

Memo

Juli 2019

Onderwerp: Toetsing afwegingskader initiatief Weeshuisgronden

Zaaknummer:

Steller: I. Ersintepe

Team: RO

Aan: Regionale kerngroep wonen

Status: Definitief

Reden: Ter bespreking

Teammanager: Paraaf

BPD en Zeeman Vastgoed zijn voornemens om het plangebied 'Weeshuisgronden' in Medemblik te ontwikkelen tot woongebied met 200 woningen.

Dit initiatief is al voor 180 woningen opgenomen in de kwantitatieve programmering voor de gemeente Medemblik. De 20 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

Binnen de regio Westfriesland is afgesproken dat nieuwe initiatieven worden afgestemd binnen de regio en dat ze 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	Weeshuis
Restant lokale ruimte	305	
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 aan betaalbare woningen, met name ook voor kleine huishoudens (starters en senioren). De ontwikkeling bestaat voorts uit een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor alle doelgroepen. 25 % wordt uitgevoerd als sociale huurwoning. Dit sluit aan bij het door STEC uitgevoerde onderzoek naar de kernvoorraad in Medemblik en het onderzoek van Atrivé naar de kwalitatieve woningbehoefte. De woningtypen zijn indicatief aangeduid (zie punt 10 Westfries Vooruitdenken).
4. Het plan is buiten BSG. De beschikbare binnenstedelijke mogelijkheden zijn reeds benut met andere plannen (DEK-terrein en Kop van de Nieuwstraat). Verdere binnenstedelijke mogelijkheden zijn niet aanwezig. 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 op loopafstand is een bushalte aanwezig.

Het plan voldoet aan alle punten van de Westfriesse basis.

Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl. de buffer) en blijft in principe binnen de gemeentelijke behoefte	☒
Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in Westfriesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen	☒
Er is getoetst of het plan voldoet aan de <u>regionale behoefte</u> : > kwantitatief (past binnen de regionale prognose) > kwalitatief (woningtype, woonmilieu, kwaliteit etc.)	☒
Het plan kan gerealiseerd worden binnen BSG. Wanneer het plan buiten BSG gelegen is, is getoetst of realisatie binnen BSG mogelijk is.	☒
Als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar realisatie binnen BSG niet mogelijk is, is getoetst of het plan zich binnen een provinciaal beschermingsregime bevindt en multimodaal ontsloten is	☒

Voor wat betreft het Westfries vooruitdenken voldoet het plan aan de volgende uitgangspunten:

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. Huishoudens met een laag inkomen ondersteunen we indien nodig. Hiervoor is de sociale huurwoning een goed instrument. Voor deze locatie betekent dit dat wij minstens 25% van het woningbouwprogramma beschikbaar stellen voor de sociale huursector en vergroten we het aanbod in de sociale en middeldure koop.
2. Door vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen stijgt de behoefte aan levensloopgeschikte en nultredenwoningen de komende jaren. In Westfriesland verwachten we op de gehele woningmarkt een verandering in de vraag. De vraag op de woningmarkt bestaat in de toekomst voor een groter deel uit de vraag naar woonruimte van oudere huishoudens en kleinere huishoudens. Het ligt voor de hand om deze behoefte in nieuwe, aangepaste woningen op te vangen, maar deze behoefte kan ook voor een groot deel worden opgevangen in de bestaande woningvoorraad. In het woningbouwprogramma houden we rekening met de wensen en eisen van toekomstige bewoners. In het kader van vraaggestuurd bouwen realiseren wij ook levensloopbestendige woningen om een positieve bijdrage te leveren aan langer zelfstandig wonen. Levensloopbestendige woningen kunnen worden uitgevoerd als appartement of als grondgebonden woning. Ze hebben de slaap- en badkamer gelijkvloers, of - als de slaap- en badkamer op de verdieping liggen - een hal, trap en overloop met voldoende manoeuvreerruimte voor mensen die zijn aangewezen op een traplift.
3. Het plan levert een positieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen. We bouwen woningen zonder gasaansluiting. De woningen hebben een energieprestatie-coëfficiënt van 0,0. Ze verbruiken dus niet meer energie dan ze zelf opwekken. De wijkinrichting is klimaat-adaptief. Er wordt geanticipeerd op meer extreme regenval en lange periodes van grote droogte. Dit komt tot uitdrukking in afwatering, watercompensatie en de manier van verharderen.
4. In het plan wordt niet voorzien in middeldure huur.
5. De Weeshuisgronden is een uitbreidingslocatie die zich aan zuidoostkant bevindt van de kern Medemblik. 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 afstand tot de dichtstbijzijnde bushalte is 500 meter vanaf de ontwikkellocatie.

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 stond aanvankelijk geprogrammeerd voor 2026. Gezien de vraag naar woningen halen we het naar voren. Zo draagt het bij aan de versnellingsopgave. Het kan na regionale afstemming snel worden opgestart.
8. De ontwikkeling bestaat uit een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor alle doelgroepen. Het accent ligt op woningen in het betaalbare segment, zoals vastgelegd in de regionale woonvisie. Conform de bevolkingsprognose komt er een aantal woningen voor kleine huishoudens, ongeacht de leeftijd (starters, senioren). Appartementen voorzien in de behoefte aan gelijkvloers wonen. Woningen voor senioren worden zo dicht mogelijk bij het centrum gebouwd.
9. Een belangrijke doelgroep zijn mensen met lage inkomens. Er zijn sociale huurwoningen en sociale koopwoningen gepland. Aanvullend komen er woningen voor andere doelgroepen. Voor ouderen komen er gelijkvloerse woningen.
10. Het plangebied Weeshuisgronden is aantrekkelijk voor een mix aan doelgroepen. Gezien de ligging aan de rand van de kern Medemblik is Weeshuisgronden te typeren als uitbreidingslocatie. Dit type locatie is het meest in trek bij (aankomende) gezinnen. Volgens het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning zal een deel van deze groep afkomstig zijn uit de eerdere fases van Schepenwijk waarmee doorstroming wordt gerealiseerd. Doordat de locatie niet op loopafstand ligt van de voorzieningen in het centrumgebied van Medemblik, leent de locatie zich minder voor 75-plussers. Om die reden wordt een beperkt deel van de woningen voor deze groep gereserveerd, nl. zo dicht mogelijk bij het centrum. Oudere stellen, waarvan de kinderen de deur uit zijn, vormen een interessante doelgroep voor de Weeshuisgronden. Naar verwachting zal het bij deze groep deels ook gaan om doorstromers vanuit de eerste twee fasen van Schepenwijk. Tenslotte liggen er ook kansen voor dorpsgebonden starters. Het programma bestaat voor 40-50% uit het type rijwoningen (koop/sociale huur), waarvan minimaal 25% sociale huur, 25%-35% uit het type tweekappers (koop), 15-25% uit het type vrijstaand (koop) en voor circa 5% uit kavels. Het programma levert een bijdrage aan de vernieuwing van de woningvoorraad in de kern Medemblik en maakt doorstroom mogelijk.

Type	Eigendom	Aandeel van programma	Doelgroep
Rijwoningen	Koop Sociale huur	40 - 50%	Starters / Gezinnen / Empty nesters / Senioren
Tweekappers	Koop	25 - 35%	Gezinnen / Empty nesters / Senioren
Vrijstaand	Koop	15 - 25%	Gezinnen / Empty nesters
Kavels	Koop	Circa 5 %	Starters / Gezinnen / Empty nesters

Conclusie

Hiermee voldoet het plan aan minimaal 8 van de 10 uitgangspunten voor het Westfries Vooruitdenken.

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

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

Bijlage 1: Bureau Stedelijke Planning, Kansrijke Woningprogramma Schepenwijk III, Medemblik