370	0	170	3 plan/besluit in voorbereiding
Limmerschouw	ja	nee	nee	400	0	200	4A potentiële locatie in visie
Zoekgebied-Camping kleinbegin	ja	ja	nee	40	0	40	3 plan/besluit in voorbereiding

BLAUW

BLAUW

GEEL

BLAUW

BLAUW

BLAUW

BLAUW

BLAUW

BLAUW

ORANJE

Schagen
Den Burg
Petten

Zoekgebied Schagen-Oost (1)	ja	ja	nee	400	30	110	3 plan/besluit in voorbereiding
Achter Hoefslag	ja	ja	nee	78	78	78	4A potentiële locatie in visie
Zoeklocatie-Zuiderhazedwardsdijk (HHNK-locatie)	ja	ja	nee	50	0	50	4A potentiële locatie in visie

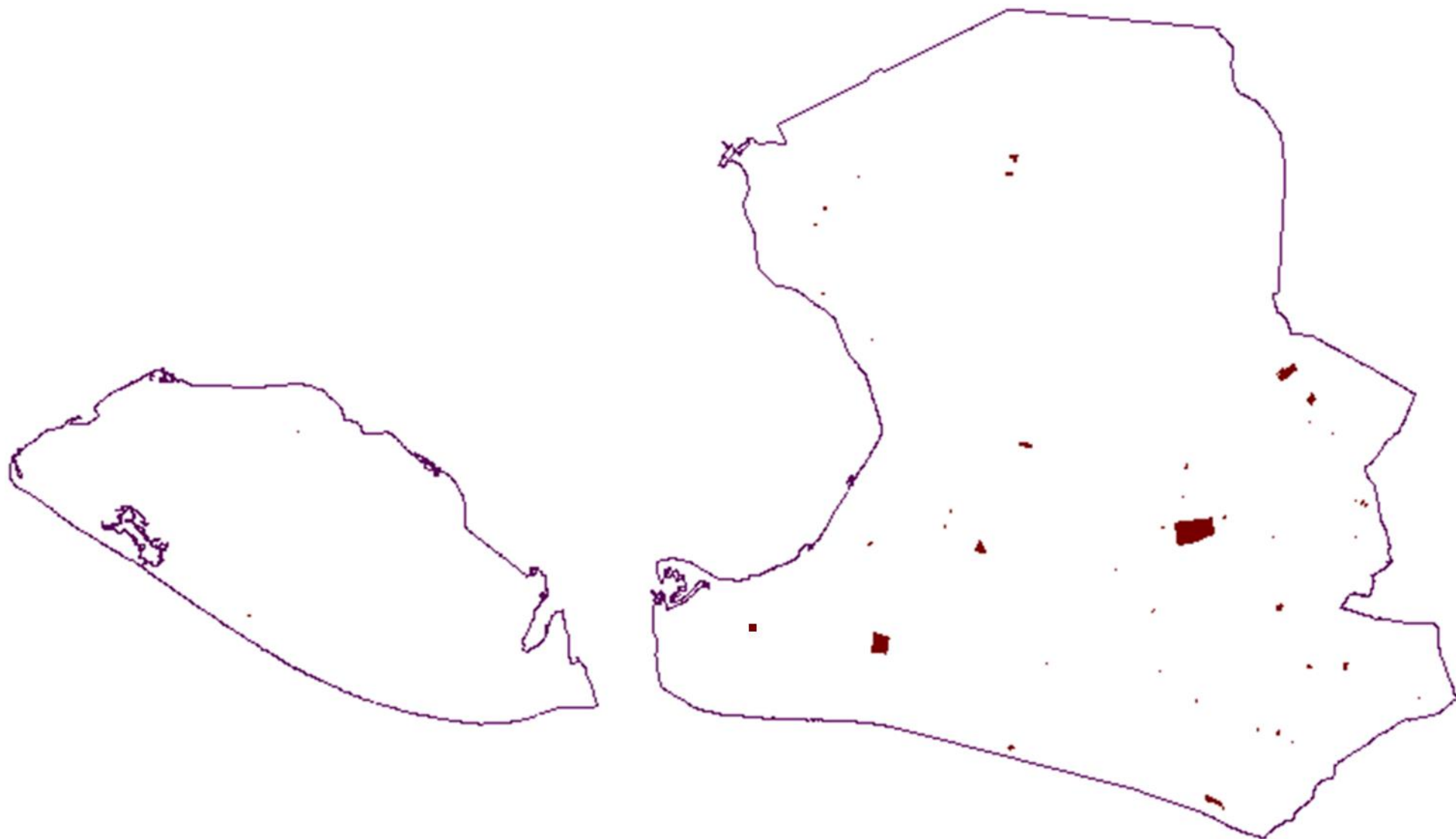
ROZE

ORANJE

ROZE

(1) Over dit plan "Schagen-Oost" vinden tussen de provincie Noord-Holland en gemeente Schagen gesprekken plaats.

Plannen op een kaart:



BIJLAGE: Plannen tot 12 woningen

postcode gebied	Plan naam	Landelijke gebied	Bijzonder provinciaal landschap	Vertrouwelijk	Saldo toe te voegen woningen	Saldo 2020 tot 2024 Kwk	Saldo 2020 tot met 2030 Kwk	Planstatus
-----------------	-----------	-------------------	---------------------------------	---------------	------------------------------	---------------------------	-------------------------------	------------

Nieuwe Niedorp	Oosterweg	ja	nee	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Slootdorp	Hippolytushoeverweg 2	ja	nee	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Lutjewinkel	Wateringskant 1	ja	nee	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Burgerbrug	Grote Sloot 121	ja	nee	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
t Zand	Keinsmerweg 86 en 84a	ja	nee	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
t Zand	Groteweg 18	ja	nee	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Tuitjenhorn	Kalverdijkerlaantje 20	ja	nee	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Dirkshorn	Middenweg 78	ja	nee	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Waarland	Volleringweg 7a	ja	nee	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Waarland	Weelwegtussen 14 en 18	ja	nee	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Schagerbrug	Belkmerweg 141	ja	nee	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Zijdewind	De Weel 20	ja	nee	nee	2	2	2	3 plan/besluit in voorbereiding
Waarland	Kerkstraat 98	ja	nee	nee	2	0	2	3 plan/besluit in voorbereiding
't Veld	Koggeweg 12	ja	nee	nee	3	3	3	3 plan/besluit in voorbereiding
Burgerbrug	Oude schoollocatie	ja	nee	nee	3	3	3	3 plan/besluit in voorbereiding

Grondhouding

BLAUW

GEEL

GRIJS

GEEL

GEEL

GEEL

GEEL

GEEL

GEEL

GEEL

GEEL

GRIJS

GEEL

GEEL

GEEL

postcode gebied

Plan naam	Landelijke gebied	Bijzonder provinciaal landschap	Vertrouwelijk	Saldo toe te voegen woningen	Saldo 2020 tot 2024 KwK	Saldo 2020 tot met 2030 KwK	Planstatus
-----------	-------------------	---------------------------------	---------------	------------------------------	---------------------------	-------------------------------	------------

Warmenhuizen
t Zand
Schagerbrug
't Veld
Anna Paulowna
Haringhuizen
Hippolytushoef
't Veld
Lutjewinkel
Nieuwe Niedorp
Nieuwe Niedorp
Anna Paulowna
Burgerbrug
Waarland
Westerland
Hippolytushoef
Hippolytushoef
Kolhorn
Barsingerhorn

Molenweg 7	ja	nee	nee	3	3	3	3 plan/besluit in voorbereiding
Bosweg (2 plannen nabij elkaar)	ja	nee	nee	3	0	3	3 plan/besluit in voorbereiding
Grote Sloot 252	ja	nee	nee	4	4	4	3 plan/besluit in voorbereiding
Koggeweg	ja	nee	nee	5	5	5	3 plan/besluit in voorbereiding
De Krakeling	ja	nee	nee	6	6	6	3 plan/besluit in voorbereiding
Muggenburgerweg 2-4	ja	nee	nee	7	0	7	4A potentiële locatie in visie
Stroeërdijk 5	ja	nee	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Doorbraakweg 1	ja	nee	nee	1	1	1	4 plan/besluit in voorbereiding
Wateringskant 1	ja	nee	nee	1	1	1	4 plan/besluit in voorbereiding
Kanaal Alkmaar-Kolhorn – Westerweg	ja	nee	nee	11	11	11	3 plan/besluit in voorbereiding
Parallel aan de Westerweg	ja	nee	nee	11	0	11	3 plan/besluit in voorbereiding
Molenvaart 353a	ja	nee	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Burgerweg naast 10	ja	nee	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Veluweweg t.o. 40	ja	nee	nee	9	0	9	4A potentiële locatie in visie
Waterweg 1a	ja	ja	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Polderweg 2	ja	ja	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Parallelweg 10	ja	ja	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
De Strook 41a	ja	ja	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Heerenweg 24	ja	ja	nee	2	2	2	3 plan/besluit in voorbereiding

Grondhouding

BLAUW

GEEL

GEEL

GRIJS

GRIJS

GEEL

GRIJS

GEEL

GRIJS

BLAUW

GEEL

GRIJS

GEEL

BLAUW

GROEN

GROEN

ORANJE

GROEN

ORANJE

postcode gebied

Plan naam	Landelijke gebied	Bijzonder provinciaal landschap	Vertrouwelijk	Saldo toe te voegen woningen	Saldo 2020 tot 2024 KwK	Saldo 2020 tot met 2030 KwK	Planstatus
-----------	-------------------	---------------------------------	---------------	------------------------------	---------------------------	-------------------------------	------------

Barsingerhorn
t Zand
Schagen
Hippolytushoef
Barsingerhorn
Hippolytushoef

Burgemeester A. Wiedijkstraat 1	ja	ja	nee	5	5	5	3 plan/besluit in voorbereiding
Korte Belkmerweg 46	ja	ja	nee	1	1	1	3 plan/besluit in voorbereiding
Keins 1	ja	ja	nee	3	0	3	3 plan/besluit in voorbereiding
Irisstraat 2a fase 1	ja	ja	nee	10	10	10	3 plan/besluit in voorbereiding
Heerenweg 128	ja	ja	nee	11	11	11	3 plan/besluit in voorbereiding
Irisstraat 2a fase 2	ja	ja	nee	11	11	11	3 plan/besluit in voorbereiding

Grondhouding
 ORANJE
 GROEN
 GROEN
 ORANJE
 ORANJE
 ORANJE

BIJLAGE: Omgevingsregeling NH2020

Artikel 2.12 Woningbouw

1. De afspraken als bedoeld in artikel 6.3, eerste lid, en artikel 6.10, eerste lid, van de verordening over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties, bestaan uit regionale afspraken en woonakkoorden.

2. Regionale afspraken:

- a. betreffen in ieder geval de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente;
- b. zijn gebaseerd op de door de provincie vastgestelde bevolkingsprognose;
- c. zijn onderwerp van monitoring;
- d. kunnen worden bijgesteld wanneer daar aanleiding voor is; en
- e. worden overeengekomen door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio.

3. Woonakkoorden:

- a. bevatten de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid;
- b. zijn in overeenstemming met het provinciale woonbeleid;
- c. bevatten een overzicht en een kaart van de woningbouwplannen in landelijk gebied;
- d. bevatten een afspraak vanaf welke omvang binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen in de betreffende Woonakkoordregio regionaal afgestemd dienen te worden;
- e. gelden voor minimaal 5 jaar met de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen; en
- f. worden overeengekomen door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio en door Gedeputeerde Staten.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2.12 Woningbouw

Het artikel is geformuleerd als een 'kunnen' bepaling, om aan te geven dat het maken van de regionale afspraken een verantwoordelijkheid is van de gemeenten in de regio zelf. Het maken van regionale afspraken is geen verplichting, maar dergelijke afspraken zijn wel nodig om nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Regionale afspraken over woningbouw kunnen in meerdere documenten worden vastgelegd. In de praktijk ontwikkelen gemeenten in regioverband doorgaans de volgende producten die op elkaar aansluiten:

1. een regionale woonvisie voor 10 jaar met een doorkijk;
2. een regionaal woonakkoord als uitvoeringsagenda voor 5 jaar; en,
3. een regionale woningbouwprogrammering voor 5 tot 10 jaar met een methodiek om nieuwbouw en transformatieplannen af te wegen en een projectenlijst.

De woningbouwprogrammering kan al dan niet onderdeel uitmaken van het woonakkoord. De producten worden indien gewenst tussentijds bijgesteld en zijn onderwerp van monitoring.

Regionale afspraken

De regionale afspraken hebben betrekking op woonakkoorden en de regionale woningbouwprogrammering.

Woonakkoorden

De regio's in Noord-Holland stellen als uitwerking van het provinciaal woonbeleid regionale woonakkoorden op. De woonakkoorden dienen in overeenstemming te zijn met de provinciale Omgevingsvisie en de uitgangspunten, speerpunten, richtinggevende principes van de provinciale Woonagenda. In een woonakkoord tussen provincie en regio worden tenminste afspraken over potentiële bouwlocaties in landelijk gebied opgenomen, zodat gemeenten aan de voorkant duidelijkheid hebben of er provinciale ruimtelijke beschermingsregimes op de locatie aan de orde zijn. De betreffende locaties in landelijk gebied worden op een kaart aangegeven. Het opnemen van deze locaties in een woonakkoord gaat vooraf aan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt getoetst of realisatie binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is.

Programmering

De regionale woningbouwprogrammering blijft een regionaal-gemeentelijke verantwoordelijkheid en zien we als bijlage bij de te sluiten woonakkoorden. Dit deel van de 'regionale afspraken' wordt door de regio zelf vastgesteld en bevat afspraken over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering voor de komende 5 jaar met een doorkijk naar 10 jaar. Hierbij kan tevens worden afgesproken vanaf welke omvang binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen in de betreffende Woonakkoordregio regionaal afgestemd worden of alleen opgenomen in de programmering, zonder deze eerst regionaal af te stemmen. De programmering moet inzicht geven in de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren locaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente (oftewel een projectenlijst).

Prognoses

De regionale woningbouwprogrammering is gebaseerd op de regionale indicatieve woningbehoefte uit de door de provincie vastgestelde bevolkingsprognose. Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de prognoses, als bijvoorbeeld de uitkomst van de monitoring daarvoor aanleiding geeft.

Overgangsbepaling woonakkoorden

Artikel 4.2 bevat een overgangsbepaling voor de periode tot 1 juli 2021.

Uitvoeringsagenda:

'Meer passende woningen in de Kop'

Kop van Noord-Holland 2022-2026



GEMEENTE
Schagen

Gemeente Texel

.txl



24 februari 2022





UITVOERINGSAGENDA 'MÉÉR PASSENDE WONINGEN IN DE KOP'

Bij deze uitvoeringsagenda staat efficiëntie voor op.

ALGEMEEN

1. De regiogemeenten organiseren samen met het waterschap en de provincie gemiddeld één keer per jaar een ambitietafel om kansrijke nieuwe locaties voor woningbouw inzichtelijk te maken. In relatie tot de reeds beoogde locaties voor woningbouw en in onderlinge samenhang. Het “daily urban system” staat centraal. We kijken in de regio naar potentiële woningbouwlocaties in samenhang met aanverwante relevante thema's als biodiversiteit, klimaatadaptatie, bereikbaarheid, werkgelegenheid en de ontwikkeling van de regio als een aantrekkelijke en duurzame woon- en leefomgeving vanuit de ambities. We richten ons in eerste instantie op locaties die bijdragen aan een optimale woon- en leefomgevingskwaliteit en behoud of versterking van natuur- en landschapswaarden. Voor Texel (status aparte) wordt dit overleg zelfstandig georganiseerd.
2. Partijen organiseren netwerkbijeenkomsten rond specifieke onderwerpen met een uitwisselingskarakter, waarbij partijen met elkaar in gesprek gaan over knelpunten en/of oplossingen. Daar betrekken we ook (de ervaringen van) het Rijk en andere regio's buiten de provincie bij.
3. Partijen organiseren masterclasses rond een aantal thema's waar kennisontwikkeling centraal staat.
4. Partijen organiseren bijeenkomsten om de voortgang van de uitvoeringsagenda te bespreken en tot eventuele bijstelling te komen. Er kan ook gedacht worden aan sessies met bestuurders van de belangrijkste partijen in het veld (bijvoorbeeld Klankbordgroep versnelling woningbouw). Dit wordt gekoppeld aan het gestelde onder 'Overlegstructuur' in het woonakkoord.
5. Partijen werken mogelijke scenario's uit als gevolg van de coronacrisis en stikstof-problematiek en formuleren daarbij mogelijke acties (inclusief taken en verantwoordelijkheden per partij).
6. Partijen zetten een supervisor in op het thema wonen, die vooral ook een meewerkend voorman is, zodat voorbereiding en werkzaamheden voor de regio opgepakt en voorbereid kunnen worden. Hierbij kan ook gedacht worden aan de monitoring en uitvoering/actualisering van het KWK/KWT en woonakkoord.
7. Monitoring van de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten uit het woonakkoord wordt uitgewerkt. De uitkomsten van de monitoring zullen in de ambtelijke en bestuurlijke overleggen besproken worden. Wij willen als regiogemeenten, aanvullend op de bestaande publiek-private monitoring, meer inzicht in welke prijssegmenten en woningtypen de afgelopen jaren zijn gerealiseerd. Daarom werken we samen aan een regionaal monitoringssysteem. We maken gebruik van inzichten en instrumenten van het provinciale leertraject 'datagedreven werken' en daar waar mogelijk van de gegevens van de Woningmakers. Mogelijk kunnen we hier ook kennis opdoen van de van het project dat op dit moment de gemeenten Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk hebben als opdracht hebben gegeven aan de VU om op basis van big data / data analyse een monitor te ontwikkelen die een actueel en real time inzicht geeft in de woningbehoefte.
8. Een goede bereikbaarheid van de regio is een belangrijke voorwaarde om woningbouw mogelijk te maken. De regiogemeenten en de provincie zetten zich gezamenlijk in om, met hulp van het Rijk, de Vervoerregio en andere betrokken partijen de bereikbaarheid van de regio te waarborgen en waar nodig te verbeteren.
9. De handvatten van de beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' wordt op de eerste plaats nader uitgewerkt in een lokale omgevingsvisie en/of woonvisie. Aanvullend wordt er verkent of een nadere regionale uitwerking nodig is. Indien dit niet het geval is dan is een zorgvuldige afweging gemotiveerd aanwezig. Als blijkt dat de Kop hier kansen ziet wordt er gezamenlijk aan een nadere uitwerking opgesteld.



LEEFOMGEVING

1. Partijen ontwikkelen een vaste dataset die de behoefte inzichtelijk maakt. Mogelijk kan dit samen met het CBS en het dataresearchcenter Schagen;

WONINGTEKORT

1. Partijen ontwikkelen een vaste dataset die de krapte inzichtelijk maakt. Mogelijk kan dit samen met het CBS en het dataresearchcenter Schagen;
2. Partijen voeren onderzoek uit om inzicht te krijgen in welke mogelijkheden er zijn op het gebied van extra flexibele- en/of tijdelijke woningen. Daarbij gaat het ook om acties zoals met partners onderzoeken van de mogelijke locaties en het uitwerken van de (on)mogelijkheden. Bij voldoende potentie: het stimuleren hiervan door het organiseren van bijeenkomsten (kennisoverdracht) en het opstellen van een handboek met (proces)tips.
3. Partijen stellen een memo op waarin nader ingegaan wordt op het voorkomen van stapeling ambities door overheden tegenover betaalbaar bouwen. Hier kunnen mogelijk ook vervolg acties uit volgen.

BETAALBAAR WONEN

1. Partijen trekken samen op in de lobby richting de rijksoverheid om de investeringscapaciteit van woningcorporaties en anderen te vergroten om betaalbaar wonen te garanderen.
2. In het streven de woningvoorraad betaalbaar te houden vormen we een instrumentenkoffer betaalbare woningvoorraad, dit om creatief flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen mogelijk te maken. We helpen deze ook actueel te houden.

BESTAANDE WONINGVOORRAAD

1. De verduurzaming van de woningvoorraad met pilots op het gebied van circulair bouwen met uitwisseling van kennis en ervaring. Daarnaast staan we voor de opgave om de impact te reduceren van de door ons gebruikte (bouw)materialen. We zetten daarom in op een gebouwde omgeving welke is ontworpen, ontwikkeld en gebouwd zonder uitputting van hulpbronnen, milieuvervuiling en achteruitgang van ecosystemen die de draagkracht van onze planeet overschrijdt. We zorgen er voor dat circulair bouwen op economisch verantwoorde wijze bijdraagt aan het welzijn en de gezondheid van mens en dier, aan het creëren van goede banen, en dat het de afhankelijkheid van schaarse materialen minimaliseert.
2. Partijen zetten een pilot op om senioren te stimuleren naar een passende, gelijkvloerse woning te verhuizen. De pilot kan een voorranglabel senioren omvatten en bijvoorbeeld inzetten op het wegnemen van financiële drempels in de vorm van huurprijzbehoud na verhuizing en een tegemoetkoming in de verhuiskosten. Zo'n pilot kan als experiment op grond van de Huisvestingsverordening voor een jaar worden uitgevoerd. De partijen kunnen bij succes van de pilot meerjarig hieraan gaan samen te werken. Dit kan mede mogelijk gemaakt worden door een subsidie van de provincie Noord-Holland.
3. Partijen zetten zich in op het instellen van specifieke op doorstroming gerichte experts (aanjaagteam of doorstromingscoach). Door bijvoorbeeld corporaties te inspireren om na te gaan of het werken met tijdelijke contracten voor instromers kan helpen en het stimuleren van een voorrangstelling waarmee senioren en scheefwoners bij geschikte middenhuurwoningen voorrang krijgen;



AANDACHTSGROEPEN

1. Partijen onderzoeken welke mogelijkheden er zijn op het gebied van extra flexibele- en/of tijdelijke woningen;
2. Partijen werken, in aanvulling op het kwantitatief- en kwalitatief afwegingskader, het derde basis afwegingskader aanbod nader uit.
3. De regiogemeenten en Texel (status aparte) stimuleren de realisatie van een grote diversiteit aan nieuwe woonconcepten (al dan niet met ontmoetingsruimten). Deze kunnen soms lokaal en soms regionaal van aard zijn. De mate waarin ondersteuning wordt geboden verschilt. De regiogemeenten houden hierbij rekening met de toenemende behoefte aan voldoende specifieke woonvormen of woonwensen, bijvoorbeeld mantelzorg woningen of 24-uurs zorg.

BUITENLANDSE WERKNEMERS

1. Partijen willen inzicht in de omvang van het aantal buitenlandse werknemers die in onze regio werken en verblijven. We willen passende maatregelen nemen met als doel dat buitenlandse werknemers op een kwalitatieve wijze wonen in de omgeving van hun werk. Om meer zicht op de omvang van het aantal buitenlandse werknemers te krijgen, doen we in de Kop nader onderzoek.
2. De regio maakt een plan van aanpak voor het vervolg nadat inzicht is verkregen in de omvang van het aantal buitenlandse werknemers. Daarbij wordt ook in beeld gebracht welke huisvesting op dit moment aanwezig is in de regio. Het plan van aanpak schetst de situatie waarbij de inzet die nu al wordt gepleegd wordt opgeschaald en waarbij er door de (extra) interne en externe inzet voortvarender wordt doorgepakt. De regionale schaal waarop het plan wordt uitgerold vraagt meer (interne en externe) inzet en coördinatie dan tot nu toe is georganiseerd.
3. In regionaal verband gaat elke gemeente samen met de provincie op zoek naar passende locaties voor logies/huisvesting en levert een overzicht van potentiële locaties voor logies/huisvesting. Deze locaties kunnen zowel binnen bestaand stedelijk gebied als in het landelijk gebied liggen. Initiatieven vanuit de markt voor nieuwe woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers worden op haalbaarheid bekeken. De provincie deelt de kennis. Gezien de complexiteit en urgentie van de opgave verkent de provincie of een provinciale regierol wenselijk of noodzakelijk is.
4. Alle gemeenten zetten (in meer of mindere mate) in op handhaving waar het gaat om illegale huisvesting.

TOEKOMSTBESTENDIGE EN DUURZAME WONINGEN

1. Tijdens de looptijd van dit woonakkoord scherpen we iteratief de doelen en resultaten aan (Plan Do Check Act) om mee te lopen met state-of-the-art ontwikkelingen. Dit doen we in samenwerking met marktpartijen en kennisinstellingen.
2. Als onderdeel van het leertraject brengen we in kaart waar in Noord-Holland kansen liggen voor het stimuleren van een circulaire bouweconomie. Denk hierbij aan het onderzoeken van de potentie voor het toepassen van secundaire (bouw)materialen en de lokale productie van biobased bouwmaterialen.



Aldus door partijen voor akkoord ondertekend op 8 maart 2022:

Naam organisatie	Vertegenwoordiger	Handtekening
College van Burgemeester en Wethouders Den Helder	Wethouder Mevrouw H. Keur	_____
College van Burgemeester en Wethouders Hollands Kroon	Wethouder De heer T.J.M. Groot	_____
College van Burgemeester en Wethouders Schagen	Wethouder De heer J.C.J. Beemsterboer	_____
College van Burgemeester en Wethouders Texel	Wethouder Mevrouw H. Huisman- Peelen	_____
Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Holland	Gedeputeerde De heer C. Loggen	_____

Bijlage 1 bij Woonakkoord:

Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022-2026

“Afspraken plannen landelijk gebied”



Gemeente Texel

.txl



24 februari 2022



DOEL AFSPRAKEN

Plannen die niet voldoen aan de Omgevingsverordening van de provincie (hierna: OV PNH) kennen over het algemeen een langere doorlooptijd. Dit is moeilijk te verenigen met ‘eenvoudig, beter’¹, het woningtekort en de behoefte aan woningbouwversnelling. Afspraken kunnen helpen om aan alle belangen recht te doen.

AANPAK

Het woonakkoord introduceert het belang van de bestaande leefomgeving en de manier waarop de Kop hiermee om wil gaan. Enerzijds door nog meer te verbeteren, bijvoorbeeld door inzet op het toevoegen van kwalitatief en hoogwaardig groen. Dit draagt onder andere bij aan het verbeteren van de score op schaduwrijke bomen binnen 500 meter (monitor [check je plek](#)). Deze focus draagt direct bij aan hittebestendigheid, wateradaptatie en ruimte voor biodiversiteit. Anderzijds betekent dit ook dat de randen van kernen benut worden om recht te doen aan het behouden en verbeteren van de leefomgeving.

Dit gaat hand in hand met het concept van extensieve woningbouw. De TU Delft heeft hier een rapport over opgesteld, waarin het uitgaat van ‘extreme’ extensieve woningbouw. Voor de Kop wordt vanwege de gebiedskenmerken als vertrekpunt het basisconcept van extensieve woningbouw omarmd.







‘Nederlandse bewoners willen in toenemende mate rust en ruimte binnen hun eigen leefomgeving brengen. Dit resulteert in een enorme druk op de landelijke gebieden die dicht bij de woonconcentraties liggen. Het ruimtelijk beleid behoedt deze gebieden voor de sterke druk vanuit de markt, maar erkent aan de andere kant de noodzaak van het ontwikkelen van dorpse en landelijke woonmilieus, meer dan het beleid zelf zou willen. Voor de ontwikkeling van deze woonmilieus zijn de huidige planologische oplossingen die de provinciale overheid ter beschikking heeft te beperkt.’²

¹ Programmadirectie ‘Eenvoudig Beter’ zorgt voor de wet- en regelgeving voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

² <http://resolver.tudelft.nl/uuid:cd534c6d-a39a-4ba8-b9be-886c55a3edec>

BASIS

Bij de basis beschouwen de volgende rubricering:

- a. Plannen die direct in overeenstemming zijn met de omgevingsverordening PNH:
→ Label geel 
- b. Plannen die bijna direct in overeenstemming zijn met de omgevingsverordening PNH:
→ Label paars 
- c. Plannen die conform de omgevingsverordening PNH moeten eventueel voorzien in een motivering:
→ Label blauw 
- d. Plannen die conform de omgevingsverordening PNH de kernkwaliteiten in acht hebben genomen en waarbij regels zijn opgenomen ter bescherming van geldende kernkwaliteiten:
→ Label groen 
- e. Plannen die conform de omgevingsverordening PNH niet mogelijk zijn tenzij het plannen betreffen van groot openbaar belang en voldoen aan de gestelde³ voorwaarden:
→ Label roze 
- f. Plannen die conform de omgevingsverordening PNH niet mogelijk zijn tenzij het plannen betreffen van groot openbaar belang en (nog) niet voldoen aan de gestelde voorwaarden:
→ Label oranje 

Om deze rubricering uniform toe te passen gebruiken we de ‘[checklist soorten plannen](#)’.

³ *mogen leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten, mits geen reële andere mogelijkheden voor de ontwikkeling zijn en de negatieve effecten moeten zoveel mogelijk zijn beperkt en de overblijvende effecten moeten zijn gecompenseerd.*

BEPALEN WERKAFSPRAKEN

Werkafspraken voor initiatieven buiten het stedelijk gebied kunnen een eerste stap zijn om op een zorgvuldige wijze ruimte te bieden aan deze ontwikkelingen.

Plannen kunnen erg verschillend zijn waardoor één werkafpraak tekort schiet. Daarom worden plannen gegroepeerd, zodat per groep passende afspraken kunnen worden gemaakt.

STAP 1

Bij de rubricering is meegewogen of het plan in landelijk gebied ligt en of er daarbovenop sprake is van bijzonder provinciaal landschap.



Plan in 'landelijk gebied'



Plan ook in 'Bijzonder Provinciaal Landschap'

	Plan in 'landelijk gebied'
	Plan in 'landelijk gebied'
	Plan in 'landelijk gebied'

	Plan ook in 'Bijzonder Provinciaal Landschap'
	Plan ook in 'Bijzonder Provinciaal Landschap'
	Plan ook in 'Bijzonder Provinciaal Landschap'

STAP 2

Bij de tweede onderverdeling beoordelen we of er al dan niet sprake is van een plan dat ook gelegen is in één van de volgende provinciale beschermingsregimes:

- Cultureel erfgoed;
- Luchthaven Texel;
- Natura 2000;
- Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN);
- Strandzoning;

STAP 3

Bij de derde onderverdeling betrekken we de omvang van een plan.

1. Klein: tot 12 woningen (K)
2. Middel: 12 tot 41 woningen (M)
3. Groot: meer dan 40 woningen (G)

Stap 1, 2 en 3 resulteert in de volgende tabel:

	1	2		3		
Plan in 'landelijk gebied'	nee	ja	K	<i>n.v.t.</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>n.v.t.</i>
Plan in 'landelijk gebied'	nee	ja	K	<i>n.v.t.</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>n.v.t.</i>
Plan in 'landelijk gebied'	nee	ja	K	M	G	

Plan ook in 'Bijzonder Provinciaal Landschap'	nee	ja	<i>n.v.t.</i>	M	G	
Plan ook in 'Bijzonder Provinciaal Landschap'	nee	ja	<i>n.v.t.</i>	M	G	
Plan ook in 'Bijzonder Provinciaal Landschap'	nee	ja	<i>n.v.t.</i>	M	G	

A F S P R A K E N

Op basis van de vertrekpunten, beschouwing landelijk gebied en bijzonder provinciaal landschap worden de bekende en toekomstige plannen in de verschillende groepen onderverdeeld. Voor alle bekende plannen zoals opgenomen in dit woonakkoord wordt in de lijst vermeld tot welke groep het plan behoort.

Omdat we behoefte hebben aan afspraken voor nu nog onbekende plannen, maken we onderstaande vijf procesafspraken om aan de voorkant te bepalen hoe we met een plan omgaan.

Regulier bestuurlijke actualisering KwK/KwT

Het plan wordt opgenomen in de KwK/KwT lijst en wordt vervolgens bij de reguliere bestuurlijke actualisering geformaliseerd.

Werkgroep wonen

Het plan wordt besproken in de regionale werkgroep wonen. Bij een positieve beoordeling wordt het plan vervolgens opgenomen in de KwK/KwT lijst en bij de reguliere bestuurlijke actualisering geformaliseerd.

Provinciaal werkoverleg

Het plan wordt ambtelijk besproken met de provincie. Daarbij wordt een eenvoudige onderbouwing aangeleverd. Bij een positieve beoordeling wordt het plan vervolgens besproken in de regionale werkgroep wonen en opgenomen in de KwK/KwT lijst en bij de reguliere bestuurlijke actualisering geformaliseerd.

Uitgebreide schriftelijke motivering

Het plan wordt ambtelijk digitaal, voorzien van een uitgebreide schriftelijke motivering, aangeboden bij de provincie ter beoordeling. Bij een positieve beoordeling wordt het plan vervolgens gemeld in de regionale werkgroep wonen en opgenomen in de KwK/KwT lijst en bij de reguliere bestuurlijke actualisering geformaliseerd.

PRIP

Het plan wordt bestuurlijk aangeboden bij de provincie ter beoordeling. Bij een positieve beoordeling wordt het plan vervolgens gemeld in de regionale werkgroep wonen en opgenomen in de KwK/KwT lijst en bij de reguliere bestuurlijke actualisering geformaliseerd.

De volgende tabel toont de afspraken die bij de rubricering en groep horen:

Regulier bestuurlijke actualisering KwK/KwT

Plan dat direct in overeenstemming is met de omgevingsverordening PNH en niet gelegen is in één van de bepaalde provinciale beschermingsregimes:

Label geel  | stap 2:nee | n.v.t.

Werkgroep wonen

Plan dat direct in overeenstemming is met de omgevingsverordening PNH en gelegen is in één van de bepaalde provinciale beschermingsregimes:

Label geel  | stap 2:ja | n.v.t.

Plan dat conform de omgevingsverordening PNH is voorzien van een motivering, niet gelegen is in één van de bepaalde provinciale beschermingsregimes en minder dan 12 woningen:

Label blauw  | stap 2: nee | stap 3 < 12 woningen

Provinciaal werkoverleg

Plan dat conform de omgevingsverordening PNH is voorzien van een motivering, gelegen is in één van de bepaalde provinciale beschermingsregimes of meer dan 11 woningen:

Label blauw  | stap 2: ja of | stap 3 >11 woningen

Plan dat is voorzien in een motivering, niet gelegen is in één van de bepaalde provinciale beschermingsregimes en minder dan 12 woningen:

Label paars  | stap 2: nee | stap 3 < 12 woningen

Uitgebreide schriftelijke motivering

Plan dat is voorzien van een motivering, gelegen is in één van de bepaalde provinciale beschermingsregimes en minder dan 12 woningen:

Label paars  | stap 2: ja | stap 3 < 12 woningen

Plan dat conform de omgevingsverordening PNH de kernkwaliteiten in acht heeft genomen en waarbij regels zijn opgenomen ter bescherming van geldende kernkwaliteiten, niet gelegen is in één van de bepaalde provinciale beschermingsregimes en minder dan 41 woningen:

Label groen  | stap 2: nee | stap 3 < 41 woningen

Plannen die conform de omgevingsverordening PNH niet mogelijk zijn tenzij het plannen betreffen van groot openbaar belang en voldoen aan de gestelde voorwaarden en/of gelegen is in één van de bepaalde provinciale beschermingsregimes of minder dan 41 woningen:

Label roze  | stap 2: nee | stap < 41 woningen

PRIP

Plan dat conform de omgevingsverordening PNH de kernkwaliteiten in acht heeft genomen en waarbij regels zijn opgenomen ter bescherming van geldende kernkwaliteiten, gelegen is in één van de bepaalde provinciale beschermingsregimes of meer dan 40 woningen:

Label groen  | stap 2: ja | stap 3 > 40 woningen

Plannen die conform de omgevingsverordening PNH niet mogelijk zijn tenzij het plannen betreffen van groot openbaar belang en voldoen aan de gestelde voorwaarden en/of gelegen is in één van de bepaalde provinciale beschermingsregimes of meer dan 40 woningen:

Label roze  | stap 2: ja of | stap 3 > 40 woningen

PRIP (vervolg)

Plannen die conform de omgevingsverordening PNH niet mogelijk zijn tenzij het plannen betreffen van groot openbaar belang en (nog) niet voldoen aan de gestelde voorwaarden en/of gelegen is in één van de bepaalde provinciale beschermingsregimes of meer dan 12 woningen:

Label oranje 

Overig

Voor plannen in andere groepen die al zijn afgestemd met de provincie geldt hetzelfde. Plannen die bij het formaliseren van het vorige KwK onderdeel uitmaakten van de regionale prealabele vraag, toen niet op draagvlak konden rekenen, maar waarbij de regimes bij vaststelling van de omgevingsverordening zijn komen te vervallen, kunnen in procedure worden gebracht.

Label grijs 

CHECKLIST SOORTEN PLANNEN

	kleinschalige woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied (<12 woningen)	Art 6.10 lid 1
<input type="checkbox"/>	de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken ¹	Art 6.10 lid 1
<input type="checkbox"/>	- <i>is in overeenstemming met Bijlage 1: Kwalitatief afwegingskader, horende bij de schriftelijke afspraken</i>	
<input type="checkbox"/>	- <i>is in overeenstemming met Bijlage 3: Kwantitatief afwegingskader, horende bij de schriftelijke afspraken</i>	
<input type="checkbox"/>	- <i>is in overeenstemming met Bijlage 5: Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030</i>	
<input type="checkbox"/>	de ontwikkeling is gelegen (in of) aan kernen	Art 6.10 lid 2
	<i>kernen zijn aangegeven op Kaart II – Kernen, horende bij de schriftelijke afspraken. Maximale afstand tot aan de op deze kaart aangegeven kernengrens (of hiervoor in de plaatsgestelde kernengrens na regionale afstemming) betreft 500 meter.</i>	
<input type="checkbox"/>	de ontwikkeling is gelegen (in of) aan dorpslinten	Art 6.10 lid 2
	<i>dorpslinten zijn aangegeven op kaart Bodemgebruik CBS o.a. raadpleegbaar via atlas Leefomgeving, met het label Bebouwd en hebben een oranje kleuraanduiding. Maximale afstand tot aan de op deze kaart aangegeven dorpslintgrens betreft 500 meter.</i>	
<input type="checkbox"/>	Indien een ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden dan betreft het een plan dat voldoet aan de omgevingsverordening PNH en krijgt het een label 'geel'.	

¹ convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland

	ruimtelijk plan in het landelijk gebied (<2 woningen)	Art 6.10 lid 4
<input type="checkbox"/>	gesitueerd in een dorpslint	Art 6.10 lid 4
<input type="checkbox"/>	- <i>hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt</i>	
<input type="checkbox"/>	Indien een ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden dan betreft het een plan dat voldoet aan de omgevingsverordening PNH en krijgt het een label 'geel'.	

ruimtelijk plan in het landelijk gebied (<3 woningen)

Art 6.10 lid 3

- **voorziet in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar woon** Art 6.10 lid 3
- *ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan*
- *de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering/ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet*
- *de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden*
- *een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt*

- Indien een ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden dan betreft het een plan dat voldoet aan de omgevingsverordening PNH en krijgt het een label 'geel'.

ruimtelijk plan in het landelijk gebied

Art 6.10 lid 5

(maximaal aantal woningen wordt bepaald door het Bouwbesluit/Bbl)

- **voorziet in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij** Art 6.10 lid 5

- *de karakteristieke boerderij wordt gesplitst in meerdere burgerwoningen*
- *waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing*

- Indien een ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden dan betreft het een plan dat voldoet aan de omgevingsverordening PNH en krijgt het een label 'geel'.

kleinschalige woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied (<12 woningen)

Art 6.10 lid 1

- **de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken**¹ Art 6.10 lid 1

- *is in overeenstemming met Bijlage 1: Kwalitatief afwegingskader, horende bij de schriftelijke afspraken*

- *is in overeenstemming met Bijlage 3: Kwantitatief afwegingskader, horende bij de schriftelijke afspraken*

- *is in overeenstemming met Bijlage 5: Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030*

- **de ontwikkeling is gelegen (in of) aan kernen**

Art 6.10 lid 2

kernen zijn aangegeven op Kaart II – Kernen, horende bij de schriftelijke afspraken. Maximale afstand tot aan de op deze kaart aangegeven kernengrens (of hiervoor in de plaatsgestelde kernengrens na regionale afstemming) betreft 500 meter.

- **de ontwikkeling is gelegen (in of) aan dorpslinten**

Art 6.10 lid 2

dorpslinten zijn aangegeven op kaart Bodemgebruik CBS o.a. raadpleegbaar via atlas Leefomgeving, met het label Bebouwd en hebben een oranje kleuraanduiding. Maximale afstand tot aan de op deze kaart aangegeven dorpslintgrens betreft 500 meter.

- Indien een ontwikkeling voldoet aan de eerste gestelde voorwaarden en krijgt het een label 'paars'.

¹ convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland

woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied (>11 woningen)		Art 6.3 lid 1
<input type="checkbox"/>	de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken ¹	Art 6.3 lid 1
<input type="checkbox"/>	- <i>is in overeenstemming met Bijlage 1: Kwalitatief afwegingskader, horende bij de schriftelijke afspraken</i>	
<input type="checkbox"/>	- <i>is in overeenstemming met Bijlage 3: Kwantitatief afwegingskader, horende bij de schriftelijke afspraken</i>	
<input type="checkbox"/>	- <i>is in overeenstemming met Bijlage 5: Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030</i>	
<input type="checkbox"/>	voldoet aan de gestelde nadere regels door Gedeputeerde Staten aan de afspraken	Art 6.3 lid 2
<input checked="" type="checkbox"/>	- <i>betreffen in ieder geval de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente</i>	Art 2.12 Or
<input checked="" type="checkbox"/>	- <i>zijn gebaseerd op de door de provincie vastgestelde bevolkingsprognose</i>	Art 2.12 Or
<input checked="" type="checkbox"/>	- <i>zijn onderwerp van monitoring</i>	Art 2.12 Or
<input checked="" type="checkbox"/>	- <i>worden bijgesteld wanneer daar aanleiding voor is</i>	Art 2.12 Or
<input checked="" type="checkbox"/>	- <i>is overeengekomen door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio en de provincie NH</i> ✓	Art 2.12 Or
<input type="checkbox"/>	de ontwikkeling in overeenstemming is het regionale woonakkoord	Art 2.12 Or
<input checked="" type="checkbox"/>	- <i>bevatten de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid</i>	Art 2.12 Or
<input checked="" type="checkbox"/>	- <i>zijn in overeenstemming met het provinciale woonbeleid</i>	Art 2.12 Or
<input checked="" type="checkbox"/>	- <i>bevatten een overzicht en een kaart van de woningbouwplannen in landelijk gebied</i>	Art 2.12 Or
<input checked="" type="checkbox"/>	- <i>bevatten een afspraak vanaf welke omvang binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen regionaal afgestemd dienen te worden</i>	Art 2.12 Or
<input checked="" type="checkbox"/>	- <i>gelden voor minimaal 5 jaar met de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen</i>	Art 2.12 Or
<input checked="" type="checkbox"/>	- <i>is overeengekomen door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio en de provincie NH</i> ✓	Art 2.12 Or
<input type="checkbox"/>	de ontwikkeling is voorzien van een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien	Rijksoverheid
<input checked="" type="checkbox"/>	- Indien een ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden dan betreft het een plan dat voldoet aan de omgevingsverordening PNH en krijgt het een label 'blauw'.	

1 convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland

kleinschalige woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied en BPL (<12 woningen)

Art 6.46

- **de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken** Art 6.10 lid 1
 - *is in overeenstemming met Bijlage 1: Kwalitatief afwegingskader, horende bij de schriftelijke afspraken*
 - *is in overeenstemming met Bijlage 3: Kwantitatief afwegingskader, horende bij de schriftelijke afspraken*
 - *is in overeenstemming met Bijlage 5: Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030*
- **de kernkwaliteiten zijn in acht worden genomen** Art 6.46 lid 1
- **regels zijn opgenomen ter bescherming van geldende kernkwaliteiten** Art 6.46 lid 2



- Indien een ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden dan betreft het een plan dat voldoet aan de omgevingsverordening PNH en krijgt het een label 'groen'.

woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied en BPL (>11 woningen)

Art 6.46

KAN NIET TENZIJ:

- **de ontwikkeling is van groot openbaar belang**


Art 6.46 lid 8


- *mag leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten, mits*

- *geen reële andere mogelijkheden voor de ontwikkeling zijn*















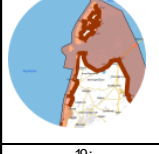

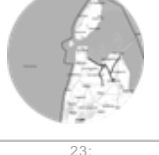
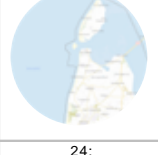

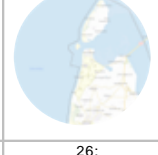
- *de negatieve effecten moeten zoveel mogelijk zijn beperkt*

- *de overblijvende effecten moeten zijn gecompenseerd*


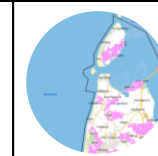
 - Indien een ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden dan betreft het een plan dat voldoet aan de omgevingsverordening PNH. en krijgt het een label 'roze'.

 - Indien een ontwikkeling (nog) niet voldoet aan de gestelde voorwaarden dan betreft het oranje plan.

Overzicht Provinciale regimes uit de omgevingsverordening

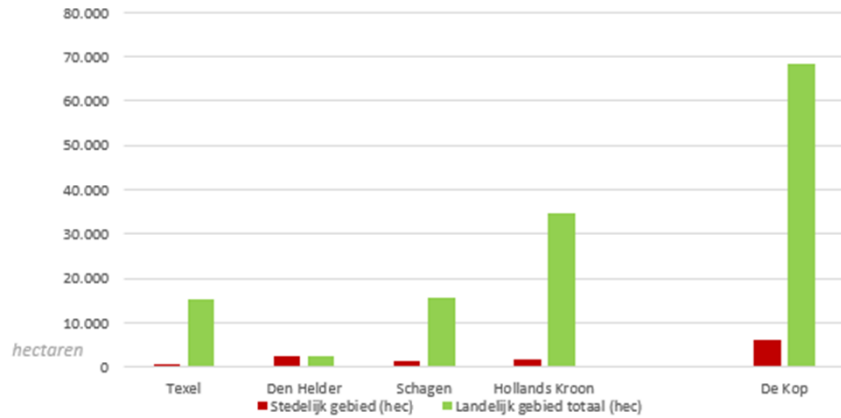
			
2: Agrarische bedrijven	5: Bodemsanering	6: Cultureel Erfgoed	7: Ganzenoerageergebieden
			
8: Gebiedswaarden wateroverlast	9: (Glas)tuinbouwconcentratiegebied	10: Grondwaterbeschermingsgebied	11: Herstructureringsgebied windturbines binnen de MRA
			
12: Industrierrein van provinciaal belang	13: Industrierrein van regionaal belang	15: LIB5 zone Schiphol	16: Luchthaven Loodswegen IJmuiden
			
17: Luchthaven Hilversum	18: Luchthaven Texel	19: Natura2000	20: Natuurnetwerk Nederland (totaal, incl. natuurverbindingen)
			
23: Nautisch beheer	24: Oude bosgroeiplaatsen	25: Peilbesluit	26: Permanente bollenteelt

			
27: Provinciale wegen	28: Regionale verdringsreeks AGV	29: Regionale waterkeringen	30: Stillegebieden
			
31: Stortplaatsen Wet milieubeheer	32: Strandzoning	33: Vaarwegbeheer	34: Varend ontgassen
			
35: Waterwingebied	36: Zaaiverdeling		

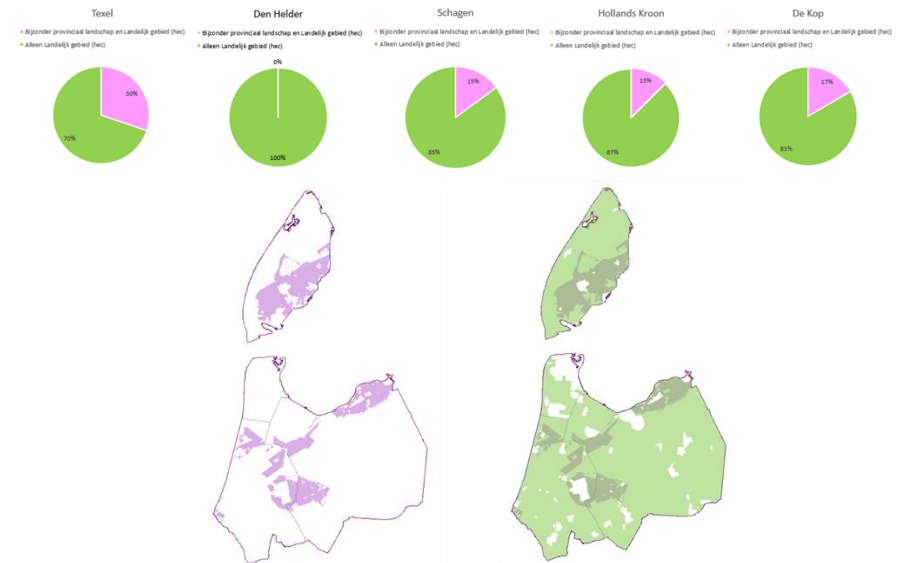
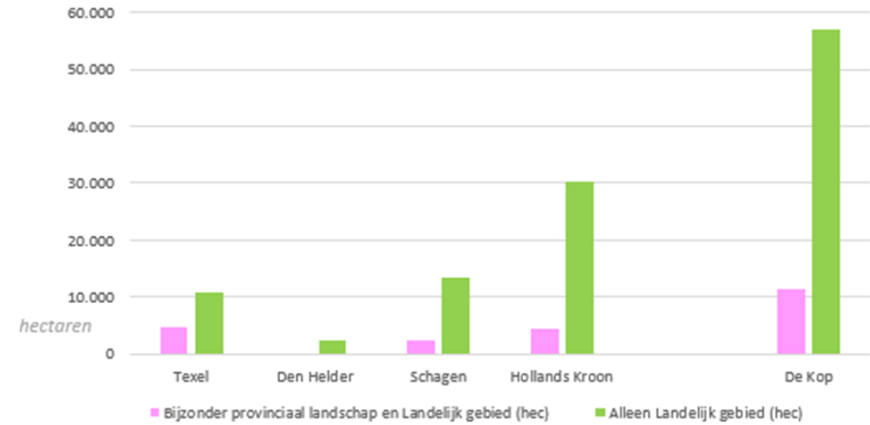
	
14: Landelijk gebied	3: Bijzonder provinciaal landschap (totaal)

Landelijk gebied en bijzonder provinciaal landschap nader beschouwd

In de Kop beslaat het landelijk gebied 92% van de gronden (exclusief water), en is 8% stedelijk gebied. Texel heeft met 97% het grootste aandeel landelijk gebied en Den Helder met 52% het minste.



Een deel van het landelijk gebied kent het specifieke regime 'bijzonder provinciaal landschap'. In de Kop beslaat het bijzonder provinciaal landschap 13% van het landelijk gebied. Texel heeft met 30% het grootste aandeel bijzonder provinciaal landschap en Den Helder met 0% het minste.

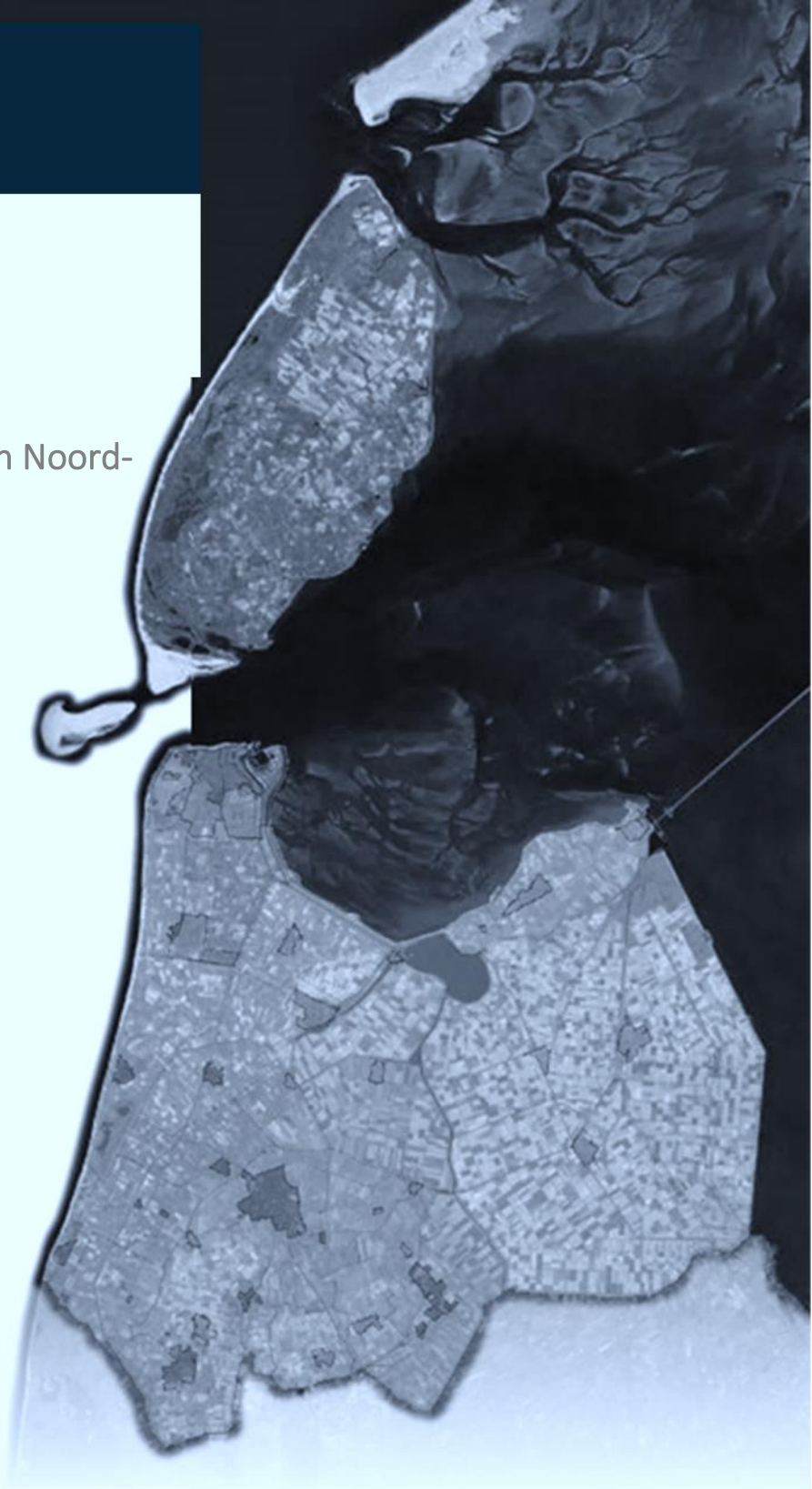


Bijlage 2

Woonakkoord:

Regionaal woonakkoord Kop van Noord-
Holland 2022-2026

- Opzet basis afwegingskader aanbod -



24 februari 2022



**Let op is een conceptuele basisbenadering
alleen bedoeld als bouwsteen voor de
bijbehorend actie in de uitvoeringsagenda**

Bijlage B: Basis afwegingskader aanbod

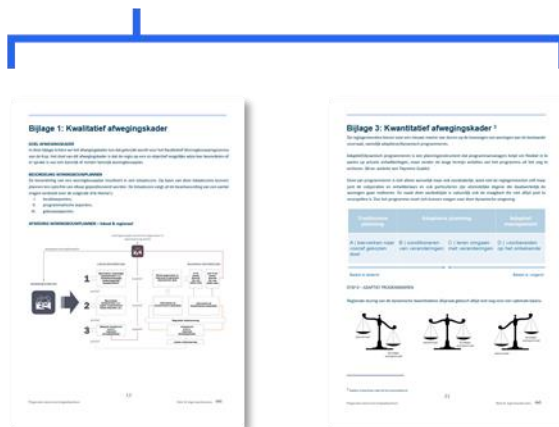
DOEL AFWEGINGSKADER

In deze bijlage lichten we het afwegingskader toe dat gebruikt kan worden om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

Convenant
(KwK/KwT)



Woonakkoord
(RwK/RwT)



Kwalitatief
Afwegingskader
(locatie | plan)



Kwantitatief
Afwegingskader
(planvoorraad)



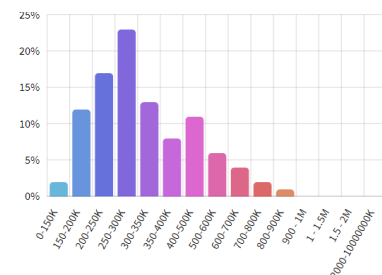
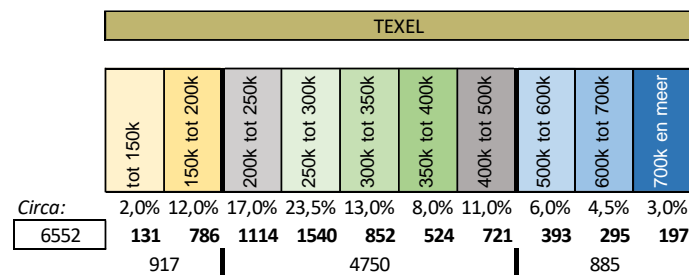
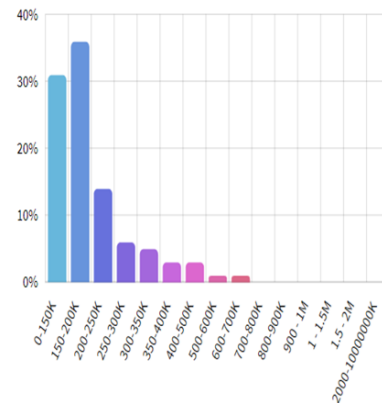
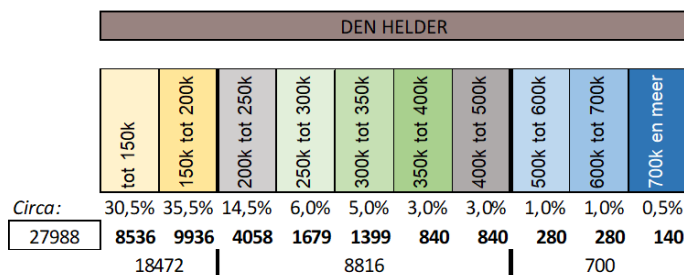
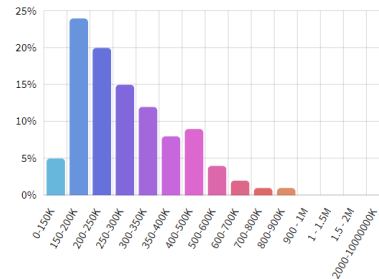
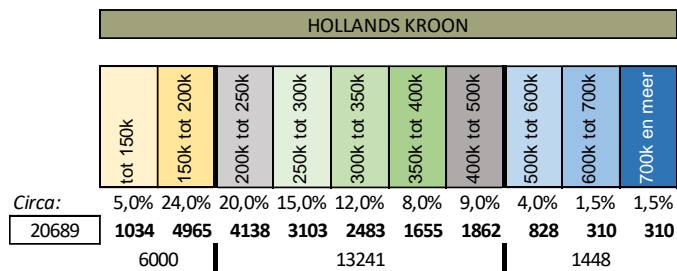
Afwegingskader
Aanbod
(woning)

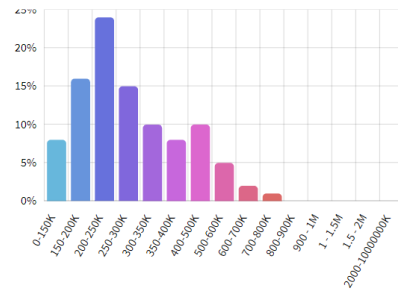
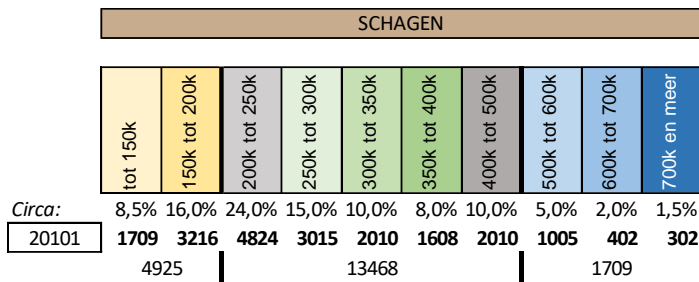
In het convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030' zijn het kwalitatief- en kwantitatief afwegingskader vastgelegd. Hier past een derde afwegingskader bij dat het aanbod en de vraag op elkaar afstemt. De eerste twee kaders beschouwen voor de regio aantallen op hoofdlijnen en goed scorende regionale locaties. Dit kader maakt het mogelijk om meer maatwerk te leveren op planniveau.

BENADERING 'AANBOD AFSTEMMEN OP DE BEHOEFTE'

Op gemeenteniveau beschikken we over alle WOZ-waarden van de woningen. Deze data is niet eenvoudig openbaar toegankelijk. Er is daarom gezocht naar een alternatief. Dat alternatief is voor u gevonden in de website van huispedia. De methodiek is hetzelfde dus kan altijd ook toegepast worden op de data die de regiogemeenten zelf in huis hebben. Voor de gemeente Schagen is dit al op kernniveau beschikbaar en verrekt met woningtypen en de bijbehorende WOZ-waarden. Zie [hier](#) voor meer informatie.

Voor de regio resulteert dit in de volgende overzichten:





Van de huishoudens weten we welke percentages in welke inkomensgroep (laag-midden-hoog | Bron: CBS: Nationaliteiten - Huishoudens - Kerncijfers Wijken en Buurten) vallen.

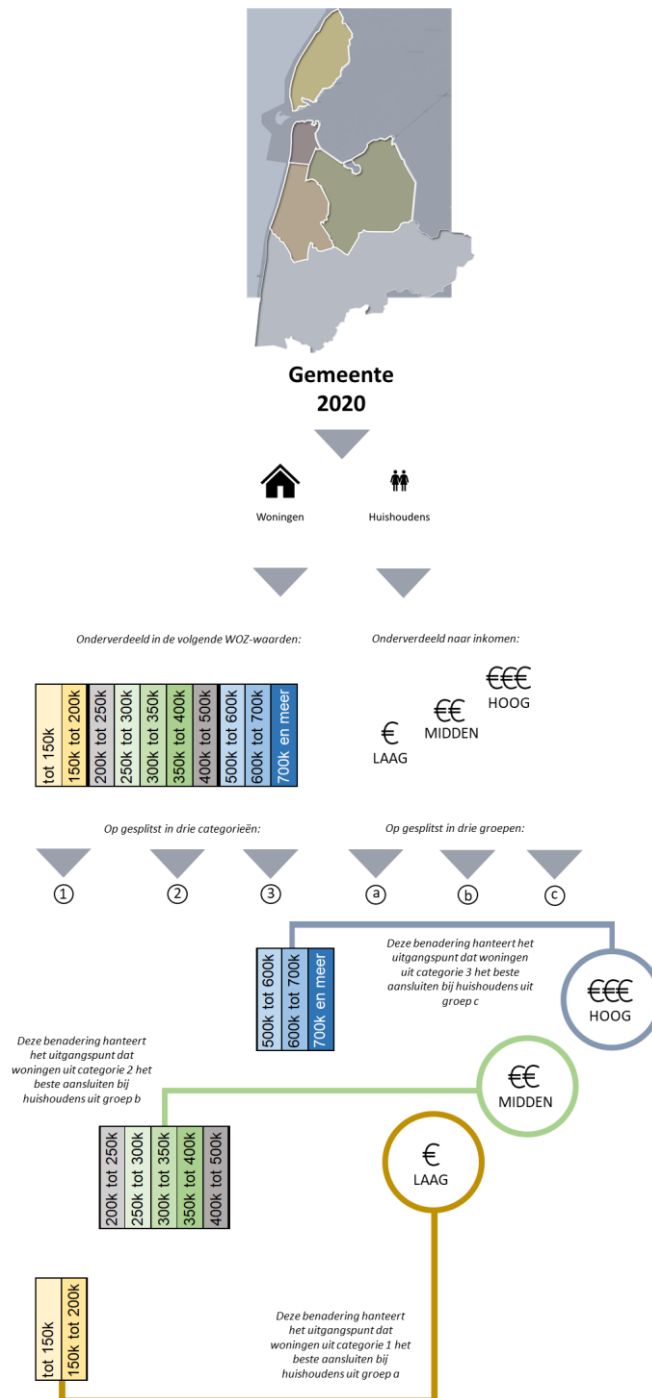
Ook hier geldt dat het per gemeente verschilt welke informatie openbaar beschikbaar is. Daarom is uitgegaan van het gemiddelde van de elf gemeenten in de Kop. Ook hiervoor geldt dat voor de gemeente Schagen er meer informatie beschikbaar is op kernniveau. Dit verfijnt de benadering en maakt de uitkomst exacter. Zie [hier](#) voor meer informatie. De cijfers die beschikbaar zijn komen uit 2018.

HUISHOUDENS	Hoog			
	Laag	Midden	Hoog	
TEXEL	6.310	2524	2650	1136
DEN HELDER	26.660	10664	11197	4799
HOLLANDS KROON	20.215	8086	8490	3639
SCHAGEN	20.250	8100	8505	3645
<i>gemiddeld</i>				
Kop van Noord Holland "elf gemeenten"	15.236	6094	6399	2742

We hanteren de volgende benadering:

- woningen met een WOZ waarde tot en met €200.000,- passen het beste bij huishoudens met een **laag** inkomen;
- woningen met een WOZ waarde vanaf €200.000,- tot €500.000,- passen het beste bij huishoudens met een **midden**inkomen;
- woningen met een WOZ waarde vanaf €500.000,- passen het beste bij huishoudens met een **hoog** inkomen.

Deze grenzen kunnen aangepast worden naarmate er meer data beschikbaar is.



De combinatie van deze benadering leidt tot een verdeling van woningcategorieën. Ongeveer 40% zou moeten zijn bestaan uit woningen tot €200.000,-. Om en nabij 60% bestaat dan uit woningen van meer dan €200.000,-. Deze laatste groep is ook weer onder te verdelen in 42% midden - en 18% dure woningen. Afgerond zou de woningvoorraad bij voorkeur bestaan uit ongeveer 40% goedkope woningen (tot € 200.000,-), 40% middeldure woningen (€ 200.000,- tot € 500.000,-) en 20% dure woningen (>€500.000,-).

HUISHOUDENS		Midden		
		Laag	Midden	Hoog
TEXEL	6.310	40%	42%	18%
DEN HELDER	26.660	40%	42%	18%
HOLLANDS KROON	20.215	40%	42%	18%
SCHAGEN	20.250	40%	42%	18%
<i>gemiddeld</i>				
Kop van Noord Holland "elf gemeenten"		40%	42%	18%

Op basis van deze verdeling in woningcategorieën en huishoudeninkomensgroepen kan voor de regio, per regiogemeente of per kern (*wijk*) inzichtelijk worden gemaakt welke woningbehoefte er bestaat. Per kern kan op deze manier maatwerk worden geleverd. Wat voor de hele regio gemiddeld genomen geldt, kan op gemeente- en/of kernniveau anders zijn. Door juist naar dit niveau te kijken kan beter beoordeeld worden of er bijvoorbeeld meer dan 40% van de aanwezige woningen bereikbaar moeten zijn voor de huishoudeninkomensgroep met een laag inkomen, of juist minder.

Nadat er rekening is gehouden met het percentage leegstand laten deze benadering en de cijfers uit 2018 voor dat jaar het algemene volgende beeld zien:

2018	Laag	Goedkoop	Midden	Middel	Hoog	Duur	
TEXEL	2524	853	2650	4418	1136	823	-217
DEN HELDER	10664	17548	11197	8375	4799	665	-71
HOLLANDS KROON	8086	5760	8490	12711	3639	1390	-354
SCHAGEN	8100	4777	8505	13064	3645	1657	-752
Totalen:	72041						-1394

<i>Laag</i> = Huishoudens met een laag inkomen	<i>Goedkoop</i> = woningen met een WOZ waarde tot en met €200.000,-
<i>Midden</i> = Huishoudens met een midden inkomen	<i>Middel</i> = woningen met een WOZ waarde vanaf €200.000,- tot €500.000,-
<i>Hoog</i> = Huishoudens met een hoog inkomen	<i>Duur</i> = woningen met een WOZ waarde vanaf €500.000,-

Een groen getal betekent een overschot aan woningen in die categorie. Een rood getal houdt een tekort in. Als alle cijfers rood zijn dan is er een totaal tekort aan woningen. Als het saldo van een groen en een rood cijfer negatief is ook, maar dan kan er juist ruimte zijn om woningen te splitsen of samen te voegen. Als de uitkomst positief is, waren er genoeg woningen in de desbetreffende gemeente, voor de toenmalige vraag.

Als we deze benadering vertalen naar 2020 dan resulteert dat in het volgende beeld:

2020	Laag	Goedkoop	Midden	Middel	Hoog	Duur	
TEXEL	2566	866	2694	4484	1155	835	-229
DEN HELDER	10828	17690	11369	8443	4872	670	-267
HOLLANDS KROON	8417	5814	8838	12830	3788	1403	-995
SCHAGEN	8219	4832	8630	13214	3699	1676	-826
Totalen:	72757						-2316

Laag	= Huishoudens met een laag inkomen	Goedkoop	= woningen met een WOZ waarde tot en met €200.000,-
Midden	= Huishoudens met een midden inkomen	Middel	= woningen met een WOZ waarde vanaf €200.000,- tot €500.000,-
Hoog	= Huishoudens met een hoog inkomen	Duur	= woningen met een WOZ waarde vanaf €500.000,-

Bovenstaande tabel geeft een totaal kwantitatief tekort aan van 2.316 woningen in de Kop in 2020. Dit sluit aan bij de berekening van zowel Primos als de provincie Noord-Holland. Zij geven aan dat er respectievelijk in 2020 voor de Kop een woningtekort bestond van 2.423 en 2.499.

Deze benadering geeft dus enerzijds inzicht in de benodigde kwantiteit, maar anderzijds ook wat de optimale verdeling van de woningvoorraad qua goedkoop-midden-duur zou moeten zijn.

Uiteraard is dit slechts een richtlijn, er zijn bijvoorbeeld huishoudens die een hoog inkomen hebben maar die er bewust voor kiezen om niet veel geld uit te geven aan een woning. Zulke afwijkingen hebben enige invloed op de verdeling, waardoor het nuttig kan zijn om per type woning de diverse indicatoren te meten om tijdig bij te kunnen sturen.

Deze benadering kan op verschillende niveaus worden toegepast om ook per wijk het gewenste maatwerk te leveren. Hieronder een voorbeeld:

Voorbeeld	laag	Woningen in WOZ-categorie tot 210K			midden	Woningen in WOZ-categorie 210K tot 450K			hoog	Woningen in WOZ-categorie > 450K		
		100	-35	12%		178	39	-13%		23	-59	20%
Burgerbrug	135	100	-35	12%	139	178	39	-13%	82	23	-59	20%

We willen in Burgerbrug de verschillende prijscategorieën in balans brengen. We zien een tekort van 35 woningen in de WOZ-waardecategorie tot €210.000,-, een overschot van 39 woningen in de middeldure categorie van € 210.000,- tot € 450.000,- en tot slot een tekort van 59 woningen in het dure segment van meer dan € 450.000,-. Het totale tekort is 55 woningen. In plaats van te sturen op 40% bij nieuwbouwplannen zouden we hier beter kunnen sturen op minimaal 60% zodat we het tekort inlopen. Maar de bestaande voorraad in de WOZ-waardecategorie vanaf €210.000,- tot €450.000,- splitsen zou ook een reële optie zijn. Niet alleen neemt dan het overschot in de middeldure categorie af, er worden relatief meer woningen in de lage categorie toegevoegd.

Door deze richtlijn toe te passen op het jaar 2025 (nabije toekomst), kunnen we beter sturen bij nieuwbouwplannen. Het is wel van belang om te realiseren dat we relatief eenvoudig data kunnen

verzamenen van de huidige inwoners van de Kop, voor de toekomstige inwoners geldt dit minder. Deze groep zou op een alternatieve manier in beeld moeten worden gebracht.

	Koopwoning				Corporatiewoning				Particuliere huurwoning				Onbekend			
	Schagen	Den Helder	Hollands Kroon	Texel	Schagen	Den Helder	Hollands Kroon	Texel	Schagen	Den Helder	Hollands Kroon	Texel	Schagen	Den Helder	Hollands Kroon	Texel
Jonger dan 25 jaar	40	145	85	25	65	370	120	45	60	135	40	25	140	195	105	65
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	1440	2470	1455	505	1130	2410	1200	395	340	950	255	165	585	470	380	260
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	1295	1150	1105	480	1225	1875	950	285	225	670	200	65	155	70	80	35
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	2210	2930	2765	765	315	570	430	125	215	345	145	80	180	150	125	80
Paar zonder kinderen AOW of ouder	2640	2170	2420	845	650	980	735	155	180	560	120	45	135	45	70	40
Paar met kind(eren)	4800	4535	5180	1190	420	595	540	120	220	420	230	70	245	180	190	85
Eenoudergezin	590	655	505	170	425	950	545	110	155	550	120	50	105	60	75	30
Niet-gezinshuishouden	25	20	25	0	15	20	10	0	0	0	0	0	25	15	10	0

Totalen: 13040 14075 13540 3980 4245 7770 4530 1235 1395 3630 1110 500 1570 1185 1035 595

HUISHOUDENS	KOOPWONING				CORPERATIEWONING				PARTICULIERE HUURWONING				ONBEKEND				WONINGVOORRAAD		
	TEXEL	DEN HELDER	HOLLANDS KROON	SCHAGEN	TEXEL	DEN HELDER	HOLLANDS KROON	SCHAGEN	TEXEL	DEN HELDER	HOLLANDS KROON	SCHAGEN	TEXEL	DEN HELDER	HOLLANDS KROON	SCHAGEN			
6.310	3.980	1.235	500	595	6.651	14.075	7.770	3.630	1.185	28.213	13.540	4.530	1.110	1.035	20.882	20.332			
20.250	13.040	4.245	1.395	1.570	20.332	73.435	44.635	17.780	6.635	4.385	76.078	59%	23%	9%	6%	61%	24%	9%	6%

Afrondend kan deze benadering ook vertaald worden naar de toekomst zodat er adaptief geprogrammeerd kan worden.