

ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING REIGERSBORG-ZUID V

17 OKTOBER 2017



**ONDERBOUWING
LADDER VOOR
DUURZAME
VERSTEDELIJING
REIGERSBORG-ZUID V**

17 OKTOBER 2017

Status:

Eindrapportage

Datum:

17 oktober 2017

Een product van:

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

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen



Voor meer informatie: [redacted] @stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Drechterland



Gemeente
Drechterland

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.314

Referentie: Eindrapportage 2017.G.314 Drechterland LDV Reigersborg Zuid 171017

1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	
2	AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE	8
3	LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING	11
3.1	LOCATIEGEGEVENS	
3.2	PROJECTGEGEVENS	
4	BELEIDSKADER	14
4.1	PROVINCIAAL BELEID	
4.2	REGIONAAL BELEID	
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	
5	VRAAG	17
5.1	HUISHOUDENSPROGNOSE	
5.2	DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	
5.3	GEWENSTE WONINGTYPEN	
6	AANBOD	22
6.1	BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
6.2	HUIDIG AANBOD	
6.3	TOEKOMSTIG AANBOD	
7	ONDERBOUWING BEHOEFTE (VOORHEEN TREDE 1)	28
7.1	KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
7.2	KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
7.3	CONCLUSIE LADDERRUIMTE REIGERSBORG ZUID V	
8	MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED (VOORHEEN TREDE 2)	31
8.1	LOCATIEKWALITEITEN	
8.2	MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	
8.3	CONCLUSIE ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	

BIJLAGE 1 : BEGRIPPENLIJST

BIJLAGE 2 : LITERATUURLIJST

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

De gemeente Drechterland is voornemens om aansluitend op het plan Reigersborg Zuid IV in Hoogkarspel de woonuitbreiding Reigersborg Zuid V te realiseren. Vanwege de groeiende woningmarkt in de regio is recent besloten het aantal te realiseren woningen uit te breiden naar 130 tot 150 woningen. Bij het concept voor Reigersborg Zuid V wordt een goede overgang gerealiseerd van landelijk naar stedelijk gebied. De invulling van Reigersborg Zuid V volgt de marktvrage.

Voor het opstellen van een bestemmingsplan voor Reigersborg Zuid V, is een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) vereist. De gemeente Drechterland heeft aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze onderbouwing op te stellen.

De Ladder maakt deel uit van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en wordt beschreven in het tweede lid van artikel 3.1.6. Deze luidt sinds 1 juli jl. “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De locatie Reigersborg Zuid V ligt buiten bestaand stedelijk gebied (BSG). Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien is daarom onderdeel van deze onderbouwing.

1.2 VRAAGSTELLING

Centrale onderzoeksvraag:

Is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de woningen die worden voorzien in Reigersborg Zuid V?

Deelvragen:

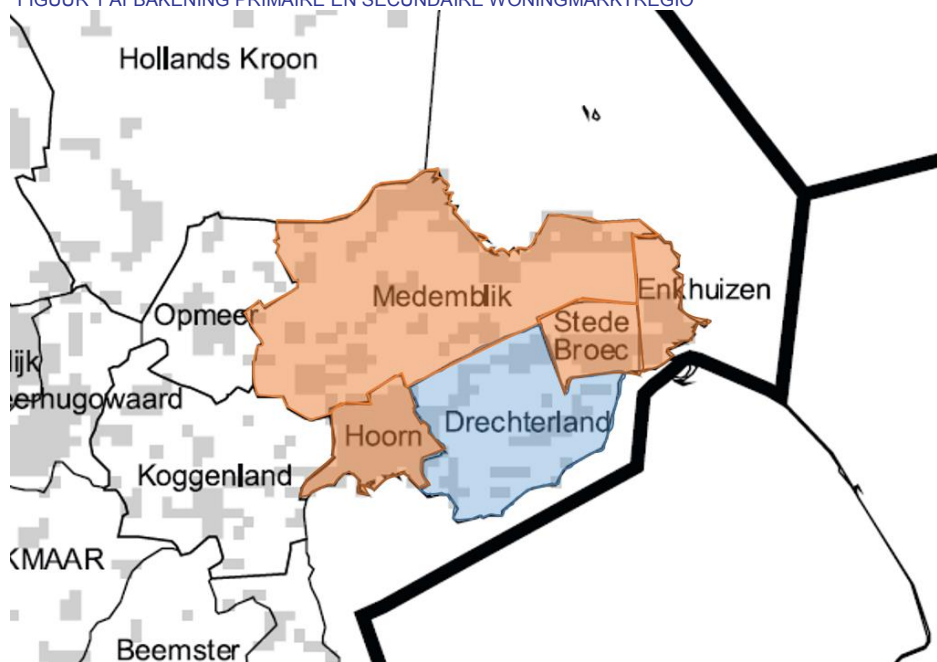
1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen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

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 de gemeente Drechterland en direct aangrenzende gemeenten (CBS, 2017¹). Daarbij hebben we een onderzoeksperiode van 5 jaar aangehouden om een stabiel en realistisch beeld te krijgen. Het primaire onderzoeksgebied betreft de gemeente Drechterland (Figuur 1).

FIGUUR 1 AFBAKENING PRIMAIRE EN SECUNDAIRE WONINGMARKTREGIO



Bron: CBS Statline 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Een groot deel van de verhuizingen in de gemeente Drechterland 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 gemeente Drechterland. Van alle personen die naar de gemeente Drechterland verhuizen, is 44% afkomstig uit de gemeente Drechterland zelf (Tabel 1).

¹ Som over de periode 2011-2015

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

	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTAAL AANTAL VERHUIZINGEN
Verhuisde personen naar de gemeente Drechterland vanuit andere gemeente	3.595	56%
Verhuisde personen binnen de gemeente Drechterland	2.775	44%
<i>Totaal verhuisde personen in de gemeente Drechterland</i>	<i>6.370</i>	<i>100%</i>

Bron: CBS Statline (2017)

De omliggende gemeenten waar de gemeente Drechterland de sterkste verhuisrelatie mee heeft, zijn Hoorn, Stede Broec, Medemblik en Enkhuizen. Deze gemeenten vormen dan ook het secundair onderzoeksgebied. Ook vanuit Amsterdam is er veel instroom naar de gemeente Drechterland: bijna 60 personen per jaar. Gezien de niet nabije ligging van de hoofdstad is Amsterdam niet meegenomen in het secundair onderzoeksgebied.

In de periode 2011-2015) was ca. 60% van de instromers in de gemeente Drechterland afkomstig uit één van deze gemeenten (Tabel 2). Vooral met buurgemeente Hoorn heeft de gemeente Drechterland een zeer sterke verhuisrelatie: bijna een kwart van de instromers in de gemeente Drechterland is afkomstig uit Hoorn. De verhuisrelatie met de West-Friese gemeente Koggenland is zeer beperkt: jaarlijks verhuizen er gemiddeld minder dan tien personen van Koggenland naar Drechterland, zo'n 1% van de totale instroom.

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

VERTREKGEEMEENTE	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE INSTROOM
Hoorn	855	24%
Stede Broec	615	17%
Medemblik	430	12%
Enkhuizen	245	7%
Woningmarktregio	2.145	60%
Overige gemeenten (o.a. Amsterdam)	1.450	40%
Totaal verhuisde personen naar de gemeente Drechterland vanuit andere gemeenten	3.595	100%

Bron: CBS Statline (2017)

In de uitstroom uit Drechterland is het zelfde patroon zichtbaar. Drechterland is dus een sterk lokaal georiënteerde woningmarkt

TABEL 3 VERHUISDE PERSONEN UIT DE GEMEENTE DRECHTERLAND (2011-2015)

VERHUISGEMEENTE	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE UITSTROOM
Hoorn	880	23%
Stede Broec	685	18%
Medemblik	425	11%
Enkhuizen	360	9%
Woningmarktregio	2.350	60%
Overige gemeenten (o.a. Amsterdam)	1.535	40%
Totaal verhuisde personen uit de gemeente Drechterland naar andere gemeenten	3.885	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

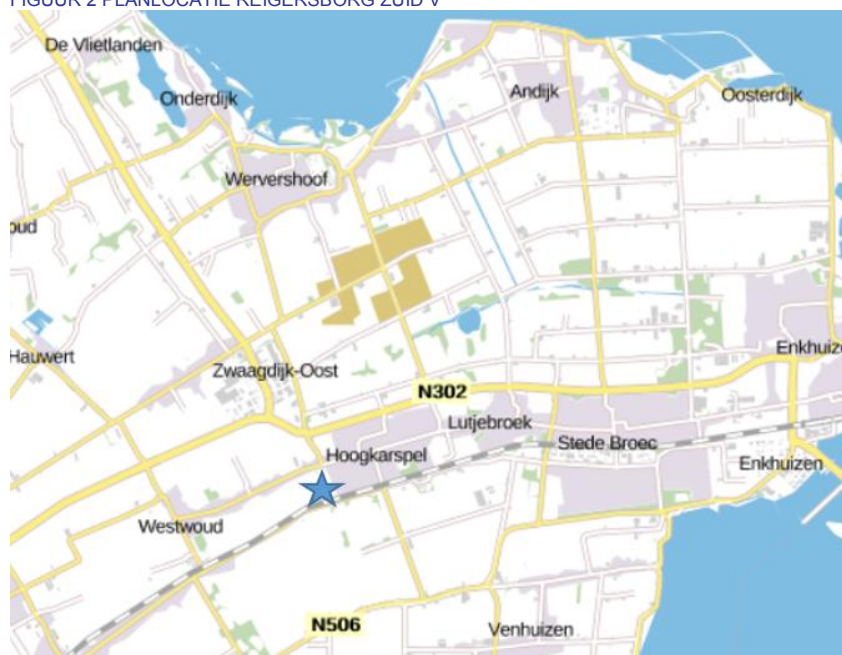
Dit hoofdstuk beschrijft de locatie en het plan voor Reigersborg Zuid V. Paragraaf 3.1 gaat in op de locatie en de kwaliteiten van Reigersborg Zuid V. Paragraaf 3.2 behandelt vervolgens het project en de geplande woningtypen en segmenten.

3.1 LOCATIEGEGEVENS

Reigersborg Zuid V ligt aan de westkant van Hoogkarspel, de meest noordelijke kern van de gemeente Drechterland. De locatie betreft een gebied aansluitend op Reigersborg IV. Reigersborg Zuid V zal een overgang vormen van stedelijk naar landelijk gebied. Het huidige gebruik is agrarisch van aard. In het oosten grenst het plangebied aan de kern Hoogkarspel.

Reigersborg Zuid V is goed bereikbaar met de auto. De locatie ligt bij de provinciale weg N302, ongeveer een halve kilometer van de oprit. Deze weg loopt van de A7 bij Hoorn naar Lelystad tot aan de A6. Via deze N302 is ook Enkhuizen binnen een kwartier bereikbaar. Reigersborg Zuid V is ook per openbaar vervoer bereikbaar. NS-station Hoogkarspel ligt op een kleine 1,5 kilometer van de locatie. Dit station is goed bereikbaar per fiets.

FIGUUR 2 PLANLOCATIE REIGERSBORG ZUID V



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 Drechterland telt 19.400 inwoners en 7.977 huishoudens. De kern Hoogkarspel heeft 7.940 inwoners en 3.285 huishoudens.

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

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

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

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

3.2 PROJECTGEGEVENS

De invulling van Reigersborg Zuid V volgt de marktvraag. In de tweede fase is in afwijking van het eerdere plan een groter aandeel dubbele woningen ingetekend met het oog op de huidige verwachte vraag (Tabel 4). Dit resulteert in een groter aantal woningen voor deze fase en in totaal dan in eerdere plannen (130 tot 150 in plaats van 90).

TABEL 4 WONINGPROGRAMMA REIGERSBORG ZUID V

WONINGTYPE EN -SEGMENT	WONINGEN (AANTAL)
Segment en type onbekend	130-150

Bron: Gemeente Drechterland (2017)

Vanaf de oostkant naar de westkant wordt de woonomgeving groener en nemen bebouwingshoogten af. Als afsluiting van de Reigersborgen wordt een landschappelijke parkzone gerealiseerd. De gronden zullen benut worden voor de inrichting met groen en water en een extensieve vorm van woonbebouwing (Figuur 3). Dit zal moeten zorgen voor een goede overgang van stedelijk naar landelijk gebied.

FIGUUR 3 LOCATIE REIGERSBORG ZUID V



Bron: Gemeente Drechterland, 2016

Woningtypen zijn nog niet gespecificeerd. Ook is nog niet bekend in hoeverre er koop- of huurwoningen zullen worden gerealiseerd op de locatie. Daarom wordt de Ladderruimte voor alle woningtypen en (prijs)segmenten geanalyseerd.

4 BELEIDSKADER

4.1 PROVINCIAAL BELEID

De Structuurvisie Noord-Holland benoemt een woningbouwopgave van 200.000 woningen tot 2040. Door bevolkingsafname en vergrijzing neemt het aantal ouderen en één- en tweepersoonshuishoudens toe, vooral in het noorden van provincie.

Per 1 maart 2017 is een nieuwe PRV in werking getreden. In deze versie van de PRV zijn eerdere regels over het aantonen nut en noodzaak en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in het Bro. Vanaf 1 maart jl. volgt de provincie wat betreft de Ladder dus het Rijksbeleid.

4.2 REGIONAAL BELEID

Regionale Woonvisie West-Friesland

- Voor de regio West-Friesland is in 2017 een woonvisie opgesteld voor de korte termijn (tot 2020) en voor de middellange termijn (tot 2030).
- De hoofdpunten uit de woonvisie zijn:
 - De kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad op peil houden en uitbouwen;
 - Kernen vitaal houden of de vitaliteit versterken;
 - Bij nieuwbouw vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;
 - Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
 - Een flexibel kader aanhouden: houvast bieden voor de regio en ruimte geven voor marktinitiatieven.

Regionaal Actie Programma (RAP), West-Friesland

Het RAP is onlangs vastgesteld en vormt de uitvoering van de Woonvisie. Per speerpunt worden onder andere de te ondernemen acties en financiële middelen aangegeven.

In aanvulling op de Woonvisie wordt er in het RAP veel waarde gehecht aan het inzetten op onderscheidende en complementaire nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt er aangestuurd op differentiatie op wijkniveau, waarbij ook rekening wordt gehouden met de oudere doelgroep en kleinere huishoudens. Voor elke gemeente is er ruimte voor één onderscheidend nieuwbouwproject, bijvoorbeeld CPO of een experiment.

Afwegingskader Wonen, West-Friesland

In het afwegingskader uit 2017 staan onder de noemers ‘De West-Friese basis’ en ‘het West-Friese vooruitdenken’ enkele punten waaraan nieuwe woningbouwplannen in West-Friesland getoetst worden. In onderstaande tabel worden deze voor Reigersborg Zuid V gemotiveerd.

TABEL 5 MOTIVERING ‘WEST-FRIESE BASIS’ EN ‘WEST-FRIESE VOORUITDENEN’ VOOR REIGERSBORG ZUID V

CRITERIUM	MOTIVERING REIGERSBORG ZUID V
Het plan past binnen het gemeentelijk randtotaal	Dit is het geval, zie deze Ladderonderbouwing en de kwantitatieve woningbouwprogrammering van West-Friesland.
Voldoet aan de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in West-Friesland plaats vindt in krachtige kernen	Dit is momenteel het geval: het grootse deel van de harde plancapaciteit van Drechterland is in Hoogkarspel voorzien. Reigersborg Zuid V zorgt voor een verder concentratie van nieuwbouw in de hoofdkernen.
Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte	Deze worden in dit rapport uitgebreid onderbouwd.
BSG, inbreiding en transformatie	Dit wordt in hoofdstuk 8 van dit rapport uitgebreid onderbouwd.
Het plan levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen	Zoals toegelicht in paragraaf 6.2 dit rapport is de woningmarkt in Hoogkarspel erg krap. Reigersborg Zuid V kan tegemoet komen aan het gebrek aan betaalbare koopwoningen in het dorp.
Langer zelfstandig wonen	Reigersborg Zuid V kan een bijdrage leveren aan de vergrijzing in Hoogkarspel en Drechterland door levensloopbestendige woningen te realiseren.
Het plan levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen	De meeste woningen in Reigersborg Zuid V zijn gunstig georiënteerd voor zonne-energie en gestreefd wordt naar een gasloze wijk.

Het plan verhoogt de aantrekkelijkheid van West-Friesland als woonregio	Hoogkarspel heeft met een krappe woningmarkt te kampen: veel huishoudens kunnen hierdoor geen geschikte woning vinden. Een ruimer aanbod in Hoogkarspel verhoogt de aantrekkelijkheid voor woningzoekende huishoudens.
Ov-knooppuntenbeleid	OV-knooppunt Hoogkarspel ligt op zeer korte afstand van Reigersborg Zuid V.
Het plan voorziet in huisvesting voor bijzondere doelgroepen	De mogelijkheid bestaat om deze groepen (al dan niet tijdelijk) in Reigersborg Zuid V op te vangen.

Bron: Regio West-Friesland (2017)

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

Woonvisie Drechterland 2012-2020, vastgesteld in 2013

De laatste lokale woonvisie voor Drechterland dateert uit 2013 en is dus enigszins verouderd. De hoofdpunten uit dit beleidsstuk zijn:

- Voor **centrum-dorpse kernen als Hoogkarspel en Venhuizen zijn er perspectieven**, de vitaliteit in kleine kernen staat daarentegen onder druk. Hier ligt de opgave om de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen versterkt en behouden kan worden.
- Voor Drechterland is het zaak om meer rekening te houden met de effectieve woonvraag van het moment of op de korte termijn.

Hoogkarspel is dus één van de kansrijkere kernen voor woningbouw in Drechterland volgens het gemeentelijk beleid. Het dorp is dus binnen de gemeente bij uitstek de plek om 130 tot 150 woningen te realiseren.

5 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. Hierbij wordt ook specifiek ingegaan op Hoogkarspel. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015).

5.1 HUISHOUDENSPROGNOSE

- Voor de komende tien jaar wordt in de gemeente Drechterland een aanzienlijke toename van het aantal huishoudens verwacht (circa 10%). Deze groei is relatief het hoogst van alle gemeenten in het secundair onderzoeksgebied. In Hoorn is de absolute groei met circa 3.030 huishoudens het sterkst.
- Het aantal huishoudens in de gemeente Drechterland groeit in de periode 2017-2027 met 780. Voor de gehele woningmarktregio bedraagt deze groei 6.490 extra huishoudens (Tabel 6).
- Er ontstaat een extra woningbehoefte van 6.490 in de woningmarktregio in de periode 2017-2027. Oftewel een jaarlijkse woningbehoefte van circa 650 woningen

TABEL 6 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN DE WONINGMARKTREGIO (2017-2027)

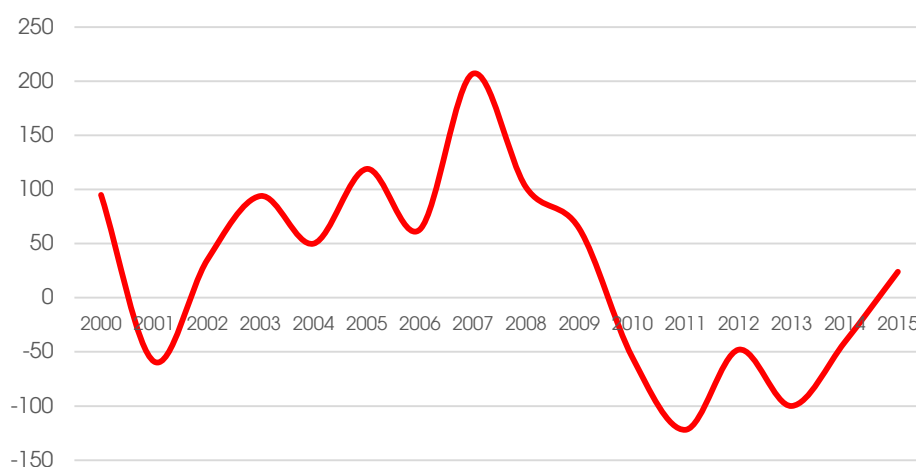
GEMEENTE	AANTAL HUISHOUDENS (2017)	AANTAL HUISHOUDENS (2027)	ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS (2017-2027)
Drechterland	8.100	8.880	+780
Hoorn	32.770	35.800	+3.030
Stede Broec	9.050	9.810	+760
Medemblik	18.480	19.870	+1.390
Enkhuizen	8.490	9.020	+530
Woningmarktregio	76.890	83.380	6.490

Bron: Provincie Noord-Holland (2017)

5.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

- Het migratiesaldo van de gemeente Drechterland vertoonde de afgelopen 15 jaar sterke schommelingen (Figuur 4). Na een dal in 2001 kwam de instroom weer op gang. In 2007 bereikte het een piek, waarna het migratiesaldo sterk afnam, met opnieuw een negatief migratiesaldo in de periode 2010 tot 2014. In 2015 was er weer sprake van een positief migratiesaldo in Drechterland: er vestigden zich 24 mensen meer in de gemeente dan dat er vertrokken.

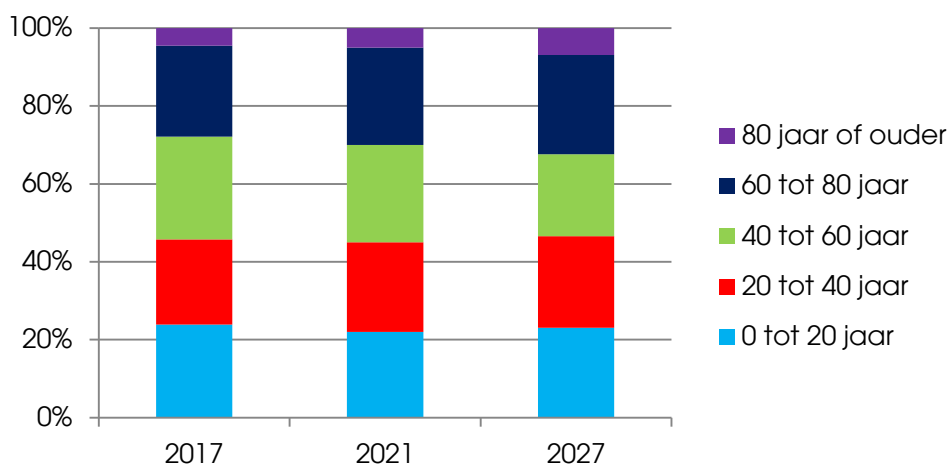
FIGUUR 4 BINNENLANDS MIGRATIESALDO AANTAL PERSONEN GEMEENTE DRECHTERLAND (2000-2015)



Bron: CBS Statline (2017)

- In de komende tien jaar vergrijsd de gemeente Drechterland: de leeftijdsgroepen vanaf 60 jaar nemen in aandeel toe. Het aandeel van de groepen tot 60 jaar neemt de komende tien jaar af (Figuur 5). Deze ontwikkeling is ook terug te zien in de huishoudenssamenstelling.

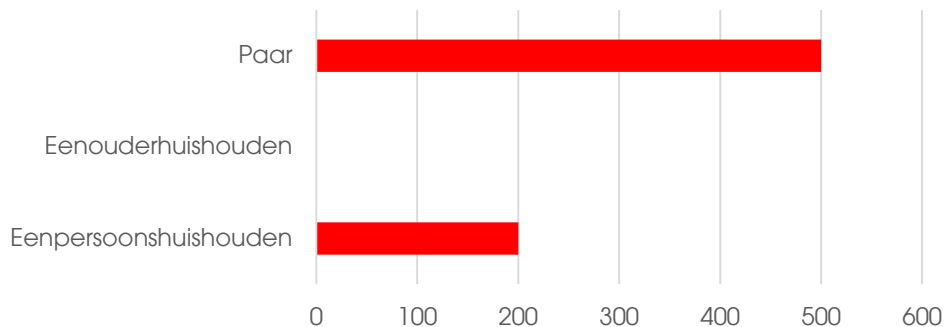
FIGUUR 5 ONTWIKKELING LEEFTIJDGROEPEN DRECHTERLAND (2017-2027)



Bron: CBS Statline (2017)

- Het aantal paren en in mindere mate het aantal eenpersoonshuishoudens nemen toe in de gemeente Drechterland. Het aantal eenouderhuishoudens blijft gelijk (Figuur 6).

FIGUUR 6: ONTWIKKELING HUISHOUDENTYPEN GEMEENTE DRECHTERLAND (2017-2027)



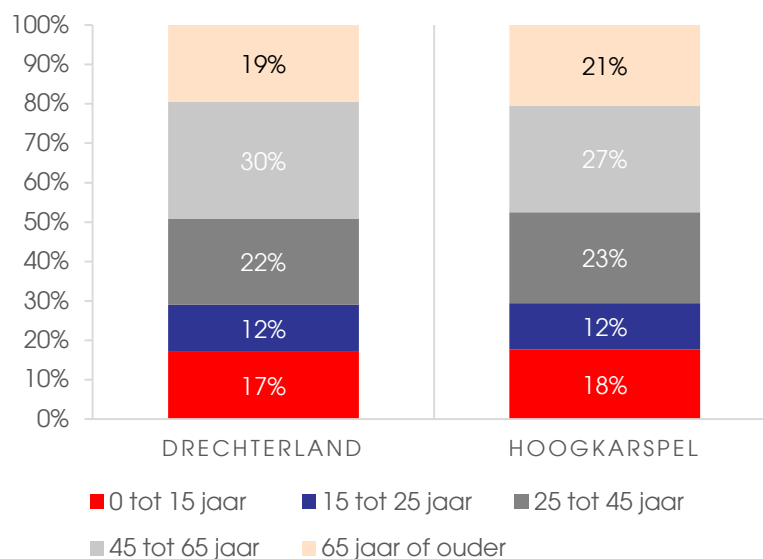
Bron: CBS (2017)

- Het gemiddelde besteedbare jaarinkomen per huishouden bedraagt in de gemeente Drechterland € 39.200 (CBS, 2014). Dit ligt hiermee hoger dan het Nederlands gemiddelde van € 36.200.

HOOGKARSPEL >>

- De leeftijdsopbouw van de kern Hoogkarspel is vergelijkbaar met die van de gemeente Drechterland. Hoogkarspel telt naar verhouding echter minder 45 tot 65-jarigen dan Drechterland (Figuur 7).

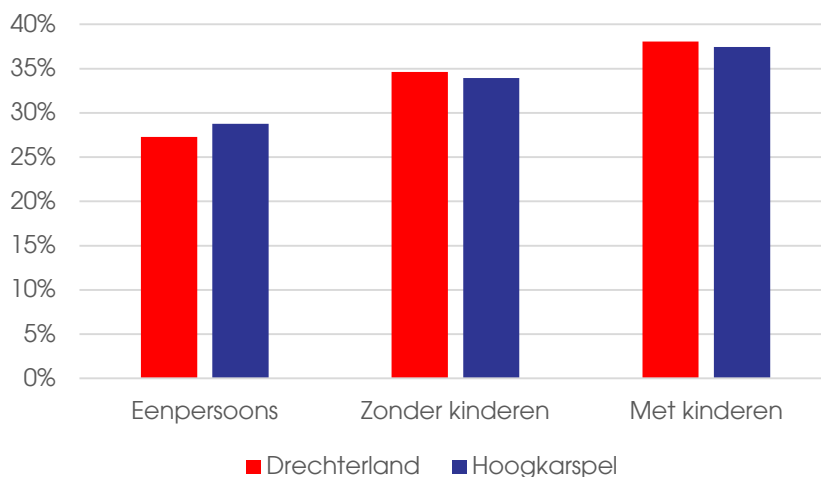
FIGUUR 7 LEEFTIJDOPBOUW DRECHTERLAND EN HOOGKARSPEL



Bron: CBS (2016), bewerking door Bureau Stedelijke Planning

- In Hoogkarspel wonen relatief meer eenpersoonshuishoudens dan in Drechterland. Hoogkarspel telt daarentegen relatief gezien minder huishoudens met en zonder kinderen dan Drechterland. De verschillen zijn echter klein (Figuur 8). De gemiddelde huishoudensgrootte in Hoogkarspel komt overeen met die in Drechterland (2,4).

FIGUUR 8 HUISHOUDENSTYPEN DRECHTERLAND EN HOOGKARSPSEL



Bron: CBS (2016), bewerking door Bureau Stedelijke Planning

5.3 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 Reigersborg Zuid V. Rekening houdend met een huishoudensgroei van 6.490 in de woningmarktregio, bedraagt de totale vraag naar woningen in (centrum)dorpse woonmilieus 3.245 woningen (Tabel 5).

TABEL 7 WONINGVRAAG NAAR (CENTRUM)DORPS WOONMILIEU IN DE WONINGMARKTREGIO 2017-2027

WOONMILIEU	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
(Centrum)dorps	50%	3.245

Bron: Provincie Noord-Holland (2017), 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 8 VRAAG NAAR WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN IN DE WONINGMARKTREGIO IN DE PERIODE 2017-2027

	VOORKEUR (AANDEEL)	OMVANG VRAAG
Woningtypen:		
Grondgebonden woningen	69%	2.240
Appartementen	31%	1.005
Woningsegmenten:		
Koopwoningen	56%	1.815
Huurwoningen	44%	1.430
<i>Waarvan sociale huur²</i>	91%	2.955
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	9%	290
Totaal	100%	3.245

Bron: Provincie Noord-Holland (2017), WoON2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

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

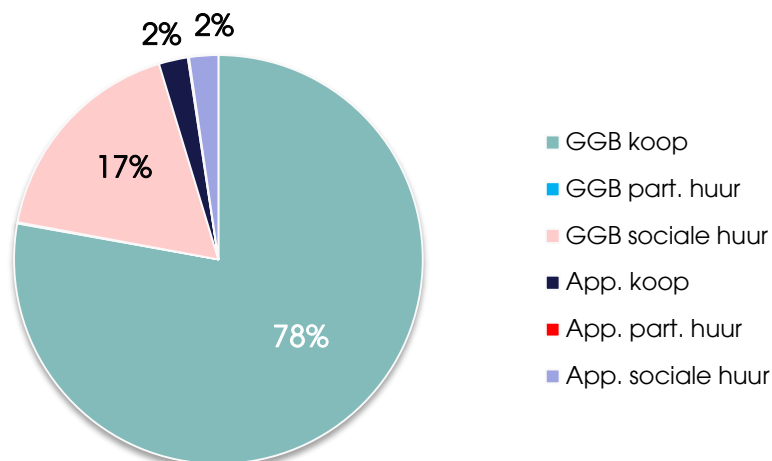
6 AANBOD

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

6.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

- De gemeente Drechterland kent in totaal circa 8.000 woningen. Een groot deel hiervan zijn grondgebonden woningen (Figuur 9): in totaal bestaat maar liefst 95% van de woningvoorraad in de gemeente Drechterland uit grondgebonden woningen, terwijl dit in heel Nederland slechts 65% is.
- Appartementen zijn dus ondervertegenwoordigd in de Drechterlandse woningvoorraad. Gezien de verwachte vergrijzing (Figuur 5) liggen hier mogelijk kansen voor de verrijking van de woningvoorraad in de gemeente.
- Sociale huurwoningen maken 20% uit van de totale woningvoorraad in de gemeente Drechterland. In Nederland als geheel is dit 30%.

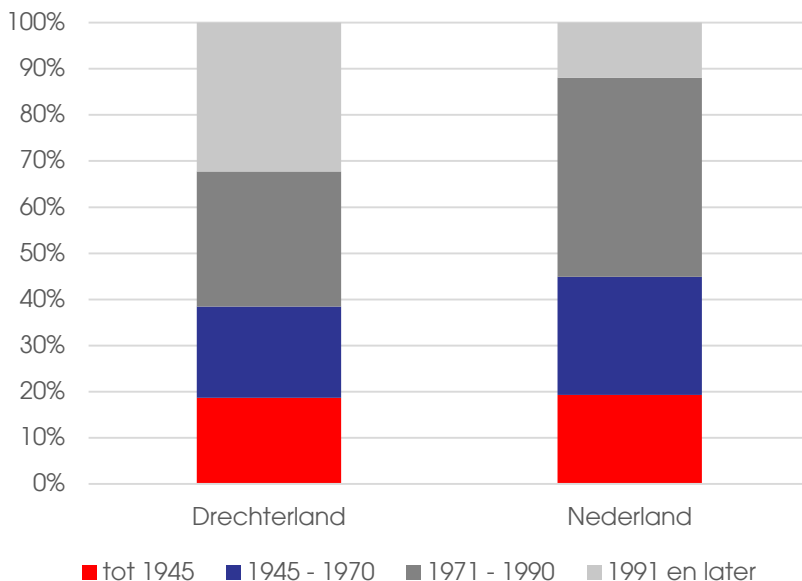
FIGUUR 9 WONINGVOORRAAD DRECHTERLAND NAAR TYPE EN SEGMENT



Bron: Syswov (2017)

- De woningvoorraad in de gemeente Drechterland is relatief nieuw. De gemeente Drechterland kent een relatief hoog aandeel woningen dat sinds 1991 is gebouwd (32,2%), tegenover slechts 12% in nationaal opzicht. Het aantal woningen dat tussen 1971 en 2000 is gebouwd, ligt daarentegen weer fors onder het landelijk gemiddelde (Figuur 10).

FIGUUR 10 WONINGVOORRAAD DRECHTERLAND EN NEDERLAND NAAR BOUWJAAR

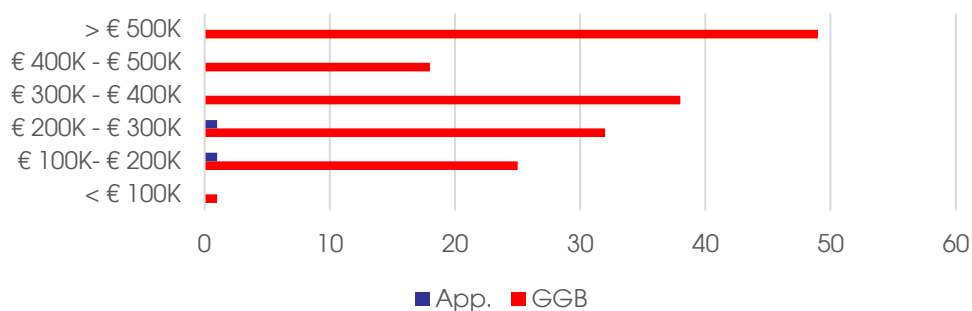


Bron: Syswov (2017)

6.2 HUIDIG AANBOD

- In de gemeente Drechterland staan 156 woningen te koop. 151 hiervan zijn grondgebonden woningen en 2 zijn appartementen.
- Circa 2% van de totale voorraad koopwoningen in de gemeente Drechterland staat te koop. Dit is minder dan het Nederlands gemiddelde en een teken van krapte op de woningmarkt.
- De aangeboden koopwoningen bevinden zich voor het grootste deel in het prijssegment boven de €400.000 (Figuur 11). Deze dure woningen staan vaak relatief lang te koop
- Het aanbod aan appartementen in de gemeente Drechterland is nihil. Bovendien zijn er nauwelijks grondgebonden woningen te koop onder de €100.000.

FIGUUR 11 HUIDIGE AANBOD PER PRIJSCATEGORIE GEMEENTE DRECHTERLAND

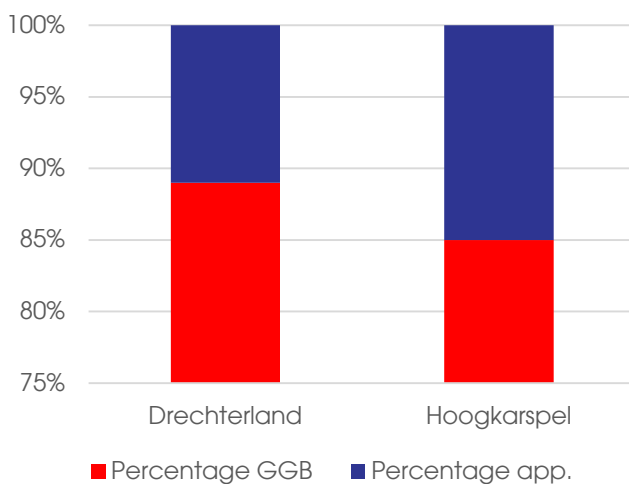


Bron: Funda, situatie 14-06-2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

HOOGKARSPEL >>

- De kern Hoogkarspel kent relatief meer appartementen (15% tegenover 11%) en minder grondgebonden woningen (85% tegenover 89%) dan de gemeente Drechterland (Figuur 12).

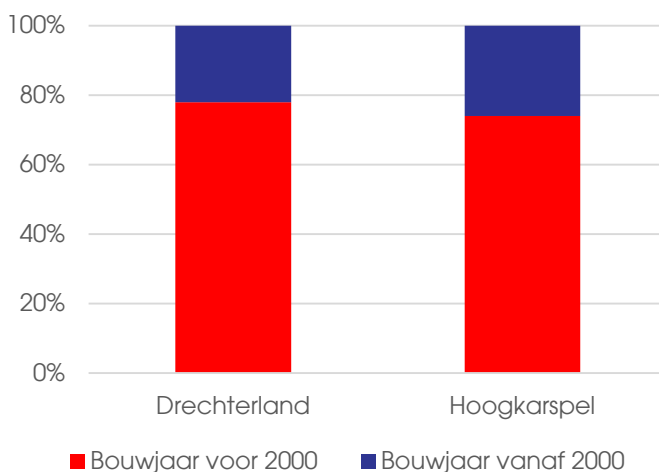
FIGUUR 12 WONINGTYPEN DRECHTERLAND EN HOOGKARSPEL



Bron: CBS (2016), bewerking door Bureau Stedelijke Planning

- Hoogkarspel heeft een relatief jongere woningvoorraad dan Drechterland. In Hoogkarspel is 26% van de voorraad gebouwd na 2000, terwijl dit voor Drechterland op 22% ligt (Figuur 13).

FIGUUR 13 BOUWJAAR WONINGVOORRAAD DRECHTERLAND EN HOOGKARSPEL



Bron: CBS (2016), bewerking door Bureau Stedelijke Planning

- In Hoogkarspel staan momenteel circa 35 woningen te koop³. Dit is circa 1% van de totale woningvoorraad, Dit maakt de lokale markt in Hoogkarspel zeer krap.

³ Funda (2017)

6.3 TOEKOMSTIG AANBOD

- In de woningmarktregio bestaat een hard planaanbod van circa 3.360 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 9 PLANAANBOD WONINGMARKTREGIO

	Totale harde plancapaciteit (2017-2027)	Totale zachte plancapaciteit (2017-2027)
Drechterland	290	290
Medemblik	655	450
Enkhuizen	600	40
Hoorn	1.350	1.085
Stede Broec	465	60
Woningmarktregio	3.360	1.925

Bron: Kwantitatieve woningbouwprogrammering West-Friesland (2017)

- Naast harde plannen, bestaan er tevens zachte plannen in de woningmarktregio. In totaal betreft het 1.925 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 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 segmenten in beeld gebracht (Tabel 10).
- De harde plancapaciteit voor huurwoningen bestaat met name uit sociale huur.

TABEL 10 HARDE PLANCAPACITEIT IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN DE WONINGMARKTREGIO, NAAR WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN

	Harde plancapaciteit in de woningmarktregio, 2017-2027
Woningtypen:	
Grondgebonden woningen	1.530
Appartementen	480
Woningsegmenten:	
Koopwoningen	1.390
Huurwoningen	620
<i>Waarvan sociale huur</i>	595
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	25
Totale plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus	2.010

Bron: Kwantitatieve woningbouwprogrammering West-Friesland (2017), opgaven gemeenten op plancapaciteit.nl (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning (2017)

Enkele grote projecten in de harde plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus de woningmarktregio zijn:

- **Gommerwijk-West-West** in Enkhuizen (Figuur 14). Op deze ontwikkellocatie aan de rand van Enkhuizen zijn vanaf 2017 600 woningen gepland. Het type woningen zal waarschijnlijk bestaan uit twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Hiermee zijn gezinnen de voornaamste doelgroep.

FIGUUR 14 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 15 REFERENTIEBEELD WATERWEIDE



Bron: gemeente Stede Broec

7 ONDERBOUWING BEHOEFTE (VOORHEEN TREDE 1)

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

7.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 11). Er is in de woningmarktregio een behoefte van in totaal 3.130 woningen. De 130 tot 150 woningen die zijn voorzien op Reigersborg Zuid V passen hier ruimschoots binnen. Ook in de gemeente Drechterland alleen, is meer dan voldoende Ladderruimte.

TABEL 11 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN DE WONINGMARKTREGIO

	HUISHOUDENSGROEI (2017-2027)	HARDE PLANCAPACITEIT (2017-2027)	KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Drechterland	780	290	+490
Woningmarktregio	6.490	3.360	+3.130

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

7.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

BEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte naar de geplande woningen op Reigersborg Zuid V berekend (Tabel 12). Hierbij is uitgegaan van de vraag naar appartementen, grondgebonden woningen, koopwoningen, huurwoningen en binnen de huursector de segmenten sociale huur en vrijsectorhuur. De kolom huishoudensgroei is ontleend aan Tabel 6 en de kolom harde plancapaciteit aan Tabel 10. De laatste kolom kwalitatieve behoefte is de behoefte minus de harde plancapaciteit.

TABEL 12 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN DE WONINGMARKTREGIO

	VRAAG	HARDE PLANCAPACITEIT IN WONINGMARKTREGIO 2017-2027	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	2.240	1.530	+710
Appartementen	1.005	480	+525
Koopwoningen	1.815	1.390	+425
Huurwoningen	1.430	620	+810
<i>Waarvan sociale huur</i>	2.955	595	+2.360
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	290	25	+265
Totaal aantal woningen	3.245	2.010	+1.235

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017

- Voor alle woningtypen en segmenten bestaat kwalitatieve ruimte in (centrum)dorpse woonmilieus binnen de woningmarktregio.
- Er is voldoende Ladderruimte voor zowel koop- als huurwoningen.
- Deze ruimte is voldoende om de woningen op Reigersborg Zuid V zowel in de vorm van grondgebonden woningen, als in de vorm van appartementen te realiseren. Ook voor zowel sociale huur als vrijesectorhuur is voldoende ruimte.
- Voor dit laatste segment bestaat de minste behoefte. Desalniettemin zouden in theorie alle 130 tot 150 woningen kunnen in de vrijesectorhuur gerealiseerd worden.

7.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE REIGERSBORG ZUID V

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE REGIONALE BEHOEFTE >>

- De 130 tot 150 woningen die gepland zijn op Reigersborg Zuid V passen ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve regionale woningbehoefte van 3.130 woningen.
- Kwalitatief is er Ladderruimte voor 1.235 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.
- De 130 tot 150 woningen op Reigersborg Zuid V passen ook binnen de kwalitatieve ruimte voor grondgebonden woningen en appartementen.
- Ook is zowel ruimte voor koopwoningen (kwalitatieve ruimte van 425 in (centrum)dorpse woonmilieus) als huurwoningen (kwalitatieve ruimte van 810 in (centrum)dorpse woonmilieus). Tot slot is er zowel ruimte voor woningen voor sociale huur als voor vrijesectorhuur.

Voor de geplande woningontwikkeling op Reigersborg Zuid V is op basis van de vereisten van de Ladder in kwantitatief opzicht ruim voldoende behoefte. In kwalitatief opzicht is er ook voldoende ruimte voor koopwoningen (grondgebonden en appartementen) en huurwoningen (sociale huur en vrijesectorhuur).

8 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED (VOORHEEN TREDE 2)

In dit hoofdstuk worden de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd. Om dit onderdeel van de Ladder te doorlopen moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Trede 3 (passende multimodale bereikbaarheid) is per 1 juli 2017 komen te vervallen en is daarom niet langer nodig.

BESTAAND STEDELIJKE 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.”*

Reigersborg Zuid V ligt in het vigerend bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied op gronden met een agrarische bestemming. De beoogde ontwikkeling van deze locatie vereist transformatie van deze gronden naar de planologisch-juridische bestemming ‘wonen’. De voorziene uitbreiding van bestaand stedelijk gebied betekent dat voor Reigersborg Zuid V een motivering voor het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is. Dit doen wij door alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied in de regio te beoordelen.

8.1 LOCATIEKWALITEITEN

De locatie Reigersborg Zuid V heeft onderscheidende locatiekenmerken:

- Het gebied is goed ontsloten; Reigersborg Zuid V heeft drie aantakingspunten voor een auto-ontsluiting. Ook heeft Hoogkarspel een eigen treinstation. Vrij uniek voor een dorpskern met nog geen 8.000 inwoners.
- Reigersborg Zuid V is gelegen in een landelijke, rustige omgeving met veel groen. De kern van Hoogkarspel is daarentegen vlakbij. Zo bezit het gebied zowel landelijke als stedelijke kenmerken.
- Het gebied zal duurzaam ontwikkeld worden. De meeste woningen zijn gunstig georiënteerd voor zonne-energie en gestreefd wordt naar een gasloze wijk.
- Hoogkarspel ligt zeer dichtbij de stedelijke kern Hoorn. Per trein is het centrum van Hoorn in ca. 10 minuten te bereiken.

Reigersborg Zuid V biedt ruimte voor de ontwikkeling van 130 tot 150 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu en een landelijke woonomgeving binnen het bereik van een dorpskern.

8.2 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Binnen de woningmarktregio zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. Hiervoor is uitgegaan van zachte planlocaties voor woningbouw. Dit zijn immers locaties die in principe in aanmerking komen voor toekomstige woningbouw. Binnen de zachte plancapaciteit is gezocht naar binnenstedelijke locaties in (centrum)dorpse woonmilieus. Alleen op deze locaties kan (mogelijk) een woonmilieu worden gerealiseerd zoals beoogd op locatie Reigersborg Zuid V. De locaties met een (centrum)dorps woonmilieu zijn binnen de woningmarkt te vinden in de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Medemblik en Stede Broec. Ook is een lijst met mogelijke bouwlocaties die niet als zachte planlocaties gelden meegenomen in de analyse.

ANALYSE ALTERNATIEVE LOCATIES >>

TABEL 13 ANALYSE ALTERNATIEVEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

GEMEENTE	NAAM PLAN	BEOORDELING
Drechterland	Centrumlocatie Venhuizen	Dit betreft een centrumlocatie en is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met de uitbreidingslocatie. Reigersborg Zuid V. Ook heeft de kern Venhuizen geen treinstation.
Drechterland	kassenbedrijf langs de Evendeel	Dit betreft een kleinschalige inbreidingslocatie en is dus niet vergelijkbaar met de relatief grootschalige uitbreidingslocatie Reigersborg Zuid V.
Drechterland	Sportcomplex Hoogkarspel	Dit betreft een kleinschalige inbreidingslocatie en is dus niet vergelijkbaar met de relatief grootschalige uitbreidingslocatie Reigersborg Zuid V.
Drechterland	Ijsbaan Sluisweg	Dit betreft een centrumlocatie en is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Reigersborg Zuid V als uitbreidingslocatie in een grotere dorpse kern.
Drechterland	Bosmanstaete	Dit betreft een centrumlocatie en is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Reigersborg Zuid V als uitbreidingslocatie in een grotere dorpse kern.

Drechterland	Bosman- stichting	Dit betreffen zorgwoningen en is dus een wezenlijk andere doelgroep dan het plan voor Reigersborg Zuid V.
Drechterland	Ijsbaan Teunsluis Venhuizen	De kern Venhuizen heeft geen eigen station en is qua voorzieningen daarom niet te vergelijken met Hoogkarspel en Reigersborg Zuid V.
Drechterland	Bedrijven- terrein Zuiderkogge	Dit betreffen woon-werkkavels, dit richt zich dus op een andere doelgroep dan Reigersborg Zuid V.
Drechterland	Voormalige schoollocatie Hem	Dit betreft een kleinschalige inbreidingslocatie en is dus niet vergelijkbaar met Reigersborg Zuid V als uitbreidingslocatie in een grotere dorpse kern. Bovendien heeft Hem geen treinstation.
Drechterland	Bedrijven- terrein Gildenweg	Deze locatie betreft een bedrijventerrein en is dus qua woonomgeving wezenlijk anders dan de planlocatie Reigersborg Zuid V. Bovendien heeft de kern Oosterblokker geen treinstation.
Drechterland	Dorpshuis 'De Drecht'	Deze locatie ligt in de kleinere kern Schellinkhout en is dus niet vergelijkbaar met Reigersborg Zuid V als uitbreidingslocatie in een grotere dorpse kern met treinstation.
Drechterland	Café Westwoud de Lindenboom	Deze locatie ligt in de kleinere kern Westwoud en is dus niet vergelijkbaar met Reigersborg Zuid V als uitbreidingslocatie in een grotere dorpse kern met treinstation.
Enkhuizen	Westeinde-Zuid	In dit plan zijn slechts 20 woningen gepland tot 2020. Het plan is dus zeer klein in vergelijking met Reigersborg Zuid V en daarom onvergelijkbaar.
Enkhuizen	Parklaan 4-6, voormalige bowlingbaan/s nookercentrum	Dit plan ligt in een wezenlijk andere omgeving dan Reigersborg Zuid V: het bezit andere locatiemarkers, zoals een ligging nabij het water (aan de IJsselmeerkust). Bovendien betreft het een zeer kleinschalig plan, onvergelijkbaar met Reigersborg Zuid V.

Enkhuizen	Westerstraat 107	Dit betreft een centrumlocatie en is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Reigersborg Zuid V. Bovendien is het een zeer kleinschalig plan.
Enkhuizen	Westerstraat 111 (vml Administratiek antoor gemeente)	Dit betreft een centrumlocatie en is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Reigersborg Zuid V als uitbreidingslocatie in een grotere dorpse kern. Bovendien is het een zeer kleinschalig plan.
Enkhuizen	Doelenstraat	Dit betreft een centrumlocatie en is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Reigersborg Zuid V als uitbreidingslocatie in een grotere dorpse kern. Bovendien richt het zich op een andere doelgroep (ouderen) dan Reigersborg Zuid V.
Enkhuizen	SMC voormalige poli Vijzelstraat	Dit plan richt zich op ouderen met een zorgvraag of zorgbehoevende en bedient dus een andere doelgroep dan het plan voor Reigersborg Zuid V.
Enkhuizen	SMC parkeerterrein Vijzelstraat	Dit plan richt zich op ouderen met een zorgvraag of zorgbehoevende en bedient dus een andere doelgroep dan het plan voor Reigersborg Zuid V.
Enkhuizen	Verlaat, voormalig transport-bedrijf Roosendaal	Dit betreft een centrumlocatie en is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Reigersborg Zuid V als uitbreidingslocatie in een grotere dorpse kern.
Enkhuizen	Ijsselzand / Anjerstraat	Dit betreft een zeer kleinschalige inbreidingslocatie van acht appartementen, en is dus niet vergelijkbaar met Reigersborg Zuid V als grootschalige uitbreidingslocatie in een grotere dorpse kern.
Enkhuizen	Westeinde 88-90, locatie Intermaris 'voormalig Seminis'	Dit betreft een kleinschalige inbreidingslocatie en is dus niet vergelijkbaar met de uitbreidingslocatie Reigersborg Zuid V.
Medemblik	Abbekerk gemeentewerf	De kern Venhuizen heeft geen eigen station en is qua voorzieningen daarom niet te vergelijken met Hoogkarspel en Reigersborg Zuid V.

Medemblik	Asoniavelden	Deze ontwikkeling is gepland na 2020 en is dus geen direct alternatief voor Reigersborg Zuid V.
Medemblik	Eiland	Deze locatie is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Reigersborg Zuid V als grootschalige uitbreidingslocatie in een grotere dorpse kern. Ook heeft de kern Wervershoof – waar het plan in ligt – geen eigen treinstation.
Medemblik	Grietje Slagterlaan (tennis)	Deze ontwikkeling is gepland na 2020 en is dus geen direct alternatief voor Reigersborg Zuid V.
Medemblik	Horn-Middenweg	Deze ontwikkeling is gepland na 2020 en is dus geen direct alternatief voor Reigersborg Zuid V.
Medemblik	Kop Nieuwstraat	Deze ontwikkeling is gepland na 2020 en is dus geen direct alternatief voor Reigersborg Zuid V.
Medemblik	DEK-terrein	Dit plan ligt in een wezenlijk andere omgeving dan Reigersborg Zuid V: het bezit andere locatiemarkers, zoals een ligging nabij het water (aan de IJsselmeerkust). Ook ligt de locatie in het centrum van Medemblik, in tegenstelling tot Reigersborg Zuid V dat het groene karakter van een uitbreidingslocatie heeft. Ook heeft de kern Medemblik geen treinstation.
Medemblik	Nibbixwoud centrumplan	Dit betreft een centrumlocatie en is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Reigersborg Zuid V als uitbreidingslocatie in een grotere dorpse kern.. Bovendien heeft de kern Nibbixwoud geen treinstation.
Medemblik	Wognum De Eendragt	De kern Wognum heeft geen eigen treinstation: de ov-bereikbaarheid is hiermee niet vergelijkbaar met die van Hoogkarspel. Ook is de locatie qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Reigersborg Zuid V als uitbreidingslocatie in een grotere dorpse kern.
Stede Broec	Florapark	Deze ontwikkeling is gepland na 2020 en is dus geen direct alternatief voor Reigersborg Zuid V.

Stede Broec	Molensloot Zuid	Deze ontwikkeling is gepland na 2020 en is dus geen direct alternatief voor Reigersborg Zuid V.
-------------	-----------------	---

8.3 CONCLUSIE ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Het plangebied biedt ruimte voor de ontwikkeling van 130 tot 150 woningen in het (centrum)dorps woonmilieu. De combinatie van een (centrum)dorps woonmilieu met veel voorzieningen, maar met landelijke kwaliteiten en binnen het bereik van de stad maakt deze locatie uniek. Elders in bestaand bebouwd gebied zijn de mogelijkheden voor ontwikkelingen op deze schaal zeer beperkt. Ook is er nog steeds voldoende behoefte voor de ontwikkeling op Reigersborg Zuid V, als alle zachte plannen worden gerealiseerd.

De eindconclusie is dat de woningbouwplannen op locatie Reigersborg Zuid V voldoen aan de eisen van de (nieuwe) 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 een vastgesteld bestemmingsplan, en zachte plannen in de ideefase tot en met een bestemmingsplan.

- **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, groenstedelijk, (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, “Provinciale huishoudensprognose”
- Provincie Noord-Holland 2017a, “Provinciale Ruimtelijke Verordening”
- Provincie Noord-Holland 2017b, “Monitor plancapaciteit op plancapaciteit.nl”
- Regio West-Friesland 2017a, “Kwantitatieve Woningbouwprogrammering”
- Regio West-Friesland 2017b, “Afwegingskader Wonen”
- Rijksoverheid 2017a, “Primos.datawonen.nl”.
- Rijksoverheid 2017b, “Syswov.datawonen.nl”.