

ONDERBOUWING LDV BUITENVELD STEDE BROEC

9 FEBRUARI 2017



ONDERBOUWING LDV BUITENVELD STEDE BROEC

9 FEBRUARI 2017

Status:

Concept-rapport

Datum:

9 februari 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
Drs. Frans Wittenberg
Sophie Kemp MSc.

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

In opdracht van:

BPD



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: 2016.G.350

Referentie: Concept-rapport LDV Buitenveld Stede Broec 09022017

| | |
|--|-----------|
| INLEIDING | 6 |
| 1.1 AANLEIDING EN DOEL | |
| 1.2 VRAAGSTELLING | |
| 2 AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE | 7 |
| 3 LOCATIE EN PROJECTOMSCHRIJVING | 9 |
| 3.1 LOCATIEGEGEVENS | |
| 3.2 PROJECTGEGEVENS | |
| 4 BELEIDSKADER | 11 |
| 6 VRAAG | 13 |
| 6.1 HUISHOUDENSPROGNOSE | |
| 6.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING | |
| 6.3 GEWENSTE WONINGTYPEN | |
| 7 AANBOD | 17 |
| 7.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD | |
| 7.2 HUIDIG AANBOD | |
| 7.3 TOEKOMSTIG AANBOD | |
| 8 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE (TREDE 1) | 23 |
| 8.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE | |
| 8.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE | |
| 8.3 TREDE 2 & 3 VAN DE LADDER | |
| 8.4 CONCLUSIE | |
| BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST | |
| BIJLAGE 2 LITERATUURLIJST | |

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

BPD is in samenwerking met Zondag voornemens om circa 350 woningen te realiseren op de locatie Buitenveld in Stede Broec. Buitenveld bevindt zich aan de rand van het dorp Grootebroek. Het plan bestaat uit rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

De woningen in Buitenveld zijn opgenomen in het bestemmingsplan Stede Broec-Zuid, waardoor een woonfunctie op de locatie dus al mogelijk is gemaakt. De precieze woonbestemming moet echter nog worden uitgewerkt. Voor deze uitwerking is een onderbouwing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk. Bureau Stedelijke Planning is gevraagd deze onderbouwing op te stellen.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking bestaat uit drie Treden. In Trede 1 moet worden aangetoond dat sprake is van een regionale behoefte. In het geval van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moeten ook Trede 2 en 3 doorlopen worden. Bij Trede 2 moet worden aangetoond dat de geplande ontwikkeling niet elders binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is. Tenslotte is in Trede 3 van belang dat de locatie multimodaal is of wordt ontsloten. Aangezien er al een bestemmingsplan voor de locatie Buitenveld bestaat, waarin een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt, geldt de locatie als bestaand stedelijk gebied. Hierom is alleen een onderbouwing aan Trede 1 noodzakelijk.

1.2 VRAAGSTELLING

Centrale onderzoeksvraag:

Wat is in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking de actuele regionale behoefte aan woningen voor Buitenveld in Stede Broec?

Deelvragen:

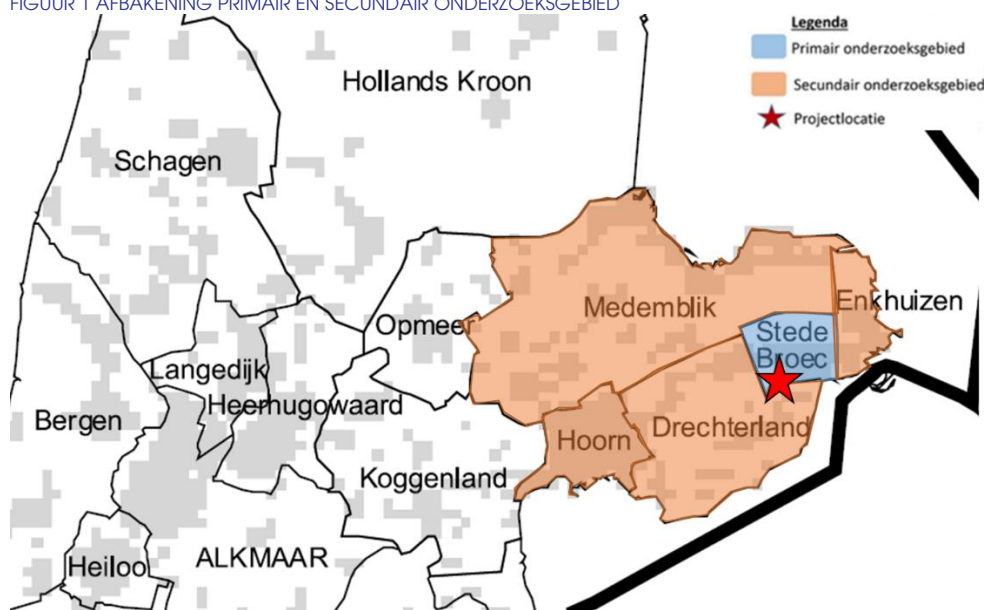
1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen woningen binnen de regionale behoefte (Trede 1 van de Ladder)?

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. Dit is vastgesteld met behulp van de verhuisbewegingen tussen Stede Broec en de direct aangrenzende gemeenten (CBS, 2017). Hierbij is de onderzoeksperiode van 2011-2014 aangehouden (recentere cijfers zijn bij het CBS nog niet beschikbaar) om een stabiel en realistisch beeld te krijgen. Het primaire onderzoeksgebied bestaat uit de gemeente Stede Broec (Figuur 1).

FIGUUR 1 AFBAKENING PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED



Bron: CBS Statline 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Het grootste gedeelte van de verhuizingen in de gemeente Stede Broec vindt plaats binnen de eigen gemeente. 52% van alle verhuizingen naar Stede Broec is afkomstig uit de eigen gemeente, 48% van de verhuizingen is afkomstig uit een andere gemeente (Tabel 1).

TABEL 1 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR STEDE BROEC (2011-2015)

| | AANTAL VERHUISDE PERSONEN | AANDEEL IN TOTAAL AANTAL VERHUIZINGEN |
|---|---------------------------|---------------------------------------|
| Verhuizingen naar Stede Broec vanuit andere gemeenten | 3.625 | 48% |
| Verhuizingen binnen Stede Broec | 3.870 | 52% |
| Totaal verhuisde personen | 7.495 | 100% |

Bron: CBS Statline, 2017

De omliggende gemeenten waar Stede Broec de sterkste verhuisrelatie mee heeft, zijn Enkhuizen, Drechterland, Medemblik en Hoorn. Deze gemeenten liggen allen in de provincie Noord-Holland en vormen samen het secundair onderzoeksgebied. Het primaire en secundaire onderzoeksgebied vormen samen de *totale woningmarktregio* waarbinnen de woningbehoefte is onderzocht.

Samen zijn deze gemeenten in de periode 2011-2014 verantwoordelijk voor 63% van de instroom in gemeente Stede Broec (Tabel 2). De verhuisrelatie is het sterkst met buurgemeente Enkhuizen. Bijna 22% van de instromers in Stede Broec is afkomstig uit Enkhuizen. Buiten de secundaire woningmarktregio is er een relatief grote instroom vanuit de grotere steden binnen de provincie, zoals Amsterdam, Zaanstad en Alkmaar.

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN NAAR DE GEMEENTE STEDE BROEC (2011-2014)

| VERHUISGEMEENTE | AANTAL VERHUISDE PERSONEN | AANDEEL IN TOTALE INSTROOM |
|---|---------------------------|----------------------------|
| Enkhuizen | 665 | 21,8% |
| Drechterland | 560 | 18,4% |
| Medemblik | 360 | 11,8% |
| Hoorn | 340 | 11% |
| Overige gemeenten (o.a. Amsterdam, Zaanstad, Alkmaar) | 1.135 | 37,1% |
| Totaal | 3.060 | 100% |

Bron: CBS Statline, 2017

3 LOCATIE EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk is de planlocatie beschreven op basis van de kwaliteiten, bereikbaarheid en het woonmilieu. Ook het project zelf komt aanbod met het aantal woningen, de woningtypen en segmenten.

3.1 LOCATIEGEGEVENS

Gemeente Stede Broec bestaat uit drie dorpen: Bovenkarspel, Grootebroek en Lutjebroek. Deze drie dorpen liggen van oudsher al tegen elkaar aan, maar de laatste decennia heeft de bebouwing ertoe geleid dat de dorpen zijn samengesmolten tot één woonkern. In 2016 kende Stede Broec in totaal 21.493 inwoners (CBS Statline, 2017).

De locatie Buitenveld is gelegen in het dorp Grootebroek en ligt aan de rand van het bebouwd gebied (Figuur 2 **Fout! Ongeldige bladwijzerverwijzing.**). Momenteel wordt de grond gebruikt als akkerland. Ten oosten grenst Buitenveld aan de woonwijk Princenhof, een woonwijk gebouwd in de jaren '80 die grotendeels uit grondgebonden woningen bestaat. Ten zuiden grenst Buitenveld aan de N506 richting Hoorn en Enkhuizen. Het stuk land ten oosten wordt ook gebruikt als akkerland en ten noorden grenst de locatie aan het Martinus College.

FIGUUR 2 LIGGING BUITENVELD IN STEDE BROEC



Bron: Bing 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Door de ligging aan de N506 zijn de kernen Hoorn en Enkhuizen goed bereikbaar, per auto respectievelijk binnen een kwartier en 10 minuten. Grootebroek heeft een intercystation met directe verbinding naar Amsterdam Centraal en Enkhuizen. Het station Bovenkarspel-Grootebroek ligt op circa 10 minuten fietsen van de planlocatie, net als het centrum van Stede Broec.

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU >>

De locatie Buitenveld in Stede Broec is te typeren als een (centrum)dorps woonmilieu. Een (centrum)dorps woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in een woonkern met minder dan 10.000 huishoudens (Ministerie van BZK, 2015). Daarnaast is er relatief veel groen aanwezig, is er weinig werkgelegenheid en een beperkt aantal voorzieningen. Het (centrum)dorpse woonmilieu bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen.

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

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

De woonwensen worden in het 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 Ladderonderbouw, en deze vervolgens te confronteren met het aanbod, zie hoofdstuk zeven en acht.

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

3.2 PROJECTGEGEVENS

In totaal zijn er in Buitenveld maximaal 350 woningen voorzien (Tabel 3). Het plan bestaat enkel uit grondgebonden woningen. De ontwikkelaar is voornemens om flexibiliteit in het plan te behouden en hierom zijn er nog geen prijssegmenten vastgesteld. In eerste instantie zijn sociale huurwoningen niet opgenomen in het programma, maar gedurende de ontwikkeling wordt nader bekeken in hoeverre eventuele vraag naar sociale huur wordt ingevuld.

TABEL 3 WONINGPROGRAMA BUITENVELD

| WONINGTYPE | WONINGEN (AANTAL) |
|------------------------|-------------------|
| Grondgebonden woningen | Maximaal 350 |

Bron: Stedenbouwkundig programma van eisen plan 'Buitenveld', 2016

4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het woonbeleid zoals dit door de provincie en de regio is geformuleerd in de verschillende beleidsdocumenten. Daarbij is ook aangegeven in hoeverre de woningbouwplannen voor Buitenveld aansluiten bij het beleid.

PROVINCIAAL BELEID >>

Structuurvisie Noord-Holland 2040

- In de Structuurvisie 2040 staat duurzaam ruimtegebruik centraal. De visie richt zich op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden waarbij de juiste functies op de juiste plek worden geplaatst.
- De drie hoofdpijlers zijn klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. De druk op de ruimte in Noord-Holland zal tot 2040 blijven toenemen. De verwachting is dat er tot 2040 in totaal 200.000 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd, waarvan 35.000 in Noord-Holland-Noord tot 2030.
- In overeenstemming met de Ladder wil de provincie waar mogelijk woningbouw ontwikkelen binnen bestaand bebouwd gebied. Indien hier geen mogelijkheden bestaan, moet er eerst gekeken worden naar de locaties die multimodaal bereikbaar zijn of dit op korte termijn kunnen worden. Op deze wijze blijft het buitengebied zo goed mogelijk behoeft en blijft er voldoende ruimte gewaarborgd voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.
- De locatie Buitenveld grenst aan het bestaand bebouwd gebied en ligt op een goed bereikbare locatie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

- Ter aanvulling op de Structuurvisie staan in de PRV de regels waaraan bestemmingsplannen in Noord-Holland moeten voldoen. In de vernieuwde PRV, welke per 1 maart 2017 in werking treedt, komt het accent te liggen op datgene dat niet bij wet (artikel 3.1.6 lid 2a en 2b van het Bro) is vastgelegd, namelijk regionale afspraken (Regionaal Actie Programma).
- Artikel 5a van de PRV stelt “*Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken*”. De verantwoordelijkheid en afwegingsruimte liggen, in lijn met de decentrale verantwoordelijkheid uit de Omgevingswet, bij de regio zelf. Deze regionale afspraken worden bij voorkeur op visie- of programmaniveau gemaakt. Gemaakte regionale afspraken moeten altijd in lijn met de Ladder zijn.

REGIONAAL BELEID >>

Regionaal Actieprogramma Wonen Noord-Holland-Noord 2011-2015 regio West-Friesland (RAP)

- Het RAP is een instrument om te zorgen dat de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu wonen.
- De meest actuele RAP voor regio West-Friesland liep af in 2015.
- Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe RAP, maar deze is nog niet vastgesteld of ter inzage gelegd en dus nog niet geldig.

(ontwerp) Kadernotitie Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020

- Voor de regio West-Friesland is een woonvisie opgesteld voor de periode 2011-2020.
- Deze woonvisie heeft echter de status van ‘ontwerp’ en is dus niet vastgesteld.
- De hoofdpunten uit de ontwerp woonvisie zijn:
 - De centrale doelstelling van deze woonvisie is het beter op elkaar laten aansluiten van vraag en aanbod, meer aandacht voor kwalitatieve aspecten, waaronder duurzaamheid en het verbeteren en verder uitbouwen van regionale samenwerking ten aanzien van wonen.
 - Binnen de regio wordt er een woningbouwopgave van 850 tot 1020 woningen per jaar genoemd, maar in het kader van beperkte overloop uit de Metropoolregio Amsterdam is de regio bereid om dit aantal uit te bouwen.

6 VRAAG

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht, namelijk de huishoudensprognose, de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling, migratie en inkomen. Tevens is de kwalitatieve woningbehoefte in de regio in beeld gebracht op basis van het woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015).

6.1 HUISHOUDENSPROGNOSE

- In de komende tien jaar neemt het aantal huishoudens in de woningmarktregio toe met circa 7%. De huishoudensgroei is relatief het grootst in de gemeenten Drechterland en Hoorn (Tabel 4).
- In gemeente Stede Broec groeit het aantal huishoudens tussen 2017 en 2027 met 470. In de hele woningmarktregio komen er de komende tien jaar 5.640 extra huishoudens bij.
- Hiermee ontstaat de komende tien jaar een extra woningbehoefte van 5.640 in de woningmarktregio. Dit komt neer op een jaarlijkse woningbehoefte van circa 560 woningen.

TABEL 4 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN DE WONINGMARKTREGIO (2017-2027)

| GEMEENTE | AANTAL HUISHOUDEN (2017) | AANTAL HUISHOUDENS (2027) | RELATIEVE GROEI (2017-2027) | ONTWIKKELING VAN HET AANTAL HUISHOUDENS (2017-2027) |
|------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|---|
| Stede Broec | 9.060 | 9.530 | 5,2% | 470 |
| Enkhuizen | 8.585 | 9.085 | 5,8% | 500 |
| Drechterland | 8.135 | 8.975 | 10,3% | 840 |
| Medemblik | 18.440 | 19.645 | 6,5% | 1.205 |
| Hoorn | 32.720 | 35.345 | 8% | 2.625 |
| Woningmarktregio | 76.940 | 82.580 | 7,3% | 5.640 |

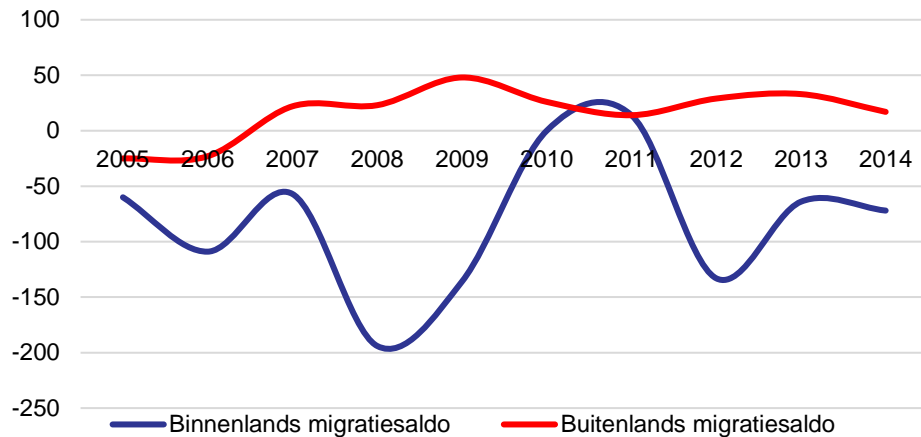
Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland (2015), bewerking Bureau Stedelijke Planning

6.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING

- Het migratiesaldo van de gemeente Stede Broec is sinds 2011 negatief (recentere cijfers zijn bij het CBS nog niet beschikbaar). In 2014 vertrokken er 55 personen meer uit de gemeente Stede Broec dan dat er bijkwamen.

- Wanneer onderscheid wordt gemaakt tussen het binnenlands en buitenlands migratiesaldo, blijkt dat het buitenlandse saldo al sinds 2006 positief is. Het binnenlandse migratiesaldo kende een opleving tussen 2010 en 2011 maar is momenteel weer negatief (Figuur 3).

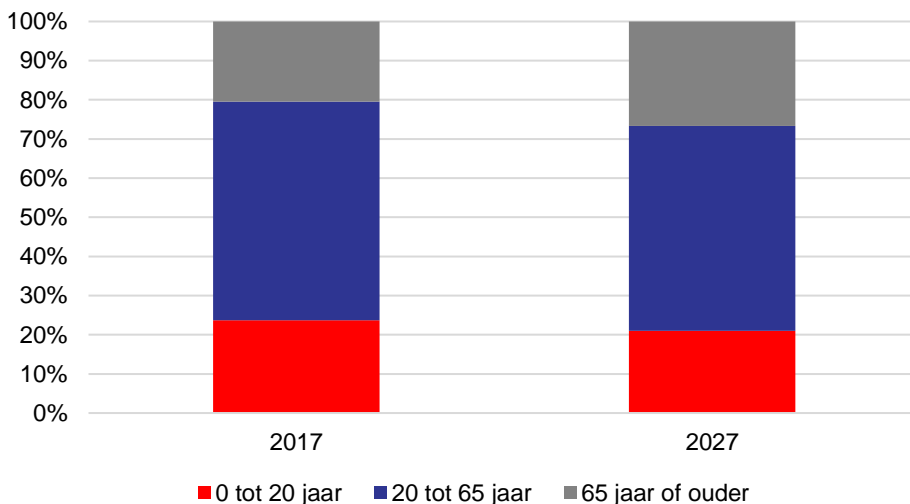
FIGUUR 3 MIGRATIESALDO GEMEENTE STEDE BROEC, 2005-2014



Bron: CBS Statline 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Tussen 2017 en 2027 zal Stede Broec enigszins vergrijzen. De leeftijdsgroep van 65 jaar of ouder neemt in aandeel toe (Figuur 4). De leeftijdsklassen 0 tot 20 en 20 tot 65 jaar zullen beide met circa 3% krimpen.

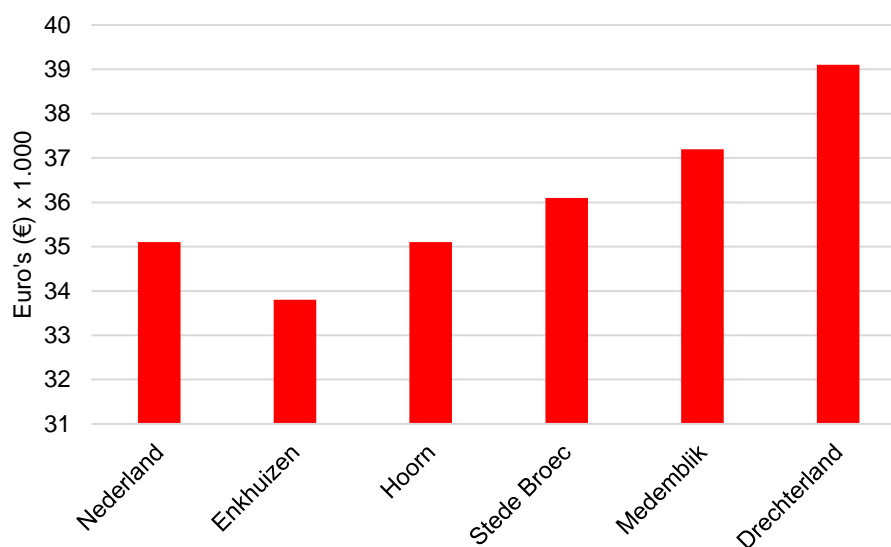
FIGUUR 4 PROGNOSE LEEFTIJDGROEPEN STEDE BROEC, 2017-2027



Bron: CBS Statline 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Het gemiddelde besteedbare inkomen per huishouden in Stede Broec ligt met €36.100 per jaar hoger dan het landelijk gemiddelde (€35.100).
- Binnen de woningmarktregio ligt het gemiddeld besteedbare inkomen per huishouden alleen hoger in de gemeente Medemblik en Drechterland (Figuur 5).

FIGUUR 5 GEMIDDELD BESTEEDBAAR INKOMEN PER HUISHOUDEN IN DE WONINGMARKTREGIO, 2014



Bron: CBS Statline 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

6.3 GEWENSTE WONINGTYPEN

De gewenste woningtypen in de woningmarktregio zijn in beeld gebracht op basis van het meest recente landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015). Hierbij is ten eerste gekeken naar de omvang van de algemene vraag naar (centrum)dorpse woonmilieus binnen de woningmarktregio, zoals de locatie Buitenveld.

Rekening houdend met een totale huishoudensgroei van 5.640 binnen de woningmarktregio, bedraagt de totale vraag naar huishoudens een (centrum)dorpse woonmilieu afgerond 3.365 woningen (Figuur 5).

TABEL 5 WONINGVRAAG IN EEN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEU IN DE WONINGMARKTREGIO, 2017-2027

| WOONMILIEU | VOORKEUR | OMVANG VRAAG |
|----------------|----------|--------------|
| (Centrum)dorps | 59,7% | 3.365 |

Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland (2015); WoOn2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Om voldoende representativiteit binnen de steekproef te waarborgen is voor de vraag naar woningtypen en segmenten de COROP-regio Kop van Noord-Holland aangehouden binnen het woonwensenonderzoek. Op basis van deze woonwensen is de vraag naar woningtypen en segmenten binnen (centrum)dorpse woonmilieus berekend.

TABEL 6 VRAAG NAAR WONINGTYPEN EN SEGMENTEN IN DE WONINGMARKTREGIO, 2017-2027

| | VOORKEUR (AANDEEL) | OMVANG VRAAG |
|---------------|---------------------------|---------------------|
| Grondgebonden | 80,4% | 2.705 |
| Appartementen | 19,6% | 660 |
| Koopwoningen | 63,4% | 2.135 |
| Huur | 36,6% | 1.230 |
| Totaal | 100% | 3.365 |

Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland (2015); WoOn2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

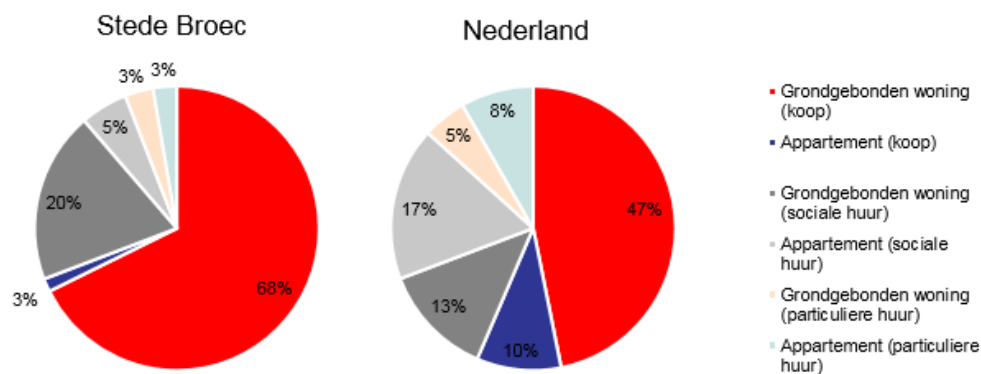
7 AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van de woningmarkt in Stede Broec in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstige aanbod (de plancapaciteit).

7.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

- De gemeente Stede Broec had in 2015 een totale woningvoorraad van 9.000 woningen. Hiervan betreft een groot aandeel grondgebonden koopwoningen. Dit aandeel ligt ruim 20% boven het Nederlands gemiddelde (Figuur 6).
- Appartementen zijn sterk ondervertegenwoordigd in Stede Broec.
- Het totale aandeel sociale huurwoningen ligt in Stede Broec enigszins lager dan gemiddeld in Nederland. Binnen deze categorie is het aandeel grondgebonden woningen aanzienlijk groter dan in Nederland, en het aandeel appartementen lager.

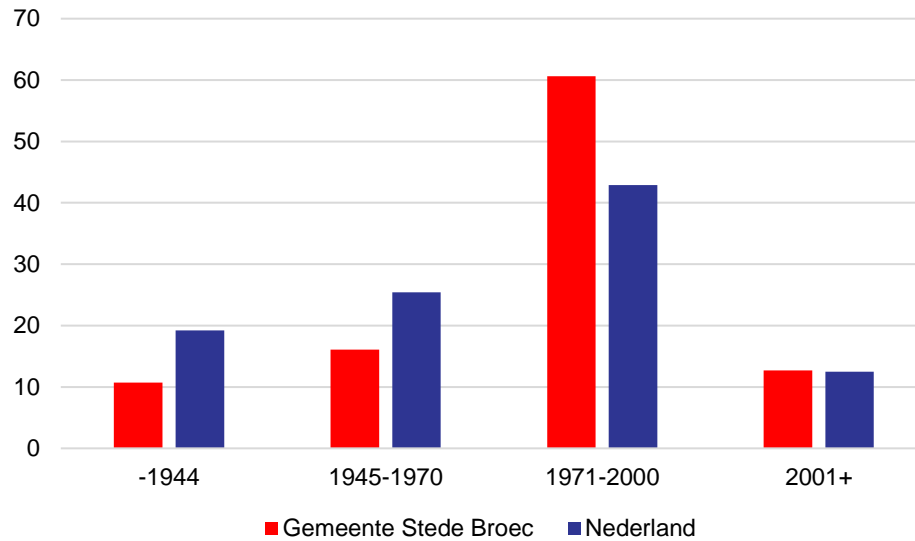
FIGUUR 6 WONINGVOORRAAD NAAR TYPE EN SEGMENT IN STEDE BROEC EN NEDERLAND, 2015



Bron: Syswov, 2017

De woningvoorraad in Stede Broec is jonger dan het landelijk gemiddelde (Figuur 7). Het grootste deel is gebouwd tussen 1971 en 2000. Slechts 10% van de woningvoorraad binnen de gemeente is vooroorlogs.

FIGUUR 7 BOUWJAAR VAN DE WONINGVOORRAAD IN STEDE BROEC EN NEDERLAND, 2014



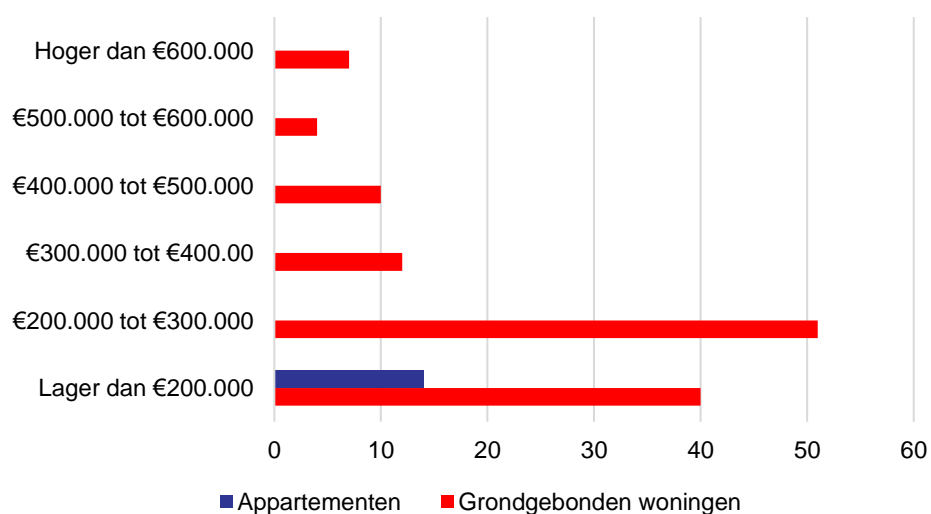
Bron: Syswov, 2017

7.2 HUIDIG AANBOD

Er staan momenteel 138 woningen te koop binnen de gemeente Stede Broec¹:

- Het woningaanbod in Stede Broec bevindt zich voornamelijk in het lagere en middenprijssegment. Ruim driekwart van het totale aantal aangeboden woningen heeft een vraagprijs lager dan €300.000 (Figuur 8).
- Opvallend is dat er alleen appartementen worden aangeboden in het lagere prijssegment (vraagprijs tot €200.000).

FIGUUR 8 HUIDIG AANBOD PER VRAAPRIJSKLASSE



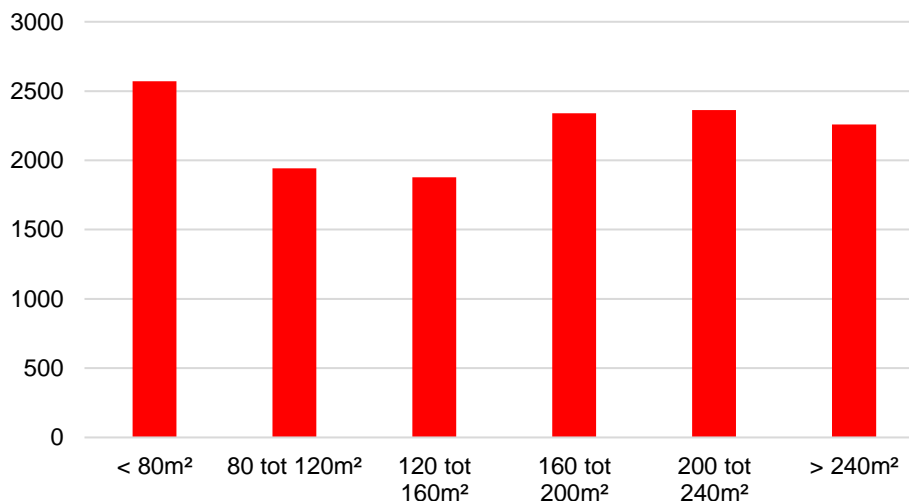
Bron: Syswov, 2017

¹ Funda, geraadpleegd op 16 januari 2017

De gemiddelde prijs per vierkante meter ligt in de gemeente Stede Broec, gebaseerd op het huidige aanbod, lager dan het Nederlands gemiddelde. In Stede Broec vraagt men gemiddeld €2.064 per m², in Nederland gemiddeld €2.287².

- De hoogste prijs per m² wordt gevraagd voor de kleinste woningen (Figuur 9).
- Woningen tussen 80 en 160 m² hebben de laagste vraagprijs per m².

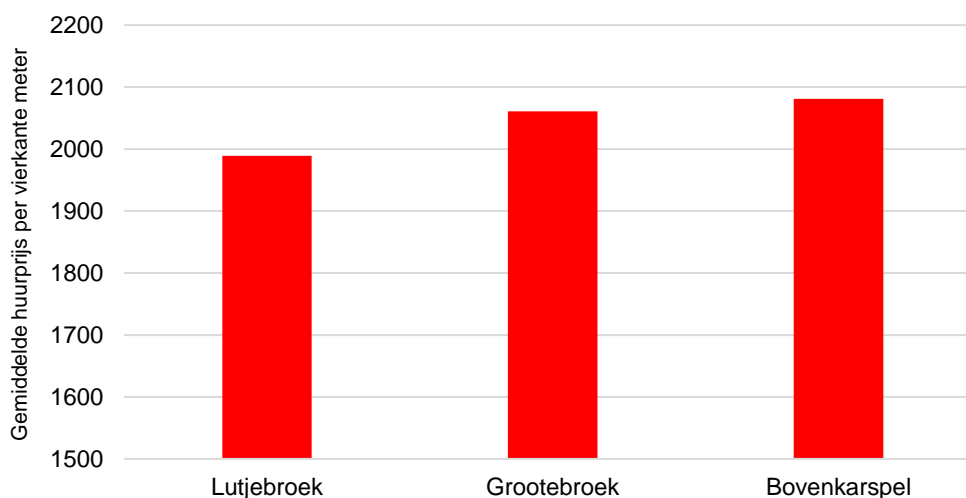
FIGUUR 9 GEMIDDELTE VRAAGPRIJS PER M² PER OPPERVLAKTECATEGORIE IN STEDE BROEC



Bron: Funda 2017, bewerking Bureau Stedelijk Planning

Binnen de gemeente Stede Broec bestaan er tussen de drie dorpen geringe prijsverschillen. Op basis van het huidige aanbod kan geconcludeerd worden dat de gemiddelde vraagprijs per m² het hoogste is in Bovenkarspel, namelijk €2.081. In Lutjebroek ligt de gemiddelde vraagprijs met €1.989 per m² het laagst.

FIGUUR 10 GEMIDDELTE VRAAGPRIJS PER M² PER KERN



Bron: Funda 2017, bewerking Bureau Stedelijk Planning

² Huizenzoeker.nl, 2017

- Momenteel worden er 29 sociale huurwoningen in de woningmarktregio aangeboden³. Van het huidige actuele aanbod staat geen enkele sociale huurwoningen in Stede Broec.

7.3 TOEKOMSTIG AANBOD

In de totale woningmarktregio bestaat een hard planaanbod van 3.405 woningen om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei (exclusief Buitenveld) (Tabel 7)

TABEL 7 HARDE PLANCAPACITEIT WONININGMARKTREGIO, 2017

| | TOTALE HARDE PLANCAPACITEIT (2017-2027) |
|-------------------------|--|
| Stede Broec | 135 |
| Drechterland | 285 |
| Enkhuizen | 660 |
| Hoorn | 1.730 |
| Medemblik | 595 |
| Totale woningmarktregio | 3.405 |

Bron: Opgave gemeenten op plancapaciteit.nl, 2017; Gemeente Hoorn, 2017

- Naast de harde plannen bestaan er ook veel zachte plannen in de woningmarktregio. Of en wanneer deze zachte plannen ontwikkeld worden, is echter onzeker. In totaal gaat het om circa 2.600 zachte plannen tot 2027, waarvan 2.015 in (centrum)dorpse woonmilieus⁴.
- Hierom is alleen de harde plancapaciteit in de behoefteeraming meegerekend. Woningen die zijn opgenomen in vastgestelde (ontwerp)bestemmingsplannen vormen de harde plancapaciteit. Het gaat dus om 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 een belangrijk criterium vormen voor de consument bij het zoeken naar een woning, is de analyse van de plancapaciteit specifiek gericht op woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

- Volgens de definitie die in het landelijke woonwensenonderzoek wordt aangehouden, bevindt een (centrum)dorps woonmilieu zich in een kern met minder dan 10.000 huishoudens (zie paragraaf 3.1).

³ De Wooncompagnie, geraadpleegd 18-01-2017

⁴ [Plancapaciteit.nl](http://plancapaciteit.nl), 2017

- Op basis van de CBS gegevens bestaat Hoorn uit 32.417 huishoudens. Hiermee wordt Hoorn gekenmerkt als een stedelijk woonmilieu. De overige kernen binnen de woningmarktregio bestaan allen uit minder dan 10.000 huishoudens. Daarom zijn Stede Broec, Drechterland, Enkhuizen en Medemblik binnen deze onderbouwing gekarakteriseerd als (centrum)dorps woonmilieu.
- Het planaanbod van Hoorn is niet meegenomen in de kwalitatieve onderbouwing, omdat in deze stedelijke gemeente geen (centrum)dorps woonmilieu gerealiseerd kan worden.
- Op basis van de bekende verhoudingen in de plancapaciteit is binnen (centrum)dorpse woonmilieus het aantal woningen naar type in beeld gebracht (Tabel 8).

TABEL 8 HARDE PLANCAPACITEIT IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS BINNEN DE WONINGMARKTREGIO, NAAR WONINGTYPE EN SEGMENT

| | HARDE PLANCAPACITEIT IN DE WONINGMARKTREGIO (2017-2027) |
|---|---|
| Grondgebonden woningen | 1.425 |
| Appartementen | 250 |
| Koopwoningen | 1.290 |
| Huurwoningen | 380 |
| Totale plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus | 1.675 |

Bron: Opgave gemeenten op plancapaciteit.nl 2017, bewerking Bureau Stedelijk Planning

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

- **Reigersborg-Noord III in Drechterland** (Figuur 11). Reigersborg wordt fasegewijs ontwikkeld en is gedeeltelijk al gerealiseerd. De wijk is groen, ruim opgezet en komt voor zover bekend voornamelijk uit grondgebonden woningen te bestaan.

FIGUUR 11 ARTIST IMPRESSION REIGERSBORG



Bron: Zeeman Vastgoed

- **Gommerwijk-West-West** in Enkhuzen. Vanaf 2017 zijn er in Gommerwijk-West-West, gelegen aan de rand van Enkhuzen, 600 woningen gepland. De typen en segmenten van de woningen zijn nog niet gespecificeerd, maar gezien de locatie en de bestaande ontwerpen zijn grondgebonden woningen het meest voor de hand liggend (Figuur 12).

FIGUUR 12 SCHETS GOMMERWIJK WEST-WEST IN ENKHUIZEN



Bron: HZA stedenbouw & landschap

8 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE (TREDE 1)

In dit hoofdstuk komt de actuele regionale behoefte binnen de woningmarktregio aan bod: de kwantitatieve behoefte, de kwalitatieve behoefte en tot slot conclusies over de actuele regionale behoefte binnen de woningmarkt.

8.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de actuele regionale behoefte binnen de woningmarktregio berekend (Tabel 9). In de totale woningmarktregio blijkt een actuele regionale behoefte van 2.235 woningen te zijn. De 350 woningen gepland in Buitenveld passen hier ruimschoots binnen.

TABEL 9 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN DE WONINGMARKTREGIO

| | HUISHOUDENSGROEI (2017-2027) | HARDE PLANCAPACITEIT (2017-2027) | KWANTITATIEVE BEHOEFTE |
|------------------|---------------------------------|--|---------------------------|
| Woningmarktregio | 5.640 | 3.405 | + 2.235 |

Bron: Plancapaciteit.nl, huishoudensprognose Provincie Noord-Holland, bewerking Bureau Stedelijke Planning

8.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

BEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte naar de geplande woningen in Buitenveld berekend (Tabel 10). De kolom 'behoefte' is ontleend uit de eerdere Tabel 6 en de kolom 'harde plancapaciteit' aan Tabel 8. De laatste kolom 'kwalitatieve behoefte' is ontstaan uit de behoefte minus de harde plancapaciteit.

TABEL 10 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN DE WONINGMARKTREGIO, 2017-2027

| | VRAAG | HARDE PLANCAPACITEIT IN DE WONINGMARKTREGIO | KWALITATIEVE BEHOEFTE |
|-------------------------------|--------------|--|--------------------------|
| Grondgebonden | 2.705 | 1.425 | +1.280 |
| Appartementen | 660 | 250 | +410 |
| Koopwoningen | 2.135 | 1.290 | +845 |
| Huur | 1.230 | 380 | +850 |
| Totaal aantal woningen | 3.365 | 1.675 | +1.690 |

Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland (2015); WoOn2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Voor alle woningtypen bestaat kwalitatieve ruimte in (centrum)dorpse woonmilieus binnen de woningmarktregio.
- De kwalitatieve Ladderruimte is voldoende om alle 350 geplande woningen in Stede Broec te ontwikkelen, zowel in de vorm van grondgebonden woningen als appartementen. Daarnaast is het mogelijk om het totale aantal woningen binnen de koop- en huursector te realiseren.

Tabel 11 bevat een samenvattend overzicht van de actuele regionale behoefte binnen (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio.

TABEL 11 SAMENVATTING ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

| | ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE |
|-------------------------------|----------------------------|
| Grondgebonden | +1.280 |
| Appartementen | +410 |
| Koopwoningen | +845 |
| Huur | +850 |
| Totaal aantal woningen | +1.690 |

8.3 TREDE 2 & 3 VAN DE LADDER

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

Het huidige bestemmingsplan voor de locatie Buitenveld maakt een woonbestemming op dit moment al mogelijk. Hierom geldt de locatie als bestaand stedelijk gebied en is alleen een onderbouwing aan Trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk.

8.4 CONCLUSIE

- De 350 geplande woningen in Buitenveld, Stede Broec, passen ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve actuele regionale behoefte van 2.235 woningen.
- Ook kwalitatief is er meer dan voldoende Ladderruimte geconstateerd. Binnen (centrum)dorpse woonmilieus bestaat er een actuele regionale behoefte aan 1.690 woningen.
- De woningen in Buitenveld kunnen, conform het voornemen van de ontwikkelaar, allen als grondgebonden woning worden ontwikkeld.
- Er bestaat ruimte voor de ontwikkeling van het complete programma in de koopsector.

Voor de geplande woningontwikkeling in Buitenveld, Grootebroek is op basis van de vereisten van Trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in kwantitatief opzicht ruim voldoende actuele regionale behoefte gebleken. Ook kwalitatief gezien bestaat er voldoende ruimte voor de ontwikkeling van 350 grondgebonden woningen in de koopsector.

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

- **Woningvoorraad**

Alle gerealiseerde woningen.

- **Huidig aanbod**

Woningen in de woningvoorraad die te koop of te huur staan.

- **Toekomstig aanbod / plancapaciteit**

Alle woningen die in de onderzoeksperiode gerealiseerd worden in het onderzoeksgebied. Deze zijn verdeeld in harde plannen die juridisch-planologisch zijn vastgelegd in minimaal een vastgesteld ontwerpbestemmingsplan, en zachte plannen in de ideefase tot en met een voorontwerpbestemmingsplan.

- **Woningbehoefte / marktruimte**

De uitbreidingsruimte in de markt voor nieuwe woningen. De marktruimte betreft de vraag minus de plancapaciteit en leegstaande woningen. Een positief cijfer betekent dat er een vraag is naar additionele woningen; een negatief cijfer impliceert overaanbod. De kwantitatieve marktruimte betreft het totaal aantal woningen en de kwalitatieve marktruimte de kenmerken van de woningen zoals: type en segment

- **Onderzoeksgebied**

Afbakening van het gebied waarbinnen de regionale behoefte is vastgesteld. In het primaire onderzoeksgebied is het belangrijkste deel van de vraag gesitueerd. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair onderzoeksgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt. Met de regionale woningmarkt wordt in dit onderzoek de combinatie van het primaire en secundaire onderzoeksgebied bedoeld.

- **Woonmilieu**

De omgeving van de woning waarbij onderscheid is gemaakt naar centrum-stedelijk, buiten-centrum, (centrum)dorps, (centrum)dorps en landelijk.

BIJLAGE 2 LITERATUURLIJST

- CBS 2017, “Statline.nl”.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 2015, “WoON-onderzoek”.
- Provincie Noord-Holland 2017, “Monitor plancapaciteit op plancapaciteit.nl”

