

ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING SEW- VELDEN NIBBIXWOUD

28 FEBRUARI 2017



ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING SEW- VELDEN NIBBIXWOUD

28 FEBRUARI 2017

Status:

Eindrapportage

Datum:

28 februari 2017

Een product van:

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

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen
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: 2017.G.324

Referentie: Eindrapportage 2017.G.324 Medemblik LDV SEW-velden 280217

1	INLEIDING	6
2	AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE	7
3	LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING	10
	3.1 LOCATIEGEGEVENS	
	3.2 PROJECTGEGEVENS	
4	VRAAG	13
	4.1 HUISHOUDENSPROGNOSE	
	4.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	
	4.3 GEWENSTE WONINGTYPEN	
5	AANBOD	18
	5.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
	5.2 HUIDIG AANBOD	
	5.3 TOEKOMSTIGE AANBOD	
6	ACTUELE REGIONALE WONINGBEHOEFTE (TREDE 1 LADDER)	23
	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 de SEW-velden in de gemeente Medemblik maakt de realisatie van 60 woningen mogelijk. Het gaat hierbij in totaal drie kleinere locaties in de kern Nibbixwoud. Woningtypen en –segmenten zijn in het plan (nog) niet gespecificeerd.

Om dit plan mogelijk te maken, moet nu een bestemmingsplan voor de geplande woningen worden opgesteld. Noodzakelijk onderdeel hiervan is een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. 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. Doordat de SEW-velden als bestaand stedelijk gebied gelden, is alleen Trede 1 van de Ladder van toepassing (zie paragraaf 6.3).

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 de geplande woningen op de voormalige SEW-velden?

Deelvragen:

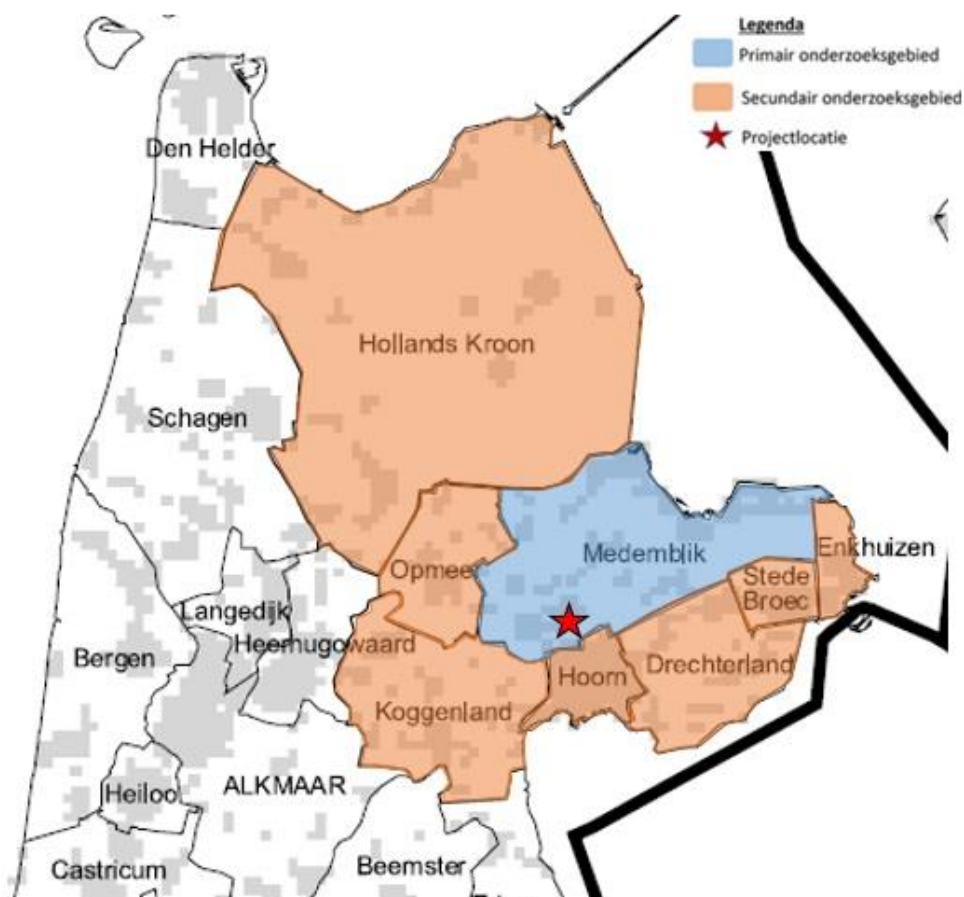
1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen woningen binnen de regionale behoefte (Trede 1 van de Ladder)?
6. Betreft de planlocatie van de SEW-velden bestaand stedelijke gebied (Trede 2 en 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 NIBBIXWOUD (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. Gezien het feit dat Nibbixwoud tegen Hoorn aanligt, is een belangrijk deel van de doelgroep voor de SEW-velden vermoedelijk 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, Zaandam 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 de SEW-velden. Paragraaf 3.1 gaat in op de locatie en de kwaliteiten van de SEW-velden. Paragraaf 3.2 behandelt vervolgens het project en de geplande woningtypen en segmenten.

3.1 LOCATIEGEGEVENS

De ontwikkellocatie betreft de voormalige sportvelden van voetbalclub SEW. De voetbalvereniging is verhuisd naar nabijgelegen terrein, en nu is de gemeente Medemblik voornemens om woningbouw op deze velden te ontwikkelen. De velden zijn gelegen in de dorpskern Nibbixwoud en worden omringd door bebouwing (Figuur 2). Het centrum en enkele winkelvoorzieningen bevinden zich op loopafstand van de velden.

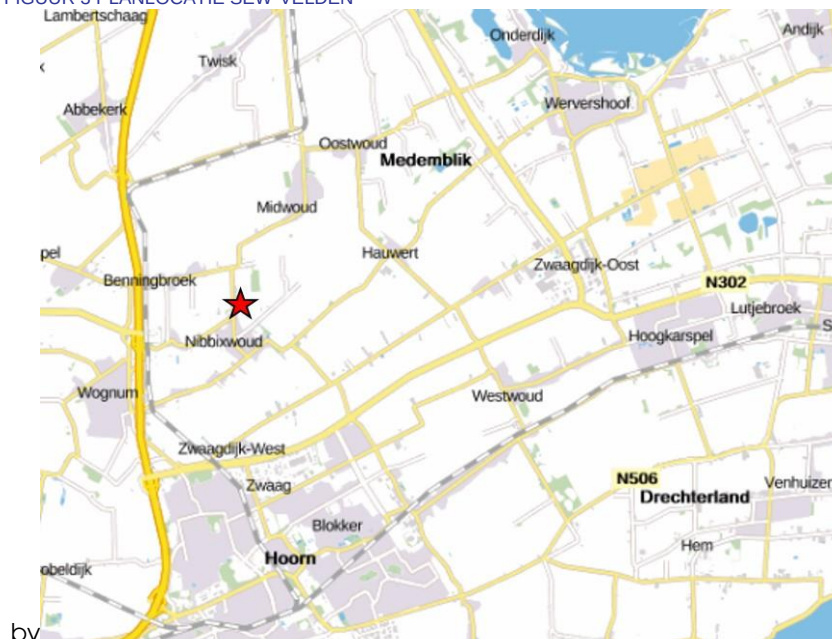
FIGUUR 2 LIGGING SEW VELDEN IN NIBBIXWOUD



Bron: Gemeente Medemblik, 2017

Het plangebied ligt ook op zeer korte afstand van de kern Hoorn (Figuur 3). Daarnaast is Alkmaar in ongeveer een half uur bereikbaar en Enkhuizen ligt op twintig minuten. Medemblik, de hoofdkern van de gemeente, is tevens in 20 minuten bereikbaar. De oprit naar de A7 ligt op circa vijf minuten rijden van de planlocatie.

FIGUUR 3 PLANLOCATIE SEW-VELDEN



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 43.725 inwoners en 18.153 huishoudens. Nibbixwoud, waar de SEW-velden liggen, heeft 2.435 inwoners en 955 huishoudens². Dit is inclusief het nabijgelegen gehucht Wijzend, waarmee Nibbixwoud samen een CBS-wijk vormt.

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

² CBS Statline (2017)

onderzoek dan ook specifiek op de vraag naar en het aanbod aan woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

FIGUUR 4 ZICHT OP SEW-VELDEN



Bron: Bing Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

3.2 PROJECTGEGEVENS

In totaal zijn er op de SEW-velDEN 60 woningen voorzien (Tabel 3). Woningtypen zijn nog niet gespecificeerd. en. Ook is nog niet bekend in hoeverre er koop- of huurwoningen zullen worden gerealiseerd op de locatie. Daarom wordt de Ladderruimte voor alle woningtypen en (prijs)segmenten geanalyseerd.

TABEL 3 WONINGPROGRAMMA SEW-VELDEN

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

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)

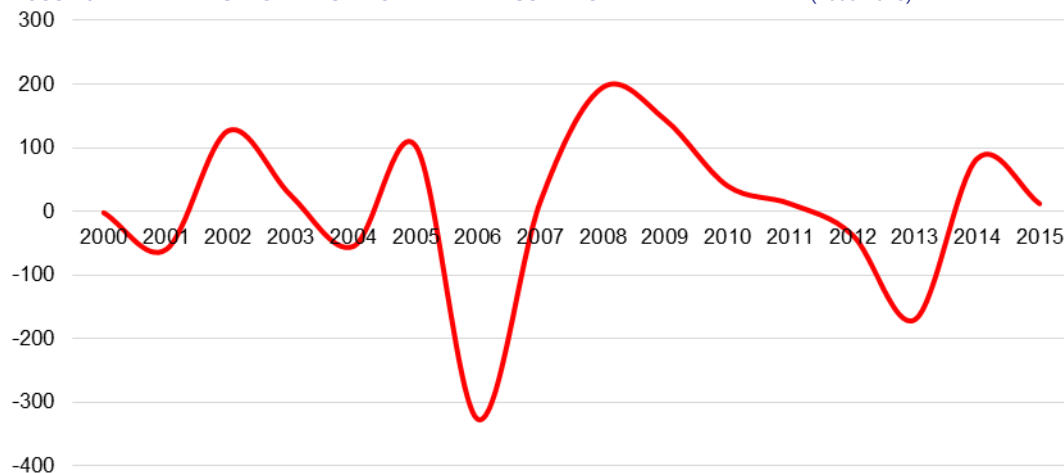
Gemeente	Aantal huishoudens (2017)	Aantal huishoudens (2027)	Ontwikkeling aantal huishoudens (2017-2027)
Medemblik	18.442	19.645	+1.203 (+7%)
Drechterland	8.137	8.974	+837 (+10%)
Enkhuizen	8.583	9.084	+501 (+6%)
Hollands Kroon	20.188	2.1284	+1.096 (+5%)
Hoorn	32.722	35.348	+2.626 (+8%)
Koggenland	9.276	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.

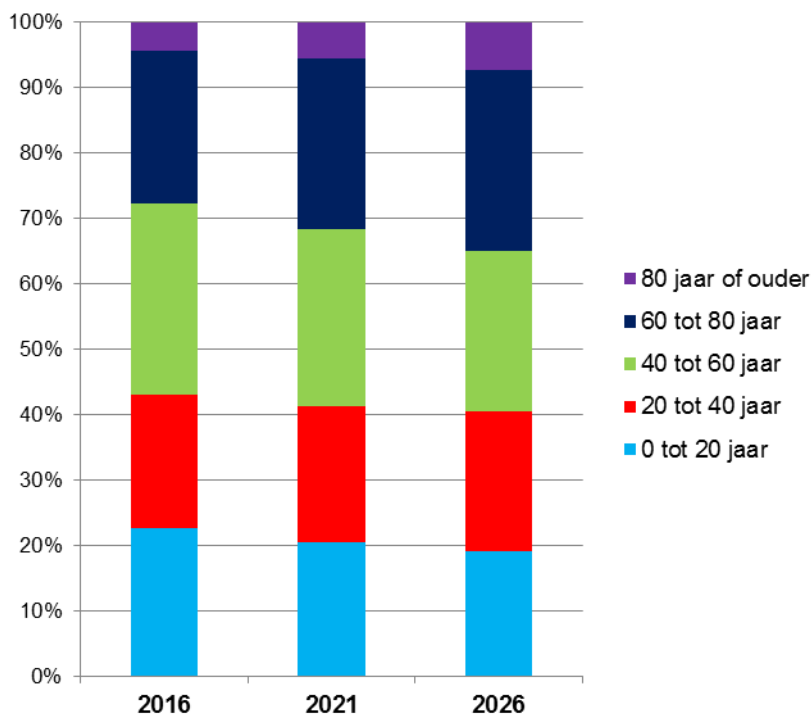
FIGUUR 5 BINNENLANDS MIGRATIESALDO AANTAL PERSONEN GEMEENTE MEDEMBLIK (2000-2015)



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)

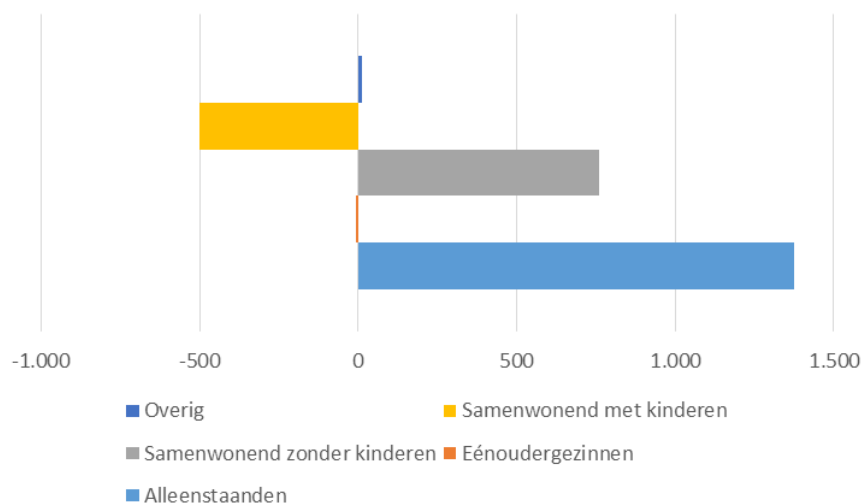


Bron: CBS Statline (2017)

- 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 de SEW-velden. 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 huur³</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

³ Dit zijn huurwoningen met een maandelijkse huurprijs van minder dan € 710,68

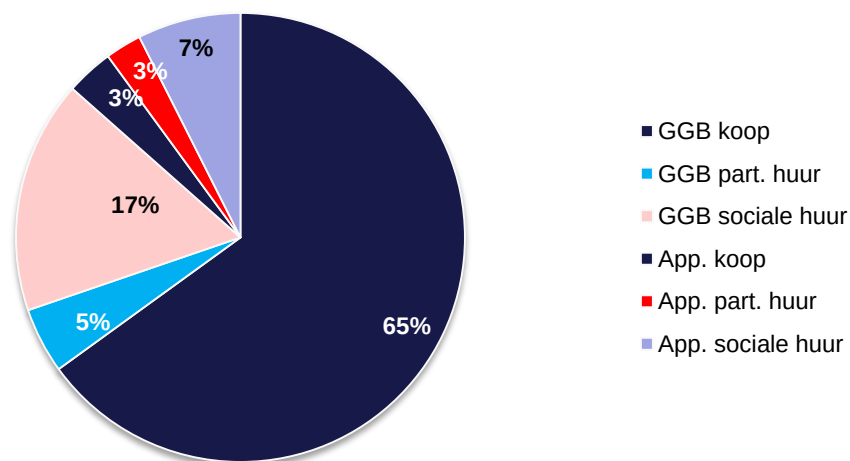
5 AANBOD

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%.

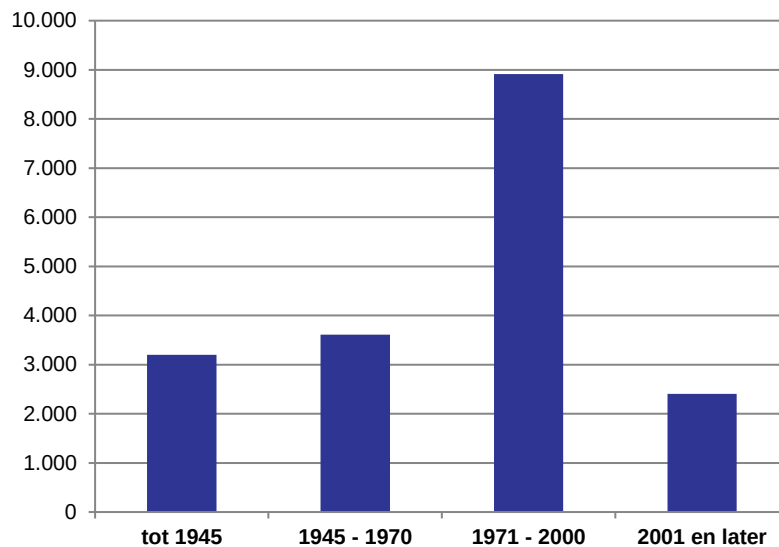
FIGUUR 8 WONINGVOORRAAD MEDEMBLIK NAAR TYPE EN SEGMENT



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

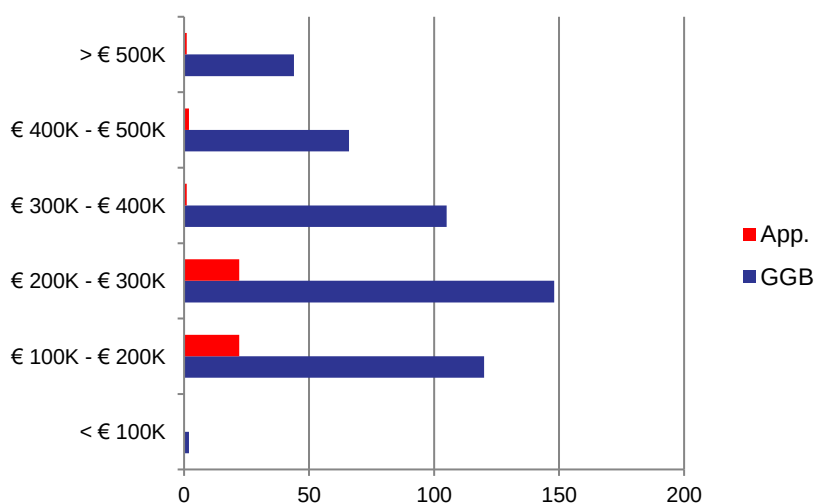


Bron: Syswov (2017)

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 PLAN AANBOD WONINGMARKTREGIO

	Totale harde plan capaciteit (2017-2027)	Totale zachte plan capaciteit (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 plan capaciteit.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 behoefte raming meegerekend. Woningen opgenomen in vastgestelde (ontwerp)bestemmingsplannen vormen de harde plancapaciteit. Dit zijn plannen met een directe bouw titel. 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
<i>Waarvan koop tot € 250.000</i>	1.534
<i>Waarvan koop van € 250.000 tot € 350.000</i>	642
<i>Waarvan koop duurder dan € 350.000</i>	317
Huurwoningen	619
<i>Waarvan sociale huur</i>	604
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	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 woningen die zijn voorzien op de SEW-velden 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 de SEW-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 de SEW-velden 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 SEW-VELDEN

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE REGIONALE BEHOEFTE >>

- De 60 woningen die gepland zijn op de SEW-velden 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 woningen op de SEW-velden 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 de SEW-velden kunnen dus in alle mogelijke prijsklassen gerealiseerd worden.

Voor de geplande woningontwikkeling op de SEW-velden 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.

6.4 TREDE 2 EN 3 VAN DE LADDER

BESTAAND STEDELIJKE 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): *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. Sportvelden gelden als stedelijk groen en maken hiermee deel uit van het bestaand stedelijk gebied.*

In de huidige Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland, staat een afwijkende definitie van bestaand stedelijk gebied. De provincie Noord-Holland definieert stedelijk groen zelf niet als bestaand stedelijk gebied, alleen de bebouwing behorend bij het stedelijk groen. In het geval van de SEW-velden betekent dit dat alleen de kantine en kleedkamers op het voormalige sportcomplex als bestaand stedelijk gebied zouden gelden.

Per 1 maart treedt een nieuwe PRV in werking. In deze versie zijn eerdere regels over het aantonen nut en noodzaak (Trede 1) en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio (Trede 2) uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in het Bro. Dit houdt onder meer in dat hoofdstuk 3, artikel 9 vervalt. In dit artikel wordt de (afwijkende) provinciale definitie van bestaand stedelijk gebied genoemd. Vanaf 1 maart volgt de provincie wat betreft de Ladder het Rijksbeleid. Aan te nemen is dus dat de SEW-velden vanaf 1 maart gelden als bestaand stedelijk gebied. Een onderbouwing van Trede 2 en 3 is hiermee niet langer noodzakelijk.

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”.