

Onderbouwing nut en noodzaak/Ladder duurzame verstedelijking.

Om nut en noodzaak van de woningbouw aan te tonen, is het nodig om in te gaan op de volgende onderdelen:

- I Het woningbouwprogramma past in kwantitatieve zin binnen de regionale en lokale woningbehoefte.
- II Het woningbouwprogramma voorziet in de kwalitatieve woningvraag.
- III Het woningbouwprogramma kan niet binnenstedelijk worden gerealiseerd.
- IV Het plan is regionaal afgestemd.

Het bovenstaande sluit nauw aan bij de ladder voor duurzame verstedelijking. Volgens de handreiking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu moeten bij toepassing van deze ladder drie treden worden doorlopen:

1. Behoefte: is er een regionale behoefte? Is het antwoord ja ga dan naar de volgende trede.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in het bestaand stedelijk gebied? Indien het antwoord nee is, of gedeeltelijk nee is, ga dan naar de volgende trede.
3. Zoek een locatie die multimodaal (op meerdere manieren) ontsloten is of kan worden.

In deze paragraaf wordt zowel ingegaan op de vereiste stappen om nut en noodzaak aan te tonen als op de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat we ingaan op:

- de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, zowel regionaal als lokaal (onderdeel I en II nut en noodzaak en trede 1 van de Ladder);
- de (on-)mogelijkheid om het programma binnenstedelijk te realiseren (onderdeel III nut en noodzaak en trede 2 van de Ladder);
- de multimodale wijze van ontsluiten van de locatie (stap 3 ladder)
- Regionale afstemming (stap IV nut en noodzaak)

Voordat we deze stappen doorlopen volgt eerst een algemene opmerking over de provinciale verordening in relatie met de Ladder.

Verschillende definities

De definities van 'bestaand stedelijk gebied' van de Ladder en 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) van de provincie zijn niet hetzelfde. Uit het Goede Diensten Overleg (GDO) met de provincie is ons gebleken dat de provincie daar wel naar toe werkt.

De verschillende definities brengen met zich mee dat de locatie Grietje Slagterlaan wel binnen het bestaand stedelijk gebied van de Ladder is gelegen, maar formeel-juridisch niet binnen BBG van de provincie. Dit betekent dat vanuit de Ladder niet onderbouwd hoeft te worden dat er geen binnenstedelijke mogelijkheden zijn, terwijl dat voor de onderbouwing van nut en noodzaak wel nodig is. De achtergronden van beide regelingen is echter vrijwel identiek, namelijk zuinig ruimtegebruik en openhouden van landschappen.

Tevens is opvallend dat de locatie Grietje Slagterlaan in het huidige bestemmingsplan bestemd is als 'sport' en dat op grond van die bestemming bebouwing mogelijk is. Dit betekent dat het sportterrein gezien moet worden als verstedelijking in de zin van artikel 2 LL van de provinciale verordening. Zie voor een vergelijkbare zaak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 4 november 2015, nummer 201401195/1/R1. In de zaak ging het om een sportterrein in Muiderberg.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Voor dit onderdeel zijn de volgende documenten gebruikt:

- Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020
- Woonvisie Medemblik 2012-2020 en RAP 2010-2015
- Monitor Woningbouw 2015, provincie Noord-Holland
- Provinciale bevolkingsprognose 2015-2040, Concentratie in Steden
- Regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013 tot 2020, Companen mei 20104
- Brief Woonschakel, d.d. 5 november 2015

Reikwijdte plan

Er is gekeken op regionaal niveau op het niveau van Westfriesland.

De kwantitatieve regionale en lokale woningbouwbehoefte

Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020

In paragraf 3.3. is hierover het volgende gesteld.

Op grond van de Structuurvisie van de Provincie Noord-Holland moet de regio West-Friesland in de periode van 2010 tot 2030 in totaal 11.750 woningen bouwen. Voor de gemeente Medemblik is dit kwantitatief vertaald in maximaal gemiddeld 213 woningen per jaar tot 2015 en 95 woningen vanaf 2015 tot 2030. Dit betreft bouwen voor eigen behoefte + 20% voor een positief migratiesaldo.

Voor de gemeente Medemblik is uitgangspunt dat alle nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Opgemerkt wordt dat er voor de komende periode extra aandacht nodig is voor ouderen en starters. De regionale woonvisie voor West-Friesland sluit aan op de gewijzigde uitgangspunten van de Structuurvisie voor Noord-Holland. Meer concreet kent de regionale woonvisie twee hoofdlijnen, deze zijn:

- bouwen voor de eigen behoefte van de regio;
- in kwaliteiten die passen bij het karakter en de schaal van de regio.

Woonvisie Medemblik 2012-2020

In de Woonvisie Medemblik 2012-2020 'beleidsnota volkshuisvesting' (vastgesteld 22 november 2012) is het beleid van de gefuseerde voormalige gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk vastgelegd. Doel van deze woonvisie is een harmonisatie van het beleid van de drie voormalige gemeenten tot één beleid. Speerpunten uit deze woonvisie zijn:

- nieuwbouw: 213 woningen per jaar tot en met 2014 en 95 woningen vanaf 2015 tot 2030. Totaal: 2.380 woningen tot 2030.
- 800 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen realiseren in de prijsklasse tot € 250.000,-- (koop), respectievelijk € 652,-- (huur).
- starters ondersteunen.
- huisvesting statushouders.

In de capaciteitsplanning woningbouw per kern in Medemblik is de locatie van het voormalig tenniscomplex opgenomen voor 25 woningen voor starters en senioren in 2018. De actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals beschreven in de voorgaande paragrafen, hebben geleid tot het naar voren halen en aanvullen van deze (her)ontwikkelingslocatie en in te vullen met starters en statushouders. De locatie past dus binnen de woonvisie voor wat betreft aantallen voor de starters (16), maar ook de aandacht voor starters en de huurprijs tot € 652. De Woonschakel gaat immers uit van een huurprijs van € 390 (1-2 persoonshuishoudens) en € 600 (4-6 persoonshuishoudens). Hiermee wordt voldaan aan het criterium van passend toewijzen zoals deze gelden vanaf 2016. De gemiddelde aanvangshuur per wooneenheid per maand is € 432.

Statushouders/verblijfsgerechtigden

De verplichting voor de huisvesting van statushouders volgt uit de Huisvestingswet. De enorme toestroom van vluchtelingen zorgt voor overvolle asielzoekerscentra. Overvolle asielzoekerscentra zorgen voor extra druk op de woningmarkt. Druk op de woningmarkt zorgt voor langere wachttijden voor iedereen die een huurwoning zoekt. Momenteel wordt 1 op de 4 huurwoningen toegewezen aan asielzoekers met een verblijfsvergunning, de zogenoemde verblijfsgerechtigden ofwel statushouders.

Statushouders hebben recht op reguliere huisvesting. Het is belangrijk dat zij woonruimte krijgen om een snelle start te kunnen maken in het inburgeringsproces. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) bemiddelt bij het zoeken van een eerste woonruimte door statushouders aan gemeenten te koppelen. Gemeenten zijn wettelijk verplicht elk half jaar een aantal statushouders te huisvesten, de zogenoemde taakstelling. De minister van BZK bepaalt per gemeente de taakstelling. Deze hangt af van het aantal inwoners van een gemeente en het verwachte aantal statushouders. De provincie ziet erop toe dat dit huisvesten van statushouders daadwerkelijk gebeurt. Als een gemeente onvoldoende statushouders gehuisvest heeft, voeren Gedeputeerde Staten overleg met Burgemeester en Wethouders van de betreffende gemeente. Er worden dan afspraken gemaakt over hoe de gemeente alsnog aan de verplichting kan voldoen. Blijft de gemeente nalatig, dan treden Gedeputeerde Staten in de plaats van de gemeente.

In 2015 moet Medemblik totaal 75 mensen in huurwoningen plaatsen, in 2016 nog eens minimaal 111 mensen. Dit is een woningvraag, bovenop de vraag zoals beschreven in onze woonvisie.

Provinciale bevolkingsprognose 2015-2040 Concentratie in Steden

Om inzicht te krijgen in demografische ontwikkelingen maakt de Provincie Noord-Holland periodiek een bevolkingsprognose. De prognose geeft een beeld van de verwachte bevolkingsontwikkeling en beschrijft op gemeente- en regioniveau de huishoudensvorming, groei van de woningbehoefte en de veranderingen die plaatsvinden binnen de leeftijdssamenstelling. Daarnaast vormt de prognose de basis voor het aantonen van nut en noodzaak bij nieuwe woningbouwplannen.

In de prognose wordt gesteld dat het aantal oudere gezinnen en oudere alleenstaanden fors gaat toenemen in de provincie. De toename van het aantal huishoudens zit bijna volledig bij oudere alleenstaanden en huishoudens samenwonend zonder kinderen. Voor een groot deel zijn dit mensen die nu al een woning hebben en daar vaak nu nog met een partner wonen. Na het overlijden van de partner, vaak de man, blijft een alleenstaand huishouden over. Het feit dat deze groep al een woning heeft en daar vaak zo lang mogelijk wil blijven wonen maakt dat de toename van deze groep niet direct vertaald kan worden naar een woningbouwprogramma. Daarnaast zijn oudere huishoudens minder verhuisgeneigd en verhuizen ze vaak over korte afstand. De vraag naar nieuwe woningen zit hierdoor vooral bij groepen die willen toetreden tot de woningmarkt (starters) of huishoudens die een kwalitatieve stap in hun wooncarrière willen maken.

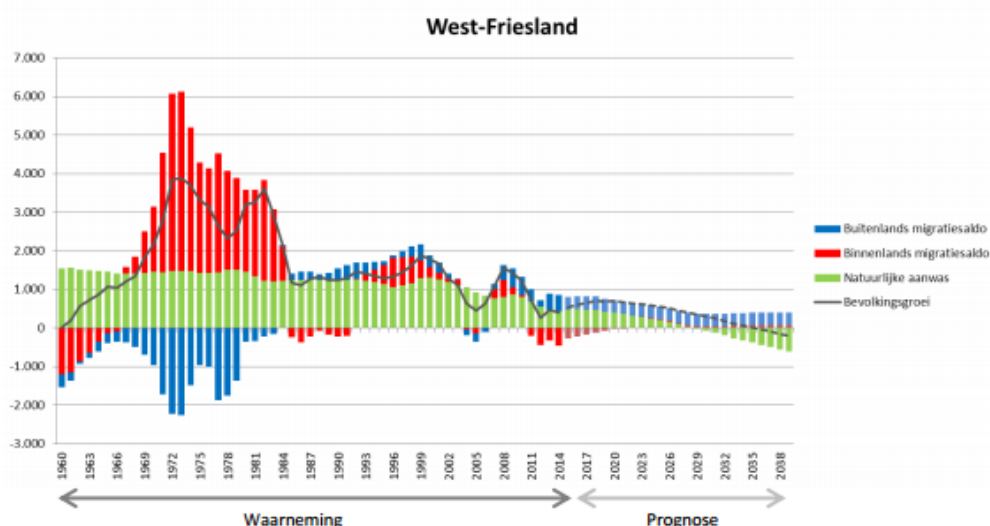
In de periode 2015-2040 neemt de woningbehoefte in Noord-Holland toe met 231.000 woningen, 21.300 in Noord-Holland Noord en 209.700 in Noord-Holland Zuid. In Noord-Holland Noord zit de groei bijna volledig in de periode tot 2030, hierna is de groei beperkt.

De regio groeit vooral door natuurlijke aanwas (tot 2030) en buitenlandse migratie. T.o.v. 2015 groeit de bevolking tot 2040 met ongeveer 9.100 inwoners, 4%. Deze groei zit volledig bij ouderen, het aantal jongeren daalt en de potentiële beroepsbevolking neemt af. Het aantal huishoudens neemt toe met 11%, 10.000 huishoudens. Deze groei komt voor rekening van oudere huishoudens, het aantal jongen en gezinnen met kinderen neemt af.

West-Friesland

Regio	2015	2015-2020	2015-2030	2015-2040	2040	% 2015-2040
Bevolking totaal	208.300	3.200	8.700	9.100	217.400	4%
Jongeren <15 jaar	36.500	-2.100	-1.500	-1.400	35.100	-4%
Potentiële Beroepsbevolking (15-67 jaar)	140.100	-2.100	-8.200	-15.700	124.400	-11%
Ouderen 65+ jaar	37.500	7.000	18.600	25.500	63.000	68%
Huishoudens totaal	89.400	3.800	9.300	10.000	99.400	11%
Huishoudens <35 jaar	13.600	100	200	-1.200	12.400	-9%
Huishoudens 35-65 jaar	50.700	-1.000	-3.600	-6.400	44.300	-13%
Huishoudens 65-75 jaar	15.100	2.000	2.400	2.800	17.900	19%
Huishoudens 75+ jaar	9.900	2.800	10.400	14.900	24.800	151%
Woningbehoefte	88.900	3.900	9.200	9.700	98.600	11%

Gemeente	Bevolking					Huishoudens				
	2015	2020	2030	2040	2015-2040	2015	2020	2030	2040	2015-2040
Drechterland	19.300	19.500	20.500	20.900	1.600	7.900	8.400	9.000	9.200	1.300
Enkhuizen	18.400	18.700	19.200	19.400	1.000	8.400	8.800	9.300	9.300	900
Hoorn	72.000	73.700	76.100	76.300	4.300	32.200	33.600	35.800	36.000	3.800
Koggenland	22.500	22.700	23.200	23.100	600	9.100	9.500	10.200	10.400	1.300
Medemblik	43.500	44.100	45.000	45.100	1.600	18.100	19.000	19.800	19.700	1.600
Opmeer	11.300	11.200	11.000	10.800	-500	4.700	4.800	5.100	5.100	400
Stede Broec	21.400	21.600	21.900	21.700	300	8.900	9.200	9.600	9.600	700
Totaal	208.300	211.500	217.000	217.400	9.100	89.400	93.200	98.700	99.400	10.000



De prognose laat de indicatieve woningbehoefte in 2015 en de ontwikkeling hiervan tot 2030 zien. De cijfers per gemeente tot 2040 staan in de bijlage van de prognose. De tabel laat de volgende woningbehoefte voor Medemblik zien:

- 800 in de periode 2015 tot 2020
- 300 in de periode 2020 tot 2025
- 500 in de periode 2025 tot 2030.

Totaal in de periode 2015 tot 2030: 1600 (jaarlijks 107 woningen). Voor de periode 2015 tot 2020 zijn jaarlijks 160 woningen nodig. Dit is inclusief de extra behoefte voor de statushouders (75 personen in 2015 en minimaal 111 personen in 2016). De prognose laat zien dat we meer woningen nodig hebben dan nu in de regionale en lokale woonvisie is vastgelegd (95 woningen van 2015 tot 2030).

Monitor Woningbouw 2015, productie plancapaciteit, woningbouwbehoefte en Regionale Actieprogramma's van de provincie Noord-Holland. .

De provincie streeft naar het realiseren van voldoende woningen, waarbij volgens de ambities uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zoveel mogelijk in binnenstedelijk gebied wordt gebouwd. Om inzicht te krijgen in de Noord-Hollandse woningbouwproductie voert de provincie jaarlijks de monitor woningbouw uit. Het belangrijkste doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwdoelstellingen, nu en in de toekomst. Hierdoor kan op basis van de resultaten tijdig worden bijgestuurd, zodat (nog) niet behaalde opgaven alsnog gerealiseerd kunnen worden of doelen kunnen worden bijgesteld. De Prognose 2015-2040 van de provincie, zie hierboven, is gebruikt om uitspraken te doen of er voldoende woningen worden gebouwd en voldoende plannen op de rol staan.

Ook in 2014 heeft Noord-Holland last gehad van de (nasleep van de) crisis en de daarmee gepaard gaande problemen op de woningmarkt. Globaal gezien blijft in Noord-Holland Zuid en in West-Friesland de productie achter bij de woningbehoefte waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in West-Friesland is ruim gehalveerd tussen 2010 en 2014. Vooral in 2012 en 2013 blijft de productie achter bij de afspraak. In 2014 steeg de productie wel, maar blijft achter bij de behoefte. Ook het aantal verleende bouwvergunningen is de laatste jaren afgenomen waardoor ook in 2015 de productie waarschijnlijk achterblijft. De achterstand op de afspraak ligt rond de 1.000 woningen. De productie is ook lager dan de berekende groei van de woningbehoefte. De druk op de woningmarkt in de regio loopt hierdoor op.

Uit de monitor (blz. 22) blijkt dat de regio voldoende plancapaciteit heeft in relatie tot de behoefte tot de woningbehoefte tot 2014.

Ontwikkelingen 2015-2040: Woningbehoefte, plancapaciteit, huishoudens²⁴

Woningbehoefte 2015-2020	Woningbehoefte 2015-2030	Woningbehoefte 2015-2040	Plan capaciteit	Waarvan Hard	Waarvan zacht
3.900	9.200	9.700	11.700	4.300	7.300

	2015	Groei 2015-2020	Groei 2015-2030	Groei 2015-2040	2040
Huishoudens totaal	89.400	3.800	9.300	10.00	99.400

Opvallend is wel dat veel van de capaciteit zogenaamde ‘zachte’ plannen betreft, dat wil zeggen: ruimtelijke plannen die nog niet onherroepelijk zijn. Dit betekent dat we een relatief ‘flexibele’ voorraad hebben waardoor we makkelijk kunnen inspelen op veranderende vraag en behoefte. Het project Grietje Slagterlaan is hier een mooi voorbeeld van.

Tabel 33: Woningbehoefte en plancapaciteit o.b.v. nieuwe RAP-regio-indeling

	Woningbehoefte 2015-2020	Woningbehoefte 2015-2030	Woningbehoefte 2015-2040	Plan capaciteit (netto)	Waarvan Hard	Waarvan zacht
Kop van Noord-Holland	1.800	3.000	1.000	4.600	2.400	2.300
West-Friesland	3.900	9.200	9.700	11.700	4.400	7.300
Regio Alkmaar	4.800	10.500	11.400	11.400	9.100	2.200
Stadsregio Amsterdam	44.400	119.300	171.000	105.800	41.500	64.300
IJmond/Zuid-Kennemerland	7.800	18.200	24.200	13.900	6.000	7.900
Gooi & Vechtstreek	4.200	10.600	13.600	12.000	3.200	8.800

Op bladzijde 23 van de Monitor staat dat voor alle regio's binnen Noord-Holland de vraag naar nieuwbouw van huurwoningen groter is dan de plancapaciteit voor huurwoningen. Sinds de crisis is de vraag naar huurwoningen toegenomen, een stijging van het aandeel huur in plannen is daarom extra gewenst. Overigens komen we een vergelijkbare conclusie tegen in het rapport van Companen uit 2014. Daar staat:

Wel zijn er indicaties over de woonwensen af te leiden uit het landelijke WoON2012. De effecten van de economische crisis zijn duidelijk zichtbaar in de woonwensen van de Westfriezen. 46% van de verhuiscandidate geeft de voorkeur aan een huurwoning en dat is hoog als men in aanmerking neemt dat de Westfriesse woningvoorraad voor 30% uit huurwoningen bestaat. Ongeveer tweederde van de starters zoekt een huurwoning.

Brief De Woonschakel d.d. 5 november 2015

Wij hebben van De Woonschakel een brief ontvangen over de problematiek van de huisvesting van statushouders. De Woonschakel geeft aan dat een groter beslag op vrijkomende woningen voor verhuur door statushouders niet wenselijk is vanwege de oplopende wachttijden voor een sociale huurwoning. De Woonschakel dringt aan op snelle bouw van extra sociale huurwoningen.

De Woonschakel heeft verder per e-mail aangegeven dat er op dit moment 43 actieve woningzoekenden zijn woonachtig in de gemeente Medemblik (dus alle kernen) in de leeftijd van 18 – 23 jaar. Daarvan zijn er 15 woonachtig in Wognum. De genoemde woningzoekenden zijn actief (hebben het afgelopen jaar op woningen gereageerd), het wil niet zeggen dat zij op woningen hebben gereageerd in Wognum dan wel de gemeente Medemblik.

Feitelijke ontwikkeling

In de periode tot en met 2015 zouden er dus conform onze opgave 734 woningen gebouwd moeten worden (in 2012 tot en met 2014 jaarlijks 213 woningen, in 2015 jaarlijks 95 woningen). Volgens onze BAG-gegevens zijn er in deze periode 509 woningen gebouwd. Dit betekent dat ook de gemeente Medemblik, net zoals de gehele regio minder bouwt dan er volgens de prognose behoefte aan is. We hebben een tekort van 220 woningen. Rekeninghoudend met de nieuwe prognose (meer woningen nodig op korte termijn) moeten we dus versneld tot bouwen over gaan. Uitgegaan van de nieuwe behoefte tot 2020 van 800 woningen en rekeninghoudend met een ‘inhaalslag’ van 220 woningen, hebben we tot 2020 1020 woningen nodig. Uit een overzicht van onze harde en zachte

Hieronder geven wij onze 'hard' en 'zachte' plancapaciteit vanaf 1 januari 2016 weer.

[illegible]

3: Zachte plannen 2016 tot 2019

noodzakelijk								
Nr	Plannaam	Locatie					Aantal woningen maximaal planologisch mogelijk	Status
		ligging/ adres	gemeente	kern/stadsdeel	wijk	inbreiding/ uitbreiding		
1	Nieuwe Veld		Medemblik	Abbekerk		uitbreiding	59	IV
2	Dorpsstraat 8		Medemblik	Abbekerk		inbreiding	5	IV
3	Molenweg		Medemblik	Andijk		inbreiding	2	IV
4	DEK velden		Medemblik	Medemblik		inbreiding	56	IV
5	Weeshuis		Medemblik	Medemblik		uitbreiding	100	IV
6	Kop Nieuwstraat		Medemblik	Medemblik		inbreiding	20	IV
7	Tripkouw		Medemblik	Midwoud		uitbreiding	74	IV
8	Centrumplan SEW-velden		Medemblik	Nibbixwoud		inbreiding	60	IV
9	Tuinstraat - Vlaar		Medemblik	Sijbekarspel		inbreiding	5	IP
10	t Eiland		Medemblik	Wervershoof		uitbreiding	10	IV
11	Eendragt		Medemblik	Wognum		inbreiding	8	IV
12	Grietje Slagterlaan		Medemblik	Wognum		inbreiding	32	geen BP
13	Extra woningen Bloesemgaerde		Medemblik	Wognum		inbreiding	23	IV
							454	IV = IP =

Conclusie kwantitatieve behoefte

Kwantitatief is Grietje Slagterlaan een ontwikkeling die past binnen de verwachte regionale en lokale vraag. Belangrijk is ook dat er een concrete initiatiefnemer is, De Woonschakel, die bereid is de grond af te nemen en de woningen te bouwen. Daarvoor zijn al intentie- en samenwerkingsovereenkomsten gesloten. De Woonschakel heeft zelfs een 'brandbrief' geschreven voor de bouw van nog meer sociale huurwoningen.

De kwantitatieve regionale en lokale behoefte

Integratie

In dit bestemmingsplan is al aangegeven dat de ontwikkeling van de locatie primair is bedoeld voor de huisvesting van statushouders. Het feit dat we een combinatie hebben gezocht met starters heeft te maken met de integratie van de statushouders. Om de vergunninghouders een goede start in onze samenleving te geven, is het belangrijk dat ze met Nederlandse inwoners in contact komen. Dit betreft dus vooral een lokaal kwaliteitsaspect en is voor ons van wezenlijk belang. Uit Nota van

toelichting van het besluit waarmee de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening is gekomen, blijkt dat ook een lokale behoefte door de regio tot een regionale opgave gemaakt kan worden. Als voorbeeld wordt genoemd kleinschalige woningbouw die vanwege de leefbaarheid en vitaliteit van een kern noodzakelijk is, bijvoorbeeld om woonruimte te kunnen bieden voor de eigen behoefte.

Semi-permanente bouw

Belangrijk met betrekking tot de locatie Grietje Slagterlaan is het gegeven dat er sprake is van semi-permanente bouw (circa 20 jaar). Dit betekent meer flexibiliteit ten opzichte van 'gewone' bouw waardoor er makkelijker ingespeeld kan worden op veranderende marktomstandigheden/veranderingen in de vraag.

Regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013-2020

Door Companen is in 2014 het Regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013-2020 uitgevoerd. De kernvraag van dit onderzoek is te komen tot een vraaggestuurde woningbouwprogrammering voor West-Friesland. Het is de kunst om een bouwprogramma in de planning te hebben dat zo goed mogelijk aansluit op de vraag van de consumenten, dus zo goed mogelijk afzetbaar is. Om dat tot stand te brengen is dit onderzoek in nauwe samenwerking tussen gemeenten, corporaties, ontwikkelaars / makelaars en de provincie uitgevoerd. Het biedt een richtinggevend kader voor de woningbouw in West-Friesland.

In het mede door de provincie Noord-Holland vastgestelde procesplan voor dit onderzoek is opgenomen om de analyse van de woningvraag te baseren op beschikbare gegevensbronnen, waaronder het onderzoek Vraaggestuurd Bouwen van de provincie Noord-Holland, en het oordeel van marktdeskundigen. Tevens is gebruik gemaakt van de consumentenvoorkeuren uit het landelijk WoON2012.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen overmaat aan realistisch inzetbare plancapaciteit is. Verdere conclusies zijn dat er een tekort is aan plannen met een centrumdorps woonmilieu. Wognum, waar de locatie ligt, is volgens het onderzoek een centrumdorps woonmilieu.

In het rapport wordt ook gerefereerd aan het landelijke woonwensenonderzoek WoOn 2012. Daaruit blijkt dat 46% van de Westfriezen die willen verhuizen naar een huurwoning willen. Dat is hoog als men in aanmerking neemt dat de Westfrieze woningvoorraad voor 30% uit huurwoningen bestaat. Ongeveer tweederde van de starters zoekt een huurwoning.

Tabel 3.5: West-Friesland: Woonwensen van verhuigeneigden naar huur / koop en prijsklasse, 2012

	Doorstromers		Senioren	Totaal
	Starters	< 55 jaar	55 jaar eo 1)	
Huur				
Eengezins, < €665	21%	15%	9%	16%
Eengezins, > €665	9%	0%	0%	3%
Appartement, < €665	30%	6%	47%	22%
Appartement, > €665	5%	0%	19%	5%
Koop				
Rij, < €180.000	9%	10%	0%	7%
Rij, < €250.000	2%	22%	5%	12%
2^1, < €180.000	1%	2%	0%	1%
2^1, < €250.000	0%	3%	0%	1%
2^1, > €250.000	8%	4%	2%	5%
Vrij, < €180.000	2%	1%	0%	1%
Vrij, < €250.000	3%	6%	0%	4%
Vrij, > €250.000	5%	16%	9%	12%
App, < €180.000	5%	5%	0%	4%
App, < €250./000	0%	5%	0%	3%
App, > €250.000	0%	5%	9%	4%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON2012, bewerking Companen

1) NB. In de Regionale Woonvisie wordt de leeftijdsgrens van 65 jaar aangehouden.

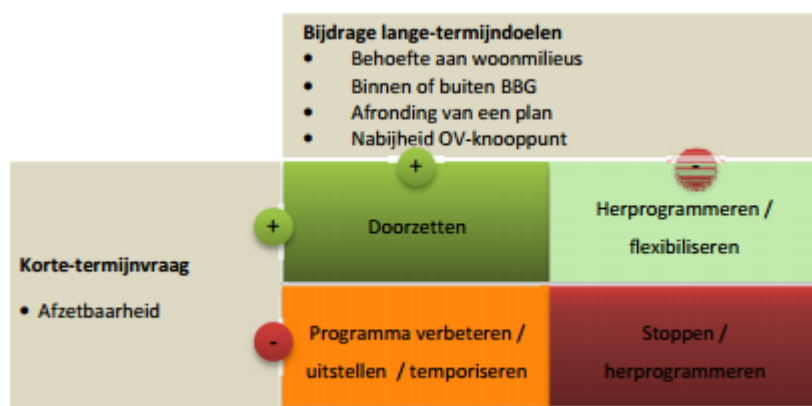
In het rapport wordt een indeling gemaakt naar woonmilieus. De kern Wognum is daarbij aangeduid als centrumdorps. Qua woonmilieu is wel sprake van een redelijk goede manier van vraaggestuurd bouwen. Er is een kleine frictie. Er is namelijk een tekort aan plannen met een centrumdorps woonmilieu. Dit geldt in het bijzonder voor de subregio Medemblik/Drechterland. In het centrumdorps woonmilieu is nog ruimte voor nieuwe plancapaciteit. Dit betekent dat zoveel mogelijk plannen uit de huidige planning in dit woonmilieu tot ontwikkeling moeten komen.

Alle bouwplannen die volgens de gemeenten vóór 2020 tot ontwikkeling kunnen komen zijn getoetst, ook de locatie Grietje Slagterlaan. Deze plannen zijn getoetst op hun bijdrage aan de lange-termijndoelen en de beantwoording aan de korte-termijnvraag.

Voor de lange termijn beoordeling zijn de volgende doelen gehanteerd: behoefte aan het betreffende woonmilieu, binnen en buiten Bestaand Bebouwd Gebied, afronding van een plan en de nabijheid van een OV-knooppunt.

De korte termijn beoordeling betreft de afzetbaarheid van plannen. Het oordeel over de afzetbaarheid is gebaseerd op de verzamelde marktinformatie en het oordeel van marktdeskundigen. Per plan is een marktadvies geformuleerd, waarbij uitsluitend gekeken is naar een meer vraaggestuurde programmering. Niet gekeken is naar bijvoorbeeld de financiële haalbaarheid om een ander bouwprogramma te realiseren of de stedenbouwkundige wenselijkheid. Het is aan de gemeente om dit advies op te volgen.

Schematisch ziet het er dan zo uit:



Voor locatie Grietje Slagterlaan is ook een advies gegeven. Deze locatie scoort positief op het aspect behoefte aan desbetreffende woonmilieu (centrum-dorps) en afzetbaarheid van de woningen. Bij het onderzoek is uitgegaan van eengezinswoningen en 2 punten voor afzet.

Medemblik	30	Piet Kistemaker	1	1	0	0	2,0	1,0	7
Medemblik	31	Molenweg	1	1	0	0	2,0	3,0	6
Medemblik	32	Bloesemgaerde Noord-Pool	1	-1	1	0	1,0	1,0	6
Medemblik	33	Dorpstraat 8	1	-1	-1	0	-1,0	1,0	4
Medemblik	34	S.Koopmanstraat	1	1	0	0	2,0	1,0	6
Medemblik	35	Eiland	1	1	0	0	2,0	1,0	14
Medemblik	36	Kop Nieuwstraat	1	1	0	0	2,0	1,0	20
Medemblik	37	Tuinstraat 41	1	-1	-1	0	-1,0	1,0	1
Medemblik	38	Nieuwstraat 2 Chinees	1	1	0	0	2,0	1,0	10
Medemblik	39	Wijzend Overspoor	1	1	0	0	2,0	1,0	2
Medemblik	40	Grietje Slagterlaan (tennis)	1	1	0	0	2,0	2,0	30

Vanwege het aantal punten wordt geadviseerd het plan door te zetten.

Inmiddels is programmering veranderd, omdat er huurappartementen van 1-2 persoonshuishoudens en 4-6 persoonshuishoudens worden gebouwd. Dit leidt echter tot een verbetering van de afzet omdat voor huur onder een huurprijs van € 682 drie punten worden geven, terwijl voor de andere marktsegmenten twee of minder punten worden gegeven.

Tabel 4.1.: West-Friesland. Score voor afzetbaarheid per marktsegment en per subregio volgens de marktanalyse en het oordeel van marktdeskundigen (afzetbaarheid 3=goed, 2=matig en 1=slecht).

	Subregio			
	Subregio Hoorn	Subregio Opmeer / Koggenland	Medemblik / Drechterland	Subregio Enkhuizen 1) / Stede Broec
Huur, <682, eg	3	3	3	3
Huur, <682, app	2	1	2	2
Huur, <682, ggb0-treden	2	2	2	2
Huur, >682, eg	2	1	1	1
Huur, >682, app	1	1	1	1
Huur, >682, ggb0-treden	1	1	1	1
Koop, <180.000, eg	2	2	2	2
Koop, <180.000, app	1	1	1	1
Koop, <180.000, ggb0-treden	1	1	1	1
Koop, <250.000, eg	2	2	1	1
Koop, <250.000, app	1	1	1	1
Koop, <250.000, ggb0-treden	1	1	1	1
Koop, >250.000, eg	1	1	1	1
Koop, >250.000, app	1	1	1	1
Koop, >250.000, ggb0-treden	1	1	1	1

Bron: Gebaseerd op de marktinformatie (zie hoofdstuk 3) en het oordeel van marktkenners.

Kortom: met de nieuwe programmering luidt het advies nog sterker om het plan door te zetten.

Conclusie kwantitatieve behoefte

Ook kwalitatief voldoet het bouwplan aan de Grietje Slagterlaan aan de regionale en lokale behoefte. Gezien het gestelde in deze paragraaf is het zelfs noodzakelijk om dit plan versneld tot uitvoer te brengen, hetgeen ook past binnen de opzet van de gemeente en De Woonschakel.

Alternatieven binnenstedelijk

De locatie valt binnen bestaand stedelijk gebied, zodat trede 2 en 3 van de Ladder overgeslagen kunnen worden.

Op grond van de provinciale verordening is juridisch gezien de locatie van het voormalig tenniscomplex wel een locatie buiten BBG. Dit is niet het gevolg van de ruimtelijke kenmerken van de locatie, maar van de formulering en begripsbepaling in de PRV. Er is daarom een afweging gemaakt inzake alternatieve bouw mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen de gemeente zijn hiervoor een aantal mogelijkheden aanwezig. Voor de ruimtelijke afweging is echter ook van belang waarom we juist voor de Grietje Slagterlaan hebben gekozen. Dit betreffen de volgende overwegingen;

- Grond in eigendom gemeente
- De snelst te realiseren extra locatie
- Reeds aanwezige ondergrondse infrastructuur
- Door raad al aangewezen als woningbouwlocatie
- In bewoond gebied en redelijk vrij gelegen
- Veel goede voorzieningen in de nabijheid (winkels, scholen, gezondheidszorg)
- Goede bereikbaarheid openbaar vervoer

Deze overwegingen hebben we ook betrokken in het beschouwen van alternatieve mogelijkheden. De volgende alternatieven hebben wij in onze afweging meegenomen:

1. Woningbouwlocatie aan de Tripkouw te Midwoud.
Betreft een locatie van 176 woningen met een onherroepelijk bestemmingsplan. Deze is echter minder of niet geschikt voor het woningprogramma zoals aan de Grietje Slagerlaan vanwege het beperkte aanbod van voorzieningen en de lagere frequente van openbaar vervoer in Midwoud.
2. 26 appartementen aan het Graaf Florisplein
Ook hier is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan. Deze locatie is minder geschikt vanwege de weinige aantallen die gebouwd kunnen worden en de grond is in particuliere handen. Belangrijk voor Grietje Slagterlaan is dat het in handen is van de gemeente en er snel gehandeld kan worden.
3. Diverse braakliggende sportvelden
Dit betreffen locaties die opgenomen zijn in onze 'zachte' capaciteit en dus nodig zijn om te voldoen aan onze taakstelling van bouwen voor eigen behoefte + 20%. De gemeente is ook bezig met de ontwikkeling van deze locaties (o.a. DEK-terrein in Medemblik en SEW-terrein in Nibbixwoud).
4. Leegstaande gebouwen. Tot voor kort was één van de toren van ons DSB-gebouw leeg, maar die is inmiddels ook verhuurd.
5. Braakliggende gronden met een bedrijfsbestemming in de kernen Medemblik en Andijk.
Deze zijn echter planologisch minder geschikt voor woningbouw, omdat deze buiten de kern liggen). Bovendien in handen van particulieren.

Het bouwplan is voor de binnenstedelijke mogelijkheden ook voorgelegd aan de regio. De SED gemeenten (Stede Broec/Enkhuizen/Drechterland) hebben aangegeven geen mogelijkheden te hebben binnen BBG. Deze gemeenten zijn ook bezig met een locatie buiten bestaand bebouwd gebied voor dezelfde doelgroepen en hebben in dat kader ook hun eigen mogelijkheden onderzocht.

De gemeente Drechterland heeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan Reigersborg III op 25 november 2013 al uitgebreid stilgestaan bij de eventuele binnenstedelijke mogelijkheden voor woningbouw bij kernen van Drechterland. Uit dit onderzoek blijkt dat er bijvoorbeeld in Venhuizen en omgeving binnenstedelijk nauwelijks ruimte is voor enige woningbouw. In het bestemmingsplan staat daarover het volgende:

"In Venhuizen resteren nog twee in ontwikkeling zijnde woningbouwmogelijkheden binnen bestaande bebouwd gebied. Het betreft de bouw van 8 woningen

in het plan Bloemenhoek en de bouw van nog 19 woningen in de wijk Kadijk

(zie het planoverzicht onder 2.1). Voor het overige bestonden binnen het

Bestaand bebouwd gebied van Venhuizen op dat moment geen mogelijkheden.

Op termijn zou de herontwikkeling van het huidige gemeentehuis in Venhuizen

en van leegkomende schoolgebouwen voor een beperkte realisatie van woningen kunnen zorgen. Buiten bestaand bebouwd gebied kan als potentiële locatie

de ijsbaan nog genoemd worden. Deze locatie functioneert echter nog als ijsbaan en is als zodanig niet beschikbaar voor een woonfunctie.

Ook in de kernen Wijdenes, Hem, Oosterleek en Schellinkhout zijn op een

enkele woning na in het kader van functieveranderingen of als bedrijfswoning,

geen mogelijkheden voor uitbreiding van de woningvoorraad binnen het

bestaande bebouwd gebied. Conclusie: Voor de geplande woningbouw van maximaal 62 woningen in Wijdenes Kerkbuurt bestaat geen binnenstedelijk alternatief”.

Dezelfde conclusie is getrokken voor de kern Hoogkarspel. Ook daar is binnenstedelijk nauwelijks ruimte voor enige woningbouw. In het bestemmingsplan staat daarover het volgende:

“De relevante binnenstedelijke locaties in Hoogkarspel zijn de afronding van Reigersborg IV (slechts 8 woningen), het centrum van Hoogkarspel, de locatie Streekweg 172 en Streekweg 289. In het centrum van Hoogkarspel zijn 29 woningen opgenomen in de vorm van appartementen. Aan Streekweg 172 is een plan ontwikkeld voor 9 seniorenwoningen in rijen. Tot slot bestaan voor Streekweg 289 plannen voor de ontwikkeling van een zorgcomplex (dit zijn geen reguliere woningen maar zorgwoningen). Voor het overige zijn er uitsluitend plekken die potentieel geschikt zouden kunnen zijn, maar nu een belangrijke functie vervullen in de zin van ijsbaan evenemententerrein en sportvelden en als zodanig niet kunnen worden benut voor woningbouw. Dit geldt ook voor de locaties langs de Drechterlandseweg en de Evendeel. Dit zijn plekken waar bedrijven/kassen aanwezig zijn en geen voornemen bestaat tot bedrijfsbeëindiging”.

Koggenland geeft aan geen mogelijkheden te hebben. Hoorn geeft aan in beginsel wel ruimtelijke mogelijkheden te hebben, maar dat die om meerdere redenen niet geschikt zijn (niet in eigendom, geen passend woonmilieu, niet direct beschikbaar).

Geconcludeerd wordt dat het woningbouwprogramma dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt past binnen de regionaal gemaakte afspraken en dat binnen het bestaand bebouwd gebied niet een alternatieve locatie voorhanden is.

Instemming regio

Het bouwplan Grietje Slagterlaan is voorgelegd aan de andere Westfriese gemeenten. Zij hebben laten weten geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling van het bouwplan. Verder is het op 19 november besproken in het bestuurlijk overleg VVRE. Daar hebben de bestuurders met het plan in voorliggende vorm ingestemd.

Overigens komt de locatie Grietje Slagerlaan in diverse regionale beleidstukken en onderzoeken voor als woningbouwlocatie. Denk bijvoorbeeld aan het onderzoek van Companen van mei 2014. In het kader van de besprekingen van die stukken in regionaal verband is er nimmer bezwaar gemaakt tegen deze locatie.