

ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING DEK- TERREIN

16 JANUARI 2017



ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING DEK- TERREIN

16 JANUARI 2017

Status:

Eindrapportage

Datum:

16 januari 2017

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team

Drs. Frans Wittenberg
Tim Polman MSc.

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Medemblik



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2016.G.324

Referentie: Eindrapportage 2016.G.324 Medemblik LDV DEK-terrein 190118

1	INLEIDING	6
2	AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE	7
3	LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING	10
	3.1 LOCATIEGEGEVENS	
	3.2 PROJECTGEGEVENS	
4	VRAAG	14
	4.1 HUISHOUDENSPROGNOSE	
	4.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	
	4.3 GEWENSTE WONINGTYPEN	
5	AANBOD	19
	5.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
	5.2 HUIDIG AANBOD	
	5.3 TOEKOMSTIGE AANBOD	
6	ACTUELE REGIONALE WONINGBEHOEFTE (TREDE 1 LADDER)	24
	6.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
	6.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
	6.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE SEW-VELDEN	
	6.4 TREDE 2 EN 3 VAN DE LADDER	
	BIJLAGE 1 : BEGRIPPENLIJST	
	BIJLAGE 2 : LITERATUURLIJST	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Het plan voor het DEK-terrein voorziet in de ontwikkeling van 60 tot 80 woningen in de gemeente Medemblik. Het betreft een locatie nabij het water en het historische centrum van de kern Medemblik. Woningtypen en –segmenten zijn in het plan (nog) niet gespecificeerd.

Om deze woningen te kunnen realiseren, moet nu een bestemmingsplan opgesteld worden voor het DEK-terrein. Daarvoor is een onderbouwing van de woningen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking nodig. De gemeente Medemblik heeft aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze onderbouwing op te stellen.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking bestaat uit drie Treden. In Trede 1 moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte. In het geval van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied zijn ook Trede 2 en 3 vereist. Bij Trede 2 gaat het om de onderbouwing dat de geplande ontwikkeling niet elders binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is. Ten slotte is in Trede 3 van belang dat de locatie multimodaal is of wordt ontsloten. Voor het DEK-terrein als locatie buiten bestaand stedelijk gebied moeten alle drie Treden worden doorlopen.

1.2 VRAAGSTELLING

Centrale onderzoeksvraag:

Is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte aan de woningen die worden voorzien in het nieuwe bestemmingsplan voor het DEK-terrein?

Deelvragen:

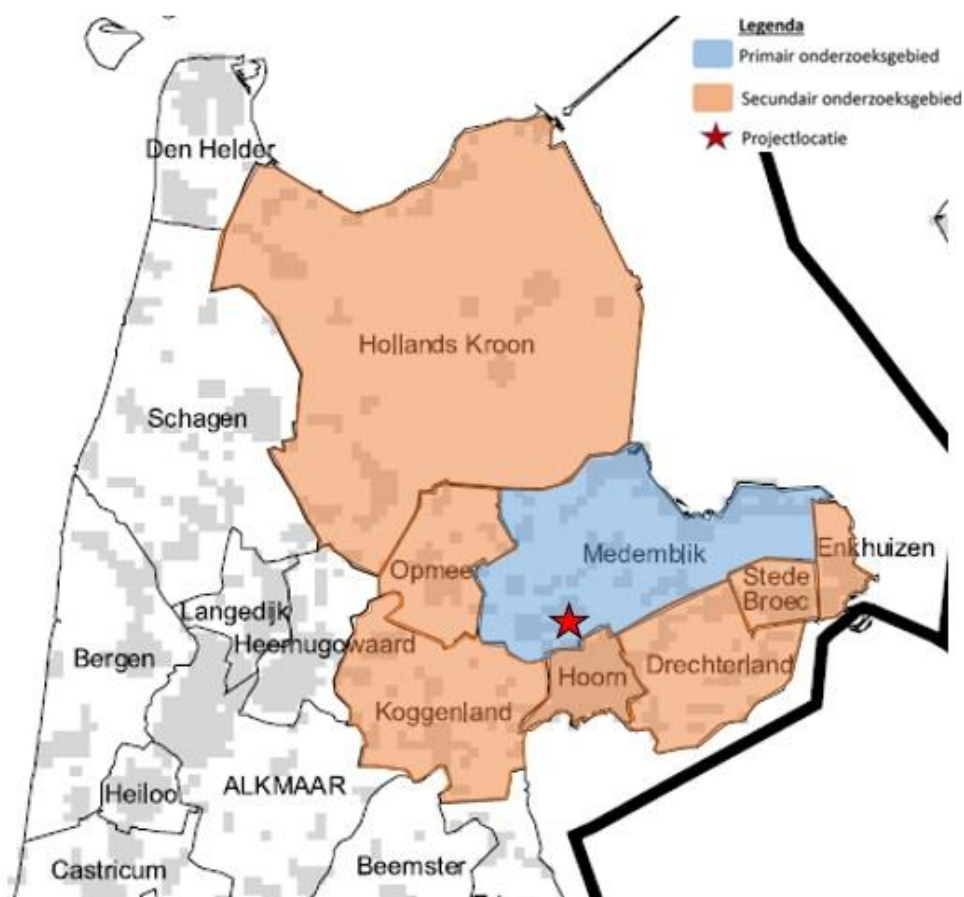
1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen woningen binnen de regionale behoefte (Trede 1 van de Ladder)?
6. Zijn er alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied om te voorzien in het beoogde woningbouwprogramma (Trede 2 van de Ladder)?
7. Is of wordt de locatie multimodaal ontsloten (Trede 3 van de Ladder)?

2 AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze behoefte­raming heeft betrekking op de periode 2017-2027. Daarmee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van de verhuisbewegingen tussen de gemeente Medemblik en direct aangrenzende gemeenten (CBS, 2017¹). Daarbij hebben we een onderzoeksperiode van 10 jaar aangehouden om een stabiel en realistisch beeld te krijgen. Het primaire onderzoeksgebied betreft de gemeente Medemblik (Figuur 1).

FIGUUR 1 AFBAKENING PRIMAIRE EN SECUNDAIRE WONINGMARKTREGIO



Bron: CBS Statline 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

¹ Som over de periode 2005-2014

Het grootste deel van de verhuizingen in de gemeente Medemblik vindt plaats binnen de eigen gemeente. Dit zijn zowel verhuizingen binnen de kernen, als verhuizingen van de ene kern naar een andere kern in de gemeenten. Van alle personen die in de gemeente Medemblik verhuizen, is 55% afkomstig uit de gemeente Medemblik zelf (Tabel 1).

TABEL 1 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN UIT MEDEMBLIK (2011-2014)

	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTAAL AANTAL VERHUIZINGEN
Verhuisde personen naar de gemeente Medemblik vanuit andere gemeente	5.318	45%
Verhuisde personen binnen de gemeente Medemblik	6.588	55%
<i>Totaal verhuisde personen in de gemeente Medemblik</i>	<i>11.906</i>	<i>100%</i>

Bron: CBS Statline (2017)

De omliggende gemeenten waar de gemeente Medemblik de sterkste verhuisrelatie mee heeft, zijn Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Opmeer en Stede Broec. Deze gemeenten vormen dan ook het secundair onderzoeksgebied. De grenzen van de het primair en secundair onderzoeksgebied komen grotendeels overeen met die van de bestuurlijke regio West-Friesland. Uitzondering is de in 2012 ontstane gemeente Hollands Kroon. Door de relatief sterke verhuisrelatie tussen de gemeenten Hollands Kroon en Medemblik, is ook Hollands Kroon opgenomen in de woningmarktregio.

In de periode 2011-2014 (recentere cijfers zijn bij het CBS nog niet beschikbaar) was ruim 60% van de instromers in de gemeente Medemblik afkomstig uit één van deze gemeenten (Tabel 2). Vooral met buurgemeente Hoorn heeft de gemeente Medemblik een zeer sterke verhuisrelatie: bijna een kwart van de instromers in de gemeente Medemblik is afkomstig uit Hoorn. Buiten de woningmarktregio hebben Alkmaar, Zaanstad en vooral Amsterdam een relatief sterke verhuisrelatie met de gemeente Medemblik. Door de relatief kleine omvang van deze verhuisrelatie en de niet nabije ligging, zijn deze gemeenten niet opgenomen in het secundair onderzoeksgebied.

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN NAAR DE GEMEENTE MEDEMBLIK (2011-2014)

VERTREKGEMEENTE	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE INSTROOM
Drechterland	331	6,2%
Enkhuizen	292	5,5%
Hollands Kroon	239	4,5%
Hoorn	1.199	22,5%
Koggenland	172	3,2%
Opmeer	213	4,0%
Stede Broec	387	7,3%
Overige gemeenten (o.a. Amsterdam, Zaansstad en Alkmaar)	2.485	46,8%
Totaal verhuisde personen naar de gemeente Medemblik vanuit andere gemeenten	5.318	100%

Bron: CBS Statline (2017)

Bij elkaar vormen het primaire en het secundaire onderzoeksgebied de *totale woningmarktregio* waarbinnen de woningbehoefte is onderzocht op basis van een confrontatie van vraag en aanbod.

3 LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de locatie en het plan voor het DEK-terrein. Paragraaf 3.1 gaat in op de locatie en de kwaliteiten van het DEK-terrein. Paragraaf 3.2 behandelt vervolgens het project en de geplande woningtypen en segmenten.

3.1 LOCATIEGEGEVENS

De ontwikkellocatie betreft de voormalige sportvelden van voetbalclub DEK. Deze hadden oorspronkelijk een sportbestemming. Tegenwoordig grazen er schapen op de locatie en is de bestemming agrarisch. Ondanks deze bestemming, betreft het een locatie omringd door bebouwing en op zeer korte afstand van het historisch centrum van Medemblik (Figuur 2).

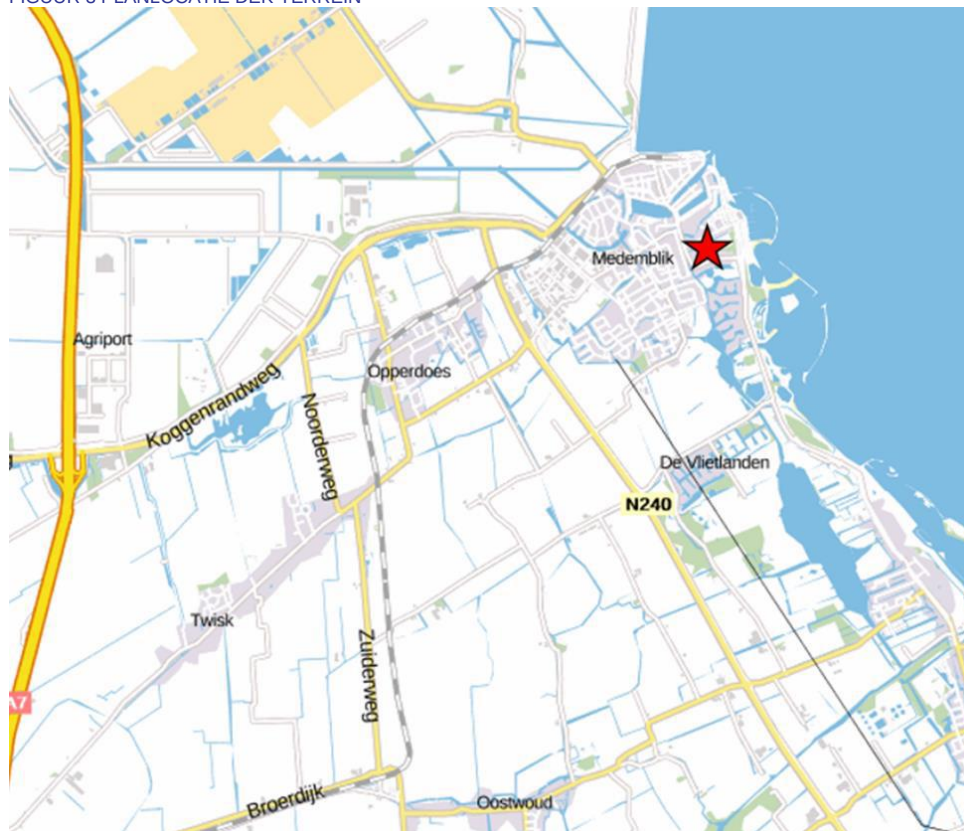
FIGUUR 2 LIGGING DEK-TERREIN IN MEDEMBLIK



Bron: Bing Maps, bewerking Bureau stedelijke Planning

Het plangebied ligt ook op zeer korte afstand van de haven van de kern Medemblik (Figuur 3). Daarnaast zijn nabijgelegen kernen Enkhuizen en Hoorn via respectievelijk de N240 en N302 en de A7 in circa 20 minuten met de auto bereikbaar.

FIGUUR 3 PLANLOCATIE DEK-TERREIN



Bron: PDOK-achtergrondkaart, bewerking Bureau stedelijke Planning

(CENTRUM)DORPSE WOONMILIEU >>

De projectlocatie is te typeren als een (centrum)dorps woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in woonkernen met minder dan 10.000 tot 13.000 huishoudens (Ministerie BZK, 2015). Er is relatief veel groen aanwezig, weinig werkgelegenheid en een beperkt aantal voorzieningen. Het is een woonmilieu met overwegend grondgebonden woningen. De totale gemeente Medemblik telt 18.153 huishoudens. De kern Medemblik waar het hier om gaat heeft 3.815 huishoudens.

De indeling in woonmilieus wordt gebruikt in het landelijke WoOn2015 onderzoek. Er wordt onderscheid gemaakt tussen vijf woonmilieus:

- Centrumstedelijk
- Buitencentrum
- Groenstedelijk
- (Centrum)dorps
- Landelijk

De woonwensen worden in het WoOn 2015 van het Ministerie van BZK vertaald naar deze woonmilieus. Daarom is de indeling bijzonder geschikt om de woonwensen in beeld te brengen voor deze Ladderonderbouwing, en deze vervolgens te confronteren met het aanbod, zie hoofdstuk vier en vijf.

Bij de zoektocht naar een woning speelt woonmilieu bij woonconsumenten een belangrijke rol. De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de vraag naar en het aanbod aan woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

FIGUUR 4 ZICHT OP DEK-TERREIN



Bron: Bing Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

3.2 PROJECTGEGEVENS

In totaal zijn er op het DEK-terrein 60 tot 80 woningen voorzien (Tabel 3). Woningtypen zijn nog niet gespecificeerd. Ook is nog niet bekend in hoeverre er koop- of huurwoningen zullen worden gerealiseerd op de locatie. Daarom wordt de Ladderruimte voor alle woningmarktsegmenten geanalyseerd.

TABEL 3 WONINGPROGRAMMA DEK-TERREIN

WONINGTYPE EN -SEGMENT	WONINGEN (AANTAL)
Segment en type onbekend	60-80

Bron: Gemeente Medemblik (2016)

4 VRAAG

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose, de ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking, migratie en inkomen. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015).

4.1 HUISHOUDENSPROGNOSE

- Voor de komende tien jaren wordt in de gemeente Medemblik een aanzienlijke toename van het aantal huishoudens verwacht (circa 7%). In Drechterland en Koggeland is de relatieve huishoudensgroei het hoogst, respectievelijk 10% en 8 %. sprake van een flinke groei. In Hoorn is de absolute groei met circa 2.626 huishoudens het sterkst.
- Het aantal huishoudens in de gemeente Medemblik groeit in de periode 2017-2027 met 1.203. Voor de gehele woningmarktregio bedraagt deze groei 7.784 extra huishoudens (Tabel 4).
- Er ontstaat een extra woningbehoefte van 7.784 in de woningmarktregio in de periode 2017-2027. Oftewel een jaarlijkse woningbehoefte van circa 780 woningen.

TABEL 4 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN DE WONINGMARKTREGIO (2017-2027)

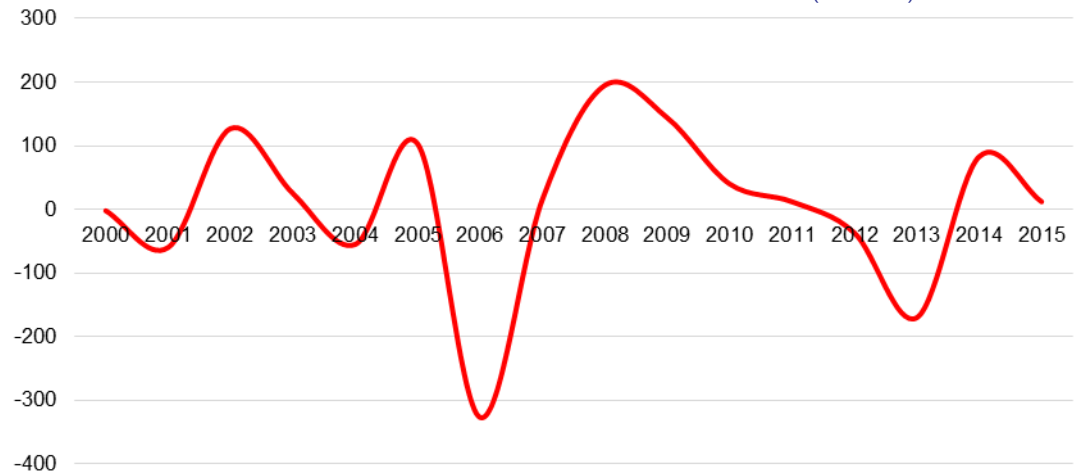
Gemeente	Aantal huishoudens (2017)	Aantal huishoudens (2027)	Ontwikkeling aantal huishoudens (2017-2027)
Medemblik	18.442	19.645	+1.203 (+7%)
Drechterland	8.137	8.974	+837 (+10%)
Enkhuizen	8.583	9.084	+501 (+6%)
Hollands Kroon	20.188	21.284	+1.096 (+5%)
Hoorn	32.722	35.348	+2.626 (+8%)
Koggenland	9.276	10.037	+761 (+8%)
Opmeer	4.719	5.009	+290 (+6%)
Stede Broec	9.058	9.528	+470 (+5%)
Woningmarktregio	110.434	118.252	+7.784 (+7%)

Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland (2015), bewerking Bureau Stedelijke Planning

4.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

- Het migratiesaldo van de gemeente Medemblik vertoonde de afgelopen 15 jaar sterke schommelingen (Figuur 5). Na een dal in 2006 kwam de instroom weer op gang. Vervolgens ontstond in 2012 en 2013 weer een negatief migratiesaldo. Sinds 2014 is het migratiesaldo weer voorzichtig boven nul uitgekomen. In 2015 vestigden zich 12 mensen meer in de gemeente Medemblik dan dat er vertrokken.

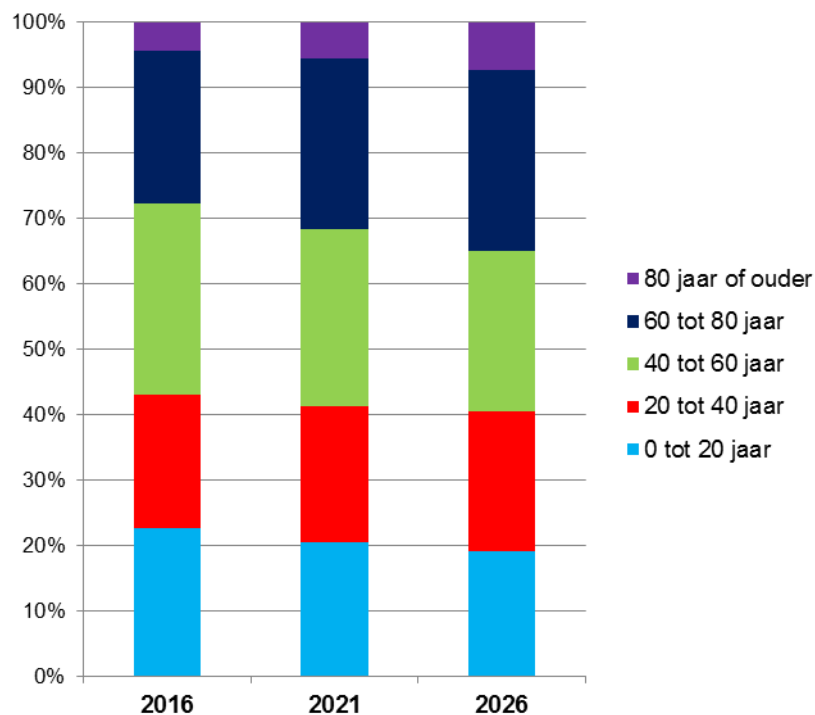
FIGUUR 5 BINNENLANDS MIGRATIESALDO AANTAL PERSONEN GEMEENTE MEDEMBLIK (2000-2015)



Bron: CBS Statline (2017)

- In de komende tien jaar vergrijst de gemeente Medemblik: de leeftijdsgroepen vanaf 60 jaar nemen in aandeel toe. Het aandeel van de groepen tot 60 jaar neemt de komende tien jaar af (Figuur 6).

FIGUUR 6 ONTWIKKELING LEEFTIJDGROEPEN GEMEENTE MEDEMBLIK (2017-2027)

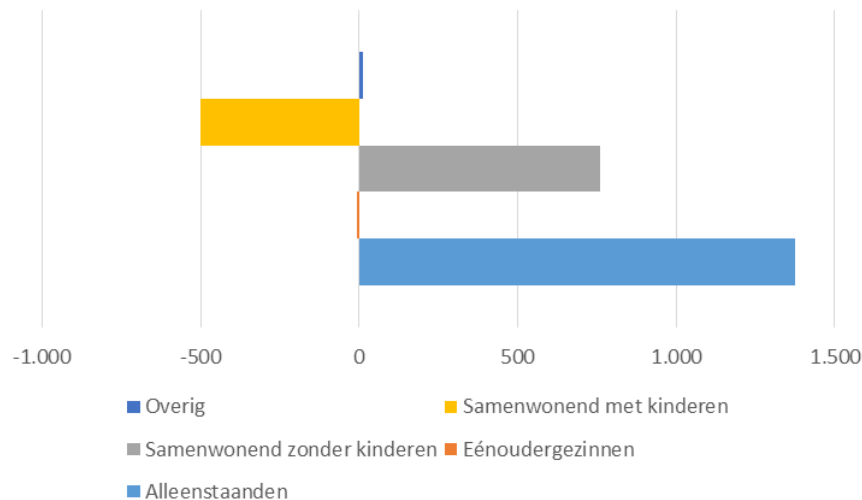


Bron: CBS Statline (2017)

- Deze ontwikkeling is ook terug te zien in de huishoudenssamenstelling. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe in de gemeente Medemblik, terwijl het samenwonenden met kinderen en eenoudergezinnen afneemt

(Figuur 7). Naar verwachting is deze ontwikkeling gedeeltelijk te verklaren door de vergrijzing.

FIGUUR 7 ONTWIKKELING HUISHOUDENTYPEN GEMEENTE MEDEMBLIK (2017-2027)



Bron: Primos (2015)

- Het gemiddelde besteedbare jaarinkomen per huishouden bedraagt in de gemeente Medemblik € 35.500 (CBS, 2013). En ligt hiermee hoger dan het Nederlands gemiddelde van €33.600.

4.3 GEWENSTE WONINGTYPEN

De gewenste woningtypen zijn voor de woningmarktregio in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015). Hierbij is eerst gekeken naar de omvang van de vraag in (centrum)dorpse woonmilieus zoals de locatie van het DEK-terrein. Rekening houdend met een huishoudensgroei van 7.784 in de woningmarktregio, bedraagt de totale vraag naar woningen in (centrum)dorpse woonmilieus 4.982 woningen (Tabel 5).

TABEL 5 WONINGVRAAG NAAR GROENSTEDELIJK WOONMILIEU IN DE WONINGMARKTREGIO 2017-2027

WOONMILIEU	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
(Centrum)dorps	64%	4.982

Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland (2015), WoOn2015 en bewerking Bureau Stedelijke Planning

Op basis van de woonwensen in de woningmarktregio is vervolgens de vraag naar woningtypen en -segmenten berekend, gebaseerd op de woonwensen in (centrum)dorpse woonmilieus.

TABEL 6 VRAAG NAAR WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN IN DE WONINGMARKTREGIO IN DE PERIODE 2017-2027

	VOORKEUR (AANDEEL)	OMVANG VRAAG
Grondgebonden woningen	79%	3.936
Appartementen	21%	1.046
Koopwoningen	62%	3.089
<i>Waarvan koop tot € 250.000</i>	55%	1.699
<i>Waarvan koop van € 250.000 tot € 350.000</i>	27%	834
<i>Waarvan koop duurder dan € 350.000</i>	18%	556
Huurwoningen	38%	1.893
<i>Waarvan sociale huur²</i>	86%	1.628
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	14%	265
Totaal	100%	4.982

Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland (2015), WoON2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

² Dit zijn huurwoningen met een maandelijkse huurprijs van minder dan € 710,68

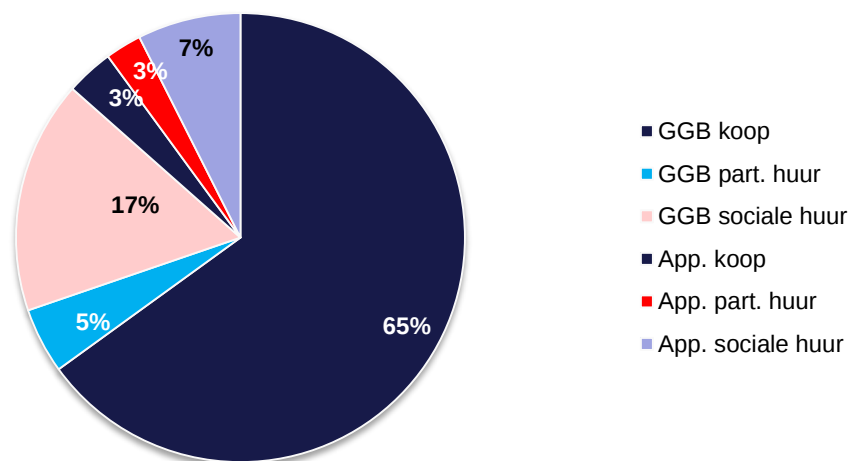
5 AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van de woningmarktregio in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de plancapaciteit).

5.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

- De gemeente Medemblik kent in totaal circa 18.200 woningen. Een groot deel hiervan zijn grondgebonden woningen (Figuur 8). In totaal bestaat 87% van de woningvoorraad in de gemeente Medemblik uit grondgebonden woningen, terwijl dit in heel Nederland slechts 65% is.
- Appartementen zijn dus ondervertegenwoordigd in de Medemblikse woningvoorraad. Zeker gezien de verwachte vergrijzing (Figuur 6) liggen hier kansen voor de verrijking van de woningvoorraad in de gemeente.
- Sociale huurwoningen maken een kwart uit van de totale woningvoorraad in de gemeente Medemblik. In Nederland als geheel is dit 30%.

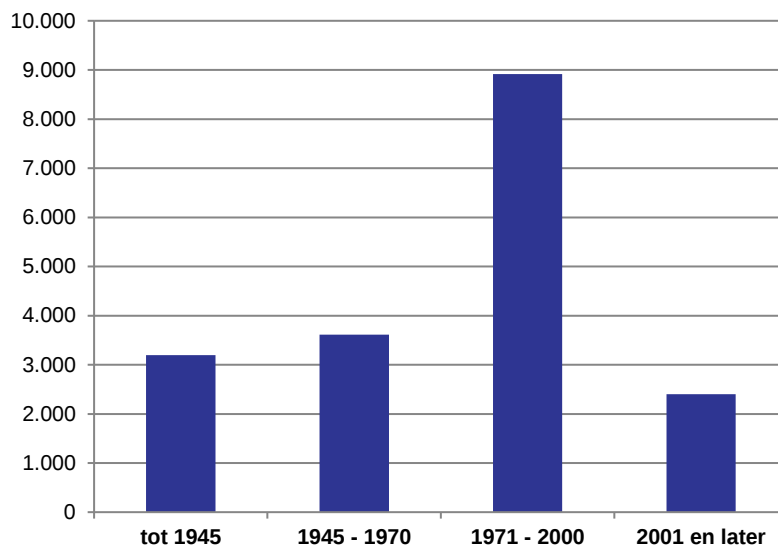
FIGUUR 8 WONINGVOORRAAD MEDEMBLIK NAAR TYPE EN SEGMENT



Bron: Syswov (2017)

- De leeftijd van de woningvoorraad in de gemeente Medemblik is redelijk in lijn met het Nederlands gemiddelde. De gemeente kent een enigszins hoger aandeel woningen die tussen 1971 en 2000 zijn gebouwd, 49% tegenover 43% in Nederland als geheel (Figuur 9), maar verder zijn er weinig verschillen.

FIGUUR 9 WONINVOORRAAD MEDEMBLIK NAAR BOUWJAAR

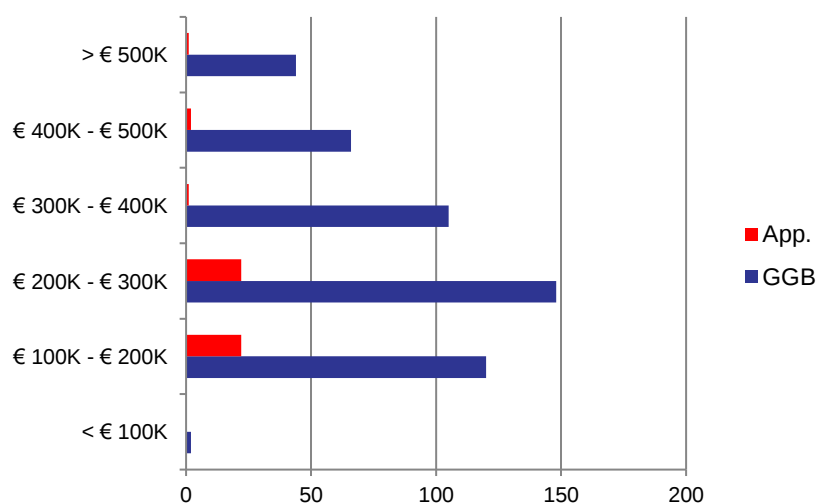


Bron: Syswov (2017)

5.2 HUIDIG AANBOD

- In de gemeente Medemblik staan ruim 500 woningen te koop. Circa 480 hiervan zijn grondgebonden woningen en circa 50 zijn appartementen.
- Circa 4% van de totale voorraad koopwoningen in de gemeente Medemblik staat te koop. Dit komt vrijwel overeen met het Nederlands gemiddelde.
- De aangeboden koopwoningen (zowel grondgebonden woningen als appartementen), bevinden zich voor het grootste deel in het prijssegment tot €300.000 (Figuur 10). Het aanbod aan appartementen in de gemeente Medemblik is krap, helemaal in het hogere segment (>300.000) is er weinig aanbod.

FIGUUR 10 HUIDIGE AANBOD PER PRIJSCATEGORIE GEMEENTE MEDEMBLIK



Bron: Funda, situatie 25-02-2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

5.3 TOEKOMSTIGE AANBOD

- In de woningmarktregio bestaat een hard planaanbod van bijna 3.000 woningen om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei (Tabel 7).
- De harde plancapaciteit is gebaseerd op een inventarisatie van de gemeenten in de woningmarktregio.
- Een hard plan is minimaal opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan.

TABEL 7 PLANAAANBOD WONINGMARKTREGIO

	Totale harde plan­capa­ci­teit (2017-2027)	Totale zachte plan­capa­ci­teit (2017-2027)
Medemblik	596	807
Drechterland	286	622
Enkhuizen	658	138
Hollands Kroon	64	220
Hoorn	83	591
Koggenland	554	660
Opmeer	263	7
Stede Broec	484	449
Woningmarktregio	2.988	3.494

Bron: Opgaven gemeenten op plan­capa­ci­teit.nl (2017)

- Naast harde plannen, bestaan er tevens veel zachte plannen in de woningmarktregio. In totaal betreft het 3.494 zachte plannen. Of en wanneer deze zachte plannen ontwikkeld zullen worden is echter onzeker.
- Alleen de harde plancapaciteit is daarom in de behoefte­ra­ming meegerekend. Woningen opgenomen in vastgestelde (ontwerp)bestemmingsplannen vormen de harde plancapaciteit. Dit zijn plannen met een directe bouw­ti­tel. Verdere analyses en berekeningen in deze onder­bou­wing richten zich op de harde plan­capa­ci­teit in de woningmarktregio.

PLANCAPACITEIT IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

- Omdat woonmilieus voor de consument een belangrijk criterium vormen bij de zoektocht naar een woning, is de analyse van de plancapaciteit specifiek gericht op woningen in een (centrum)dorpse woonmilieu.
- De enige kern in de woningmarktregio die volgens de woonmilieu-indeling gebruikt in het landelijk woononderzoek als stedelijk geldt (vanwege het aantal huishoudens), is Hoorn (Ministerie van BZK, 2015). Het planaanbod in deze gemeente is daarom niet meegenomen in de kwalitatieve onderbouwing, omdat in deze stedelijke gemeente geen (centrum)dorpse woonmilieus gerealiseerd kunnen worden.
- Op basis van de bekende verhoudingen in de plancapaciteit is binnen (centrum)dorpse woonmilieus het aantal woningen naar woningtypen en (prijs)segmenten in beeld gebracht (Tabel 8).
- Opmerkelijk is dat het overgrote deel van de koopwoningen in het goedkope segment tot € 250.000 is gepland. Ook het zeer lage aantal vrijesectorhuurwoningen valt op.

TABEL 8 HARDE PLANCAPACITEIT IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN DE WONINGMARKTREGIO, NAAR WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN

	Harde plancapaciteit in de woningmarktregio, 2017-2027
Grondgebonden woningen	2.595
Appartementen	516
Koopwoningen	2.492
Waarvan koop tot € 250.000	1.534
Waarvan koop van € 250.000 tot € 350.000	642
Waarvan koop duurder dan € 350.000	317
Huurwoningen	619
Waarvan sociale huur	604
Waarvan vrijesectorhuur	15
Totale plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus	2.905

Bron: Opgaven gemeenten op plancapaciteit.nl (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning (2017)

De grootste projecten in de harde plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus de woningmarkregio zijn:

- **Gommerwijk-West-West** in Enkhuizen (Figuur 11). Op deze ontwikkellocatie aan de rand van Enkhuizen zijn vanaf 2017 600 woningen gepland. Typen en segmenten zijn nog niet gespecificeerd. Gezien de locatie en de bestaande ontwerpen liggen grondgebonden woningen het meest voor de hand.

FIGUUR 11 SCHETS GOMMERWIJK WEST-WEST IN ENKHUIZEN



Bron: HZA stedenbouw & landschap

- **Buitenveld** in Grootebroek, gemeente Stede Broec. In deze dorpse uitbreidingswijk ten zuiden van Grootebroek is een harde plancapaciteit beschikbaar van 350 woningen. Projectontwikkelaars Zondag en BPD zullen hier vanaf 2017 woningen in een waterrijk woonmilieu realiseren.

FIGUUR 12 REFERENTIEBEELD BUITENVELD



Bron: gemeente Stede Broec

6 ACTUELE REGIONALE WONINGBEHOEFTE (TREDE 1 LADDER)

In dit hoofdstuk komt de actuele regionale behoefte in de woningmarktregio aan bod: de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve woningbehoefte en tot slot conclusies over de actuele regionale behoefte in de woningmarktregio.

6.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 9). Er is in de woningmarktregio een actuele regionale behoefte van in totaal 4.796 woningen. De 60 tot 80 woningen die zijn voorzien op het DEK-terrein passen hier ruimschoots binnen. Ook in de gemeente Medemblik alleen, is meer dan voldoende Ladderruimte.

TABEL 9 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN DE WONINGMARKTREGIO

	HUISHOUDENSGROEI (2017-2027)	HARDE PLANCAPACITEIT (2017-2027)	KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Medemblik	1.203	596	607
Woningmarktregio	7.784	2.988	+4.796

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017 o.b.v. huishoudensprognose en plancapaciteit van de provincie Noord-Holland

6.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

BEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte naar de geplande woningen op het DEK-terrein-velden berekend (Tabel 10). Hierbij is uitgegaan van de vraag naar appartementen, grondgebonden woningen, koopwoningen, huurwoningen en de diverse prijssegmenten in koop en huur. De kolom behoefte is ontleend aan tabel 6 en de kolom harde plancapaciteit aan tabel 8. De laatste kolom kwalitatieve behoefte is de behoefte minus de harde plancapaciteit.

TABEL 10 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN DE WONINGMARKTREGIO

	VRAAG	HARDE PLANCAPACITEIT IN WONINGMARKTREGIO 2017-2027	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	3.936	2.595	+1.341
Appartementen	1.046	516	+530
Koopwoningen	3.089	2.492	+597
<i>Waarvan koop tot € 250.000</i>	1.699	1.534	+165
<i>Waarvan koop van € 250.000 tot € 350.000</i>	834	642	+192
<i>Waarvan koop duurder dan € 350.000</i>	556	317	+239
Huurwoningen	1.893	619	+1.274
<i>Waarvan sociale huur</i>	1.628	604	+1.024
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	265	15	+250
Totaal aantal woningen	4.982	2.905	+2.077

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017

- Voor alle woningtypen en (prijs)segmenten bestaat kwalitatieve ruimte in (centrum)dorpse woonmilieus binnen de woningmarktregio.
- Deze ruimte is voldoende om de woningen op het DEK-terrein zowel in de vorm van grondgebonden woningen, als in de vorm van appartementen te realiseren.
- Zowel voor koop als voor huurwoningen is er voldoende Ladderruimte. Tevens bestaat de mogelijkheid om woningen in alle koopklassen en zowel in de sociale als vrije huursector te realiseren.

Tabel 11 bevat een samenvattend overzicht van de actuele regionale behoefte in de woningmarktregio.

TABEL 11 SAMENVATTING ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

	ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	+1.341
Appartementen	+530
Koopwoningen	+597
<i>Waarvan koop tot € 250.000</i>	+165
<i>Waarvan koop van € 250.000 tot € 350.000</i>	+192
<i>Waarvan koop duurder dan € 350.000</i>	+239
Huurwoningen	+1.274
<i>Waarvan sociale huur</i>	+1.024
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	+250
Totaal aantal woningen in (centrum)dorpse woonmilieus	+2.077
Kwantitatieve behoefte	+4.796

6.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE DEK-TERREIN

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE REGIONALE BEHOEFTE >>

- De 60 tot 80 woningen die gepland zijn op het DEK-terrein passen ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve regionale woningbehoefte van 4.796 woningen.
- Kwalitatief is er Ladderruimte voor 2.077 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.

- De 60 tot 80 woningen op het DEK-terrein passen ook binnen de kwalitatieve ruimte voor grondgebonden woningen en appartementen.
- Ook is zowel ruimte voor koopwoningen (kwalitatieve ruimte van 597 in (centrum)dorpse woonmilieus) als huurwoningen (kwalitatieve ruimte van 1.274 in (centrum)dorpse woonmilieus).
- In alle onderzochte prijssegmenten (huur en koop) is voldoende Ladderruimte beschikbaar. De woningen op het DEK-terrein kunnen dus in alle mogelijke prijsklassen gerealiseerd worden.

Voor de geplande woningontwikkeling op het DEK-terrein is op basis van de vereisten van Trede 1 van de Ladder in kwantitatief opzicht ruim voldoende actuele regionale behoefte. De woningen kunnen wat betreft Ladder ruimte in alle typen en (prijs)segmenten gerealiseerd worden.

7 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED EN MULTIMODALE ONTSLUITING (TREDE 2 EN 3)

In dit hoofdstuk komt de onderbouwing aan Trede 2 en 3 van de Ladder aan bod. 7.1 gaat over alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied. 7.3 behandelt de multimodale ontsluiting: Trede 3.

BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

In het Bro wordt de volgende definitie van bestaand stedelijke gebied gegeven (artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h): een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Omdat het DEK-terrein momenteel niet bebouwd is en er geen vigerend bestemmingsplan is dat woningen of commerciële functies mogelijk maakt, behoort de locatie niet tot het bestaand stedelijk gebied.

LOCATIEKWALITEITEN DEK-TERREIN >>

De locatiekenmerken van het DEK-terrein zijn bijzonder en onderscheidend te noemen:

- Dichtbij het oude centrum van Medemblik en de bijbehorende voorzieningen
- Mogelijkheid voor een woonwijk in een woonmilieu met de ruimtelijke kwaliteit van een groene uitleglocatie, maar met de voorzieningen van een centrumlocatie.
- Waterrijk woonmilieu vlakbij het IJsselmeer en de havens van Medemblik.
- Centrale ligging: niet alleen dichtbij het centrum van Medemblik, ook Hoorn en Enkhuizen zijn met de auto in korte tijd bereikbaar.

Deze locatiekwaliteiten zijn niet te vinden op alternatieve locaties in de woningmarktregio.

AFBAKENING ZOEKGEBIED EN INVENTARISATIE LOCATIES >>

Voor de toepassing van Trede 2 van de Ladder zijn in de woningmarktregio alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. Hiervoor is uitgegaan van zachte planlocaties voor woningbouw (plannen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan dat door de gemeenteraad is vastgesteld). Dit zijn immers locaties die in principe in aanmerking komen voor toekomstige woningbouw. Binnen de zachte plancapaciteit is gezocht naar binnenstedelijke

locaties in (centrum)dorpse woonmilieus. Alleen op deze locaties kan (mogelijk) een woonmilieu worden gerealiseerd zoals is beoogd op het DEK-terrein. Uitgegaan is van het woonmilieu dat door de gemeente is aangegeven en, indien dit niet bekend is, is deze beoordeling zelf gemaakt. Deze locaties zijn binnen de woningmarkt te vinden in alle gemeenten, behalve het stedelijke Hoorn.

In totaal bestaat er een zachte plancapaciteit op binnenstedelijke locaties in (centrum)dorpse woonmilieus van 1.228 woningen. De totale kwalitatieve Ladderruimte in (centrum)dorpse woonmilieus bedraagt 2.038 woningen. **Zelfs als alle binnenstedelijk alternatieve locaties bebouwd zouden worden, blijft er nog een behoefte aan 810 woningen in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio over. Trede 2 is hiermee feitelijk al onderbouwd.**

Bovendien is nog geanalyseerd in hoeverre de zachte planlocaties in (centrum)dorpse woonmilieus geschikt zijn voor het realiseren van een vergelijkbaar woonmilieu als voorzien op het DEK-terrein. Alle locaties zijn beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid. Hiervoor is (naast de zachte plancapaciteit) ook een lijst met mogelijke inbreidingslocaties meegenomen die is aangeleverd door de provincie Noord-Holland (Tabel 13). Specifiek is geanalyseerd of dezelfde woningen als gepland op het DEK-terrein in een vergelijkbaar woonmilieu kunnen worden gerealiseerd.

7.1 TREDE 2 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

TABEL 12 ANALYSE MOGELIJKE ALTERNATIEVE LOCATIES IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS

NAAM/LOCATIE PLAN	GEMEENTE	BEOORDELING GESCHIKTHEID/BESCHIKBAARHEID
Centrumlocatie Venhuizen	Drechterland	Inbreidingslocatie voor 20 woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Kadijk Venhuizen stedelijk gebied	Drechterland	Inbreidingslocatie voor 10 woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Diverse herontwikkelings-	Enkhuizen	Verzameling van kleine inbreidingslocaties. Door zeer kleine

en verdichtingslocaties binnenstad		omvang niet vergelijkbaar met plannen op het DEK-terrein. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Centrumlocatie Venhuizen	Drechterland	Inbreidingslocatie voor 20 woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Kadijk Venhuizen stedelijk gebied	Drechterland	Inbreidingslocatie voor 10 woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Diverse herontwikkelings- en verdichtingslocaties binnenstad	Enkhuizen	Verzameling van kleine inbreidingslocaties. Door zeer kleine omvang niet vergelijkbaar met plannen op het DEK-terrein. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Westeinde-Zuid	Enkhuizen	Grootschalige nieuwbouwlocatie (200 woningen). Het grootste deel hiervan is echter pas na 2025 gepland en is dus niet in de komende tien jaar beschikbaar als alternatief voor het DEK-terrein. Daarnaast ligt het relatief ver van het centrum van Enkhuizen en is dus niet vergelijkbaar met de centrumligging van het DEK-terrein.
Bosstraat Winkel	Hollands Kroon	Inbreidingslocatie voor slechts twee woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Burgemeester Lovinkstraat 7b Breezand	Hollands Kroon	Kleinschalige inbreidingslocatie (exakte aantal woningen nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet

		nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Camping de Gest Den Oever	Hollands Kroon	Kleinschalige inbreidingslocatie (exakte aantal woningen nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Cremers Wieringerwerf	Hollands Kroon	Kleinschalige inbreidingslocatie (exakte aantal woningen nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
De Krakeling Anna Paulowna	Hollands Kroon	Inbreidingslocatie voor slechts vijf woningen. Door kleinschaligheid niet vergelijkbaar met het DEK-terrein. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Diverse locaties Kreileroord	Hollands Kroon	Verzameling van kleine inbreidingslocaties (exakte aantal woningen nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Dorpsstraat 168a Nieuwe Niedorp	Hollands Kroon	Kleinschalige inbreidingslocatie (exakte aantal woningen nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad, zoals Hoorn. Geen

		vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Gesterweg 18 Den Oever	Hollands Kroon	Kleinschalige inbreidingslocatie (exacte aantal woningen nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Koninging Wilhelminaweg Slootdorp	Hollands Kroon	Kleinschalige inbreidingslocatie (exacte aantal woningen nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Motorenrevisie Winkel	Hollands Kroon	Inbreidingslocatie voor slechts vier woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Nijerop Nieuwe Niedorp	Hollands Kroon	Kleinschalige inbreidingslocatie (exacte aantal woningen nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Parklaan Oude mavo Hippolytushoef	Hollands Kroon	Kleinschalige inbreidingslocatie (exacte aantal woningen nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen

		vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Pastoor Verhoeff park Breezand	Hollands Kroon	Kleinschalige inbreidingslocatie (exakte aantal woningen nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Pastorie Sint Jan Kerk Breezand	Hollands Kroon	Kleinschalige inbreidingslocatie (exakte aantal woningen nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Plan HSG Lutjewinkel	Hollands Kroon	Inbreidingslocatie voor slechts negen woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Plan Kuin Winkel	Hollands Kroon	Inbreidingslocatie voor slechts zeven woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Plan Saegmolen Kolhorn	Hollands Kroon	Inbreidingslocatie voor slechts vier woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in zeer kleine dorpse kern. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.

Sternstraat Wieringerwerf	Hollands Kroon	Inbreidingslocatie voor dertig woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Vrijkomende Locaties BS Den Oever en Oosterland	Hollands Kroon	Kleinschalige inbreidingslocatie (exakte aantal woningen nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Waternip 19 Nieuwe Niedorp	Hollands Kroon	Kleinschalige inbreidingslocatie (exakte aantal woningen nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Weereweg 124 Lutjewinkel	Hollands Kroon	Kleinschalige inbreidingslocatie voor slechts één woning. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Winkelmadepark Winkel	Hollands Kroon	Grootschalige nieuwbouwlocatie (103 woningen). Het grootste deel hiervan is echter pas na 2025 gepland en is dus niet in de komende tien jaar beschikbaar als alternatief voor het DEK-terrein. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.

Zandhorst Breezand	Hollands Kroon	Kleinschalige inbreidingslocatie (exakte aantal woningen nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Locatie Langereis Ursem	Koggenland	Inbreidingslocatie voor slechts zeven woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Abbekerk gemeentewerf	Medemblik	Inbreidingslocatie voor twintig woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Asoniavelden	Medemblik	Grootschalige nieuwbouwlocatie (105 woningen). De woningen zijn echter pas na 2020 gepland en is dus niet in de komende jaren beschikbaar als alternatief voor het DEK-terrein. Niet vergelijkbaar met ligging van DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Eiland	Medemblik	Inbreidingslocatie voor achttien woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in dorpse kern (Wervershoof), die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt de locatie relatief ver van het centrum van Wervershoof en is dus niet vergelijkbaar met de centrumlocatie van het DEK-terrein. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.

Grietje Slagterlaan (tennis)	Medemblik	Kleinschalige inbreidingslocatie (exakte aantal nog niet bekend). Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op DEK-terrein te realiseren.
Horn-Middenweg	Medemblik	Inbreidingslocatie voor slechts zes woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Kop Nieuwstraat	Medemblik	Inbreidingslocatie voor twintig woningen. Door kleinschaligheid niet vergelijkbaar met het DEK-terrein. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Nibbixwoud centrumplan	Medemblik	Inbreidingslocatie voor slechts 8. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Wognum De Eendragt	Medemblik	Inbreidingslocatie voor slechts zes woningen. Niet vergelijkbaar met ligging van het DEK-terrein, door ligging in kleine dorpse kern, die niet dezelfde voorzieningen als Medemblik biedt. Daarnaast ligt het niet nabij een grotere stad. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
starterswoningen Herenweg	Opmeer	Inbreidingslocatie voor slechts zeven woningen. De locatie ligt daarnaast relatief ver van het centrum van Opmeer en is dus niet vergelijkbaar met de centrumlocatie van het DEK-terrein. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.

Burg. Stuifbergenlaan	Stede Broec	Inbreidingslocatie voor twintig woningen. Door kleinschaligheid niet vergelijkbaar met het DEK-terrein. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op DEK-terrein te realiseren. De locatie ligt daarnaast relatief ver van het centrum van Grootebroek en is dus niet vergelijkbaar met de centrumlocatie van het DEK-terrein. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Florapark	Stede Broec	Grootschalige nieuwbouwlocatie (130 woningen). De woningen zijn echter pas na 2020 gepland en is dus niet in de komende jaren beschikbaar als alternatief voor het DEK-terrein. De locatie ligt daarnaast relatief ver van het centrum van Bovenkarspel en is dus niet vergelijkbaar met de centrumlocatie van het DEK-terrein. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Het Voert	Stede Broec	Inbreidingslocatie voor 52 woningen. Door relatieve kleinschaligheid niet vergelijkbaar met het DEK-terrein.. De locatie ligt daarnaast relatief ver van het centrum van Grootebroek en is dus niet vergelijkbaar met de centrumlocatie van het DEK-terrein. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Molensloot Zuid	Stede Broec	Grootschalige nieuwbouwlocatie (150 woningen). De woningen zijn echter pas na 2020 gepland en is dus niet in de komende jaren beschikbaar als alternatief voor het DEK-terrein. De locatie ligt daarnaast relatief ver van het centrum van Grootebroek en is dus niet vergelijkbaar met de centrumlocatie van het DEK-terrein. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Op/Maat	Stede Broec	Inbreidingslocatie voor 60 woningen. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren. De locatie ligt relatief ver van het centrum van Bovenkarspel en is dus niet vergelijkbaar met de centrumlocatie van het DEK-

		terrein. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.
Plan De Zwaan	Stede Broec	Inbreidingslocatie voor 27 woningen. Door kleinschaligheid niet vergelijkbaar met het DEK-terrein. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op DEK-terrein te realiseren. De locatie ligt daarnaast relatief ver van het centrum van Grootebroek en is dus niet vergelijkbaar met de centrumlocatie van het DEK-terrein. Geen vergelijkbaar woonmilieu als op het DEK-terrein te realiseren.

Bron: Opgaven gemeenten op plancapaciteit.nl en Bureau Stedelijke Planning, 2016

Naast de lijst met zachte planlocaties (Tabel 12) is een lijst geanalyseerd met kleinere transformatielocaties. Deze is aangeleverd door de provincie Noord-Holland (Tabel 13). Deze locaties zijn niet in Medemblik te vinden. Vooral in Enkhuizen en Drechterland zijn veel van deze kleinere mogelijke inbreidingslocaties te vinden. Deze locaties zijn echter te klein om een ontwikkeling van de omvang en met de uitstraling en sfeer van de geplande woningen op het DEK-terrein te realiseren.

TABEL 13 ANALYSE KLEINE TRANSFORMATIELOCATIES PER GEMEENTE

GEMEENTE	LOCATIE
Enkhuizen	Parklaan 4-6, voormalige bowlingbaan/snookercentrum
Enkhuizen	Westerstraat 107
Enkhuizen	Westerstraat 111 (vml Administratiekantoor gemeente)
Enkhuizen	Doelenstraat (ouderenwoningen)
Enkhuizen	SMC voormalige poli Vijzelstraat
Enkhuizen	SMC parkeerterrein Vijzelstraat
Enkhuizen	Zilverstraat (voormalig constructiebedrijf De Bruin)
Enkhuizen	Verlaat, voormalig transportbedrijf Roosendaal

Enkhuizen	Noordergracht/vestingwal
Drechterland	IJsselzand / Anjerstraat
Drechterland	Westeinde locatie Intermaris 'voormalig Seminis'
Drechterland	Reigersborg zuid IV
Drechterland	Drechterlandseweg
Drechterland	kassenbedrijf langs de Evendeel
Drechterland	Zwembad Hoogkarspel
Drechterland	Hoogkarspel-Zuid
Drechterland	Markerwaardweg/Westerkerkweg
Drechterland	plan Bloemenhoek
Drechterland	Bosmanstaete
Drechterland	Bosmanstichting
Drechterland	ijsbaan
Drechterland	bedrijventerrein nabij Hem
Drechterland	Voormalige schoollocatie Oosterblokker
Drechterland	Bedrijventerrein Gildenweg
Drechterland	Witte Dam 2
Drechterland	Café Westwoud
Drechterland	Plan 't Wuiver
Drechterland	De Kerkbuurt
Opmeer	Scholen Opmeer (Akker en Ruimteschip)
Opmeer	Scholen Hoogwoud (Adelaar en Wulfram)

Opmeer	School Aartswoud (dubbele punt)
Opmeer	Centrumgebied Opmeer-Spanbroek (lege kroeg)

Bron: Provincie Noord-Holland

BEOORDELING LOCATIES >>

Opvallend is dat het bij een groot deel van de locaties gaat om kleine plannen tot circa 10 woningen. Op deze locaties is per definitie geen vergelijkbaar (centrum)dorps woonmilieu te realiseren, zoals dat op het DEK-terrein is voorzien. Door de aangetoonde woningbehoefte aan het DEK-terrein over vele kleine projecten te verdelen, ontstaat per definitie een geheel ander woonmilieu. Ook voor de transformatielocaties uit Tabel 13 is dit het geval. De grotere alternatieve locaties waar de behoefte aan het DEK-terrein mogelijk opgevangen kan worden zijn Westeinde-Zuid, Winkelmadepark Winkel, Asoniavelden, Florapark en Molensloot Zuid

Om verschillende redenen zijn ook deze locaties niet geschikt als alternatief binnen bestaand stedelijk gebied. Zo worden de mogelijke woningen op locaties Westeinde-Zuid en Winkelmadepark Winkel grotendeels pas na 2025 gerealiseerd. Asoniavelden, Florapark en Molensloot Zuid worden weliswaar eerder gerealiseerd, maar ook niet binnen de komende jaren. Daarnaast betreffen het geen van allen locaties met een centrumligging die vergelijkbaar is met het DEK-terrein. Er zijn dus geen reële alternatieven voor de woningen op het DEK-terrein op binnenstedelijke zacht planlocaties.

CONCLUSIE >>

De geïnventariseerde locaties zijn beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid voor de realisatie van de geplande woningen op het DEK-terrein. Van alle mogelijke locaties is de omgeving en het woonmilieu geanalyseerd. Op geen van de locaties kan het woonmilieu van het DEK-terrein gerealiseerd worden. Dit betreft een (centrum)dorps en woonmilieu op een uitbreidingslocatie maar op korte afstand van het centrum. Daarnaast is de goede bereikbaarheid van Medemblik, Hoorn en Enkhuizen een belangrijke kwaliteit van het DEK-terrein. Geen van de zachte planlocaties in de woningmarktregio kan al deze aspecten bieden.

De geplande woningen op het DEK-terrein kunnen dus niet op andere locaties binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Hiermee is voldaan aan Trede 2 van de Ladder.

7.2 TREDE 3 MULTIMODALE ONTSLUITING DEK-TERREIN

In Trede 3 is de multimodale bereikbaarheid van het DEK-terrein onderzocht:

- Door de binnenstedelijke ligging, vlakbij het centrum, kan de locatie profiteren van de bestaande infrastructuur. De multimodale ontsluiting van het DEK-terrein is hiermee beter dan die van een traditionele uitleglocatie, waar wegen en openbaarvervoerverbindingen nog moeten worden aangelegd.
- Het DEK-terrein ligt zeer centraal binnen de kern Medemblik, op 500 meter van het centrum. Te voet is de binnenstad dus in circa 5 minuten te bereiken.
- Met de bus zijn de binnenstad en het station van Hoorn in circa een halfuur bereikbaar. Vanaf het treinstation Hoorn zijn er rechtstreekse verbindingen met onder andere Alkmaar, Amsterdam en Haarlem.
- De locatie kent een goede autobereikbaarheid. De oprit naar de A7 ligt op circa tien minuten rijden. De nabijgelegen kernen Enkhuizen en Hoorn zijn via respectievelijk de N240 en N302 en de A7 in circa 20 minuten per auto bereikbaar.
- De locatie is ook per fiets goed ontsloten. Zowel naar het omringende landschap omliggende dorpen en steden zijn diverse fietspaden beschikbaar.

De eindconclusie is dat de woningbouwplannen op het DEK-terrein voldoen aan Trede 1, 2 en 3 van de Ladder. De geplande ontwikkeling is daarmee gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

BIJLAGE 1 : BEGRIPPENLIJST

- **Woningvoorraad**

Alle gerealiseerde woningen.

- **Huidig aanbod**

Woningen in de woningvoorraad die te koop of te huur staan.

- **Toekomstig aanbod / plancapaciteit**

Alle woningen die in de onderzoeksperiode gerealiseerd worden in het onderzoeksgebied. Deze zijn verdeeld in harde plannen die juridisch-planologisch zijn vastgelegd in minimaal een vastgesteld ontwerpbestemmingsplan, en zachte plannen in de ideefase tot en met een voorontwerpbestemmingsplan.

- **Woningbehoefte / marktruimte**

De uitbreidingsruimte in de markt voor nieuwe woningen. De marktruimte betreft de vraag minus de plancapaciteit en leegstaande woningen. Een positief cijfer betekent dat er een vraag is naar additionele woningen; een negatief cijfer impliceert overaanbod. De kwantitatieve marktruimte betreft het totaal aantal woningen en de kwalitatieve marktruimte de kenmerken van de woningen zoals: type en segment

- **Onderzoeksgebied**

Afbakening van het gebied waarbinnen de regionale behoefte is vastgesteld. In het primaire onderzoeksgebied is het belangrijkste deel van de vraag gesitueerd. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair onderzoeksgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt. Met de regionale woningmarkt wordt in dit onderzoek de combinatie van het primaire en secundaire onderzoeksgebied bedoeld.

- **Woonmilieu**

De omgeving van de woning waarbij onderscheid is gemaakt naar centrum-stedelijk, buiten-centrum, (centrum)dorps, (centrum)dorps en landelijk.

BIJLAGE 2 : LITERATUURLIJST

- ABF Research 2017, “Primos-prognose”
- CBS 2017, “Statline.nl”.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 2015, “WoON-onderzoek”.
- Provincie Noord-Holland 2015, “Provinciale huishoudensprognose”
- Provincie Noord-Holland 2017a, “Provinciale Ruimtelijke Verordening”
- Provincie Noord-Holland 2017b, “Monitor plancapaciteit op plancapaciteit.nl”
- Rijksoverheid 2017a, “Primos.datawonen.nl”.
- Rijksoverheid 2017b, “Syswov.datawonen.nl”.

BIJLAGE 3 REGIONAAL AFSTEMMINGSFORMULIER WEST-FRIESLAND



WESTFRIESLAND

Naar een toekomstgericht West-Fries woningbouwprogramma

Zachte plannen (>10 woningen)

I. West-Friese Basis DEK terrein 72 WONINGEN

1.	Het plan past binnen het <u>gemeentelijk</u> randtotaal	☒
2.	Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in West-Friesland worden gerealiseerd in krachtige kernen	☒
3.	Er is getoetst of het plan past binnen de <u>regionale</u> behoefte. <i>Kwantitatief (past binnen de regionale prognose)</i> <i>Kwalitatief (op het gebied van koop/huur, grondgebonden/appartement en woonmilieu).</i>	☒
4.	Het plan kan gerealiseerd worden binnen BSG. Er is getoetst of een inbreidinglocatie of een transformatielocatie een <u>werkbaar alternatief</u> is voor dit plan. Als het een locatie buiten BSG is, is getoetst of realisatie binnen BSG mogelijk is. Als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar binnen BSG niet mogelijk is, dient te zijn getoetst of de locatie: A) zich niet binnen een provinciaal beschermingsregime bevindt; B) multimodaal ontsloten is.	☒

Regionale afstemming

Past het niet binnen de West-Friese Basis: Bisturen en opnieuw afstemmen

☒

II. West-Fries Vooruitdenken

1.	Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen <i>Het plan voorziet in betaalbaar wonen: sociale huur (<€711) of goedkope koop (<€180.000)</i>	☒
2.	Het plan levert een positieve bijdrage aan het langer zelfstandig wonen <i>Het plan is gericht op een specifieke doelgroep, bevat voorzieningen of is gelegen nabij voorzieningen, bevat gelijkvloerse woningen en/of is rolstoeltoegankelijk en rollatordoorgankelijk</i>	☒
3.	Het plan levert een positieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen <i>Het plan heeft een EPC van 0,0 en is eventueel all-electric of heeft bijvoorbeeld het uitgangspunt 0 op de meter</i>	☒
4.	Het plan verhoogt de aantrekkelijkheid van WF als woonregio <i>Het plan voorziet in onderscheidend bouwen en vormt een kwalitatieve toevoeging op de West-Fries woningvoorraad</i>	☒
5.	Het plan voorziet in woningen voor middeninkomens <i>Het plan bevat vrije sector huurwoningen (>€711) voor middeninkomens die teveel verdienen voor een sociale huurwoning maar te weinig voor een koopwoning</i>	☒
6.	Dit plan is gelegen binnen een straal van 1,2km vanaf een OV-knooppunt <i>Door nabijheid van een OV-knooppunt is dit plan goed bereikbaar en past het binnen het Maak Plaats beleid</i>	☐
7.	Het plan omvat huisvesting voor bijzondere doelgroepen <i>Het plan voorziet in woonvormen voor bijzondere doelgroepen zoals arbeidsmigranten, speedzoekers, doorstromers vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en vergunninghouders</i>	☒

Inspanningsverplichting: minimaal op twee speerpunten uit het West-Fries Vooruitdenken wordt positief gescoord.

☒ Het plan past binnen het West-Fries Vooruitdenken

Concept. Versie 6.0 / 20170118