

# Memo

Juli 2019

**Onderwerp: Kop Nieuwstraat Medemblik 16 woningen**

Zaaknummer:

Steller: P. Meester

Team: RO

Aan: Regionale kerngroep wonen

Status: Definitief

Reden: Ter bespreking

Teammanager: Paraaf

Ontwikkelingsmaatschappij MaZ/Medemblik aan Zee Projectontwikkeling BV, zijnde een combinatie van USP Vastgoed BV en Scholtens Projecten BV, is voornemens het plangebied rond het voormalige gemeentehuis van (oud) Medemblik te herontwikkelen. De herontwikkeling omvat in hoofdlijnen de realisatie van een hotel-restaurant en museum met de mogelijkheid van wonen in het voormalige gemeentehuis en een stadsplein ten oosten hiervan, begrensd door winkels, zes appartementen boven de begane grond (1<sup>e</sup> bouwlaag) en 10 herenhuizen.

Dit initiatief voor 16 woningen is niet opgenomen in de kwantitatieve programmering voor de gemeente Medemblik. De 16 woningen extra gaan af van de vrije ruimte van Medemblik, het zgn. eigen randtotaal.

De gemeente Medemblik wil dit initiatief graag afstemmen met de regio zodat de planontwikkeling kan worden opgestart.

## Toetsing afwegingskader wonen (zie afbeelding 1)

Binnen de regio Westfriesland is afgesproken dat nieuwe initiatieven worden afgestemd binnen de regio en worden getoetst aan het regionale afwegingskader wonen.

1. Ja.

Het plan past binnen de lokale woningbehoefte en blijft binnen het eigen randtotaal.

Berekening:

|                       |     |                 |
|-----------------------|-----|-----------------|
| Randtotaal Medemblik  | 325 | VVRE 7-3-19     |
| Af:                   | 20  | Weeshuisgronden |
|                       | 16  | Kop Nieuwstraat |
| Restant lokale ruimte | 289 |                 |

2. Ja. Het plan is gelegen in de kern Medemblik. Medemblik is een van de 4 hoofdkernen van de gemeente.

3. Het plan past binnen de regionale kwantitatieve behoefte (zie 1) en kwalitatief past het binnen de regionale behoefte van onderscheidende woningen. De ontwikkeling bestaat uit een hoogwaardig programma van historiserende bouw met 6 appartementen gelijkvloers, levensduurbestendig en 10 herenhuizen. Het programma past bij het karakter van de oude binnenstad.

4. Het plan is binnen BSG. Het plan past binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

5. Op de locatie is geen provinciaal beschermingsregime. De wijk wordt ontsloten voor de auto en fiets en direct aansluitend aan het terrein is een busstation aanwezig.

Het plan voldoet aan alle punten van de Westfriesse basis.

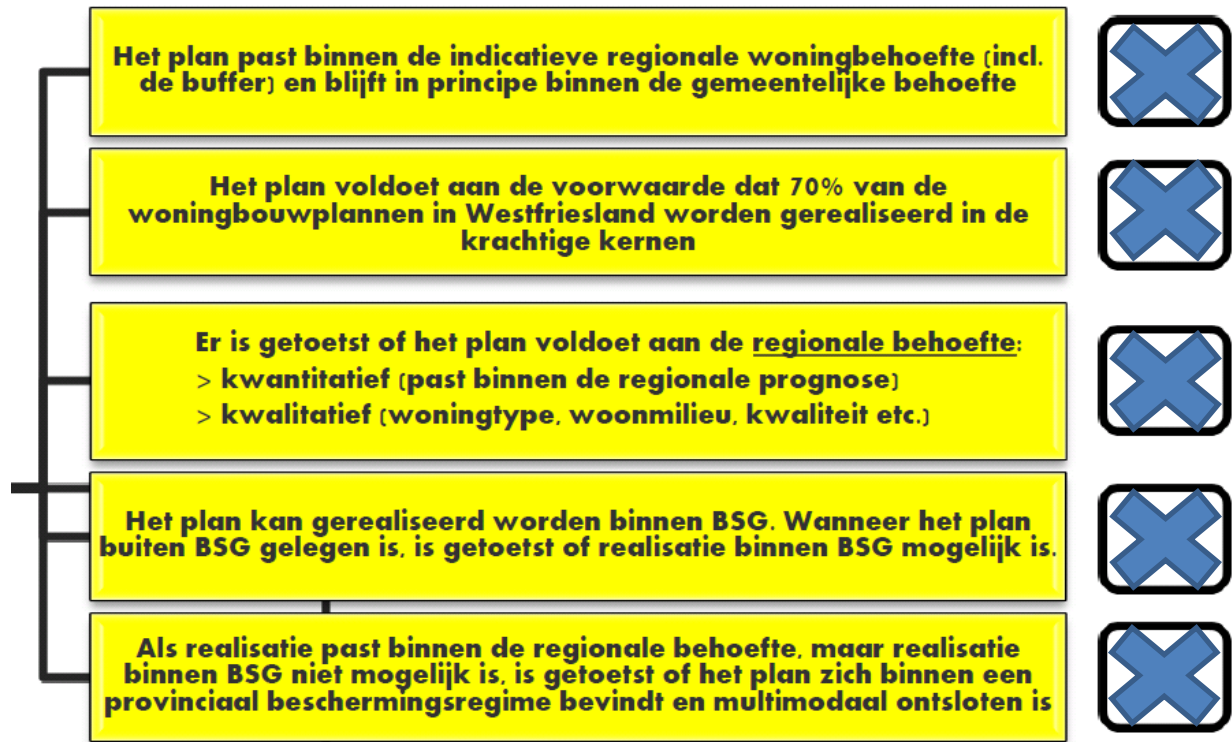
**Voor wat betreft het Westfries vooruitdenken voldoet het plan aan de volgende uitgangspunten (zie afbeelding 2):**

1. Binnen de regionale woonvisie en het Pact van Westfriesland is de ambitie uitgesproken voldoende woningen te realiseren voor de sociale doelgroep, middeninkomens, vergunninghouders en arbeidsmigranten. Het plan voorziet hierin niet. Wel is doorstroming vanuit de goedkope woningvoorraad mogelijk. In dat geval levert het indirect een bijdrage aan betaalbaar wonen.
2. Door vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen stijgt de behoefte aan levensloopgeschikte en nulredenwoningen de komende jaren. De zes appartementen zijn levensloopbestendig en dragen bij aan het langer zelfstandig wonen.
3. Het plan levert een positieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen. De woningen worden gasloos en volgens de laatste energetische normen opgeleverd. Ze gebruiken niet meer dan ze zelf opwekken.
4. Niet van toepassing, het betreft koopwoningen.
5. De Kop Nieuwstraat is een herontwikkelingslocatie die zich aan noordkant bevindt van de kern Medemblik. Het plangebied is goed bereikbaar door de centrale ligging nabij de N240 en voorzien van diverse voorzieningen op loop- en fietsafstand. Binnen de kern Medemblik is geen OV-knooppunt. De kern heeft een busstation welke centraal is gelegen aan de kop van de centrale winkelstraat. De ontwikkellocatie ligt direct aan het busstation.
6. Uit onderzoek van Bureau Stedelijke Planning blijkt dat de kern Medemblik ook een populaire vestigingsplaats is voor woningzoekenden van buiten de regio. Dat heeft te maken met de gezellige binnenstad en de aanwezigheid van belangrijke voorzieningen in de directe nabijheid van de woningen (supermarkt, basisschool, sportclub, MFA). Medemblik maakt samen met de grotere plaatsen Enkhuizen en Hoorn deel uit van de historische driehoek.
7. Het plan draagt bij aan de versnellingsopgave. Het kan na regionale afstemming snel worden opgestart.
8. De ontwikkeling bestaat uit een gedifferentieerd woningbouwprogramma met appartementen en herenhuizen. Het accent ligt op woningen in het middeldure segment. Conform de bevolkingsprognose komen er zes woningen voor kleine huishoudens, ongeacht de leeftijd (starters, senioren). Appartementen voorzien in de behoefte aan gelijkvloers wonen. In de binnenstad van Medemblik is dit type woningen nog nauwelijks beschikbaar.
9. Voor ouderen komen er gelijkvloerse woningen.
10. Het plangebied Kop Nieuwstraat is aantrekkelijk voor een mix aan doelgroepen en onderscheidt zich van de bestaande woningvoorraad. De ontwikkeling betreft nieuwbouw in de historische binnenstad waar de mogelijkheden beperkt zijn. Gezien de ligging in de kern Medemblik is de locatie te typeren als een inbreilocatie.

## **Conclusie**

Het plan voldoet aan 7 uitgangspunten van het Westfries Vooruitdenken. Het plan past binnen de uitgangspunten van het woonbeleid en is een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging op de woningvoorraad in Westfriesland.

Afbeelding 1: Toetsing afwegingskader wonen



Afbeelding 2: Westfries vooruitdenken

|  |                                                                                                                                                          |                                     |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen<br>(huur onder de liberalisatiegrens / goedkope koop < €200.000)                             | <input type="checkbox"/>            |
|  | Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | Het plan levert een positieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens                                                                                 | <input type="checkbox"/>            |
|  | Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt                                                                | <input type="checkbox"/>            |
|  | Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | Het plan draagt duurzaam bij aan de benodigde versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden waarvoor het wordt gebouwd                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |