

LADDERONDERBOUWING MOLENBLIK, MEDEMBLIK

23 SEPTEMBER 2021



LADDERONDERBOUWING MOLENBLIK, MEDEMBLIK

23 SEPTEMBER 2021

Status:

Definitief eindrapport

Datum:

23 september 2021

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen

Annemarie van Hees MSc

Drs. Frans Wittenberg

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

In opdracht van:

Zeeman Vastgoed & BPD



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: 2021033

Referentie: 2021033_Zeeman LDV Molenblik, Medemblik_230921

INLEIDING	6
1 LOCATIE EN PLAN	7
2 ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE	9
3 BELEID	11
4 VRAAG	14
5 AANBOD	18
6 BEHOEFTE	22
7 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	25
BIJLAGE 1 ANALYSE MOGELIJKE ALTERNATIEVE LOCATIES	
BIJLAGE 2 TOETSING AFWEGINGSKADER	

INLEIDING

Aan de zuidoostkant van de kern Medemblik in gemeente Medemblik zijn plannen voor woningbouw. De ontwikkellocatie, Molenblik, ligt ten zuiden van de wijk Schepenwijk II.

In het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied uit 2018) is het plangebied bestemd als agrarisch. Het plangebied ligt in het buitengebied, maar grenst aan het bestaand stedelijk gebied. Op dit moment maakt het vigerende bestemmingsplan geen woningbouw mogelijk op de planlocatie, een wijziging van de bestemming is noodzakelijk.

In het meest recente plan wordt uitgegaan van circa 220 woningen. Bureau Stedelijke Planning is gevraagd om dit plan te onderbouwen aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder).

Voor de Ladderonderbouwing worden de volgende vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en het project?
2. Hoe past de ontwikkeling van de woningen binnen het beleid?
3. Hoe ontwikkelt de regionale vraag zich?
4. Hoe ontwikkelt het regionale aanbod zich?
5. Wat is de regionale behoefte aan de geplande woningen in Molenblik?
6. Wat zijn de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied?

1 LOCATIE EN PLAN

LOCATIEBESCHRIJVING >>

Het plangebied Molenblik ligt ten zuiden van Schepenwijk II, in de gemeente Medemblik (Figuur 1). Het plangebied Molenblik is een uitbreidingslocatie en bestaat uit agrarische gronden. De gemeente Medemblik bestaat uit verschillende kernen¹ en de stad Medemblik. De gemeente Medemblik heeft in totaal 19.044 huishoudens².

Het plangebied sluit aan op het bestaand stedelijk gebied. De binnenstad van Medemblik ligt op circa 10 minuten fietsafstand. Het plangebied ligt aan de Bolzijl, die aansluit op de N240. De stad Hoorn is bereikbaar in circa 20 autominuten. Medemblik is via de N240 en N239 verbonden aan de A7. De dichtstbij gelegen OV-knooppunten zijn station Hoorn (20km) en Enkhuizen (22km).



FIGUUR 1 PLANGEBIED MOLENBLIK

Bron: Bureau Stedelijke Planning

¹ Abbekerk, Andijk, Benningbroek, Hauwert, Lambertschaag, Midwoud, Nibbixwoud, Onderdijk, Oostwoud, Opperdoes, Sijbekarspel, Twisk, Wadway, Wognum, Wervershoof, Zwaagdijk-Oost en Zwaagdijk-West

² CBS - Peildatum 1 januari 2020

2 ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE

In dit hoofdstuk komt het onderzoeksgebied en -periode aan bod voor deze Ladderonderbouwing.

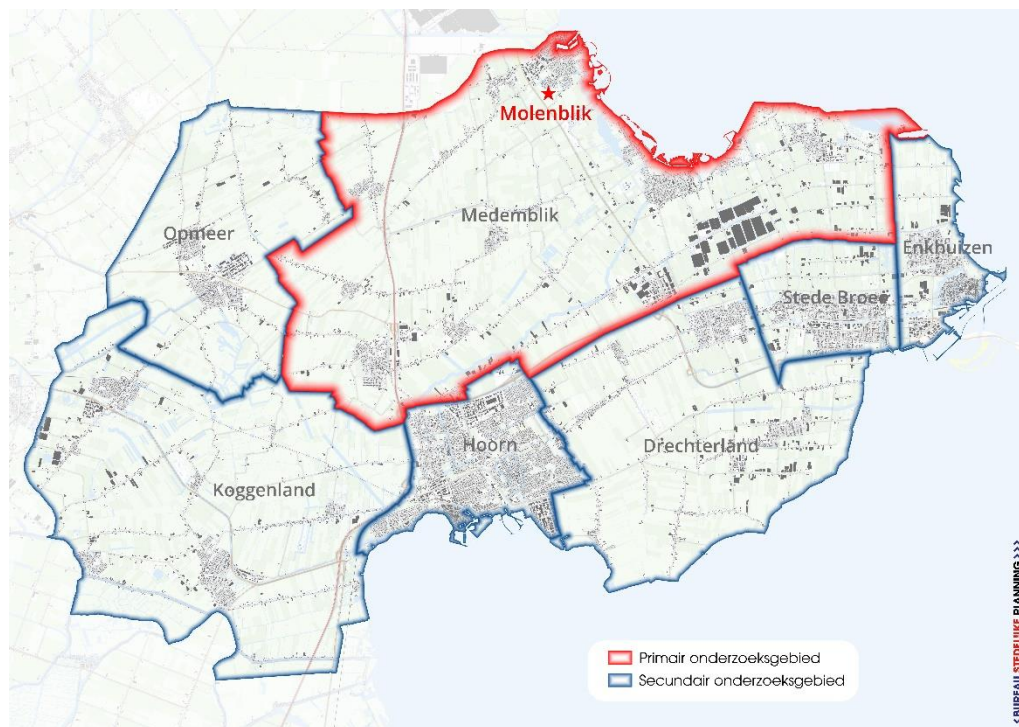
ONDERZOEKSGBIED >>

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ten aanzien van de Ladder. Gelet op de omvang van Molenblik moet de behoefte regionaal worden onderbouwd. Het onderzoeksgebied wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt. Van het totaal aantal verhuizingen binnen en naar de gemeente Medemblik vindt 53% binnen de gemeente zelf plaats en komt 47% uit een andere gemeenten in Nederland (Tabel 1).

Medemblik heeft veruit de sterkste verhuisrelatie met de gemeente Hoorn (11%). Amsterdam, Stede Broec en Drechterland zijn na Hoorn gemeenten waar Medemblik een sterke verhuisrelatie mee heeft. Gemeente Medemblik is het primair onderzoeksgebied (Figuur 3). De omliggende gemeenten in regio Westfriesland; Hoorn; Stede Broec, Drechterland, Enkhuizen, Opmeer en Koggenland vormen het secundair onderzoeksgebied.

HERKOMST VERHUIZINGEN	AANTAL	AANDEEL
Binnen gemeente Medemblik	16.441	53%
Gemeenten Nederland	14.393	47%
Hoorn	3.291	11%
Amsterdam	1.101	4%
Stede Broec	1.040	3%
Drechterland	916	3%
Enkhuizen	763	2%
Hollandse Kroon	616	2%
Opmeer	510	2%
Koggenland	432	1%
<i>Uit overige gemeenten</i>	5.724	19%
Totaal	30.834	100%

TABEL 1 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR GEMEENTE MEDEMBLIK (2011-2019)
Bron: CBS (2020)



FIGUUR 3 PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED

Bron: Kadaster, bewerking Bureau Stedelijke Planning

ONDERZOEKSPERIODE >>

Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2021 – 2031, gelijk aan de bestemmingsplanperiode.

3 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het relevante beleid van de provincie, de regio en gemeente.

PROVINCIAAL BELEID >>

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

- De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.
- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie.
- De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst. Vraag en aanbod worden in beeld gebracht aan de hand van provinciale prognoses en de monitor plancapaciteit. De woningbouwprogrammering wordt regionaal afgestemd.

Omgevingsvisie NH2050

- De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes.
- Om de verschillende kernen en regio's te versterken worden op regionaal niveau afspraken gemaakt. Zo worden regionaal woningbouwafspraken gemaakt om de woningbouw af te stemmen op de vraag (kwantitatief en kwalitatief).

Omgevingsverordening NH2020

- In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wettelijk verplicht.
- Plannen moeten regionaal worden afgestemd.

REGIONAAL BELEID >>

Woonakkoord 2020 – 2025

- Molenblik is opgenomen in het woonakkoord (*onder project: 'Weeshuis'*) voor 218 woningen en hebben de status 'partijen hebben een positieve grondhouding over het plan als zodanig en het plan is regionaal afgestemd' (zie memo Bijlage II).

De regio Westfriesland zet zich in op:

- Versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep. Tot 2025 dienen er jaarlijks minimaal 800 – 900 woningen opgeleverd te worden;
- Het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- Leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern;
- Onderscheidende en complementaire nieuwbouwproducten;
- Langer zelfstandig wonen bevorderen;
- Werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

Regionale woonvisie 2017

De Westfriese woonvisie zet zich in onder andere in op:

- Sterke kernen sterk houden en versterken. Woningbouw moet bijdragen aan de kwaliteit en in verhouding staan tot de bestaande woningvoorraad in de kern.
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
- Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Programma Wonen 2018-2026

- De gemeente Medemblik wil boven de eigen behoefte bouwen om de druk vanuit de Metropoolregio op te vangen en het eigen draagvlak te versterken. Niet alleen in de hoofdkern, maar ook in de kleinere kernen, gericht op senioren en het behouden van jongeren.
- Met het oog op de nieuwbouwambities vindt de gemeente het belangrijk dat er ook op de lange termijn wordt ingespeeld op woonwensen. Daarom heeft de gemeente een aantal criteria opgesteld voor de plannen die nog te beïnvloeden zijn. Bijvoorbeeld eigen inbreng van de bewoners, woningen voor middeninkomens, starters, flexwonen en het luxe segment.
- Ouderen en zorgbehoevende moeten langer thuis blijven wonen. Hiervoor is een geschikte woningvoorraad nodig.
- De gemeente wil onderzoeken of er vraag is naar bijzondere woonconcepten en heeft daarom 6 experimenten aangewezen (o.a. tiny houses, hofjes voor ouderen en middeldure huur).

Belangrijkste conclusies t.a.v. beleid

- Molenblik is afgewogen aan het Westfries afwegingskader en het plan past binnen de uitgangspunten van het woonbeleid. Het is een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging op de woningvoorraad in Westfriesland.
- Het plan is in de VVRE behandeld. Hiermee voldoet het aan de regionale afstemming conform het provinciaal beleid (zie memo Bijlage II).
- In aansluiting op de Omgevingsvisie NH 2050 sluit Molenblik aan op bestaande verstedelijkte gebieden en sluit daarnaast met het liggende woonprogramma aan bij de kwalitatieve behoefte in de gemeente Medemblik.
- Molenblik biedt onderscheidende producten aan, waaronder levensloopbestendige woningen, maar biedt ook ruimte voor nieuwe vormen van opdrachtgeverschap zoals CPO-woningen. Dit sluit aan op het regionaal beleid.
- Het woningprogramma voor locatie Molenblik biedt verschillende typen woningen voor verschillende doelgroepen en sluit daarmee aan op het gemeentelijk beleid.

Molenblik sluit aan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Molenblik voldoet aan de eisen die gesteld zijn.

4 VRAAG

In dit hoofdstuk wordt de vraagzijde van de woningmarkt in het onderzoeksgebied in beeld gebracht aan de hand van de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Noord-Holland (2019). De analyse van de kwalitatieve woningvraag is op basis van het woonwensenonderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en CBS (WoON2018).

KWANTITATIEVE VRAAG >>

- Voor de komende 10 jaar wordt in de gemeente Medemblik een groei van circa 7% verwacht. In absolute zin neemt het aantal huishoudens toe met 1.370 (Tabel 2).
- Dit betekent dat er in de komende tien jaar een vraag naar 1.370 nieuwe woningen in de gemeente Medemblik bestaat.
- Voor de regio Westfriesland wordt een groei van 7% verwacht. In absolute zin neemt het aantal huishoudens toe met 6.510 huishoudens.

GEMEENTE	2021	2031	2021-2031
Medemblik	19.250	20.620	+ 1.370 (7%)
Regio Westfriesland	94.140	100.650	+ 6.510 (7%)

TABEL 2 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)

Bron: Provincie Noord-Holland (2019)

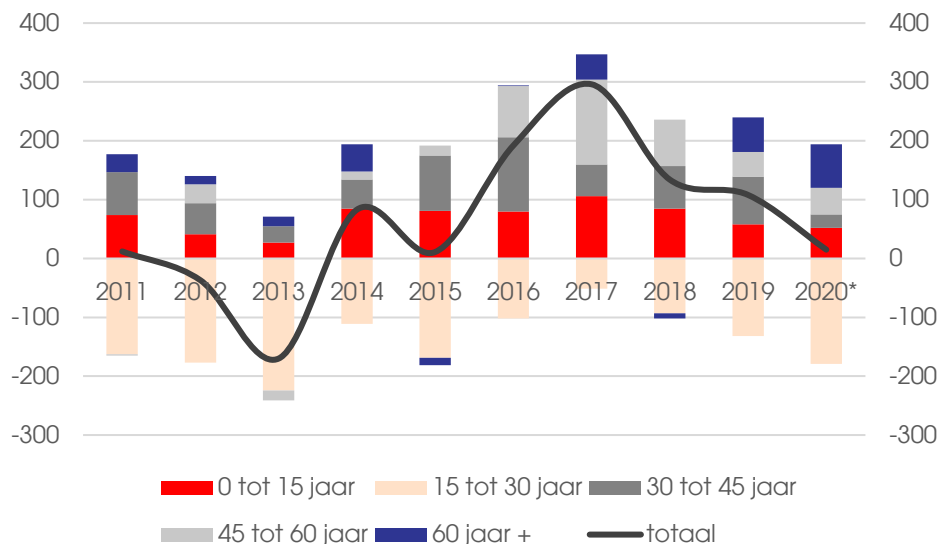
- In de woningwetregio Noord-Holland Noord⁴ is in 2021 een woningtekort geschat van 8.480 woningen (2,8%). Deze loopt de komende jaren op naar 9.950 woningen in 2025 (3,1%). Om het hoge woningtekort terug te dringen is het noodzakelijk om bovenop de huishoudensgroei te programmeren, ook omdat een deel van de plannen vaak niet tot realisatie komt.

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING >>

- Het binnenlands migratiesaldo van de gemeente Medemblik schommelt tussen 2010 en 2020. Vanaf 2014 is het migratiesaldo positief. Er vestigen zich meer personen in Medemblik dan er vertrekken. In 2017 is de piek het hoogst (Figuur 4).
- De migratie van de leeftijdsklasse 15 tot 30 jaar is tussen 2011 en 2020 elk jaar negatief. Dit betekent dat er meer 15 tot 30-jarigen uit Medemblik

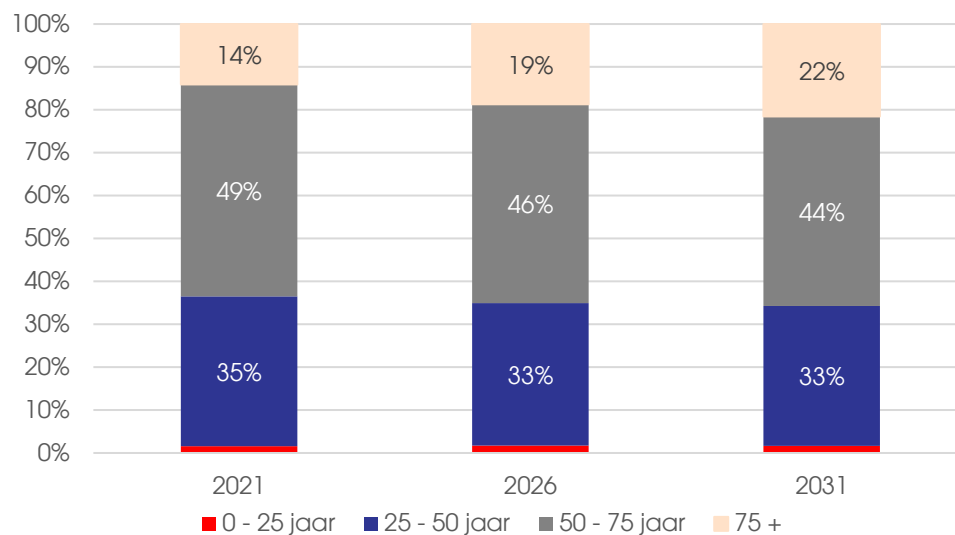
⁴ Alkmaar, Bergen (NH.), Castricum, Den Helder, Drechterland, Enkhuizen, Heerhugowaard, Heiloo, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Langedijk, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel

verhuizen dan zich er vestigen. Het migratiesaldo in andere leeftijdsklassen is positief.



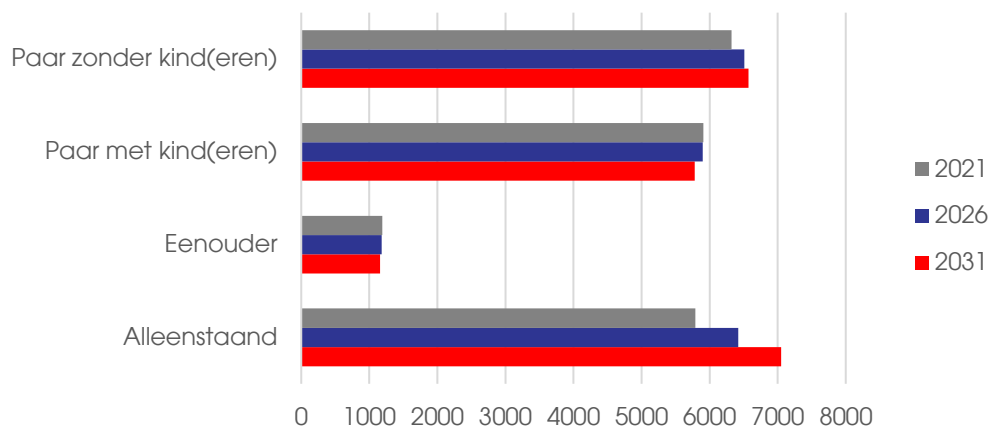
FIGUUR 4 BINNENLANDS MIGRATIESALDO AANTAL PERSONEN GEMEENTE MEDEMBLIK (2011-2020)
Bron: CBS (2021); bewerking Bureau Stedelijke Planning

- In de komende jaren vergrijst de gemeente Medemblik (Figuur 5). De leeftijdsgroep 75 jaar en ouder neemt fors in aandeel toe.



FIGUUR 5 ONTWIKKELING LEEFTIJDGROEPEN HUISHOUDEN GEMEENTE MEDEMBLIK (2021-2031)
Bron: Provincie Noord-Holland (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Deze ontwikkelingen zijn ook terug te zien in de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling (Figuur 6). Het aantal alleenstaanden in Medemblik neemt toe terwijl het aantal paren met kind(eren) een geringe afname vertoont.



FIGUUR 6 ONTWIKELING HUISHOUDENTYPEN GEMEENTE MEDEMBLIK (2021-2031)

Bron: Provincie Noord-Holland (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEVE WONINGVRAAG >>

Gewenst woonmilieu en woningtypen

Op basis van het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK en CBS (WoON2018) zijn de woonvoorkeuren in de regio afgeleid.

- 49% van de respondenten heeft een voorkeur voor een (centrum)dorps woonmilieu (Tabel 3). Rekening houdend met een groei van 1.370 huishoudens in Medemblik en 6.510 huishoudens in de regio Westfriesland bedraagt de totale vraag naar woningen in het (centrum)dorps woonmilieu in Medemblik 671 woningen en in de regio 3.190 woningen.

WOONMILIEU	VOORKEUR	OMVANG VRAAG GEMEENTE MEDEMBLIK	OMVANG VRAAG REGIO WEST FRIESLAND
Centrum-stedelijk	6%	82	391
Buiten-centrum	21%	288	1.367
Groen-stedelijk	5%	69	325
(Centrum)dorps	49%	671	3.190
Landelijk	19%	260	1.237

TABEL 3 WONINGVRAAG NAAR WOONMILIEU IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)

Bron: Provincie Noord-Holland (2019); Ministerie van BZK/CBS (2020)

Op basis van de woonwensen in het onderzoeksgebied is vervolgens de vraag naar woningtype en eigendom berekend (Tabel 4).

- 64% van de respondenten heeft een voorkeur voor een grondgebonden woning. De totale vraag in Medemblik bedraagt 877 grondgebonden woningen.
- 60% van de respondenten heeft een voorkeur voor koopwoningen. De totale vraag in Medemblik bedraagt 822 koopwoningen.

WONINGTYPE/EIGENDOM		VOORKEUR	VRAAG GEMEENTE MEDEMBLIK	VRAAG REGIO WEST FRIESLAND
Woningtype	Grondgebonden woningen	64%	877	4.166
	Appartementen	36%	493	2.344
Eigendom	Koop	60%	822	3.906
	Huur	40%	548	2.604

TABEL 4 VRAAG NAAR WONINGTYPE EN EIGENDOM IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)

Bron: Provincie Noord-Holland (2019); Ministerie van BZK/CBS (2020)

Woonbehoeftesonderzoek Westfriesland

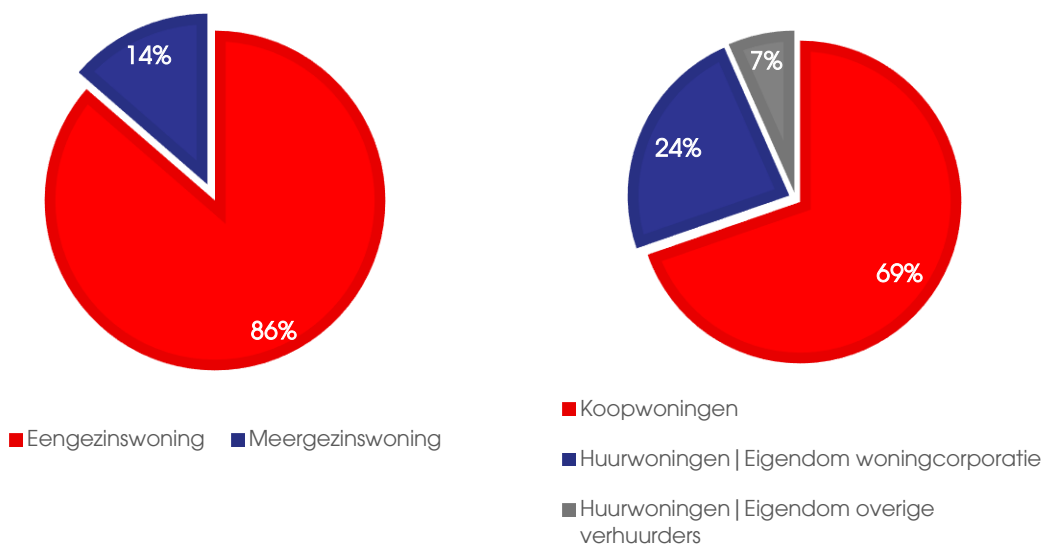
Het regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek ‘*Westfries vooruitdenken en tempo maken*’ van Atrivé onderschrijft dat de grootste behoefte de komende jaren in de regio Westfriesland ligt bij de grondgebonden koopwoning in het goedkope en het (middel)dure segment. Daarnaast is er behoefte aan het toevoegen van levensloopbestendige woningen. Ook is er een zekere mate van interesse voor CPO, met name voor gezinnen. Het gevarieerde woningbouwprogramma van Molenblik sluit aan bij de woningbehoefte van Medemblik en de regio Westfriesland.

5 AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van het onderzoeksgebied in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad en het toekomstige aanbod (de plancapaciteit).

BESTAANDE WONINGVOORRAAD >>

- De gemeente Medemblik heeft een woningvoorraad van 19.211 woningen⁵.
- De gemeentelijke voorraad bestaat voor 86% uit grondgebonden woningen. Dit is een gebruikelijk beeld in dorpse gemeenten. Het aandeel grondgebonden woningen ligt boven het Nederlandse gemiddelde van 64% (Figuur 7).
- Het aandeel koopwoningen is relatief groot (69%). Dit ligt eveneens boven het Nederlands gemiddelde van 57%.



FIGUUR 7 WONINGVOORRAAD MEDEMBLIK NAAR TYPE EN EIGENDOM (2020)

Bron: CBS (2021)

HUIDIG AANBOD >>

- In december 2016⁶ stonden in de gemeente Medemblik 414 woningen te koop. In december 2020⁷ stonden er 80 woningen te koop. Het aanbod is in vier jaar tijd verder gedaald. De leegstand is daarmee gezakt naar 0,6% van

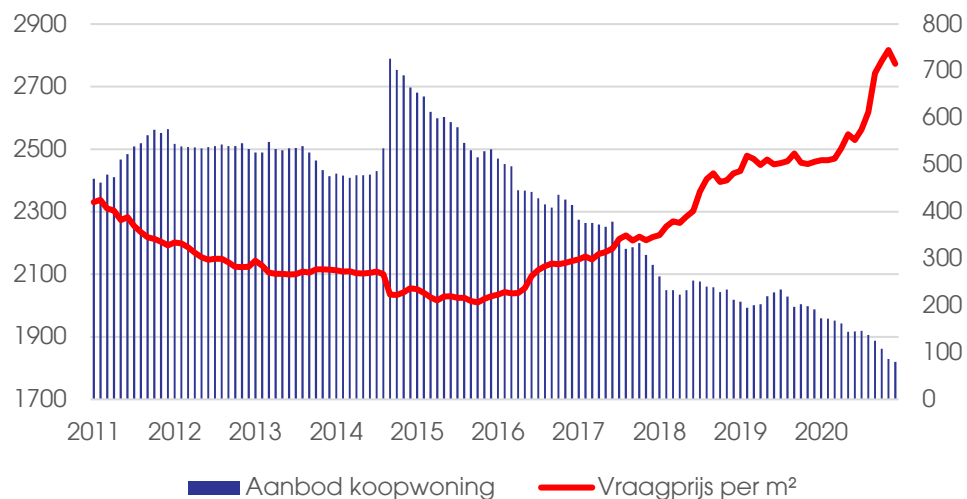
⁵ Peildatum 1 januari 2021, CBS 2021

⁶ 20 juni 2017

⁷ Huizenzoeker december 2020

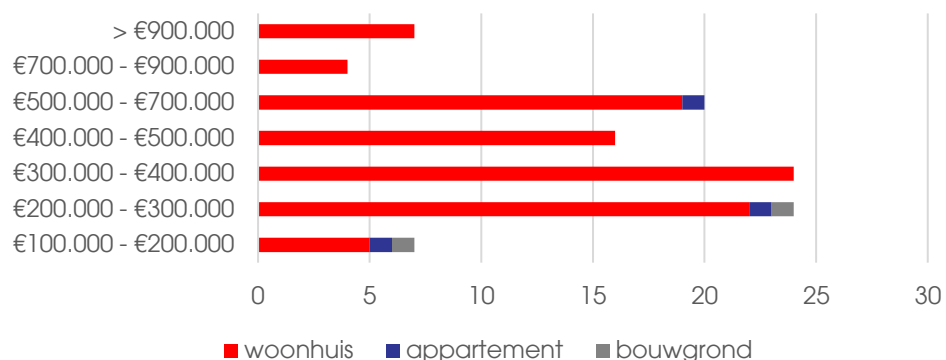
de totale voorraad koopwoningen. Woningzoekers hebben weinig mogelijkheden binnen de eigen omgeving bij veranderende woonwensen.

- De gemiddelde vierkante meter vraagprijs is de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit duidt op een krappe markt. De gemiddelde vierkante meter vraagprijs ligt met € 2.773⁸ in de gemeente Medemblik onder het Nederlands gemiddelde van € 3.035 per m².



FIGUUR 8 HUIDIG AANBOD KOOPWONINGEN EN VRAAGPRIJS PER M² IN GEMEENTE MEDEMBLIK
Bron: Huizenzoeker; bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Het grootste deel (70%) van het te koop staande aanbod heeft een vraagprijs tussen de € 100.000 - € 500.000 (Figuur 8).
- Het aanbod bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Van het aanbod staan drie appartementen te koop.



FIGUUR 9 VRAAGPRIJS WONING IN DE GEMEENTE MEDEMBLIK
Bron: Funda (geraadpleegd 5 februari 2021), bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁸ December 2020

KWANTITATIEF AANBOD >>

- Het totale planaanbod in gemeente Medemblik bestaat uit 2.274 woningen (Tabel 5). Het totale planaanbod in de regio Westfriesland bestaat uit 12.630 woningen.
- Van het totale planaanbod in gemeente Medemblik zijn 303 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. In regio Westfriesland zijn 3.045 woningen planologisch vastgelegd. Dit vormt de harde plancapaciteit.

	HARD PLANAANBOD	ZACHT PLANAANBOD	TOTAAL PLANAANBOD
Gemeente Medemblik	303	1.971 ⁹	2.274
Regio Westfriesland	3.045	9.585	12.630

TABEL 5 PLANAANBOD ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)

Bron: Gemeente Medemblik 2021

- Er zijn zachte plannen voor 1.971 woningen¹⁰ in de gemeente Medemblik en 12.630 woningen in de regio Westfriesland. Van de zachte plancapaciteit is het niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom worden deze woningen niet meegenomen in de behoefteraming.

KWALITATIEF AANBOD >>

- In de gemeente Medemblik bestaat de volledige harde plancapaciteit uit een centrum-dorps woonmilieu (Tabel 6).
- In de regio Westfriesland bestaat 41% van de harde plancapaciteit uit woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. Dat zijn plannen voor 1.259 woningen.

WOONMILIEU	GEMEENTE MEDEMBLIK	REGIO WEST FRIESLAND
Centrum-stedelijk		0
Buiten-centrum		598
Groen-stedelijk		800
(Centrum)dorps	303	1.259
Landelijk		388
Totaal	303	3.045

TABEL 6 HARDE PLANCAPACITEIT NAAR WOONMILIEU

Bron: Gemeente Medemblik 2021

⁹ Inclusief Molenblik¹⁰ Bevat ook verschillende zoekgebieden voor woningen

- In de harde plancapaciteit in Medemblik zijn 259 grondgebonden woningen opgenomen (85%) en 44 appartementen (15%) (TABEL 7).
- In Medemblik zijn er 231 woningen (76%) opgenomen als koopwoning. De overige 72 woningen (24%) zijn huurwoningen. Hier ligt het zwaartepunt op het sociale huursegment.
- In de regio Westfriesland zijn 2.177 grondgebonden woningen (71%) en 846 appartementen (28%) opgenomen in harde plannen. Daarnaast zijn er 2.402 woningen opgenomen als koopwoning (79%).

WONINGTYPE EN EIGENDOM		GEMEENTE MEDEMBLIK	REGIO WEST FRIESLAND
Woningtype	Grondgebonden	259	2.177
	Appartementen	44	846
	Onbekend	0	22

Eigendom	Koopwoningen	231	2.402
	Huurwoningen	72	617
	Onbekend		26

TABEL 7 HARDE PLANCAPACITEIT NAAR EIGENDOM EN WONINGTYPE
Bron: Gemeente Medemblik 2021

6 BEHOEFTE

In dit hoofdstuk komt de behoefte in het onderzoeksgebied in beeld door toekomstige vraag en aanbod met elkaar te confronteren. Tot slot concluderen we wat deze aangetoonde behoefte betekent voor de ontwikkeling van Molenblik in Medemblik.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

- Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het harde planaanbod is de behoefte aan woningen tot 2031 berekend. Er blijkt in de gemeente Medemblik **ruim voldoende behoefte** voor de ontwikkeling van 220 woningen in Molenblik in de gemeente Medemblik (Tabel 8).
- In de gemeente Medemblik is behoefte aan 1.067 woningen. In de regio Westfriesland is behoefte aan 3.465 woningen. De 220 woningen in het plan Molenblik voorzien hier deels in.
- In 2021 zijn er verschillende plannen in de regio in voorbereiding. Op basis van provinciale cijfers zijn er circa 2.180 woningen in voorbereiding. Er is voldoende kwantitatieve regionale ruimte voor alle plannen die in voorbereiding zijn.

	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Gemeente Medemblik	1.370	303	+1.067
Regio Westfriesland	6.510	3.045	+3.465

TABEL 8 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. data Gemeente Medemblik

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Op basis van de plancapaciteit, de verwachte huishoudensgroei en het woonwensenonderzoek is de woningbehoefte naar de geplande woningen in Molenblik berekend. Hierbij is uitgegaan van de vraag naar woningen naar een (centrum)dorps woonmilieu, woningtype en eigendomsverhouding.

- De 220 geplande woningen in een (centrum)dorps woonmilieu passen ruimschoots binnen de geconstateerde woningbehoefte in Medemblik (+368) en die in de regio Westfriesland (+1.931).

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Gemeente Medemblik	671	303	+368
Regio Westfriesland	3.190	1.259	+1.931

TABEL 9 KWALITATIEVE BEHOEFTE NAAR (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEU IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)
Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. provincie Noord-Holland (2019) en Gemeente Medemblik 2021

- De 220 geplande grondgebondenwoningen passen ruimschoots binnen de geconstateerde woningbehoefte in Medemblik (+618) en die in de regio Westfriesland (+1.978) (Tabel 10).
- Het programma sluit aan bij de ambitie betaalbare woningbouw en faciliteert de vraag van starters en jonge gezinnen. De levensloopbestendige woningen faciliteert de vraag van ouderen.
- Het programma in Molenblik bestaat uit circa 54 huurwoningen (25%) en past hiermee ruimschoots binnen de behoefte van Medemblik (+476) en de regio Westfriesland (+1.974). De 24% sociale huurwoningen in het programma is als kader meegegeven van de gemeente Medemblik om te voldoen aan de vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Medemblik.
- De 162 woningen geplande koopwoningen (75%) passen ook ruimschoots binnen de constateerde woningbehoefte in Medemblik (+591) en die in de regio Westfriesland (+1.491) (Tabel 11).

WONINGTYPE	VRAAG		AANBOD		TOTALE BEHOEFTE	
	MEDEMBLIK	REGIO WF	MEDEMBLIK	REGIO WF	MEDEMBLIK	REGIO WF
Grondgebonden	877	4.166	259	2.188*	618	1.978
Appartementen	493	2.344	44	857*	449	1.487

* onbekend is gelijk verdeeld over beide woningtype

TABEL 10 KWALITATIEVE BEHOEFTE NAAR WONINGTYPE IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)
Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. provincie Noord-Holland (2019) en Gemeente Medemblik 2021

EIGENDOM	VRAAG		AANBOD		TOTALE BEHOEFTE	
	MEDEMBLIK	REGIO WF	MEDEMBLIK	REGIO WF	MEDEMBLIK	REGIO WF
Koopwoningen	822	3.906	231	2.415*	591	1.491
Huurwoningen	548	2.604	72	630*	476	1.974

* onbekend is gelijk verdeeld over beide eigendomsverhouding

TABEL 11 KWALITATIEVE BEHOEFTE NAAR EIGENDOM IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)
Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. provincie Noord-Holland (2019) en Gemeente Medemblik 2021

CONCLUSIE LADDERRUIMTE MOLENBLIK >>

- De 220 geplande woningen op locatie Molenblik in Medemblik passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 1.067 woningen in de

periode 2021-2031 binnen het primair onderzoeksgebied. In de regio Westfriesland is er een geconstateerde woningbehoefte van 3.465 woningen in de periode 2021-2031.

- Kwalitatief is er Ladderruimte voor 368 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de 220 woningen op locatie Molenblik.
- Kwalitatief is er voldoende ruimte voor de 220 grondgebonden woningen, waarvan 25% in het huursegment en 75% in het koopsegment.

Samenvattend: voor de 220 geplande woningen in een (centrum)dorps woonmilieu op locatie Molenblik in de gemeente Medemblik is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

7 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt de volgende definitie van bestaand stedelijk gebied gegeven (artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h): “*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*”.

Op locatie Molenblik geldt in het vigerend bestemmingsplan de bestemming ‘agrarisch’. De beoogde ontwikkeling van deze locatie vereist transformatie van deze gronden naar de bestemming ‘wonen’.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een uitbreiding van het stedelijk gebied nodig. Voor de Ladder betekent deze voorziene uitbreiding van het stedelijk gebied dat een motivering nodig is waarin wordt aangetoond dat bouwen buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is. Dit doen wij door alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente Medemblik te beoordelen.

LOCATIEKWALITEITEN >>

De locatie Molenblik heeft een aantal onderscheidende locatiekenmerken:

- Molenblik ligt tegen het bestaand stedelijk gebied van Medemblik. De kern Medemblik heeft een goed voorzieningenniveau.
- De ligging aan de stad Medemblik en aan de Bolzijk zorgt voor een goede ontsluiting naar de binnenstad, maar ook richting de N240 die aansluit op de A7.
- De locatie biedt ruimte voor de ontwikkeling van 220 woningen in een duurzame en waterrijke woonomgeving. De duurzame en waterrijke woonomgeving wordt gekenmerkt door de aansluiting op de huidige historische watergangen, landwegen en lintbebouwingen. Hierdoor sluit het aan op het vaar netwerk van de gemeente en is het mogelijk om naar Enkhuizen en het IJsselmeer te varen. Aan de rand van de wijk komt een groene kade met een wandelpad. Molenblik heeft een aantrekkelijke ligging in het poldergebied met uitzicht over het polderlandschap. Molenblik wordt groen ingericht en is daardoor klimaatbestendig.

MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

Binnen het onderzoeksgebied Regio Westfriesland zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. Hiervoor is uitgegaan van stedelijke ontwikkelingen op zachte planlocaties voor woningbouw zoals deze zijn opgegeven in de Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2021 - 2030. 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 beoogd op locatie Molenblik in Medemblik. (Centrum)dorpse woonmilieus zijn binnen Regio Westfriesland te vinden in de gemeenten Stede Broec, Drechterland, Koggenland, Medemblik en Opmeer. De zachte planlocaties binnen de (centrum)dorpse woonmilieus zijn beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid. Specifiek is geanalyseerd of dezelfde woningen als gepland op locatie Molenblik in een vergelijkbare woonomgeving kunnen worden gerealiseerd.

Uit analyse van mogelijke alternatieve locaties, blijkt dat deze geen alternatief bieden voor locatie Molenblik omdat:

- de alternatieve locaties niet dezelfde omgevingskwaliteiten bieden als locatie Molenblik (aantrekkelijke duurzaam en waterrijke woonomgeving);
- een deel van de locaties bevinden zich in kernen of in linten met een zeer beperkt voorzieningenniveau;
- een deel van de locaties biedt een duidelijk ander concept aan dat gericht is op een specifieke doelgroep;
- op een enkele locatie vervangen de geplande woningen bestaand aanbod.

CONCLUSIE ONTWIKKELING MOLENBLIK >>

Het plangebied biedt ruimte voor de ontwikkeling van 220 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. De combinatie van een (centrum)dorps woonmilieu met een aantrekkelijke woonomgeving op steenworp afstand van het dorpscentrum maakt deze locatie uniek. Elders in bestaand stedelijk gebied zijn de mogelijkheden voor ontwikkelingen op deze schaal en tijdsspanne nihil.

De eindconclusie is dat de woningbouwplannen op locatie Molenblik voldoen aan de eisen van de Ladder. De geplande ontwikkeling is daarmee gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

BIJLAGE 1 ANALYSE MOGELIJKE ALTERNATIEVE LOCATIES

PLAN EN LOCATIE	BEOORDELING GESCHIKTHEID
Gemeentewerf / Ijsbaan / Bonte Paard, Abbekerk (Gemeente Medemblik)	Gemeentewerf / Ijsbaan is een inbreidingslocatie voor 22 grondgebonden woningen en 16 appartementen. De locatie ligt ingesloten tussen bebouwing. Op deze locatie kan niet het beoogde waterrijke en duurzame woonmilieu worden gerealiseerd.
Linten, Andijk (Gemeente Medemblik)	De Linten is een inbreidingslocatie met 23 grondgebonden woningen. De locatie heeft een landelijk karakter en sluit aan op het bestaande landelijke lint. Het waterrijk milieu kan hier niet worden gerealiseerd. Locatie niet geschikt.
Asonia-veld, Andijk (Gemeente Medemblik)	Locatie Asonia-veld te Andijk betreft een inbreidingslocatie voor appartementen en grondgebonden woningen. De bereikbaarheid is matig en het heeft niet dezelfde omgevingskwaliteiten als ligging aan het water.
Middenweg kantoor Scholtens, Andijk (gemeente Medemblik)	Middenweg kantoor Scholtens is een inbreidingslocatie voor 17 appartementen. De bereikbaarheid van deze locatie is matig. Op deze locatie kan niet het beoogde waterrijke en duurzame woonmilieu worden gerealiseerd.
Zeehoek terrein, Wervershoof (gemeente Medemblik)	Het Zeehoek terrein is een inbreidingslocatie voor 80 grondgebonden woningen en een zwembad. De locatie wordt gescheiden door een bedrijventerrein. De ontwikkeling van de locatie is pas na 2025 voorzien en biedt geen alternatief voor de urgente woningbehoefte. Op deze locatie kan niet het beoogde waterrijke en duurzame woonmilieu worden gerealiseerd.
Tennisbanen, Wervershoof (Gemeente Medemblik)	Op deze locatie is een inbreiding voorzien van 20 grondgebonden woningen en 10 appartementen. Op deze locatie kan niet de beoogde woonomgeving worden gerealiseerd. Locatie is niet geschikt.
Twuijver, Venhuizen (Gemeente Drechterland)	De locatie Twuijver is een locatie voor in totaal 20 woningen. Op deze locatie kan niet de beoogde

	woonomgeving worden gerealiseerd. Locatie is niet geschikt.
Water en Vuurhuis (Gemeente Drechterland)	De ontwikkeling aan de Laurentiusstraat betreft een inbreidingslocatie voor 24 woningen. Op deze locatie kan niet de beoogde waterrijke en duurzame woonomgeving worden gerealiseerd. De locatie is ingesloten tussen bebouwing.
Knarrenhof 'Hof van Drechtje' Hoogkarspel (Gemeente Drechterland)	Aan de Anjerstraat is een potentiële locatie in beeld voor de ontwikkeling van 22 grondgebonden woningen voor ouderen. Het beoogde concept richt zich alleen op ouderen en wijkt daarmee af van de woningbouw voor een brede doelgroep dat op Molenblik wordt voorzien.
Vreeker (Gemeente Drechterland)	De Vreeker is een sloop/nieuwbouwlocatie voor 14 woningen temidden van bestaande bebouwing. De woningen die in dit project gepland staand, vervangen deels bestaand aanbod. De locatie ligt niet in een voorzieningenkern, maar is gelegen langs een lint. Locatie is niet geschikt.
APK Station Besseling (Gemeente Drechterland)	De ontwikkeling aan de Marktweg betreft een inbreidingslocatie voor maximaal 40 woningen. Deze locatie ligt aan de doorgaande weg. Deze locatie biedt daarmee niet dezelfde omgevingskwaliteit als de locatie Molenblik. Locatie is niet geschikt.
Schellinkhout Sportvelden (Gemeente Drechterland)	De locatie Schellinkhout Sportvelden aan de havenweg is een locatie voor 40 woningen. Op deze locatie kan niet het beoogde waterrijke en duurzame woonmilieu worden gerealiseerd. De locatie heeft een ander karakter.
Voormalig Zuivelfabriek De Volharding (Gemeente Drechterland)	Op deze locatie is een transformatie voorgenomen naar 14 appartementen. De bereikbaarheid van de locatie is matig en de kern heeft een laag voorzieningenniveau. Op deze locatie kan niet het beoogde waterrijke en duurzame woonmilieu worden gerealiseerd.
Handelskade, Obdam (Gemeente Koggenland)	De Handelskade in Obdam betreft een locatie aan de noordkant van Obdam tegen het spoor aan. Deze locatie biedt daarmee niet dezelfde omgevingskwaliteit als de locatie Molenblik.
Leveling/ Overhaal, Avenhorn (Gemeente Koggenland)	De locatie Leveling / Overhaal is een transformatielocatie. Op deze locatie kan niet het beoogde waterrijke en duurzame woonmilieu worden gerealiseerd. De locatie heeft een ander karakter.

Kerklocatie, Hensbroek (Gemeente Koggenland)	De kerklocatie is een transformatielocatie. Deze locatie ligt direct naast de dorpsweg, ingesloten tussen de bebouwing en ligt in een dorp met een laag voorzieningenniveau. Het heeft niet dezelfde omgevingskwaliteiten die in Molenblik worden gerealiseerd.
Scharwoude 16 (Gemeente Koggenland)	De locatie Scharwoude 16 is een transformatielocatie voor 43 grondgebonden woningen. De locatie ligt niet in een voorzieningenkern. De ontwikkeling van de locatie is pas na 2025 voorzien en biedt geen alternatief voor de urgente woningbehoefte.
Meerzicht, Scharwoude (Gemeente Koggenland)	Meerzicht is een inbreidingslocatie voor 22 appartementen. De locatie ligt niet in een voorzieningenkern. De locatie heeft een ander karakter en het beoogde woonmilieu kan hier niet worden gerealiseerd.
De Tuinen deel 2, Ursem (Gemeente Koggenland)	De tuinen deel 2 is een uitbreidingslocatie voor totaal 119 woningen. Deze locatie biedt niet dezelfde omgevingskwaliteiten als de locatie Molenblik. Op deze locatie kan geen waterrijke omgeving worden gerealiseerd.
Koenis Koninginneweg (Gemeente Opmeer)	Koenis is een transformatielocatie voor in totaal 80 woningen. Op deze locatie kan niet de beoogde waterrijke en duurzame woonomgeving worden gerealiseerd. De locatie ligt midden in de kern en is omsloten door bebouwing. De ontwikkeling van de locatie is pas na 2025 voorzien en biedt dus geen alternatief voor de urgente woningbehoefte.
Scheringa Museum, Opmeer (Gemeente Opmeer)	De locatie Scheringa Museum in Opmeer is een transformatielocatie voor in totaal 120 appartementen en een zorgcentrum. De locatie ligt aan de N241 en heeft niet dezelfde omgevingskwaliteiten die in Molenblik worden gerealiseerd. Locatie is niet geschikt.
BIK Spanbroek (Gemeente Opmeer)	Op het voormalige terrein van BIK aan de Roozendaalstraat is een transformatie voorzien naar 50 appartementen. Het terrein ligt ingeklemd tussen bedrijvigheid. Het beoogde waterrijke en duurzame woonmilieu kan hier niet worden gerealiseerd.
Middenweg OP/ Maat, Bovenkarspel (Gemeente Stede Broec)	De locatie Middenweg is een inbreidingslocatie in de kern van Bovenkarspel. Een locatie voor in totaal 52 woningen. Op deze locatie kan niet de beoogde waterrijke en duurzame woonomgeving worden gerealiseerd.

BIJLAGE 2 TOETSING AFWEGINGSKADER

Memo

Juli 2019

Onderwerp: Toetsing afwegingskader initiatief Weeshuisgronden

Zaaknummer:

Steller: I. Ersintepe

Team: RO

Aan: Regionale kerngroep wonen

Status: Definitief

Reden: Ter bespreking

Teammanager: Paraaf

BPD en Zeeman Vastgoed zijn voornemens om het plangebied 'Weeshuisgronden' in Medemblik te ontwikkelen tot woongebied met 200 woningen.

Dit initiatief is al voor 180 woningen opgenomen in de kwantitatieve programmering voor de gemeente Medemblik. De 20 woningen extra gaan af van de vrije ruimte van Medemblik, het zgn. eigen randtotaal.

De gemeente Medemblik wil dit initiatief graag afstemmen met de regio zodat de planontwikkeling kan worden opgestart.

Toetsing afwegingskader wonen

Binnen de regio Westfriesland is afgesproken dat nieuwe initiatieven worden afgestemd binnen de regio en dat ze worden getoetst aan het regionale afwegingskader wonen.

1. Ja.
Het plan past binnen de lokale woningbehoefte en blijft binnen het eigen randtotaal.
Berekening:

Randtotaal Medemblik	325	VVRE 7-3-19
Af:	20	Weeshuis
Restant lokale ruimte	305	
2. Ja. Het plan is gelegen in de kern Medemblik. Medemblik is een van de 4 hoofdkernen van de gemeente.
3. Het plan past binnen de regionale kwantitatieve behoefte (zie 1) en kwalitatief past het binnen de regionale behoefte aan betaalbare woningen, met name ook voor kleine huishoudens (starters en senioren). De ontwikkeling bestaat voorts uit een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor alle doelgroepen. 25 % wordt uitgevoerd als sociale huurwoning. Dit sluit aan bij het door STEC uitgevoerde onderzoek naar de kernvoorraad in Medemblik en het onderzoek van Atrivé naar de kwalitatieve woningbehoefte. De woningtypen zijn indicatief aangeduid (zie punt 10 Westfries Vooruitdenken).

4. Het plan is buiten BSG. De beschikbare binnenstedelijke mogelijkheden zijn reeds benut met andere plannen (DEK-terrein en Kop van de Nieuwstraat). Verdere binnenstedelijke mogelijkheden zijn niet aanwezig. Het plan past binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.
5. Op de locatie is geen provinciaal beschermingsregime. De wijk wordt ontsloten voor de auto en fiets en op loopafstand is een bushalte aanwezig.

Het plan voldoet aan alle punten van de Westfriesse basis.

Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl. de buffer) en blijft in principe binnen de gemeentelijke behoefte	☒
Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in Westfriesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen	☒
Er is getoetst of het plan voldoet aan de regionale behoefte: > kwantitatief (past binnen de regionale prognose) > kwalitatief (woningtype, woonmilieu, kwaliteit etc.)	☒
Het plan kan gerealiseerd worden binnen BSG. Wanneer het plan buiten BSG gelegen is, is getoetst of realisatie binnen BSG mogelijk is.	☒
Als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar realisatie binnen BSG niet mogelijk is, is getoetst of het plan zich binnen een provinciaal beschermingsregime bevindt en multimodaal ontsloten is	☒

Voor wat betreft het Westfries vooruitdenken voldoet het plan aan de volgende uitgangspunten:

1. Binnen de regionale woonvisie en het Pact van Westfriesland is de ambitie uitgesproken voldoende woningen te realiseren voor de sociale doelgroep, middeninkomens, vergunninghouders en arbeidsmigranten. Huishoudens met een laag inkomen ondersteunen we indien nodig. Hiervoor is de sociale huurwoning een goed instrument. Voor deze locatie betekent dit dat wij minstens 25% van het woningbouwprogramma beschikbaar stellen voor de sociale huursector en vergroten we het aanbod in de sociale en middeldure koop.
2. Door vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen stijgt de behoefte aan levensloopgeschikte en nultredenwoningen de komende jaren. In Westfriesland verwachten we op de gehele woningmarkt een verandering in de vraag. De vraag op de woningmarkt bestaat in de toekomst voor een groter deel uit de vraag naar woonruimte van oudere huishoudens en kleinere huishoudens. Het ligt voor de hand om deze behoefte in nieuwe, aangepaste woningen op te vangen, maar deze behoefte kan ook voor een groot deel worden opgevangen in de bestaande woningvoorraad. In het woningbouwprogramma houden we rekening met de wensen en eisen van toekomstige bewoners. In het kader van vraaggestuurd bouwen realiseren wij ook levensloopbestendige woningen om een positieve bijdrage te leveren aan langer zelfstandig wonen. Levensloopbestendige woningen kunnen worden uitgevoerd als appartement of als grondgebonden woning. Ze hebben de slaap- en badkamer gelijkvloers, of - als de slaap- en badkamer

op de verdieping liggen - een hal, trap en overloop met voldoende manoeuvreerruimte voor mensen die zijn aangewezen op een traplift.

3. Het plan levert een positieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen. We bouwen woningen zonder gasaansluiting. De woningen hebben een energieprestatie-coëfficiënt van 0,0. Ze verbruiken dus niet meer energie dan ze zelf opwekken. De wijkinrichting is klimaat-adaptief. Er wordt geanticipeerd op meer extreme regenval en lange periodes van grote droogte. Dit komt tot uitdrukking in afwatering, watercompensatie en de manier van verharderen.
4. In het plan wordt niet voorzien in middeldure huur.
5. De Weeshuisgronden is een uitbreidingslocatie die zich aan zuidoostkant bevindt van de kern Medemblik. Binnen de kern Medemblik is geen OV-knooppunt. De kern heeft een busstation welke centraal is gelegen aan de kop van de centrale winkelstraat. De afstand tot de dichtstbijzijnde bushalte is 500 meter vanaf de ontwikkellocatie.
6. Uit onderzoek van Bureau Stedelijke Planning blijkt dat de kern Medemblik ook een populaire vestigingsplaats is voor woningzoekenden van buiten de regio. Dat heeft te maken met de gezellige binnenstad en de aanwezigheid van belangrijke voorzieningen in de directe nabijheid van de woningen (supermarkt, basisschool, sportclub, MFA). Medemblik maakt samen met de grotere plaatsen Enkhuizen en Hoorn deel uit van de historische driehoek.
7. Het plan stond aanvankelijk geprogrammeerd voor 2026. Gezien de vraag naar woningen halen we het naar voren. Zo draagt het bij aan de versnellingsopgave. Het kan na regionale afstemming snel worden opgestart.
8. De ontwikkeling bestaat uit een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor alle doelgroepen. Het accent ligt op woningen in het betaalbare segment, zoals vastgelegd in de regionale woonvisie. Conform de bevolkingsprognose komt er een aantal woningen voor kleine huishoudens, ongeacht de leeftijd (starters, senioren). Appartementen voorzien in de behoefte aan gelijkvloers wonen. Woningen voor senioren worden zo dicht mogelijk bij het centrum gebouwd.
9. Een belangrijke doelgroep zijn mensen met lage inkomens. Er zijn sociale huurwoningen en sociale koopwoningen gepland. Aanvullend komen er woningen voor andere doelgroepen. Voor ouderen komen er gelijkvloerse woningen.
10. Het plangebied Weeshuisgronden is aantrekkelijk voor een mix aan doelgroepen. Gezien de ligging aan de rand van de kern Medemblik is Weeshuisgronden te typeren als uitbreidingslocatie. Dit type locatie is het meest in trek bij (aankomende) gezinnen. Volgens het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning zal een deel van deze groep afkomstig zijn uit de eerdere fases van Schepenwijk waarmee doorstroming wordt gerealiseerd. Doordat de locatie niet op loopafstand ligt van de voorzieningen in het centrumgebied van Medemblik, leent de locatie zich minder voor 75-plussers. Om die reden wordt een beperkt deel van de woningen voor deze groep gereserveerd, nl. zo dicht mogelijk bij het centrum. Oudere stellen, waarvan de kinderen de deur uit zijn, vormen een interessante doelgroep voor de Weeshuisgronden. Naar verwachting zal het bij deze groep deels ook

gaan om doorstromers vanuit de eerste twee fasen van Schepenwijk. Tenslotte liggen er ook kansen voor dorpsgebonden starters. Het programma bestaat voor 40-50% uit het type rijwoningen (koop/sociale huur), waarvan minimaal 25% sociale huur, 25%-35% uit het type tweekappers (koop), 15-25% uit het type vrijstaand (koop) en voor circa 5% uit kavels. Het programma levert een bijdrage aan de vernieuwing van de woningvoorraad in de kern Medemblik en maakt doorstroom mogelijk.

Type	Eigendom	Aandeel van programma	Doelgroep
Rijwoningen	Koop Sociale huur	40 - 50%	Starters / Gezinnen / Empty nesters / Senioren
Tweekappers	Koop	25 - 35%	Gezinnen / Empty nesters / Senioren
Vrijstaand	Koop	15 - 25%	Gezinnen / Empty nesters
Kavels	Koop	Circa 5 %	Starters / Gezinnen / Empty nesters

Conclusie

Hiermee voldoet het plan aan minimaal 8 van de 10 uitgangspunten voor het Westfries Vooruitdenken.

Het plan past binnen de uitgangspunten van het woonbeleid en is een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging op de woningvoorraad in Westfriesland.

Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen (huur onder de liberalisatiegrens / goedkope koop < €200.000)	☒
Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen	☒
Het plan levert een positieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen	☒
Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens	☐
Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt	☐
Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving	☒
Het plan draagt duurzaam bij aan de benodigde versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte	☒
Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet	☒
Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden waarvoor het wordt gebouwd	☒
Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet	☒