

ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING KERKBUURT WIJDENES

17 OKTOBER 2017



ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING KERKB UURT WIJDENES

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:



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.315

Referentie: Eindrapportage 2017.G.315 Drechterland LDV Kerkbuurt Wijdenes 171017

1	INLEIDING.....	6
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 KERKBUURT	
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 wil ruimte bieden voor het ontwikkelen van de Kerkbuurt in Wijdenes om te voorzien in aanbod in de zuidelijke helft van de gemeente. De gemeente is daarom voornemens om op deze locatie gefaseerd de realisatie van 60 tot 70 woningen mogelijk te maken. Deze woningen zullen 'vraaggestuurd' worden ontwikkeld, zodat optimaal ingespeeld kan worden op veranderende marktsituatie. Er is dus momenteel nog geen exact programma bekend.

Voor het opstellen van een bestemmingsplan voor Kerkbuurt in Wijdenes, 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 Kerkbuurt 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 op de locatie Kerkbuurt?

Deelvragen:

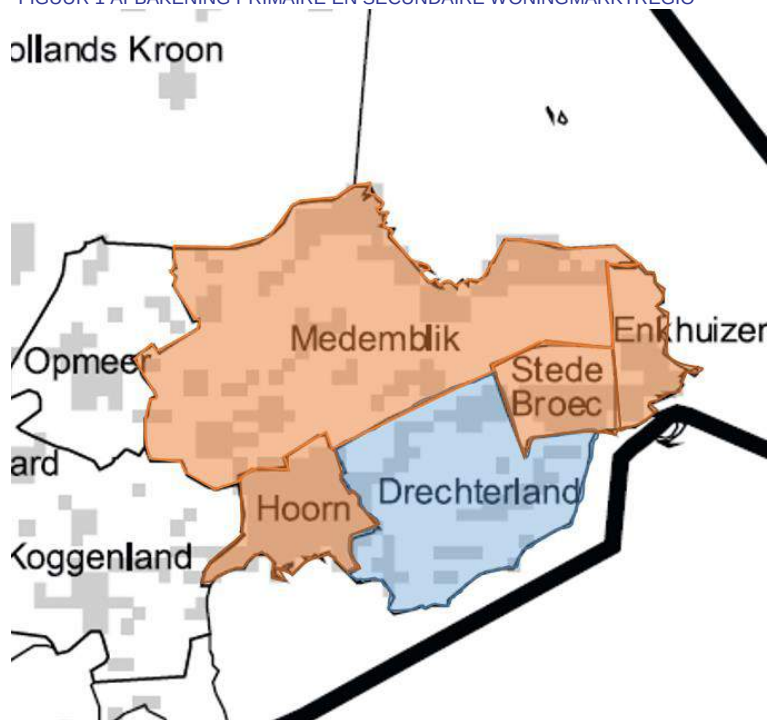
1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen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

2 AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze behoefte­raming heeft betrekking op de periode 2017-2027. Daarmee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

De begrenzing van het onderzoeks­gebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van de verhuisbewegingen tussen de gemeente 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 gemeenten. Van alle personen die in 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 en het feit dat Amsterdam een geheel andere woningmarkt kent, deze gemeente niet meegenomen in het secundair onderzoeksgebied.

In de periode 2011-2015 was circa 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. Voor het nabij Hoorn gelegen Wijdenes is de verhuisrelatie met Hoorn nog belangrijker. 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 INSTROOM
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

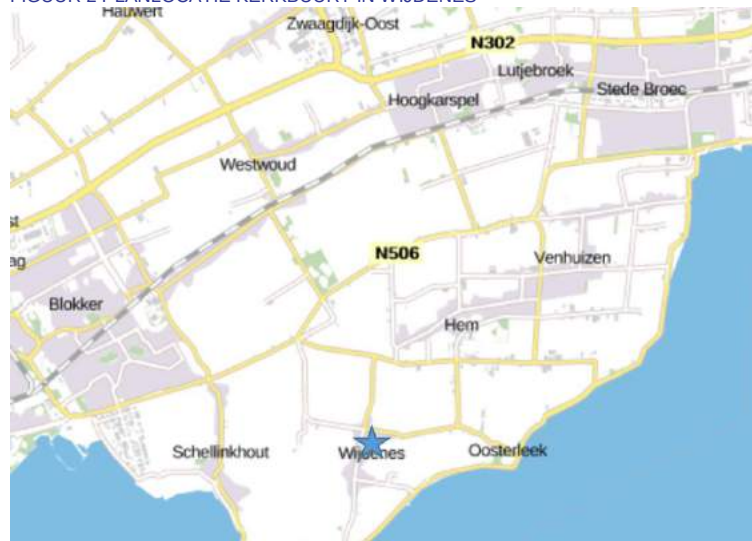
Dit hoofdstuk beschrijft de locatie en het plan voor Kerkbuurt. Paragraaf 3.1 gaat in op de locatie en de kwaliteiten van Kerkbuurt. Paragraaf 3.2 behandelt vervolgens het project en de geplande woningtypen en segmenten.

3.1 LOCATIEGEGEVENS

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Wijdenes, in de oksel van de Kerkbuurt en de Molenweg. De locatie Kerkbuurt ligt achter de bebouwingslinten van Wijdenes en wordt omsloten door groenstructuren van het fruitteeltbedrijf dat ten zuiden van de locatie ligt. In het oosten grenst het plangebied aan sportvelden en door de achtertuinen van de ontginningslinten en in het noorden aan de tweede lijn gerealiseerde nieuwbouw aan de Molenweg.

Het plangebied ligt op 8,5 km en 10 minuten met de auto van station Hoogkarspel. Met de fiets is dit station in minder dan een half uur bereikbaar. Het station Hoorn-Kersenboogerd ligt op circa 8,8 km en 13 autominuten en 25 fietsminuten. Vanaf station Hoorn is Amsterdam Centraal in 33 minuten bereikbaar met de trein. Vanuit Wijdenes is er een busverbinding met onder meer Hoogkarspel en Hoorn die overdag een frequentie heeft van eens per uur.

FIGUUR 2 PLANLOCATIE KERKBUURT IN WIJDENES



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. Wijdenes heeft circa 1.290 inwoners en 540 huishoudens. Hoewel Kerkbuurt op een locatie met landelijke uitstraling is voorzien, is er geen sprake van een landelijk woonmilieu. Door de ligging in een bestaande kern, is er volgens de definitie van ABF sprake van een (centrum)dorps woonmilieu

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 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.

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 aan woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

3.2 PROJECTGEGEVENS

Over alles fases zullen er 60 tot 70 woningen worden gebouwd (Tabel 4). Deze ontwikkeling komt vraaggestuurd tot stand: er zijn dan ook geen vastgestelde woningtypen en –segmenten bekend. Voorlopig wordt wel uitgegaan van een verdeling van 30% sociale koop en huur en 70% dure en middeldure koop. Wat betreft typen wordt op deze locatie uitgegaan van grondgebonden woningen.

TABEL 4 WONINGPROGRAMMA KERKBUURT

WONINGTYPE EN -SEGMENT	WONINGEN (AANTAL)
Segment en type onbekend	60-70

Bron: Gemeente Drechterland (2017)

Er is voor gekozen om bij de opzet van de invulling van het gebied aan te sluiten bij de karakteristiek van het gebied waarbij een organisch groeiende uitbreiding uitgangspunt is. In verband met de gemeentelijke ambitie ten aanzien van duurzaamheid, zijn alle woningen gunstig georiënteerd. Dit met het oog op de benutting van het dak voor zonne-energie.

FIGUUR 3 CONCEPT UITWERKING PLANGEBIED KERKBUURT



Bron: Gemeente Drechterland, 2017

Woningtypen zijn vanwege de vraaggestuurde ontwikkeling 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 in dit rapport.

4 BELEIDSKADER

4.1 PROVINCIAAL BELEID

De Structuurvisie Noord-Holland benoemt een bouwopgave van 200.000 woningen tot 2040. Door bevolkingsafname en vergrijzing zullen er meer ouderen en één- en tweepersoonshuishoudens wonen, vooral in het noorden van de 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 (Trede 1) en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio (Trede 2) uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in het Bro. 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 Kerkbuurt gemotiveerd.

TABEL 5 MOTIVERING 'WEST-FRIESE BASIS' EN 'WEST-FRIESE VOORUITDENEN' VOOR KERKBUURT

CRITERIUM	MOTIVERING KERKBUURT
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. Kerkbuurt komt tegemoet aan de tevens aanwezige vraag naar woningen in kleinere kernen.
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 Wijdenes een erg duur dorp: meer dan de helft van het aanbod heeft een vraagprijs van meer dan € 500.000. Kerkbuurt komt tegemoet aan de vraag naar meer betaalbare woningen in Wijdenes.
Langer zelfstandig wonen	Kerkbuurt kan een bijdrage leveren aan de sterke vergrijzing in Wijdenes en Drechterland door levensloopbestendige woningen te realiseren.
Het plan levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen	Wijdenes kent een relatief oude (en dus niet-duurzame) woningvoorraad. Duurzame nieuwbouw in Kerkbuurt draagt bij aan de doelstellingen.

Het plan verhoogt de aantrekkelijkheid van West-Friesland als woonregio	In West-Friesland bestaan al veel grotere plannen in hoofdkernen als Hoorn, Hoogkarspel en Enkhuizen. Juist door tegemoet te komen aan de specifieke vraag naar woningen in een dorps woonmilieu met landelijke kwaliteiten draagt Kerkbuurt bij aan het verhogen van de aantrekkelijkheid van de regio.
Ov-knooppuntenbeleid	OV-knooppunt Hoogkarspel is met het OV goed te bereiken vanuit Kerkbuurt (circa 15 minuten). Met OV, fiets of auto zijn ook stations Hoorn Kersenboogerd en Hoorn uitstekend bereikbaar vanuit Kerkbuurt. Voor een perifere locatie als Kerkbuurt is de ligging ten opzichte OV-knooppunten ruim voldoende.
Het plan voorziet in huisvesting voor bijzondere doelgroepen	De mogelijkheid bestaat om deze groepen (al dan niet tijdelijk) in Kerkbuurt 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.

De leefbaarheid in Wijdenes staat dus onder druk volgens de gemeente. Het kleinschalige nieuwbouwplan Kerkbuurt kan helpen om deze op peil te houden.

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 Wijdenes. 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). In 2007 bereikte dit saldo een piek, waarna het migratiesaldo sterk afnam. In de periode 2010 tot 2014 was het migratiesaldo negatief. In 2015 was er weer sprake van een positief migratiesaldo in Drechterland: er vestigden zich 24 mensen meer in de gemeente Drechterland dan dat er vertrokken.

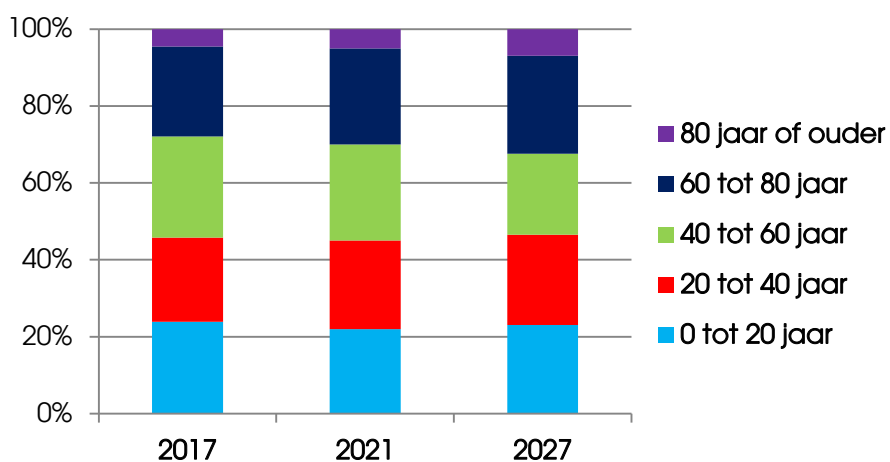
FIGUUR 4 BINNENLANDS MIGRATIESALDO AANTAL PERSONEN GEMEENTE DRECHTERLAND (2000-2015)



Bron: CBS Statline (2017)

- In de komende tien jaar vergrijst 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.

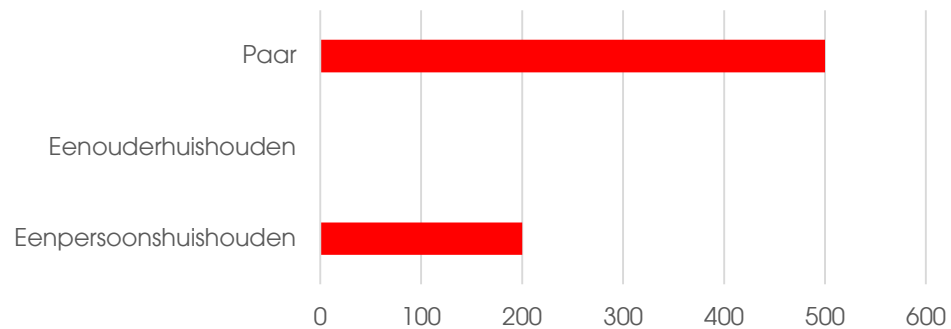
FIGUUR 5 ONTWIKKELING LEEFTIJDGROEPEN DRECHTERLAND (2017-2027)



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)

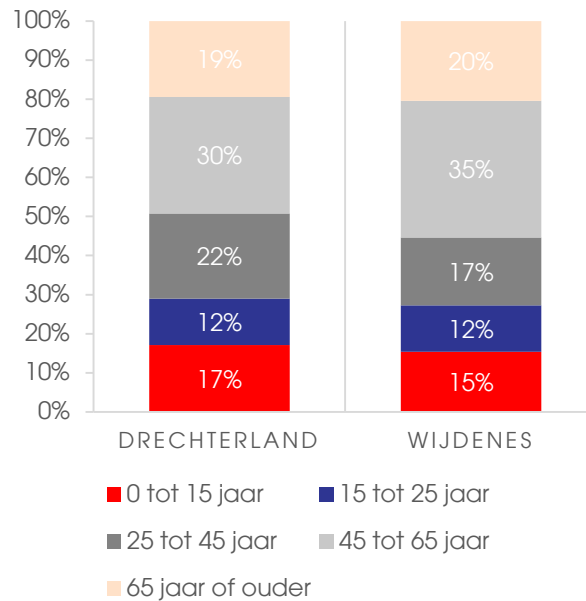
- Het gemiddelde besteedbare jaarinkomen per huishouden bedraagt in de gemeente Drechterland € 39.200 (CBS, 2014). Dit ligt hiermee aanzienlijk hoger dan het Nederlands gemiddelde van € 36.200. De gemeente kent dus een kapitaalkrachtige bevolking.

WIJDENES >>

- De inwoners van Wijdenes zijn naar verhouding ouder dan die in Drechterland. De leeftijd tot 45 jaar beslaat in Drechterland 51% van de bevolking, terwijl dit in Wijdenes 45% is. Vooral de categorie 45 tot 65 jaar is in Wijdenes relatief groot (Figuur 7). Dit is een groep die relatief veel te besteden heeft en verantwoordelijk is voor een groeiend aandeel in de groep woningkopers².

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/10/huizenkopers-woorden-steeds-ouder>

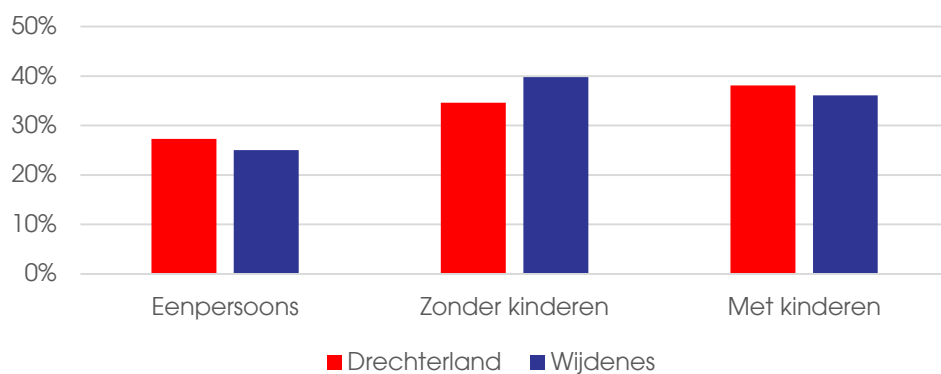
FIGUUR 7 LEEFTIJDOPBOUW DRECHTERLAND EN WIJDENES



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

- In Wijdenes wonen relatief gezien meer huishoudens zonder kinderen dan in Drechterland (40% tegenover 35%). Wijdenes telt daarentegen relatief gezien minder eenpersoonshuishoudens en huishoudens met kinderen dan Drechterland (Figuur 8). De gemiddelde huishoudensgrootte in Wijdenes komt overeen met die in Drechterland (2,4).
- Wijdenes kent dus relatief veel emtpynesters: paren in de leeftijd 50 tot 65 van wie de kinderen het huis verlaten hebben.

FIGUUR 8 HUISHOUDENTYPEN DRECHTERLAND EN WIJDENES



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 Kerkbuurt. 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
Waarvan sociale huur ³	91%	2.955
Waarvan vrijesectorhuur	9%	290
Totaal	100%	3.245

Bron: Provincie Noord-Holland (2017), WoOn2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

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

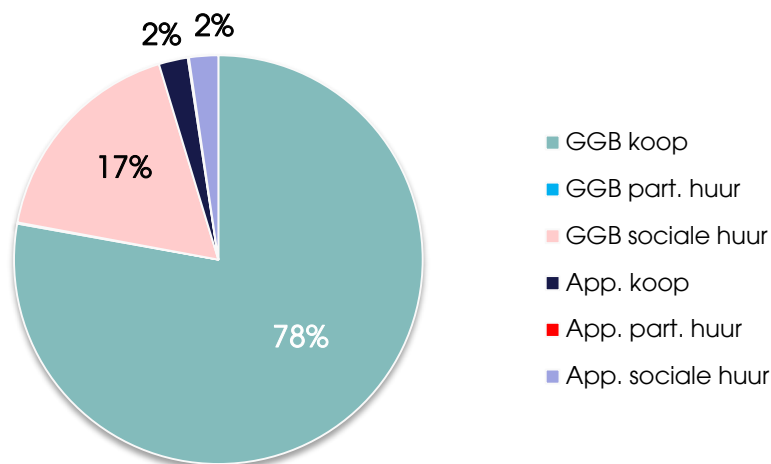
6 AANBOD

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%.

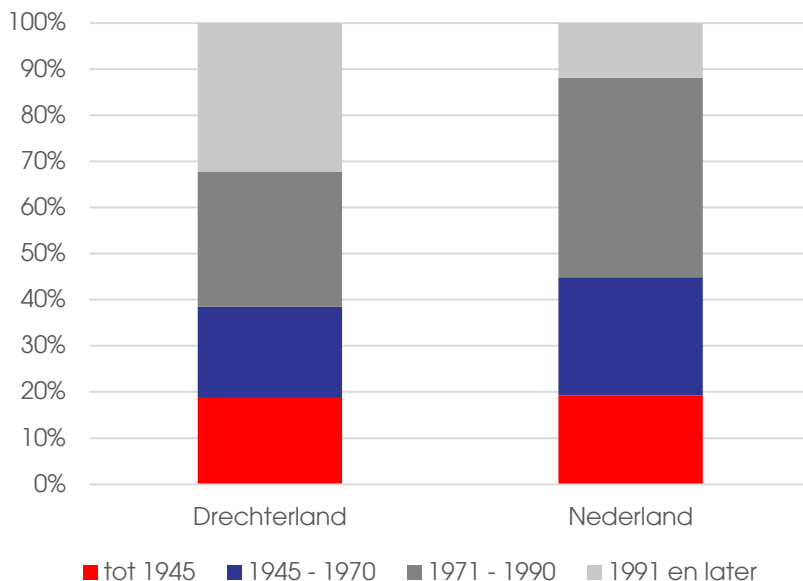
FIGUUR 9 WONINGVOORRAAD DRECHTERLAND NAAR TYPE EN SEGMENT



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

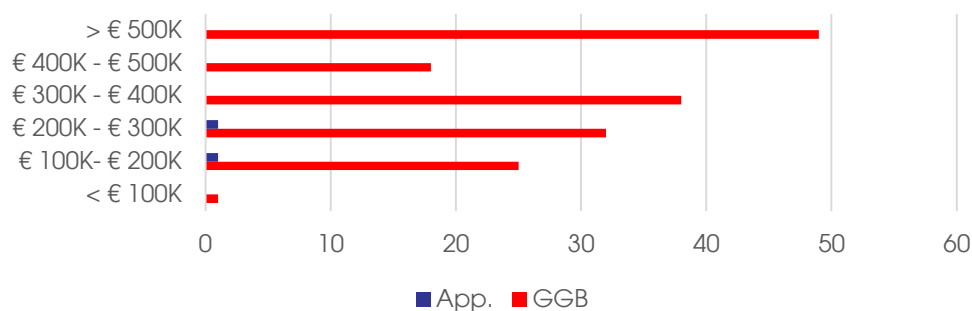


Bron: Syswov (2017)

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

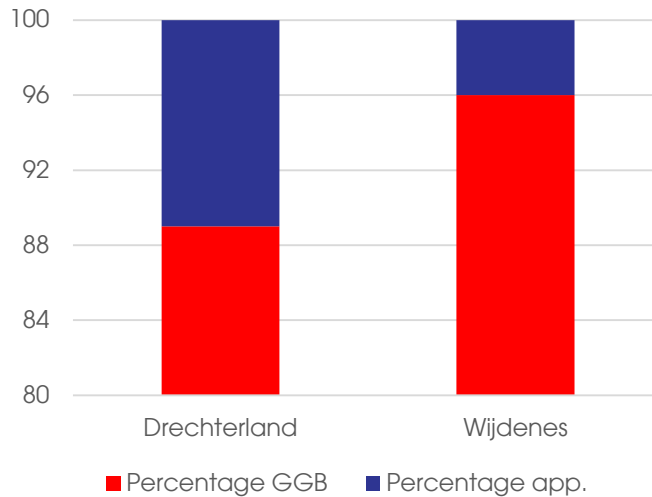


Bron: Funda, situatie 14-06-2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

WIJDENES >>

- De kern Wijdenes kent relatief nog minder appartementen (4% tegenover 11%) en meer grondgebonden woningen (96% tegenover 89%) dan de gemeente Drechterland (Figuur 12). Een dergelijke woningvoorraad is kenmerkend voor kleinere dorpen als Wijdenes.

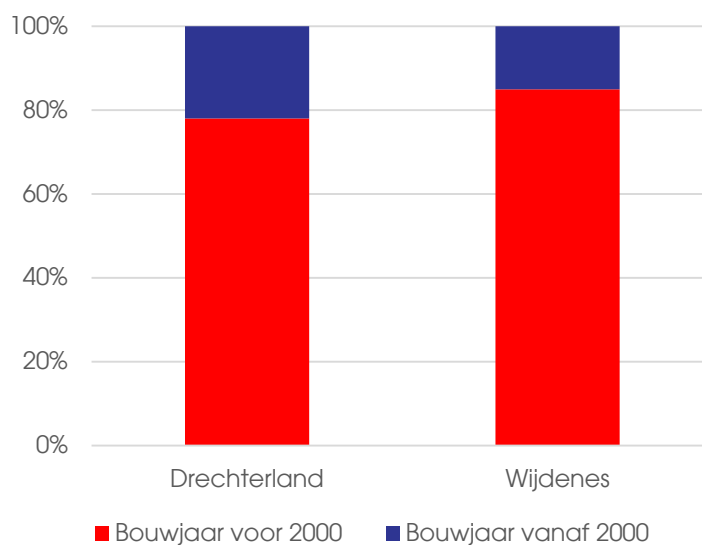
FIGUUR 12 WONINGTYPEN DRECHTERLAND EN WIJDENES



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

- De woningvoorraad in Wijdenes is relatief iets minder recent dan de woningvoorraad in Drechterland. In Wijdenes is 15% van de voorraad gebouwd na 2000, terwijl dit voor Drechterland op 22% ligt (Figuur 13).

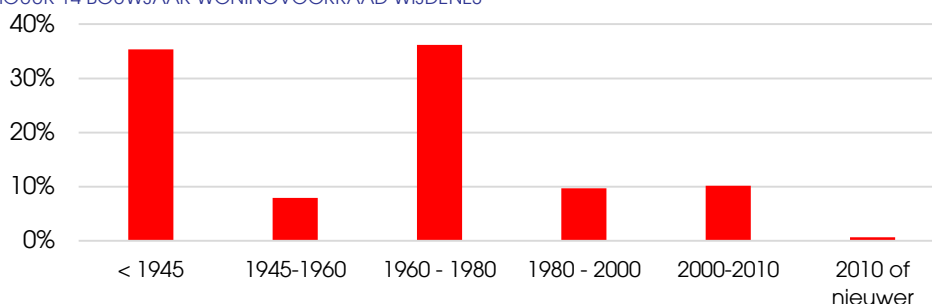
FIGUUR 13 BOUWJAAR WONINGVOORRAAD DRECHTERLAND EN WIJDENES



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

- De meerderheid van de woningen in Wijdenes zijn of vooroorlogs, of gebouwd tussen 1960 en 1980 (Figuur 14).
- Er heeft nauwelijks nieuwbouw plaatsgevonden in Wijdenes de laatste jaren. Tussen 2000 en 2010 zijn er circa 60 woningen gebouwd (voornamelijk rondom de Raadhuisstraat en de Hoekweg).

FIGUUR 14 BOUWJAAR WONINGVOORRAAD WIJDENES



Bron: BAG Viewer, 2017

- In Wijdenes staan momenteel circa 20 woningen te koop. Meer dan de helft hiervan heeft een vraagprijs van meer dan € 500.000⁴. Het vinden van een betaalbare koopwoning in Wijdenes is dus erg moeilijk.

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 PLANAAANBOD 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)

⁴ Funda (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 behoefteraming 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
Waarvan sociale huur	595
Waarvan vrijesectorhuur	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 woningmarkregio zijn:

- **Gommerwijk-West-West** in Enkhuizen (Figuur 15). 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 15 SCHETS GOMMERWIJK WEST-WEST IN ENKHUIZEN



Bron: HZA stedenbouw & landschap

- **Waterweide** in Grootebroek, gemeente Stede Broec. In deze dorpse uitbreidingswijk ten zuiden van Grootebroek is een harde plancapaciteit beschikbaar van 350 woningen. Projectontwikkelaars Zondag en BPD zullen hier vanaf 2017 woningen in een waterrijk woonmilieu realiseren.

FIGUUR 16 REFERENTIEBEELD WATERWEIDE



Bron: gemeente Stede Broec

7 ONDERBOUWING BEHOEFTE (VOORHEEN TREDE 1)

In dit hoofdstuk komt de behoefte in 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 60 tot 70 woningen die zijn voorzien op Kerkbuurt 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	+4.90
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 Kerkbuurt berekend (Tabel 12). Hierbij is uitgegaan van de vraag naar appartementen, grondgebonden woningen, koopwoningen, huurwoningen en binnen de huursector de segmenten sociale huur en vrijesectorhuur. 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 Kerkbuurt 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.

7.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE KERKBUURT

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE REGIONALE BEHOEFTE >>

- De 60 tot 70 woningen die gepland zijn op Kerkbuurt 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 60 tot 70 woningen op Kerkbuurt 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). Er is zowel ruimte voor woningen voor sociale huur als voor vrijesectorhuur.

Voor de geplande woningontwikkeling op de locatie Kerkbuurt 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) komt per 1 juli 2017 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.”*

Kerkbuurt ligt in het vigerend bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied op gronden met een agrarische bestemming (bestemmingsplan Drechterland Zuid uit 2013). 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 Kerkbuurt 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 Kerkbuurt heeft een aantal onderscheidende locatiemarken:

- De Kerkbuurt is gelegen in een landelijke, rustige omgeving met veel groen. De planlocatie grenst aan sportvelden, waar een voetbalvereniging is gevestigd.
- Kerkbuurt is door de ligging in Wijdenes, met een kleine omvang en lintdorp-karakter, uniek ten opzichte van andere nieuwbouwplannen die hoofdzakelijk in de grotere kernen gesitueerd zijn.
- De stad Hoorn is met de auto binnen een kwartier bereikbaar. Huishoudens in Kerkbuurt kunnen dus profiteren van de landelijke kwaliteiten van Wijdenes én van de grote hoeveelheid voorzieningen van de stad. Er zijn momenteel geen andere nieuwbouwplannen waar dit in deze mate het geval is.

Kerkbuurt biedt ruimte voor de ontwikkeling van 62 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu en een landelijke woonomgeving binnen het bereik van diverse dorps- en stadskernen.

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 Kerkbuurt. 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
Centrum-locatie Venhuizen	Drechterland	Dit betreft een centrumlocatie in een grotere dorpse kern en is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Kerkbuurt, dat aan de rand van een klein dorp ligt..
Drechterland	kassenbedrijf langs de Evendeel	Dit is een kleinschalige inbreidingslocatie en is dus niet vergelijkbaar met Kerkbuurt, waar een relatief grootschalige uitbreiding is voorzien.
Drechterland	Sportcomplex Hoogkarspel	Dit is een kleinschalige inbreidingslocatie in een grotere dorpse kern en is dus niet vergelijkbaar met Kerkbuurt, waar een relatief grootschalige uitbreiding is voorzien aan de rand van een klein dorp.

Drechterland	Ijsbaan Sluisweg	Dit betreft een centrumlocatie en is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Kerkbuurt, dat aan de rond van een klein dorp ligt.
Drechterland	Bosmanstaete	Dit is een centrumlocatie en is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Kerkbuurt, dat aan de rand van een klein dorp ligt.
Drechterland	Bosmanstichting	Dit betreffen zorgwoningen en is dus een wezenlijk andere doelgroep dan de reguliere woningen die in Kerkbuurt zijn voorzien.
Drechterland	Ijsbaan Teunsluis Venhuizen	Dit betreft een centrumlocatie in een grotere dorpse kern en is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Kerkbuurt, dat aan de rand van een klein dorp ligt..
Drechterland	Bedrijven-terrein Zuiderkogge	Dit betreffen woon-werkkavels, dit richt zich dus op een andere doelgroep dan Kerkbuurt.
Drechterland	Voormalige schoollocatie Hem	Dit betreft een kleinschalige inbreidingslocatie en is dus niet vergelijkbaar met Kerkbuurt, waar een relatief grootschalige uitbreiding is voorzien aan de rand van een klein dorp.
Drechterland	Bedrijven-terrein Gildenweg	Dit is een bedrijventerrein en is dus qua woonomgeving wezenlijk anders dan de planlocatie Kerkbuurt.
Drechterland	Dorpshuis 'De Dregt'	Dit betreft een klein plan op een centrumlocatie en is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Kerkbuurt, waar een relatief grootschalige uitbreiding is voorzien aan de rand van een klein dorp.

Drechterland	Café Westwoud de Lindenboom	Dit is een kleinschalige inbreidingslocatie en is dus niet vergelijkbaar met Kerkbuurt waar een relatief grootschalige uitbreiding is voorzien aan de rand van een klein dorp.
Enkhuizen	Westeinde-Zuid	De kern Westeinde ligt relatief ver van de stedelijke kern Hoorn: met het OV op circa 40 minuten. Ook zijn in dit plan slechts 20 woningen gepland tot 2020. Het plan is dus erg klein in vergelijking met de plannen in Kerkbuurt.
Enkhuizen	Parklaan 4-6, voormalige bowlingbaan/ Snooker-centrum	Dit plan ligt in een wezenlijk andere omgeving dan Kerkbuurt: het bezit andere locatiemarkers, zoals een ligging nabij het water (aan de IJsselmeerkust). Bovendien betreft het een zeer kleinschalig plan in een grotere dorpse kern.
Enkhuizen	Westerstraat 107	Dit is een kleinschalige inbreidingslocatie en is dus niet vergelijkbaar met Kerkbuurt waar een relatief grootschalige uitbreiding is voorzien aan de rand van een klein dorp.
Enkhuizen	Westerstraat 111 (vml Administratie kantoor gemeente)	Dit is een kleinschalige inbreidingslocatie en is dus niet vergelijkbaar met Kerkbuurt waar een relatief grootschalige uitbreiding is voorzien aan de rand van een klein dorp.
Enkhuizen	Doelenstraat	Dit betreft een centrumlocatie in een grotere dorpse kern en is qua dus woonomgeving niet vergelijkbaar met Kerkbuurt. Bovendien richt het zich alleen op een specifieke doelgroep, in tegenstelling tot Kerkbuurt.

Enkhuizen	SMC voormalige poli Vijzelstraat	Dit plan richt zich op ouderen met een zorgvraag of zorgbehoevende en betreft dus een andere doelgroep dan het plan voor Kerkbuurt.
Enkhuizen	SMC parkeerterrein Vijzelstraat	Dit plan richt zich op ouderen met een zorgvraag of zorgbehoevende en betreft dus een andere doelgroep dan het plan voor Kerkbuurt.
Enkhuizen	Verlaat, voormalig transport- bedrijf Roosendaal	Dit is een kleinschalige inbreidingslocatie en is dus niet vergelijkbaar met Kerkbuurt waar een relatief grootschalige uitbreiding is voorzien aan de rand van een klein dorp.
Enkhuizen	Ijsselzand / Anjerstraat	Dit is een zeer kleinschalige inbreidingslocatie (8 appartementen) en is dus niet vergelijkbaar met Kerkbuurt waar een relatief grootschalige uitbreiding is voorzien aan de rand van een klein dorp.
Enkhuizen	Westeinde 88- 90, locatie Intermaris 'voormalig Seminis'	Dit is een kleinschalige inbreidingslocatie en is dus niet vergelijkbaar met Kerkbuurt waar een relatief grootschalige uitbreiding is voorzien aan de rand van een klein dorp.
Medemblik	Abbekerk gemeentewerf	Deze inbreidingslocatie in Abbekerk is door de ligging ver van de voorzieningen in Hoorn en van het IJsselmeer niet met de Kerkbuurt te vergelijken.
Medemblik	Asoniavelden	Deze ontwikkeling is gepland na 2020 en is dus geen direct alternatief voor de Kerkbuurt.
Medemblik	Eiland	Deze locatie is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Kerkbuurt. De locatie

		is minder landelijk, ruim en groen dan de Kerkbuurt.
Medemblik	Grietje Slagterlaan (tennis)	Deze ontwikkeling is gepland na 2020 en is dus geen direct alternatief voor de Kerkbuurt.
Medemblik	Horn-Middenweg	Deze ontwikkeling is gepland na 2020 en is dus geen direct alternatief voor de Kerkbuurt.
Medemblik	Kop Nieuwstraat	Deze ontwikkeling is gepland na 2020 en is dus geen direct alternatief voor de Kerkbuurt.
Medemblik	DEK-terrein	Dit plan ligt in een wezenlijk andere omgeving dan Kerkbuurt: het bezit andere locatiemarkers, zoals een minder landelijke, ruime en groene omgeving dan Kerkbuurt. De locatie ligt in het centrum van de grotere kern Medemblik, niet vergelijkbaar met het kleindorpse Wijdenes.
Medemblik	Nibbixwoud centrumplan	Dit betreft een centrumlocatie en is qua woonomgeving niet vergelijkbaar met Kerkbuurt, een uitbreidingslocatie aan de rand van Wijdenes.
Medemblik	Wognum De Eendragt	De kern Wognum ligt relatief ver van de IJsselmeerkust en in een grotere dorpse kern. Hiermee is de woonomgeving niet te vergelijken met Kerkbuurt.
Stede Broec	Florapark	Deze ontwikkeling is gepland na 2020 en is dus geen direct alternatief voor de Kerkbuurt.
Stede Broec	Molensloot Zuid	Deze ontwikkeling is gepland na 2020 en is dus geen direct alternatief voor de Kerkbuurt.

8.3 CONCLUSIE ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Het plangebied biedt ruimte voor de ontwikkeling van 60 tot 70 woningen in het (centrum)dorps woonmilieu. De combinatie van een (centrum)dorps woonmilieu met een landelijke woonomgeving binnen het bereik van de stad maakt deze locatie uniek. Elders in bestaand stedelijk gebied zijn de mogelijkheden voor ontwikkelingen op deze schaal zeer beperkt. Bovendien is er nog steeds voldoende behoefte voor de ontwikkeling op Kerkbuurt, als alle zachte plannen worden gerealiseerd.

De eindconclusie is dat de woningbouwplannen op locatie Kerkbuurt in Wijdenes 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”.