

ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING TRIPKOUW-OOST FASE II

17 MAART 2017



Status:
Eindrapportage

Datum:
17 maart 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.264
Referentie: Eindrapportage 2017.G.264 Medemblik LDV Tripkouw-Oost II 170317

1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	
1.2	VRAAGSTELLING	
2	AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE	8
3	LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING	11
3.1	LOCATIEGEGEVENS	
3.2	PROJECTGEGEVENS	
4	VRAAG	15
4.1	HUISHOUDENSPROGNOSE	
4.2	DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	
4.3	GEWENSTE WONINGTYPEN	
5	AANBOD	20
5.1	BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
5.2	HUIDIG AANBOD	
5.3	TOEKOMSTIGE AANBOD	
6	ACTUELE REGIONALE WONINGBEHOEFTE (TREDE 1 LADDER)	26
6.1	KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
6.2	KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
6.3	CONCLUSIE LADDERRUIMTE TRIPKOUW-OOST FASE II	
6.4	TREDE 2 EN 3 VAN DE LADDER	

BIJLAGE 1 : BEGRIPPENLIJST

BIJLAGE 2 : LITERATUURLIJST

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Voor Tripkouw-Oost fase II is de gemeente Medemblik een nieuw bestemmingsplan aan het opstellen dat in totaal 89 woningen in een gevarieerd woningprogramma mogelijk maakt. Alle 89 woningen grondgebonden: 15 vrijstaande woningen, 20 twee-onder-een-kap-woningen en 54 rijwoningen. Het betreft een locatie aan de rand van de kern Midwoud. Wat betreft (prijs)segmenten is in ieder geval bekend dat de 54 rijwoningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Dit betekent dat deze woningen in de sociale huur, of in de koopsector tot € 250.000 zijn gepland. Voor de overige woningen zijn de segmenten en prijsniveaus op dit moment nog niet gespecificeerd.

Om deze woningen te kunnen realiseren, moet nu een bestemmingsplan opgesteld worden voor Tripkouw-Oost fase II. 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. Doordat Tripkouw-Oost fase II reeds de planologisch-juridische bestemming 'wonen' heeft, is alleen Trede 1 van de Ladder van toepassing (zie paragraaf 6.4).

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 Tripkouw-Oost fase II?

Deelvragen:

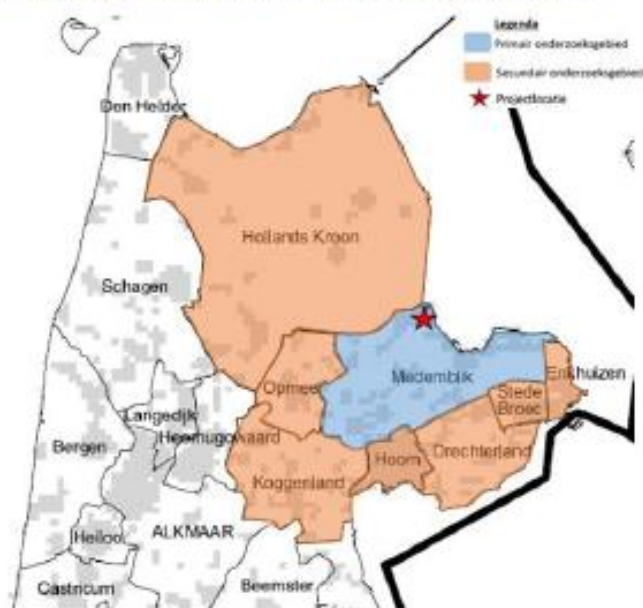
1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen woningen binnen de regionale behoefte (Trede 1 van de Ladder)?
6. Betreft de planlocatie van Tripkouw-Oost fase II bestaand stedelijke gebied (Trede 2 en 3 van de Ladder)?

2 AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze behoefteeraming 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 Medemblik en direct aangrenzende gemeenten (CBS, 2017¹). Daarbij hebben we een onderzoeksperiode van vijf jaar aangehouden om een stabiel en realistisch beeld te krijgen. Het primaire onderzoeksgebied betreft de gemeente Medemblik (Figuur 1).

FIGUUR 1 AFBAKENING PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED



Bron: CBS Statline (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Het grootste deel van de verhuizingen in de gemeente Medemblik vindt plaats binnen de eigen gemeente. Van alle personen die naar Medemblik verhuizen, is 54% afkomstig uit de eigen gemeente (Tabel 1).

¹ Som over de periode 2005-2014

TABEL 1 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN UIT MEDEMBLIK (2011-2015)

	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTAAL AANTAL VERHUIZINGEN
Verhuisde personen naar Medemblik vanuit andere gemeente	6.951	46%
Verhuisde personen binnen Medemblik	8.235	54%
Totaal verhuisde personen in Medemblik	15.186	100%

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 2011-2015 (recentere cijfers zijn bij het CBS nog niet beschikbaar) was ruim 50% 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. Vanwege de niet nabije ligging, zijn deze gemeenten niet opgenomen in het secundair onderzoeksgebied. Daarnaast is de verhuisrelatie tussen de gemeente Medemblik en Alkmaar en Zaanstad relatief klein (respectievelijk 2,8% en 2,7%).

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN NAAR DE GEMEENTE MEDEMBLIK (2011-2015)

VERTREKGEEMEENTE	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE INSTROOM
Drechterland	424	6,1%
Enkhuizen	376	5,4%
Hollands Kroon	317	4,6%
Hoorn	1.586	22,8%
Koggenland	222	3,2%
Opmeer	262	3,8%
Stede Broec	523	7,5%
Woningmarktregio	3.710	53,4%
Overige gemeenten (o.a. Amsterdam, Zaanstad en Alkmaar)	3.241	46,6%
Totaal verhuisde personen naar de gemeente Medemblik vanuit andere gemeenten	6.951	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 Tripkouw-Oost fase II. Paragraaf 3.1 gaat in op de locatie en de kwaliteiten van Tripkouw-Oost fase II. Paragraaf 3.2 behandelt vervolgens het project en de geplande woningtypen en segmenten.

3.1 LOCATIEGEGEVENS

De ontwikkellocatie ligt net buiten de kern Midwoud. Momenteel is de locatie onbebouwd en heeft een agrarisch gebruik (Figuur 2). In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie momenteel al een woonbestemming. Het vigerende bestemmingsplan behelst zowel Tripkouw-Oost fase II als III. In dit bestemmingsplan worden op dit moment in totaal 75 woningen mogelijk gemaakt op de planlocatie van Tripkouw-Oost fase II. Het gaat in het vigerende plan om grondgebonden koopwoningen in diverse segmenten en sociale huur. In het nieuw op stellen bestemmingsplan wordt dit aantal uitgebreid met 14 woningen.

FIGUUR 2 LIGGING TRIPKOUW-OOST FASE II IN MIDWOUD



Bron: Voorontwerpbestemmingsplan Tripkouw-Oost II

Het plangebied ligt in de kern Midwoud (Figuur 3). Nabijgelegen kernen Enkhuizen en Hoorn zijn in respectievelijk 15 en 20 minuten met de auto bereikbaar. De dichtstbij gelegen OV-knooppunten zijn Station Hoorn (12,4 km) en Station Hoorn Kersenboogerd (11,5 km).

FIGUUR 3 PLANLOCATIE TRIPKOUW-OOST FASE II BINNEN DE GEMEENTE MEDEMBLIK



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 circa 18.442 huishoudens. De kern Midwoud heeft 1.030 huishoudens².

De indeling in woonmilieus wordt gebruikt in het landelijke WoOn2015 onderzoek. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 5 woonmilieus:

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

De woonwensen worden in het WoON2015 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.

² CBS Statline (2017)

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 van woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

FIGUUR 4 ZICHT IN TRIPKOUW-OOST FASE II



Bron: Bing Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

3.2 PROJECTGEGEVENS

In totaal zijn er in Tripkouw-Oost fase II 89 grondgebonden woningen van verschillende typen voorzien (Tabel 3 en Figuur 4). De 54 rijwoningen worden in het betaalbare segment gerealiseerd: sociale huur of koop tot € 250.000. Voor de overige woningen zijn nog geen (prijs)segmenten zijn nog niet bekend, daarom wordt de Ladderruimte voor alle (prijs)segmenten geanalyseerd.

TABEL 3 WONINGPROGRAMMA TRIPKOUW-OOST FASE II

WONINGTYPE	WONINGEN (AANTAL)
Vrijstaande woningen	12
Twee-onder-een-kapwoningen	20
Rijwoningen (sociale huur of koop tot € 250.000)	54
Totaal	89

Bron: Voorontwerpbestemmingsplan Tripkouw-Oost II

FIGUUR 5 PLANKAART TRIPKOUW-OOST FASE II



Bron: Voorontwerpbestemmingsplan Tripkouw-Oost II

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, met respectievelijk 10% en 8 % is er 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).
- Begin 2017 verschijnt een nieuwe provinciale huishoudensprognose. Eerste beeld is dat de nieuwe prognose positiever is dan de huidige. Dit zou betekenen dat er meer Ladderruimte beschikbaar komt voor Tripkouw-Oost fase II.
- 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)

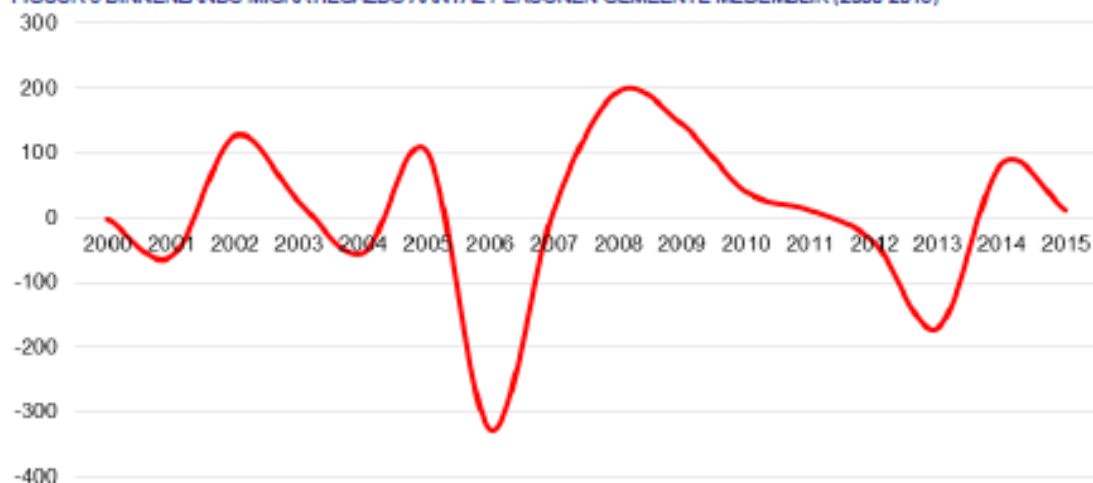
Gemeente	Aantal huishoudens (2017)	Aantal huishoudens (2027)	Ontwikkeling aantal huishoudens (2017-2027)
Medemblik	18.442	19.645	+1.203 (+7%)
Drechterland	8.137	8.974	+837 (+10%)
Enkhuizen	8.583	9.084	+501 (+6%)
Hollands Kroon	20.188	21.284	+1.096 (+5%)
Hoom	32.722	35.348	+2.626 (+8%)
Koggenland	9.276	10.037	+761 (+8%)
Opmeer	4.719	5.009	+290 (+6%)
Stede Broec	9.058	9.528	+470 (+5%)
Woningmarktregio	110.434	118.252	+7.818 (+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 6). 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.

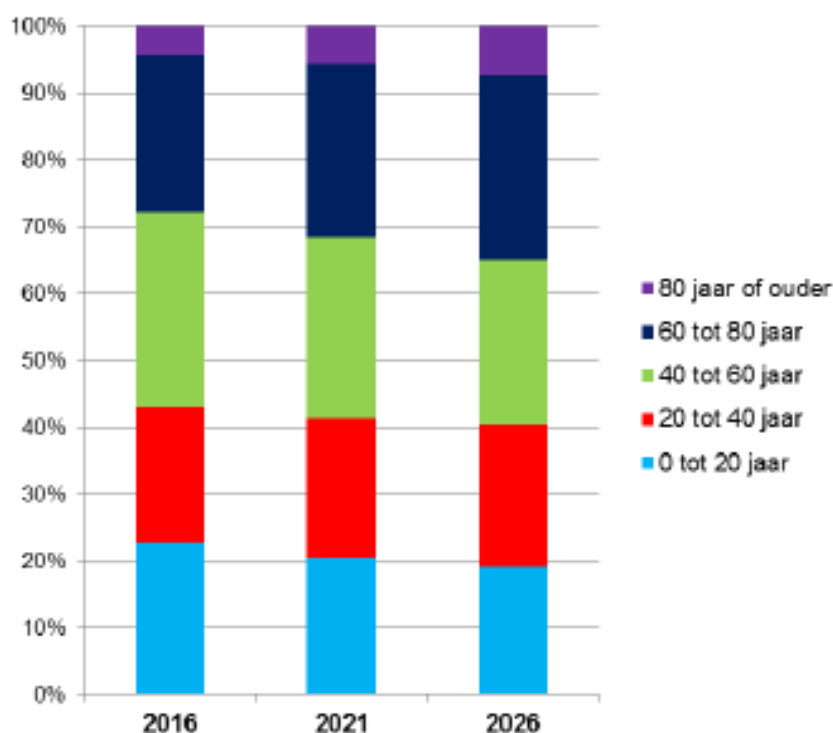
FIGUUR 6 BINNENLANDS MIGRATIESALDO AANTAL PERSONEN GEMEENTE MEDEMBLIK (2000-2015)



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 7).

FIGUUR 7 ONTWIKKELING LEEFTIJDGROEPEN GEMEENTE MEDEMBLIK (2017-2027)

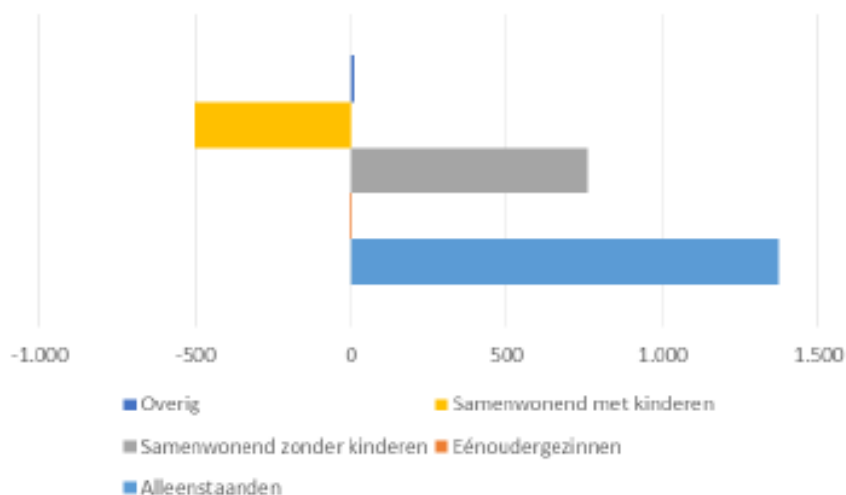


Bron: CBS Statline (2017)

- 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 8). Naar verwachting is deze ontwikkeling gedeeltelijk te verklaren door de vergrijzing.

FIGUUR 8 ONTWIKKELING HUISHOUDENTYPEN GEMEENTE MEDEMBLIK (2017-2027)



Bron: Pfnos (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 Tripkouw-Oost fase II. 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

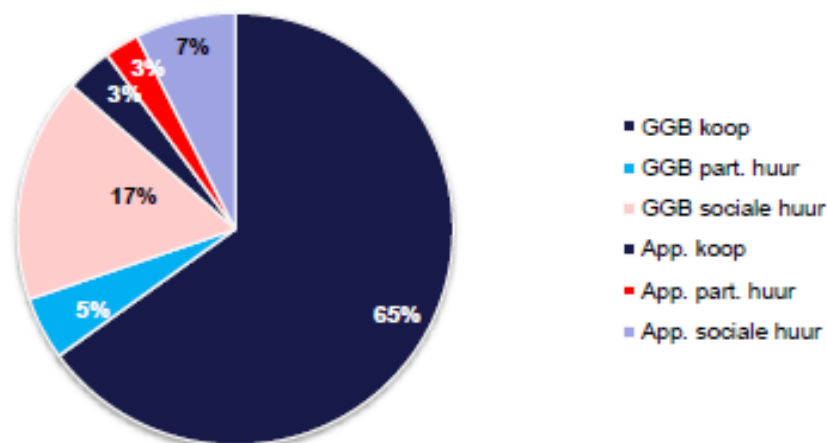
5 AANBOD

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 9). 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%.

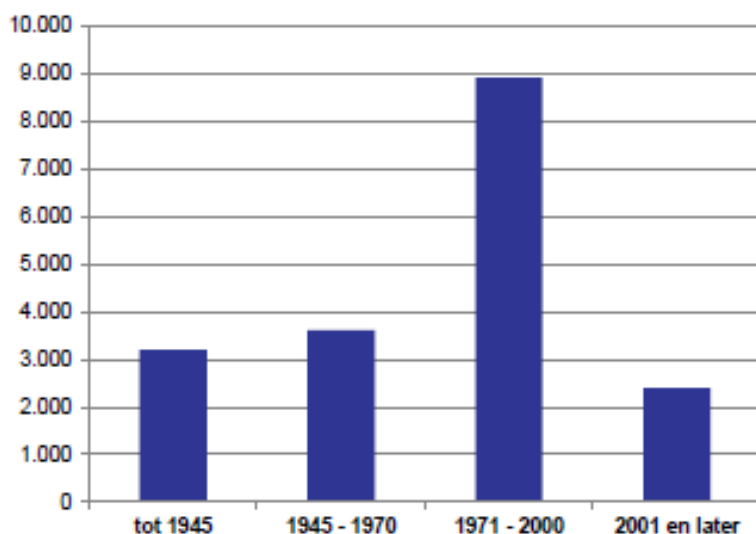
FIGUUR 9 WONINGVOORRAAD MEDEMBLIK NAAR TYPE EN SEGMENT



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 10), maar verder zijn er weinig verschillen.

FIGUUR 10 WONINVOORRAAD MEDEMBLIK NAAR BOUWJAAR

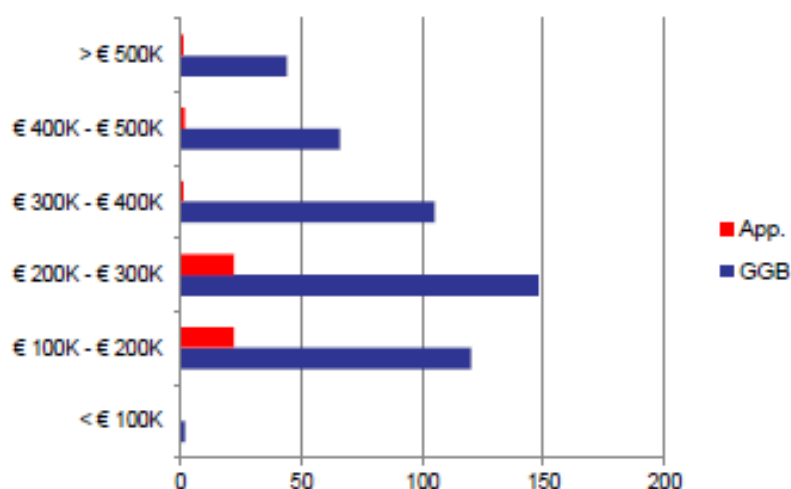


Bron: Sysnov (2017)

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 11). Het aanbod aan appartementen in de gemeente Medemblik is krap, helemaal in het hogere segment (>300.000) is er weinig aanbod.

FIGUUR 11 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.
- De 75 woningen die in het vigerende bestemmingsplan van Tripkouw-Oost zijn opgenomen, zijn niet meegenomen in deze Ladderonderbouwing.

TABEL 7 PLANAANBOD WONINGMARKTREGIO

	Totale harde plancapaciteit (2017-2027)	Totale zachte plancapaciteit (2017-2027)
Medemblik	521	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	2.913	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 behoefteeraming 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	2.520
Appartementen	516
Koopwoningen	2.425
<i>Waarvan koop tot € 250.000</i>	1.505
<i>Waarvan koop van € 250.000 tot € 350.000</i>	625
<i>Waarvan koop duurder dan € 350.000</i>	296
Huurwoningen	611
<i>Waarvan sociale huur</i>	596
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	15
Totale plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus	2.830

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

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

Gommerwijk-West-West in Enkhuizen (Figuur 12). 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 12 SCHETS GOMMERWIJK WEST-WEST IN ENKHUIZEN



Bron: HZA stedenbouw & landschap

- **Waterweide** in Grootebroek, gemeente Stede Broec. In deze dorpsse 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 13 REFERENTIEBEELD WATERWEIDE



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 4.871 woningen. De 89 woningen die zijn voorzien in Tripkouw-Oost fase II 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	521	+682
Woningmarktregio	7.784	2.913	+4.871

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 in Tripkouw-Oost fase II 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	2.520	+1.416
Appartementen	1.046	516	+530
Koopwoningen	3.089	2.425	+664
<i>Waarvan koop tot € 250.000</i>	1.699	1.505	+194
<i>Waarvan koop van € 250.000 tot € 350.000</i>	834	625	+209
<i>Waarvan koop duurder dan € 350.000</i>	556	296	+260
Huurwoningen	1.893	611	+1.282
<i>Waarvan sociale huur</i>	1.628	596	+1.032
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	265	15	+250
Totaal aantal woningen	4.982	2.830	+2.152

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 89 grondgebonden woningen in Tripkouw-Oost fase II 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.
- De 54 rijwoningen die in het betaalbare segment gerealiseerd worden, kunnen wat betreft Ladderruimte zowel in de categorie 'koop tot € 250.000' als in de sociale huur worden gerealiseerd.

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	+1.416
Appartementen	+530
Koopwoningen	+664
<i>Waarvan koop tot € 250.000</i>	+194
<i>Waarvan koop van € 250.000 tot € 350.000</i>	+209
<i>Waarvan koop duurder dan € 350.000</i>	+260
Huurwoningen	+1.282
<i>Waarvan sociale huur</i>	+1.032
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	+250
Totaal aantal woningen in (centrum)dorpse woonmilieus	+2.152
Kwantitatieve behoefte	+4.871

6.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE TRIPKOUW-OOST FASE II

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE REGIONALE BEHOEFTE >>

- De 89 woningen die gepland zijn in Tripkouw-Oost fase II passen ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve regionale woningbehoefte van 4.871 woningen.
- Kwalitatief is er Ladderruimte voor 2.152 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.

- De 89 woningen in Tripkouw-Oost fase II passen ook binnen de kwalitatieve ruimte voor grondgebonden woningen.
- Ook is zowel ruimte voor koopwoningen (kwalitatieve ruimte van 664 in (centrum)dorpse woonmilieus) als huurwoningen (kwalitatieve ruimte van 1.282 in (centrum)dorpse woonmilieus).
- In alle onderzochte prijssegmenten (huur en koop) is voldoende Ladderruimte beschikbaar. De woningen in Tripkouw-Oost fase II kunnen dus in alle mogelijke prijsklassen gerealiseerd worden.
- Voor de 54 rijwoningen die in het betaalbare segment gepland zijn, is zowel in de goedkope koop, als in de sociale huur voldoende Ladderruimte.
- Gezien het beperkte huidige aanbod (vergelijkbaar met het Nederlandse gemiddelde), is niet te verwachten dat de Ladderruimte ingevuld kan worden in de bestaande woningvoorraad. Een gezonde woningmarkt kent immers een percentage frictieleegstand.

Voor de geplande woningontwikkeling in Tripkouw-Oost fase II 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

Trede 2 (analyse mogelijke alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied) en 3 (motivering multimodale ontsluiting van de locatie) zijn alleen noodzakelijk als het een nieuwe ontwikkeling betreft buiten bestaand stedelijk gebied.

In het Besluit ruimtelijke ordening (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 de locatie van Tripkouw-Oost fase II al sinds 2008 de planologisch-juridische bestemming 'wonen' heeft, geldt de locatie als bestaand stedelijk gebied en is alleen Trede 1 van de Ladder noodzakelijk.

De eindconclusie is dat de woningbouwplannen in Tripkouw-Oost fase II 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 2017, "Monitor plancapaciteit op plancapaciteit.nl"
- Rijksoverheid 2017, "Primos.datawonen.nl".
- Rijksoverheid 2017b, "Syswov.datawonen.nl".