

Memo

Juli 2019

Onderwerp: Toetsing afwegingskader wonen - Extra woningen locatie Gemeentewerf-IJsbaan Abbekerk

Zaaknummer: Z-17-006577

Steller: Y. Pijcke

Team: RO

Aan: Regionale kerngroep wonen

Status: Definitief

Reden: Ter bespreking

De gemeente Medemblik gaat het braakliggend terrein van de voormalige gemeentewerf en de naastgelegen ijsbaan ontwikkelen voor woningbouw. De locatie Gemeentewerf-IJsbaan Abbekerk is voor maximaal 20 woningen opgenomen in de kwantitatieve programmering voor de gemeente Medemblik. Tijdens de vergadering VVRE op 4 oktober 2018 is kennis genomen van het woningbouwplan en is het plan regionaal afgestemd.

De mogelijkheid doet zich voor om het plangebied van de Gemeentewerf-IJsbaan uit te breiden. Grenzend aan het plangebied bevindt zich een horecagelegenheid. Doordat deze horecagelegenheid verhuist naar een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA/IKC) ontstaat er op de huidige locatie van de horecagelegenheid ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Een projectontwikkelaar is voornemens om op de locatie van de horecagelegenheid 16 koopappartementen te ontwikkelen en op de gronden van de huidige ijsbaan 5 starterswoningen en 4 eengezinswoningen. In het reeds afgestemde woningbouwplan is echter uitgegaan van 6 eengezinswoningen op de gronden van de huidige ijsbaan.

Dit initiatief voor 16 koopappartementen en 3 extra woningen op de gronden van de huidige ijsbaan is niet opgenomen in de kwantitatieve programmering voor de gemeente Medemblik. De 19 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 het plangebied kan worden uitgebreid.

Toetsing afwegingskader wonen (zie bijlage 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	Weeshuis
	16	Kop Nieuwstraat
	19	Gemeentewerf-IJsbaan Abbekerk
Restant lokale ruimte	270	

2. Ja. Ondanks dat het plan is gelegen in de kleine kern Abbekerk is het aantal woningen passend. De maximaal 20 woningen die in oktober 2018 zijn afgestemd staan in de Woonvisie Medemblik. De 19 extra woningen worden geput uit de lokale ruimte. In Abbekerk heeft lange tijd geen woningbouw plaatsgevonden. Uit onderzoek van Bureau Stedelijke Planning (bijlage 3) blijkt dat er de komende jaren circa 30 woningen gerealiseerd moeten worden in Abbekerk om aan de lokale vraag te voldoen. De locaties Nieuwe Veld en Vekenweg/Reigersweg, zoals benoemd in de Structuurvisie Gemeente Medemblik 2012-2022, kunnen niet ontwikkeld

worden door de begrenzing van het weidevogelleefgebied. Voor Abbekerk betekent dit dat kansen voor woningbouw zich binnen BSG moeten voordoen. Deze herontwikkeling biedt daartoe mogelijkheden.

3. Ja. Het plan past binnen de regionale kwantitatieve behoefte (zie punt 1). Het plan past ook binnen de regionale kwalitatieve behoefte. De gehele ontwikkeling bestaat uit een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor alle doelgroepen. Met dit initiatief worden 3 rijwoningen en 16 koopappartementen voor kleine huishoudens toegevoegd. Het totale programma bestaat dan uit:
 - 5 vrijstaande woningen
 - 9 rijwoningen (1 blok met 5 starterswoningen en 1 blok met 4 eengezinswoningen)
 - 8 huurappartementen (sociale huur) voor kleine huishoudens
 - 16 koopappartementen voor kleine huishoudens
4. Ja. Het plangebied ligt binnen BSG en is op dit moment de enige mogelijkheid voor woningbouw in de kern Abbekerk.
5. Ja. De locatie past binnen de regionale behoefte (zie punt 1) en de locatie is wel binnen BSG (zie punt 4). Op de locatie geldt geen provinciaal beschermingsregime. Het plangebied wordt ontsloten voor de auto en de fiets. Bij afslag 10a Abbekerk van de A7 bevindt zich een busstation.

Toetsing Westfries vooruitdenken (zie bijlage 2):

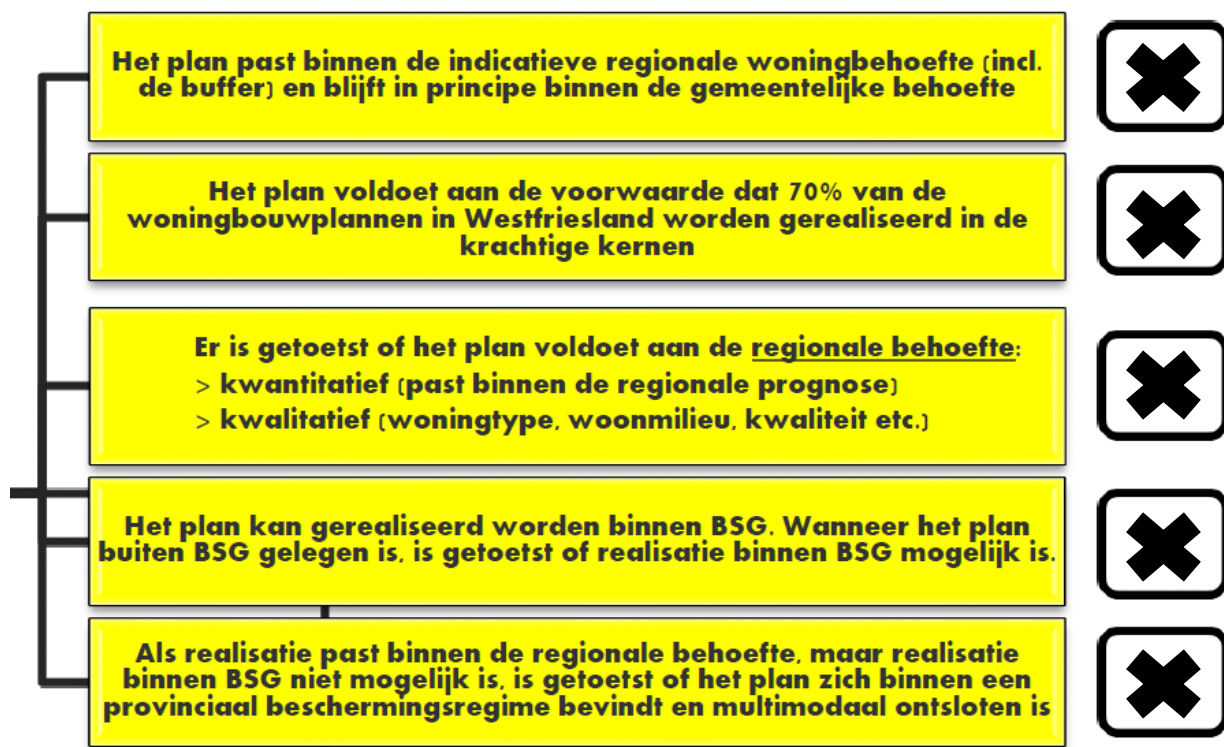
1. Ja. Het plan voorziet al in 8 huurappartementen (sociale huur). Met het initiatief worden extra rijwoningen toegevoegd, waarvan 1 blok met 5 starterswoningen (CPO). Deze woningen vallen onder de goedkope koop.
2. Ja. Door vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen stijgt de behoefte aan levensloopgeschikte en nultredenwoningen de komende jaren. Alle woningen worden levensloopbestendig gebouwd. Beide appartementencomplexen worden voorzien van een lift en dragen hiermee bij aan het langer zelfstandig wonen.
3. Ja. Het plan levert een positieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen. De woningen worden gasloos en volgens de laatste energetische normen opgeleverd.
4. Nee. Het plan betreft overwegend koopwoningen, behalve de 8 huurappartementen (sociale huur).
5. Nee. De kern Abbekerk is geen OV-knooppunt. De kern heeft wel een busstation, gelegen langs de A7, op loop- en fietsafstand van de kern en voorzien van fietskluizen.
6. Nee. Uit onderzoek van Bureau Stedelijke Planning (bijlage 3) blijkt dat de instroom vanuit andere grote Noord-Hollandse steden toeneemt in de gemeente Medemblik. Met name woningzoekenden in Amsterdam verhuizen steeds vaker naar de gemeente. De krappe woningmarkt in de MRA, waar ruime, grondgebonden woningen voor (jonge) gezinnen beperkt voor handen zijn. Hierbij wordt aangetekend dat instromende gezinnen doorgaans kiezen voor een kern met een hoger voorzieningenniveau dan Abbekerk (bijvoorbeeld hoofdkern Medemblik).
7. Ja. Het plan voorziet in 19 extra woningen voor kleine huishoudens en draagt daarmee bij aan de versnellingsopgave. Het bestemmingsplan kan na regionale afstemming snel in procedure worden gebracht.

8. Ja. De ontwikkeling bestond al uit een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Hieraan worden nu nog extra rijwoningen toegevoegd en koopappartementen. Het accent ligt op woningen in het betaalbare segment. Conform de bevolkingsprognose zijn deze 19 extra woningen voor kleine huishoudens, ongeacht de leeftijd (starters, senioren). Appartementen voorzien in de behoefte aan gelijkvloers wonen.
9. Ja. Belangrijke doelgroepen zijn: starters, senioren en mensen met lage inkomens. De 19 extra woningen (rijwoningen en koopappartementen) zijn speciaal voor deze doelgroepen (starters en senioren) bedoeld. Het plan voorzag al in 8 huurappartementen (sociale huur) voor mensen met lage inkomens.
10. Ja. Het woningbouwprogramma is aantrekkelijk voor een mix aan doelgroepen en onderscheidt zich van de bestaande woningvoorraad door het realiseren van nieuwbouwwoningen en de toevoeging van appartementen. De locatie is een inbreidingslocatie. De voormalige gemeentewerf wordt gesaneerd, waardoor verharding en opstallen verdwijnen. De ontwikkeling betekent dan ook een kwalitatieve verbetering van de woonomgeving in het dorpshart van Abbekerk, nabij de kerk, de supermarkt en het dorpshuis (tevens de locatie van de nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA/IKC).

Conclusie

Het plan voldoet aan het afwegingskader wonen en aan de uitgangspunten van het Westfries Vooruitdenken. Het toevoegen van 19 woningen aan het plangebied Gemeentewerf-IJsbaan past binnen de uitgangspunten van het woonbeleid en is een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging op de woningvoorraad in Westfriesland.

Bijlage 1: Toetsing afwegingskader wonen



Bijlage 2: Westfries vooruitdenken

	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 3: Woningmarktonderzoek drie locaties Abbekerk (Bureau Stedelijke Planning, 10 mei 2019)

WONINGMARKTONDERZOEK DRIE LOCATIES ABBEKERK

10 MEI 2019



WONINGMARKTONDERZOEK DRIE LOCATIES ABBEKERK

10 MEI 2019

Status:

Eindrapportage

Datum:

10 mei 2019

Een product van:

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

Team Wonen

Dr. Pieter van der Heijde

Tim Polman MSc.

Erik Overgaag MSc. BBE

Voor meer informatie: Dr. Pieter van der Heijde, pvdh@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Medemblik



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: 2019.W.117

Referentie: Eindrapportage 2019.W.117 Medemblik MO Abbekerk 100519

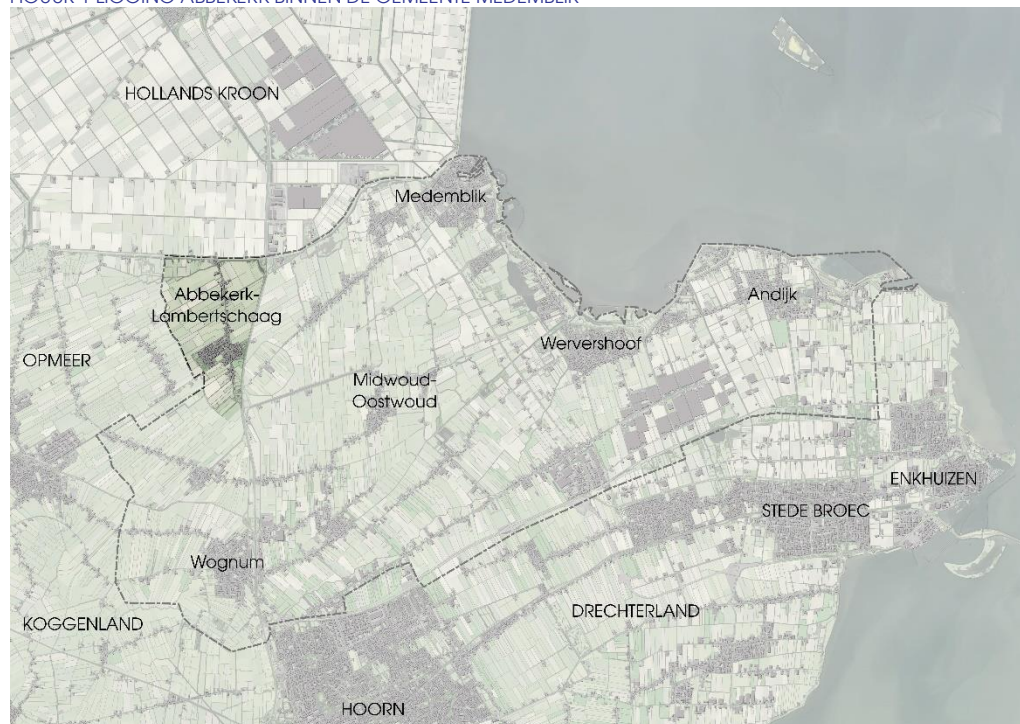
	INLEIDING	7
1	BELEID.....	8
2	ABBEKERK EN DE ONTWIKKELLOCATIES	10
3	DEMOGRAFISCHE TRENDS	13
4	KANSRIJKE DOELGROEPEN	16
5	TRENDS IN WONEN	18
6	WONINGMARKT.....	22
	6.1 REGIONALE WONINGMARKT WEST-FRIESLAND	
	6.2 HUIDIGE WONINGVOORRAAD IN ABBEKERK	
	6.3 HUIDIG AANBOD IN REGIO ABBEKERK	
	6.4 CONCURREREND AANBOD IN REGIO ABBEKERK	
7	CONCLUSIE EN ADVIES.....	30
	7.1 POSITIONERING EN PROGRAMMA	
	7.2 MEERWAARDE VOOR ABBEKERK EN MEDEMBLIK	

INLEIDING

De gemeente Medemblik heeft een 5-jaren-plan opgesteld voor de kern Abbekerk (Figuur 1). Onderdeel van dit plan is onder meer de ontwikkeling van een nieuwe multifunctionele accommodatie (dorpshuis) met hierin ruimte voor een gymzaal, basisschool en commerciële functies, waaronder horeca. Door deze functies te concentreren, komt de locatie van de huidige basisschool De Plaats vrij voor ontwikkeling van woningen. Doordat ruimte wordt geboden aan nieuwe horeca in de multifunctionele accommodatie kan ook de locatie van horecagelegenheid Het Nieuwe Bonte Paard worden herontwikkeld naar woningen. Ten slotte neemt de gemeente de voormalige gemeentewerf en de nog uit te plaatsen ijsbaan mee in het 5-jaren-plan. Ook hier komt ruimte voor woningbouw.

De gemeente Medemblik heeft aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd om een kansrijk woningprogramma op te stellen dat optimaal aansluit op de woonwensen van kansrijke doelgroepen en de mogelijkheden die de locaties bieden. Daarnaast heeft de gemeente gevraagd inzicht te bieden in de meerwaarde van de ontwikkeling van deze locaties voor Abbekerk en de gemeente Medemblik.

FIGUUR 1 LIGGING ABBEKERK BINNEN DE GEMEENTE MEDEMBLIK



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Kadaster (2019)

1 BELEID

In onderstaand kader zijn kort de belangrijkste punten uit het gemeentelijke en regionale beleid dat relevant is voor de ontwikkeling van de drie locaties in Abbekerk.

BELEIDSSTUK	RELEVANTE INHOUD
Gemeentelijk	
Kernvisie Abbekerk-Lambertschaag 2018	Door provinciale besluitvorming kan Abbekerk niet meer verder uitbreiden buiten de bebouwde kom omdat het omliggend gebied is aangemerkt als beschermd weidevogelgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen daarom alleen binnen de kern plaatsvinden. Daarnaast is een limiet gesteld aan het aantal nieuw te bouwen woningen. Voor Abbekerk-Lambertschaag is er een limiet van twintig woningen. De inwoners hebben aangegeven behoefte te hebben aan betaalbare woningen voor starters, gezinswoningen en levensloopbestendige woningen voor senioren zowel in de koop- als huursector. Hiertoe wordt per plan bepaald aan welk type woningen behoefte is. Als oplossingsrichtingen wordt aangedragen accommodaties te verplaatsen of samen te voegen waardoor in de kern Abbekerk meer ruimte vrijkomt voor woningbouw. Daarnaast in overleg met de provincie de beperkingen op nieuwbouw rond Abbekerk op te heffen.
Programma wonen 2018 – 2026, gemeente Medemblik	Begin 2018 is het Programma Wonen 2018 t/m 2026 vastgesteld en de Woonvisie Medemblik komen te vervallen. De belangrijkste hoofdpunten van het programma zijn: • De gemeente wil boven de eigen behoefte bouwen om de druk vanuit de Metropoolregio op te vangen en het eigen draagvlak te versterken. Niet alleen in de hoofdkern, maar ook in de kleinere kernen, gericht op senioren en het behouden van jongeren. • In totaal mag de gemeente van de provincie 1.200 woningen bouwen. Samen met de regio wordt er gelobbyd voor meer bouwruimte. • Tot 2020 komen er 200 nieuwe huurwoningen bij. Als de wachttijden van de corporaties oplopen kan dit aantal worden opgehoogd. • Met het oog op de nieuwbouwambities vindt de gemeente het belangrijk dat er ook op de lange termijn wordt ingespeeld op woonwensen. Daarom heeft de gemeente een aantal criteria opgesteld voor de plannen die nog te beïnvloeden zijn. Bijvoorbeeld eigen inbreng van de bewoners, woningen voor middeninkomens, starters, flexwonen en het luxe segment. • Ouderen en zorgbehoevende moeten langer thuis blijven wonen. Hiervoor is een geschikte woningvoorraad nodig. • De gemeente wil onderzoeken of er vraag is naar bijzondere woonconcepten en heeft daarom 6 experimenten aangewezen (o.a. tiny houses, hofjes voor ouderen en middeldure huur).
Regionaal beleid	
Regionale woonvisie West- Friesland (2017)	De Regionale woonvisie West-Friesland heeft vijf regionale speerpunten: • Bestaande voorraad: Kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen. • Vitale kernen: Richten op kansrijke producten en locaties. • Nieuwbouw: De woningmarkt versterken door vooral in te zetten op onderscheidende en complementaire producten. • Scheiden van wonen en zorg: Langer zelfstandig wonen bevorderen. • Flexibel kader: Houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven. Het bouwen voor doorstroming is belangrijk in West-Friesland, te meer dit in de crisis flink is gestagneerd. Doorstroming wordt bereikt door aantrekkelijke woningen en woonmilieus te ontwikkelen.

	De hoofdpunten van de woonvisie zijn vertaald in actiepunten in het Regionaal Uitvoerings Programma (RAP). Hierin zijn regionaal afspraken gemaakt ten aanzien van de verdeling van nieuwbouwwoningen naar gemeente. Overigens is de gemeente Medemblik aanzienlijk ambitieuzer met betrekking tot het inspelen op de woningvraag dan waarvoor ruimte wordt gegeven in het RAP, door ook in te willen spelen op de vraag vanuit de MRA (zie hierboven).
Holland boven Amsterdam (2018), Ontwikkel-maatschappij Noord-Holland-Noord	Ook de Regio Noord-Holland-Noord, waar gemeente Medemblik deel van uitmaakt, merkt dat de druk op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) steeds verder toeneemt. In deze visie biedt de regio aan om extra woningen te bouwen en bouwlocaties sneller tot ontwikkeling te laten komen om zo bij te dragen aan het verlichten van de druk op de woningmarkt in de MRA.

Betekenis beleid voor de ontwikkelingen Abbekerk:

De gemeente, de regio West-Friesland en de Ontwikkelmaatschappij Noord-Holland-Noord hebben flinke bouwambities, ook voor de vraag vanuit de MRA. Stimuleren van doorstroming door aantrekkelijke woningen en woonmilieus toe te voegen is hierbij belang, mede omdat de doorstroming tijdens de crisis en door de beperkte nieuwbouw tot stilstand is gekomen.

- De gemeente geeft aan ook in de kleinere kernen (zoals Abbekerk) te willen bouwen, dit om dorpsgebonden jongeren vast te houden en ruimte te bieden aan ouderen om door te stromen. Ook is de gemeenten geïnteresseerd in bijzondere woonconcepten.
- In Abbekerk is alleen ruimte voor woningontwikkeling binnen de bebouwde kom, de ontwikkeling van drie inbreidingslocaties voldoet perfect aan deze beleidswens. Binnen Abbekerk is er behoefte aan woningen voor starters, gezinnen en ouderen.

CONCLUSIE: BELEID SLUIT AAN OP AMBITIES ABBEKERK >>

Door op een inbreidingslocatie te bouwen voor de vraag naar woningen in Abbekerk vanuit diverse doelgroepen, voldoen de plannen op de drie locatie in Abbekerk perfect aan de diverse beleidsambities.

2 ABBEKERK EN DE ONTWIKKELLOCATIES

Abbekerk vormt samen met Lambertschaag¹ een van oudsher agrarisch lintdorp met circa 2.400 inwoners. Abbekerk is binnen de gemeente Medemblik te typeren als een middelgrote, landelijke kern met enkele dorpse voorzieningen (o.a. Spar-supermarkt, huisarts en dorps huis). Abbekerk is door de ligging aan de A7 met de auto goed bereikbaar in de regio en ligt centraal tussen de gemeentelijke hoofdkern Medemblik en het regionale centrum Hoorn. Met buslijn 134 heeft Abbekerk ook aansluiting op het regionale openbaar vervoersnetwerk waarmee de inwoners in 15 minuten op het intercitystation van Hoorn zijn.

DE ONTWIKKELLOCATIES >>

De gemeente Medemblik wil in het kader van het 5-jaren-plan aan de slag met de ontwikkeling van de volgende drie ontwikkellocaties in Abbekerk:

- de herontwikkeling van horecagelegenheid Het Nieuwe Bonte Paard in de Dorpsstraat in Abbekerk, hier is ruimte voor 15 appartementen;
- de bouw van 5 tot 10 woningen op de locatie van openbare basisschool De Plaats;
- de realisatie van 8 appartementen, 6 vrijstaande woningen en 6 geschakelde woningen op de locatie van de gemeentewerf en de ijsbaan.

De drie ontwikkellocaties liggen dicht bij elkaar in de buurt (Figuur 2). Hieronder volgt een korte beschrijving van de drie locaties.

¹ In de CBS-indeling die ook in de Primos-prognose gebruikt wordt, worden Abbekerk en Lambertschaag als één wijk (Abbebroek) beschouwd. Gezien Abbekerk en Lambertschaag ook een historisch eenheid vormen, zien we in dit onderzoek de beide kernen als primair onderzoeksgebied, aangeduid als 'Abbekerk'.

FIGUUR 2 ONTWIKKELLOCATIES IN ABBEKERK



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Locatie Het Nieuwe Bonte Paard

Door het verplaatsen van de horeca naar de nieuwe multifunctionele accommodatie komt de huidige locatie van horecagelegenheid Het Nieuwe Bonte Paard van circa 904 m² leeg te staan. Het pand ligt centraal in Abbekerk bij de kruising van de Kerkweg en de Dorpsstraat (de hoofdstraat van Abbekerk waarlangs het oorspronkelijke lintdorp is ontstaan). In de huidige opzet is het pand echter alleen via de Kerkweg toegankelijk en parkeren bezoekers van de horecagelegenheid aan de achterzijde van het pand (bij de gemeentewerf). De gemeente ziet op deze locatie ruimte voor 15 appartementen.

FIGUUR 3 HET NIEUWE BONTE PAARD



Locatie De Plaats

Door het integreren van de basisschool in de nieuwe multifunctionele accommodatie komt de locatie van de huidige openbare basisschool De Plaats vrij. Deze locatie van circa 3.745 m² ligt middenin een bestaande woonwijk uit de jaren zeventig ('bloemkoolwijk') aan de Schoolwerf en de Opvang. De basisschool ligt (gevoelsmatig) ver van het centrum van Abbekerk (op circa 5 minuten lopen van de Spar). De gemeente voorziet de bouw van 5 tot 10 woningen op deze locatie. In de huidige situatie is de locatie goed ontsloten voor langzaam verkeer en autoverkeer.

FIGUUR 4 OBS DE PLAATS



Locatie Gemeentewerf/Ijsbaan

Deze locatie ligt achter Het Nieuwe Bonte Paard en dus ook centraal in het dorp. Omdat de locatie op dit moment vrijwel volledig is ingebouwd en per auto alleen ontsloten is via de Kerkweg ligt de locatie op dit moment enigszins geïsoleerd ten opzichte van de omgeving. De locatie bestaat uit drie delen. Het noordelijke deel omvat de gemeentewerf dat sinds de laatste gemeentefusie met Medemblik niet meer wordt gebruikt. Het zuidelijke deel bevat een ijsbaan die verplaatst wordt. Tussen de voormalige gemeentewerf (circa 3.200 m²) en de ijsbaan (circa 3.700 m²) ligt een parkeerterrein dat ook gebruikt wordt voor bezoekers van omliggende voorzieningen (waaronder Het Nieuwe Bonte Paard en de schietvereniging die buiten deze ontwikkellocatie valt).

FIGUUR 5 GEMEENTEWERF ABBEKERK



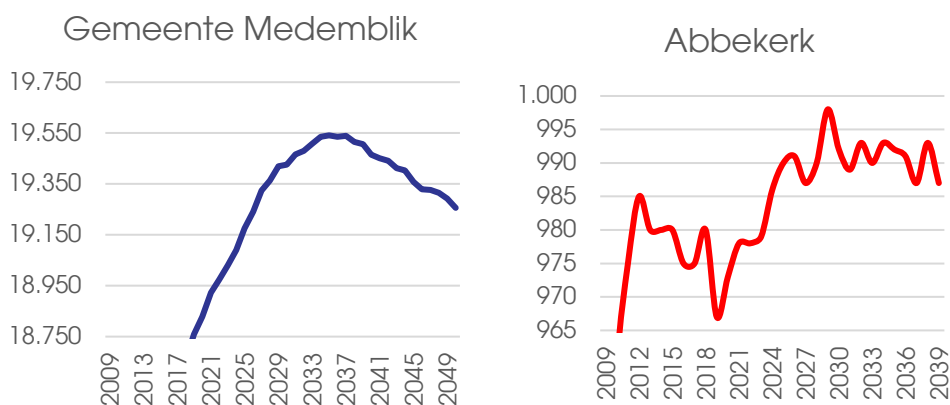
3 DEMOGRAFISCHE TRENDS

Abbekerk telt op dit moment circa 965 huishoudens. Dit is 5% van het totale aantal huishoudens in de gemeente Medemblik (circa 18.760 huishoudens).

In Abbekerk groeit het aantal huishoudens tot 2029 met 3% (ruim 30 huishoudens) naar 998 om in de periode 2029-2039 te stabiliseren. Er moeten de komende jaren dus circa 30 woningen in Abbekerk gerealiseerd worden om aan de lokale vraag te voldoen.

In de gemeente Medemblik neemt tot 2029 het aantal huishoudens toe met 3,5% (een groei van 661 huishoudens). In de periode 2029-2039 stagneert de groei van het aantal huishoudens en komen er in totaal circa 87 huishoudens bij (Figuur 6).

FIGUUR 6 HUISHOUDENSONTWIKKELING ABBEKERK EN GEMEENTE MEDEMBLIK

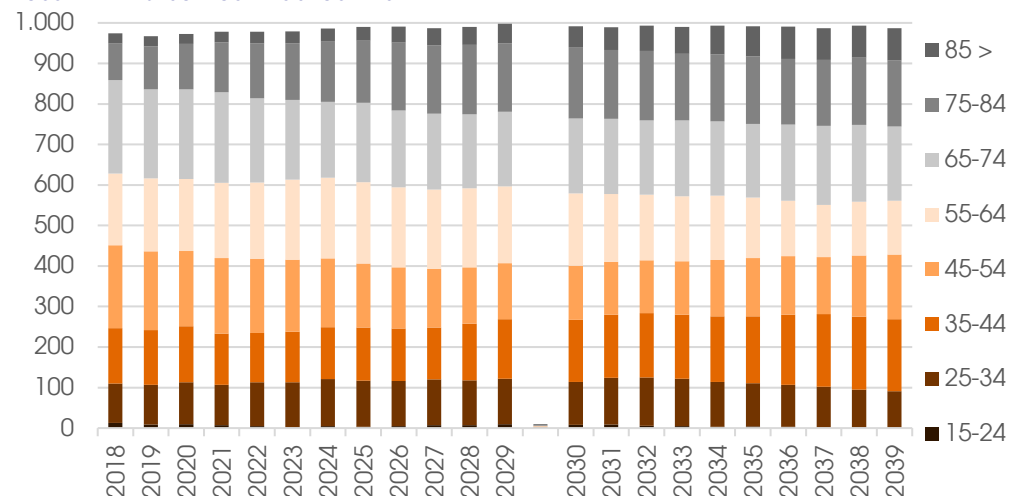


Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van ABF Research (2019)

ONTGROENING EN VERGRIJZING >>

Hoewel het aantal huishoudens na 2030 niet meer verder groeit, verandert de samenstelling van de huishoudens wel. Zo zorgt de sterke vergrijzing in de gemeente Medemblik tot 2039 voor een verdubbeling van het aantal huishoudens boven de 75 jaar. Ook in Abbekerk zorgt de vergrijzing voor bijna een verdubbeling van het aantal 75+-huishoudens (Figuur 7). Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorieën tot 75 jaar neemt overwegend af met uitzondering van de 35-44-jarigen (vooral gezinnen) die sterk in omvang toenemen.

FIGUUR 7 LEEFTIJDOPBOUW HUISHOUDENS ABBEKERK

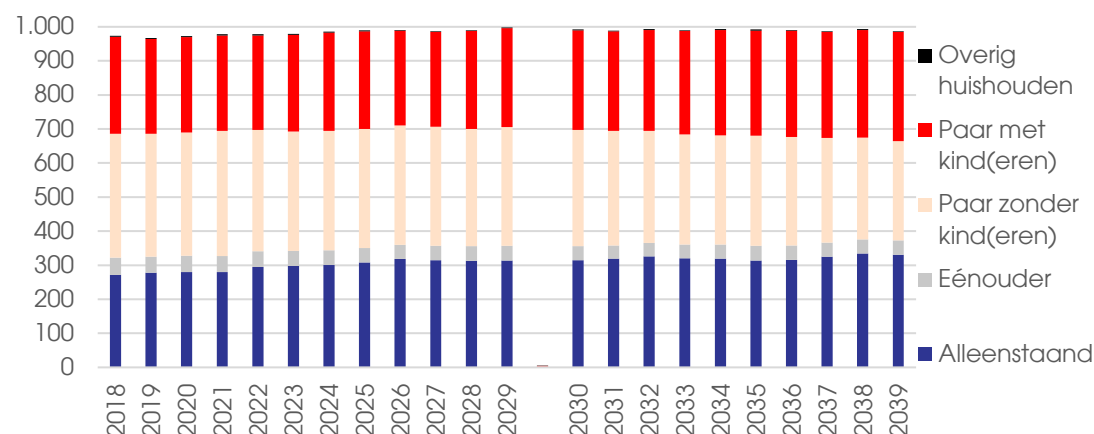


Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van ABF Research (2019)

HUISHOUDENSVERDUNNING, MAAR OOK EEN GROEI VAN AANTAL GEZINNEN >>

Logisch gevolg van de vergrijzing is een toename van het aantal alleenstaanden en empty-nesters. In de hele gemeente Medemblik zien we dan ook een toename van het aantal alleenstaanden en van het aantal paren zonder kinderen. In Abbekerk is ook sprake van een toename van het aantal alleenstaanden, maar ook een toename van het aantal gezinnen (paren met kinderen). Hiermee onttrekt Abbekerk zich aan de landelijke en gemeentelijke trend van de daling van het aantal gezinnen. In Abbekerk is in de komende jaren dus nog behoefte aan nieuwe woningen voor gezinnen.

FIGUUR 8 HUISHOUDENSSAMENSTELLING ABBEKERK



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van ABF Research (2019)

STERKE REGIONALE WONINGMARKT, INSTROOM UIT MRA >>

De woningmarkt van de gemeente Medemblik is vooral lokaal. 53% van het aantal verhuizingen vindt binnen de gemeentegrenzen plaats. De gemeente heeft daarnaast vooral een sterke verhuisrelatie met andere West-Friese gemeenten (in het bijzonder met Hoorn).

De instroom vanuit andere grote Noord-Hollandse steden neemt toe in de gemeente Medemblik. Met name woningzoekenden in Amsterdam verhuizen steeds vaker naar de gemeente. De krappe woningmarkt in de MRA, waar ruime, grondgebonden woningen voor (jonge) gezinnen beperkt voor handen zijn. Hierbij moet wel worden aangetekend dat instromende gezinnen doorgaans kiezen voor een kern met een hoger voorzieningenniveau dan Abbekerk (bijvoorbeeld hoofdkern Medemblik).

4 KANSRIJKE DOELGROEPEN

Abbekerk biedt een (centrum)dorps woonmilieu met een goede bereikbaarheid, dorpse voorzieningen en een groene woonomgeving. In de nabijheid zijn stedelijke voorzieningen te vinden in onder meer Medemblik en Hoorn.

De nabijheid van voorzieningen maakt de locaties aantrekkelijk voor een brede doelgroep. Op korte termijn zien we behoefte aan huisvesting in alle leeftijdscategorieën in Abbekerk. Zo neemt aan de ene kant het aantal ouderen toe, maar neemt aan de andere kant het aantal gezinnen toe die waarde hechten aan een ruime woning in een rustig dorps woonmilieu.

Vanuit Abbekerk leeft ook de wens meer betaalbare starterswoningen te realiseren. Starters zoeken over het algemeen een woonplaats met een hoger voorzieningenniveau dan Abbekerk. Wel zien we binnen Abbekerk kansen voor dorpsgebonden starters: jongeren uit Abbekerk die graag in hun eigen dorp willen blijven wonen.

Op basis van de locatiekwaliteiten en demografische ontwikkeling zien wij de volgende doelgroepen als het meest kansrijk voor de locaties binnen Abbekerk:

- **Dorpsgebonden starters:** deze groep groeit de komende 10 jaar nog in Abbekerk en is bovendien bovengemiddeld verhuisgeneigd. Deze groep jongeren heeft een binding met Abbekerk en zoekt dan ook specifiek een woning in Abbekerk.
- **Gezinnen:** tegen landelijke en regionale trends in groeit deze groep nog in Abbekerk in de komende jaren. Dit is dan ook een interessante doelgroep voor de ontwikkelingen op de drie locaties in Abbekerk. Gezinnen zoeken vooral een ruime woning met parkeervoorziening in een rustig dorps woonmilieu in de buurt van voorzieningen (scholen, sportvoorzieningen). De centrale ligging tussen Medemblik en Hoorn maakt Abbekerk ook geschikt voor forensen die in één van deze kernen of in de Randstad werken.
- **Empty-nesters (55+)** vormen een omvangrijke, eigenzinnige groep. Empty-nesters geven de voorkeur aan nieuwbouw in een groene, dorpse woonomgeving. De stedelijke voorzieningen van Hoorn, Medemblik en Enkhuizen om de hoek maken Abbekerk tot een ideale uitvalsbasis.
- **Vitale senioren:** het aantal ouderen (65+) neemt sterk toe. Ouderen zijn weliswaar beperkt verhuisgeneigd, maar steeds meer ouderen kiezen ervoor kleiner en gelijkvloers te wonen in de directe nabijheid van voorzieningen. Appartementen op inbreidingslocaties bieden hiervoor uitkomst.

We hebben de ontwikkeling en de woonvoorkeuren van de meest kansrijke doelgroepen in beeld gebracht in Figuur 9. De verhuiscapaciteit en voorkeur voor het (centrum)dorpse woonmilieu zijn afgeleid uit het meest recente woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2018).

FIGUUR 9 KENMERKEN EN WOONWENSEN VAN KANSRIJKE DOELGROEPEN VOOR ABBEKERK



Dorpsgebonden starters

Ontwikkeling		
	Abbekerk	Gemeente
2019-2029	+15	-119
2029-2039	-31	-170

Verhuiscapaciteit: 55%

(Centrum)dorps: 55%

Kenmerken:	
• Jonger dan 35 jaar • Alleen of samen • Tweeverdieners, parttime of fulltime • MBO, HBO of universitair	

Woonvoorkeuren:	
• Net een baan en op zoek naar betaalbare huisvesting • Keren weer terug naar de regio in de nabijheid van familie en vrienden • Ligging van de woning nabij voorzieningen is belangrijk	



Dorpsgebonden gezinnen

Ontwikkeling:		
	Abbekerk	Gemeente
2019-2029	+8	-412
2029-2039	+30	-63

Verhuiscapaciteit: 42%

(Centrum)dorps: 53%

Kenmerken:	
• Overwegend tussen 25 en 55 jaar • Alleen of samen met thuiswonende kinderen • Fulltime of parttimebaan	

Woonvoorkeuren:	
• Verhuizen naar een grotere woning (liefst 4 kamers of meer) • Zoeken een woonomgeving die in de stad schaars of niet voorhanden is • Nabijheid van scholen, sportverenigingen en andere en voorzieningen voor (jonge) kinderen is belangrijk.	



Empty-nesters

Ontwikkeling:		
	Abbekerk	Gemeente
2019-2029	+10	+43
2029-2039	-45	-557

Verhuiscapaciteit: 26%

(Centrum)dorps: 39%

Kenmerken:	
• 55 tot 65 jaar • Alleen of samen • Vaak tweeverdieners • Middelbaar tot hoogopgeleid	

Woonvoorkeuren:	
• Zoeken een kleinere woning of willen graag weer in een dorp wonen. • Levensloopbestendigheid van meerwaarde • Hebben graag een extra (hobby/ logeer)kamer en een ruim balkon.	



Vitale senioren

Ontwikkeling:		
	Abbekerk	Gemeente
2019-2029	+48	+1.563
2029-2039	+25	+943

Verhuiscapaciteit: 23%

(Centrum)dorps: 42%

Kenmerken:	
• 65 jaar of ouder • Alleen of samen • Gepensioneerd • Laag, middelbaar of hoogopgeleid	

Woonvoorkeuren:	
• Verhuizen omdat ze kleiner willen wonen of vanwege zorgvraag. • Nabijheid van voorzieningen is van belang. • Zijn graag onder de mensen.	

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van WoON2018, ABF Research (2019)

5 TRENDS IN WONEN

Demografische, sociaal-culturele, economische en technologische ontwikkelingen leiden tot veranderende woonwensen. In dit hoofdstuk worden enkele trends en ontwikkelingen besproken die relevant zijn voor het programma in Abbekerk.

VERGRIJZING



Technologie maakt stappen, in elke sector en dus ook in de gezondheidszorg. Dit zorgt ervoor dat Nederlanders gemiddeld steeds ouder worden. Door de vergrijzing zijn aanpassingen voor deze bewoners nodig, bijvoorbeeld in woningen. Ouderen zijn vaak minder mobiel en mijden liever de trap, maar ook plekken als de badkamer en toilet dienen aangepast te worden. De afstand die ouderen af willen leggen tot voorzieningen, is korter dan voor andere leeftijdsgroepen.

Daarnaast hebben ouderen een grotere behoefte aan sociaal contact en cohesie. Vaak zijn er hierdoor gemeenschappelijke ruimtes die door hen worden gebruikt. Hoe ouder personen worden, des te groter de kans wordt dat zij weduwe/weduwnaar worden en ze langere tijd voor zichzelf zorgen.

KLEINERE HUISHOUDENS



De groei van het aantal kleinere huishoudens in Nederland leidt ook tot veranderende woonwensen. Kleinere huishoudens (een- en tweepersoonshuishoudens) zijn vaak een tijdelijke fase in het leven dat zich in alle levensfasen voortdoet: studenten, starters, gescheiden, senioren etc. Voor veel van deze huishoudens zijn dorpen aantrekkelijk; prijzen zijn lager, familie of kennissen kunnen hier wonen, maar ook wordt de rust hier vaak gevonden. Woningen hoeven minder groot te zijn voor deze groep. Ook betaalbaarheid is van belang voor singles (zij hebben maar beschikking over één inkomen). Daarbij zien we dat deelcultuur rondom de woning vaker wordt ingezet als middel tot ontmoeting.

BIJZONDERE WOONVORMEN



Mensen gaan steeds meer delen, van fietsenstallingen tot moestuinen tot dakterrassen. De motieven van mensen om te delen variëren van economisch (besparen van kosten), tot ideologisch (minder spullen bezitten) tot sociaal (ontmoeting en vermindering van eenzaamheid). Dit sociale element zien we ook terug in het wonen met gelijkgestemden. Ook deze woonvorm is sterk in opkomst, zowel onder jongeren als onder 55+’ers, voor wie ook het voor elkaar zorgen vaak een rol speelt. Woonvormen die meer sociale of ecologische aandacht hebben zijn ook in opkomst. Personen uit de stad die de rust opzoeken, willen graag iets anders. De stad is voor hen te druk en ze willen graag meer in contact zijn met de natuur en de medemens.

WONEN MET GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN >>

Een fenomeen dat op bovenstaande trends inspeelt is het wonen met gemeenschappelijke voorzieningen. Dorpen hebben vaak een hechte gemeenschap, daarom zijn gemeenschappelijke voorzieningen hierop goed van toepassing. Er zijn een aantal aandachtspunten voor het realiseren van woningen met gemeenschappelijke voorzieningen:

- **Sociale voorzieningen → gelijkgestemde doelgroepen:** Voorzieningen die ontmoeting faciliteren (woonkamers, gedeelde keukens) richten zich vaak op één specifieke en gelijkgestemde doelgroep. Vaak zijn werkende jongeren of 55+'ers de doelgroep.
- **Functionele voorzieningen → diversiteit aan doelgroepen:** Bij functionele voorzieningen (delen van gereedschap, auto's, fietsen, wasruimte) is een gelijkgestemde doelgroep minder van belang. Deze mensen delen vooral vanuit praktisch, economisch, flexibel of ideologisch oogpunt. Het community-element is minder van belang.

VOORBEELDPROJECTEN IN DE REGIO >>

Hieronder beschrijven wij twee voorbeelden van nieuwe woonconcepten in de regio waar wordt ingespeeld op de genoemde trends en waar ontmoeting wordt gestimuleerd.

Hof van Wognum



In het Hof van Wognum zijn recent 26 huurwoningen ontwikkeld, voor zowel ouderen als starters. Het project een hofjesstructuur, daardoor is er een gemeenschappelijke ruimte aanwezig waar bewoners kunnen verblijven. Het Hof van Wognum kent benedenwoningen, deze zijn bestemd voor senioren zijn levensloopbestendig. Door de mogelijkheid tot ontmoeting die deze woonvorm volop biedt, is het hofje een aantrekkelijk milieu voor senioren. Bovenop de benedenwoning zijn dubbele bovenwoningen gerealiseerd, deze zijn hoofdzakelijk bestemd voor starters. Door het combineren van doelgroepen ontstaat een gemêleerd milieu.

Bron: Breddels Architecten

Appartementen in oud verenigingsgebouw



Aan de Herenweg 6 in Hoogwoud het oude verenigingsgebouw uit 1925 getransformeerd naar woningen. Op dit moment zitten daar 7 woningen in. Het gebouw is gestript van behang, verf en oude kabels en leidingen. Nieuwe leidingen en kabels zijn wel geplaatst. De nieuwe bewoners moesten zelf de woning nog decoreren en het toilet en keuken te plaatsen. Hierdoor zijn de kosten voor ontwikkelaar lagen en ook de koper en om deze reden ook aantrekkelijker voor starters.

De woningen maken ook gebruik van een gezamenlijke ruimte, waardoor ontmoeting wordt gefaciliteerd. De woningen zijn gelijkvloers, waardoor het ook voor minder mobiele groepen aantrekkelijk is.

Bron: HB Bouw Opmeer

6 WONINGMARKT

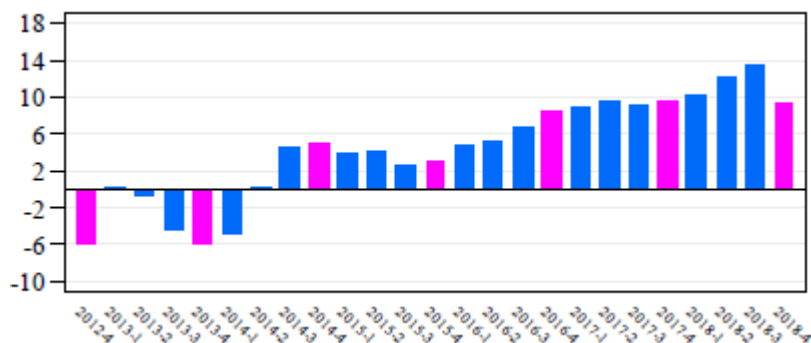
6.1 REGIONALE WONINGMARKT WEST-FRIESLAND

PRIJZEN STIJGEN DOOR, MAAR MINDER HARD >>

In West-Friesland is de woningmarkt de afgelopen jaren flink aangetrokken. Sinds half 2014 zijn de prijzen blijven stijgen ten opzichte van het jaar ervoor (Figuur 10). De prijzen stegen in het laatste kwartaal van 2018 minder hard dan de kwartalen daarvoor. Desalniettemin lagen de prijzen in het laatste kwartaal van 2018 nog steeds 9% hoger dan een jaar eerder. Dit komt overeen met het landelijke beeld.

- De gemiddelde transactieprijs per woning in de regio bedroeg in het laatste kwartaal van 2018 € 271.000.
- Het afgelopen jaar zijn de prijzen van 2-onder-1-kap-woningen relatief het sterkst gestegen (18%), van gemiddeld € 261.000 naar € 309.000. Ook de prijzen van tussenwoningen stegen hard (11%). De prijzen van hoekwoningen zijn het minst hard gestegen (4%).

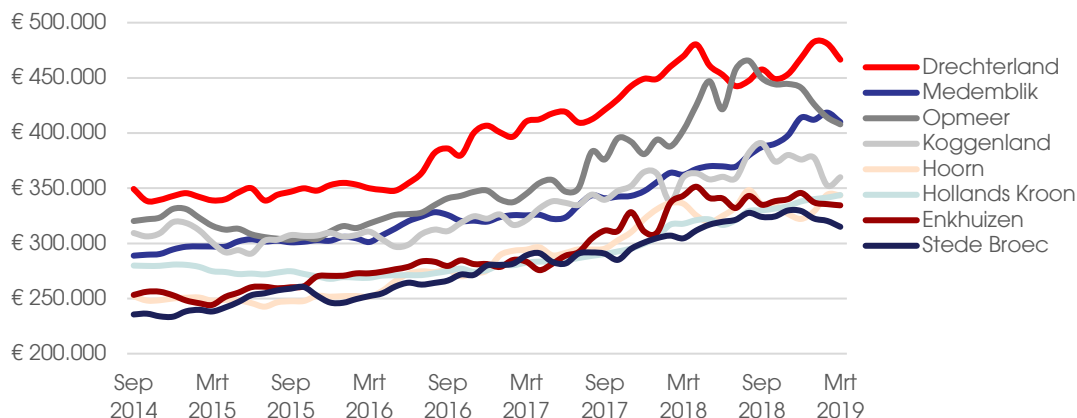
FIGUUR 10 TRANSACTIEPRIJSONTWIKKELING WEST-FRIESLAND TEN OPZICHTE VAN EEN JAAR EERDER



Bron: NVM (2019)

De gemiddelde vraagprijs in Medemblik is de laatste jaren bovengemiddeld sterk toegenomen, al lijkt de laatste maanden een stabilisatie te vinden (Figuur 11). In Medemblik zijn de prijzen momenteel het op een na hoogste van de regio (€ 409.881). Ook in de naast Abbekerk gelegen gemeente Opmeer zijn de vraagprijzen hard gestegen. Dit duidt op een steeds krappere wordende markt de omgeving van Abbekerk.

FIGUUR 11 GEMIDDELDE VRAAGPRIJS PER GEMEENTE IN DE REGIO, 2014-2019



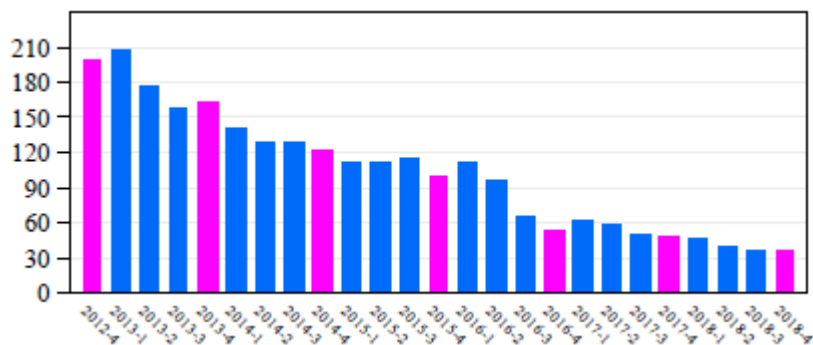
Bron: Huizenzoeker.nl

VERKOOPTIJDEN LOPEN TERUG >>

De gemiddelde verkooptijden laten een sterk aangetrokken woningmarkt zien. De verkooptijden zijn sterk gedaald. Momenteel staat een woning in de regio gemiddeld 36 dagen te koop (Figuur 12).

- Absoluut gezien verkopen appartementen het snelst (22 dagen). Gevolgd door tussenwoningen (27 dagen) en hoekwoningen (29 dagen). Vrijstaande woningen verkopen het minst snel in de regio (58 dagen). Ten opzichte van vorig jaar de verkooptijden van vrijstaande woningen wel het sterkst afgenomen (42% korter).

FIGUUR 12 VERKOOPTIJD (IN DAGEN)



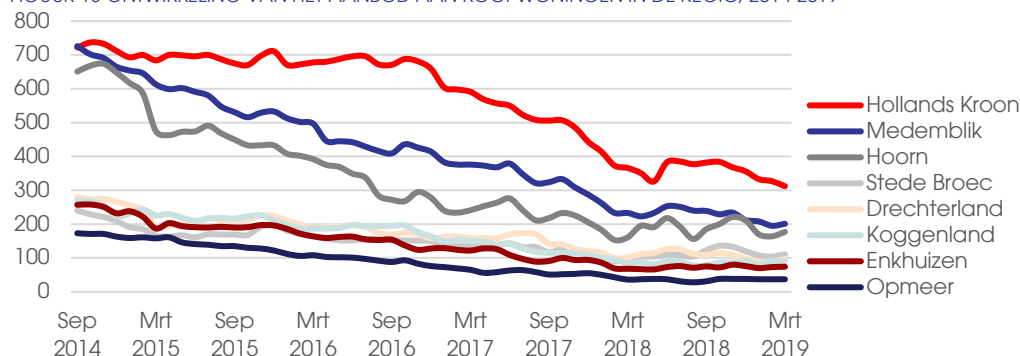
Bron: NVM (2019)

WONINGAANBOD LOOPT TERUG >>

Alle gemeenten in de regio laten een teruglopend aanbod zien. In de gemeente Medemblik is het woningaanbod meer dan gehalveerd en in de gemeente Opmeer is het geringe aanbod nog beperkter geworden (Figuur 13).

- Het aantal transacties in de regio is sterk teruggelopen in 2018 (-17%). Dit geldt voor alle woningtypen. De sterke daling van het aantal transacties en de stijging van de prijzen lijken dan ook veroorzaakt te worden door gebrek aan aanbod.

FIGUUR 13 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD AAN KOOPWONINGEN IN DE REGIO, 2014-2019



Bron: Huizenzoeker.nl

6.2 HUIDIGE WONINGVOORRAAD IN ABBEKERK

Abbekerk telt samen met Lambertschaag 987 woningen. Hiermee is Abbekerk een middelgrote kern in de gemeente Medemblik. 5% van de woningen in de gemeente staat in Abbekerk.

Slechts 5% van de woningvoorraad in Abbekerk bestaat uit appartementen. Dit aantal is relatief laag ten opzichte van andere middelgrote kernen in de gemeente Medemblik². In de gemeente Medemblik bestaat gemiddeld 13% van de woningvoorraad uit appartementen (Tabel 1).

TABEL 1 WONINGTYPEN IN ABBEKERK-LAMBERTSCHAAG

WONINGTYPEN	AANTAL	%
Vrijstaand	322	32%
Halfvrijstaand (2-onder-1)	160	16%
Halfvrijstaand (hoek)	204	21%
Rij-/tussenwoning	255	26%
Appartement	46	5%
TOTAAL	987	100%

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Kadaster (2019)

Het valt op dat de huidige appartementen in Abbekerk aan de rand van het dorp liggen, terwijl in het centrum nabij het dorps huis en de Spar juist veel vrijstaande en geschakelde woningen staan (Figuur 14). Hoewel de afstanden in Abbekerk klein zijn, zou het voor oudere doelgroepen die geen grote woning meer wensen aantrekkelijker zijn om zo dicht mogelijk bij de voorzieningen te wonen.

² CBS (2019); Kadaster (2019)

FIGUUR 14 WONINGEN IN ABBEKERK NAAR WONINGTYPE



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Kadaster (2019)

In de afgelopen decennia is van de traditionele lintbebouwing in Abbekerk afgeweken door diverse kleinschalige uitbreidingen (Figuur 15). De laatste 10 jaar is er vrijwel niets gebouwd in Abbekerk. In de decennia daarvoor zijn in de uitbreidingsbuurten Parkwijk, Parkwijk-Noord en Wipmolenstraat woningen relatief ver van het centrum van Abbekerk (dorpshuis, Spar) ontwikkeld.

Om het centrum meer tot leven te laten komen is het interessanter in de nabijheid van het dorpshuis nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. De ontwikkeling van nieuwe locaties, en dan met name appartementen voor jongeren en ouderen in Het Nieuwe Bonte Paard kunnen bijdragen aan levendigheid en de opwaardering van het dorpshart.

FIGUUR 15 WONINGEN IN ABBEKERK NAAR BOUWJAAR



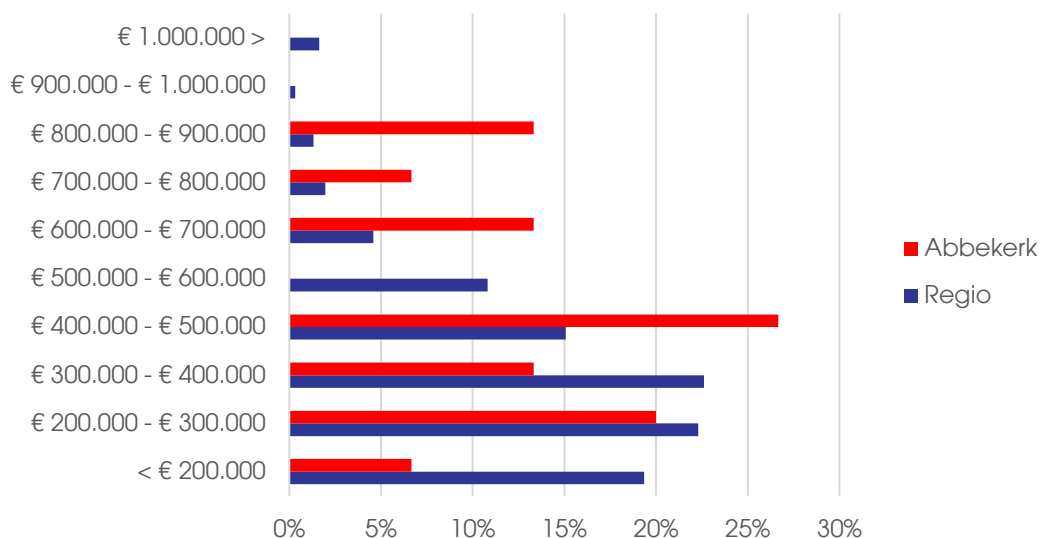
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Kadaster (2019)

6.3 HUIDIG AANBOD IN REGIO ABBEKERK

In de gemeenten rondom Abbekerk (gemeenten Medemblik en Opmeer) stonden op 5 april 2019 305 woningen te koop, waarvan 15 in Abbekerk, dit is slechts 1,5% van de totale voorraad. Dit duidt op een zeer krappe woningmarkt.

Het aanbod in Abbekerk bevindt zich in vergelijking met de rest van de regio overwegend in het segment tussen de € 400.000 en de € 500.000 en relatief weinig in de meer betaalbare segmenten onder de € 400.000 (Figuur 16). De gemiddelde vraagprijs ligt zelfs een ton boven de gemiddelde vraagprijs in de regio. Er is dus nauwelijks meer een betaalbare woning te vinden in Abbekerk.

FIGUUR 16 HUIDIG AANBOD IN DE REGIO IN VRAAGPRIJZEN



Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van inventarisatie Funda 05-04-2019

In de regio worden momenteel 8 appartementen aangeboden. 6 appartementen staan in de kern Medemblik.

- Het afgelopen jaar zijn er in de regio 547 grondgebonden woningen, 37 appartementen en 21 bouw kavels verkocht. In Abbekerk zijn enkel 23 grondgebonden woningen verkocht.
- 5% van de woningvoorraad in Abbekerk bestaat uit appartementen. Toch staat momenteel geen enkel appartement te koop noch heeft er afgelopen jaar een appartement te koop gestaan. Dit duidt op een tekort aan appartementen in Abbekerk. Hierdoor kunnen starters of senioren die momenteel een appartement in Abbekerk zoeken niet in hun eigen kern terecht.

TABEL 2 HUIDIG AANBOD IN ABBEKERK EN DE REGIO

KERN	AANTAL WONINGEN	GEM. VRAAGPRIJS	GEM. WOONOPPERVLAK
Abbekerk	15 grondgebonden woningen	Grondgebonden: € 474.900	Grondgebonden: 189 m ²
Regio	297 grondgebonden woningen 8 appartementen	Grondgebonden: € 377.206 Appartement: € 218.971	Grondgebonden: 167 m ² Appartement: 112 m ²

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van inventarisatie Funda 05-04-2019

6.4 CONCURREREND AANBOD IN REGIO ABBEKERK

In de gemeente Medemblik bestaan op dit moment 27 harde plannen³ voor 618 woningen tot 2028⁴. Van deze 618 woningen zijn geen woningen voorzien in Abbekerk. Hiermee is dus nog niet in de toekomstige lokale woningvraag in

³ Plannen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan

⁴ Plan capaciteit Noord-Holland (2019) op basis van door de gemeenten verstrekte gegevens van begin 2018

Abbekerkerk voorzien. In de naastgelegen gemeente Opmeer liggen harde plannen voor nog eens 376 woningen.

De plannen in beide gemeenten concentreren zich met name rond uitbreidingslocaties. Van de 29 harde plannen zijn 15 plannen op uitbreidingslocaties samen goed voor 728 van de in totaal 994 geplande woningen.

In de woningen opgenomen in harde plannen bestaat 83% uit grondgebonden woningen en 17% uit appartementen. Van alle woningen opgenomen in de vier harde plannen op inbreidingslocaties bestaat 73% uit grondgebonden woningen en 27% uit appartementen (72 appartementen). Opvallend is dat deze plannen allemaal in grotere kernen liggen dan Abbekerkerk.

Concurrentie voor Abbekerkerk beperkt

Kwalitatief concurreren weinig plannen met de drie projecten in Abbekerkerk (Tabel 3). De (grootschalige) uitleglocaties in de regio vormen geen alternatief, omdat de locaties verder weg liggen van voorzieningen en vooral bestaan uit grootschalige kavels met grondgebonden woningen. De meeste plannen in de regio zijn grootschaligere uitleglocaties bij overwegend grotere kernen en bieden hiermee geen vergelijkbaar woonmilieu. Ook zijn er veel plannen waarin de bouw van slechts enkele woningen is voorzien waar dus niet de behoefte aan woningen in Abbekerkerk kan worden opgevangen. Wel zien we mogelijke concurrentie van enkele inbreidingslocaties binnen de regio, met name van de woningen die op het SEW-terrein in de vergelijkbare middelgrote kern Nibbixwoud worden ontwikkeld.

TABEL 3 POTENTIËLE CONCURRENTIE IN DE GEMEENTE MEDEMBLIK

PROJECT	AANTAL WONINGEN	WONINGTYPE	PERIODE	LOCATIE	CONCURRENTIE?
DEK-terrein, Medemblik	83	Ruimte voor grondgebonden, appartementen en 16 cpo en vrije kavels	2018-2019	Centrum van grote kern Medemblik	-
SEW-terrein, Nibbixwoud	60	Grondgebonden, appartementen	2018-2029	Middelgrote kern met nodige voorzieningen	+
Linten, Andijk (Bangert)	28	Grondgebonden	2020-2024	In een lint, weinig voorzieningen	+/-
Bangert Zuid, Andijk (Bangert)	16	Grondgebonden	2018-2024	In een buurtschap, weinig voorzieningen	+/-
Tuinstraat, Benningbroek	6	Grondgebonden	2018-2019	Kleine kern, weinig voorzieningen	+/-

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Plancapaciteit Noord-Holland (2019)

SEW-Terrein

Door de verplaatsing van de voetbalclub SEW is er grond vrijgekomen in het centrum van Nibbixwoud. Hier is het plan om 60 woningen, waaronder vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, rijtjeshuizen (sociale huur) en appartementen, te ontwikkelen.

De verkoop is al begonnen. De ontwikkeling van dit gebied biedt de kans om verschillende doelgroepen te huisvesten. Door middel van een participatietraject is er rekening gehouden met de omwonenden en toekomstige bewoners. Dit traject heeft er mede voor gezorgd dat er ook seniorenwoningen in het appartementencomplex komen. De seniorenwoningen bevinden zich op de benedenverdieping met elk een voor- en achtertuin en een ruime berging. Daarboven worden zes starterswoningen gerealiseerd met een ruim dakterras op het zuiden. De woningen worden voorzien van collectieve warmtepompen en zijn daarmee gasloos.

Bron: Gemeente Medemblik (2019)

7 CONCLUSIE EN ADVIES

7.1 POSITIONERING EN PROGRAMMA

De drie locaties zijn in onze optiek in twee categorieën te verdelen: de centrumlocaties Het Nieuwe Bonte Paard en Gemeentewerf/Ijsbaan nabij het centrum en de locatie van OBS De Plaats die middenin een woonbuurt ligt. Voor beide type locaties moet een passend programma ontwikkeld worden.

- **Zorg op locaties van Het Nieuwe Bonte Paard en Gemeentewerf/Ijsbaan voor differentiatie in segmenten** en prijs, zodat het programma een brede groep ouderen, empty-nesters en dorpsgebonden starters aanspreekt.
- **Ontwikkel op locatie van OBS De Plaats van het centrum een grondgebonden programma, met ook ruimte voor woningen in het hogere segment.** Deze woningtypen zijn vooral aantrekkelijk voor gezinnen en in mindere mate voor empty-nesters. Ook bouwkavels zijn voor een deel van deze doelgroepen mogelijk aantrekkelijk.
- **Zorg ervoor dat de woningen (grondgebonden woningen en appartementen) voor een groot deel levensloopbestendig worden opgeleverd.** Op deze manier wordt optimaal ingespeeld op de woonwensen van ouderen.
- **Overweeg een aantal bijzondere concepten, zoals CPO en patiobungalows voor ouderen:** Naast de levensloopbestendige appartementen, zijn ook deze grondgebonden woningen in trek bij ouderen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan patiobungalows. Ook appartementen gerealiseerd door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) zijn in trek bij ouderen. Ook buiten de typische appartement locaties (centra van grotere steden) is dit in trek (zie kader) en het voorbeeld van Het Hof van Wognum in de gemeente Medemblik.

Parkstaete (CPO-appartementen op uitleglocatie in Waddinxveen)



Begin 2016 zijn op de uitbreidingslocatie Park Triangel in Waddinxveen 14 appartementen opgeleverd die zijn gerealiseerd door middel van CPO. Het initiatief voor deze ontwikkeling is 7 jaar geleden genomen door de werkgroep Wonen als onderdeel van de Stichting Seniorenraad Waddinxveen. Aanleiding was een groot tekort aan goede en ruime appartementen voor senioren (55+), met maximale inspraak op de te realiseren kwaliteit en de uiteindelijke locatie.

Het succes van dit initiatief toont aan dat er een grote vraag is naar appartementen onder ouderen, in alle segmenten. Deze vraag beperkt zich niet alleen tot de typische centrumlocaties in grotere steden, maar is er ook in dorpen en op uitleglocaties. Ouderen denken graag mee over de realisatie van hun nieuwe woning en hebben graag inspraak. CPO is dus bij uitstek een geschikte bouwvorm voor dit soort initiatieven

Bron: Gemeente Waddinxveen (2016)

Locatie Het Nieuwe Bonte Paard

De ligging van Het Nieuwe Bonte Paard in het centrum van het dorp nabij de supermarkt en het buurthuis maakt het ideaal voor appartementen voor senioren en betaalbare woningen voor starters. Deze laatste groep komt nu nauwelijks aan bod op de Abbekerkse woningmarkt.

Locatie Gemeentewerf/Ijsbaan

De ligging van de gemeentewerf ingeklemd tussen het historische lint en de latere uitbreidingen van Abbekerk maakt het een uitstekende woonomgeving voor diverse doelgroepen. Denk aan appartementen voor senioren, levensloopbestendige appartementen voor empty-nesters en betaalbare

kleinschalige woningen voor starters, maar ook enkele ruimere woningen zoals aan de Dreef en Kogge.

Locatie De Plaats

De ligging van De Plaats midden in een woonwijk, maar toch nog in de nabijheid van scholen en sportverenigingen maakt De Plaats een prima uitvalsbasis voor gezinnen. In de directe omgeving zijn rijwoningen te vinden langs de Noordzicht, Opvang en Schoolwerf en vrijstaande woningen (langs de Dreef en Kogge).

TABEL 4: PROGRAMMA-ADVIES

WONINGTYPE	AANDEEL	WOONOPP.	INDICATIEVE PRIJZEN ⁵	DOELGROEP
Het Nieuwe Bonte Paard				
Appartementen (mogelijk CPO)	100%	60 – 100 m ²	Per m ² : €2.800 - €3.500 Vraagprijs: €210.000 - €280.000	Senioren Starters Empty nesters
De Plaats				
Rijwoningen	50% - 60%	120-145 m ²	Per m ² : €1.800 - €2.000 Vraagprijs: €240.000 - €290.000	Starters Gezinnen Empty-nesters
Tweekap	30% - 40%	130 – 150 m ²	Per m ² : €2.200 Vraagprijs: € 285.000 - €335.000	Gezinnen Empty-nesters
Vrijstaand en/of vrije kavels	5% - 15%	140 - 165 m ²	Woning Per m ² : €2.600 Vraagprijs: €365.000 - €415.000	Gezinnen Empty-nesters
Gemeentewerf/ Ijsbaan				
Appartementen (mogelijk CPO)	40% - 50%	60 – 100 m ²	Per m ² : €2.800 - €3.500 Vraagprijs: €210.000 - €280.000	Senioren Starters Empty nesters
Rijwoningen	40% - 50%	120-145 m ²	Per m ² : €1.800 - €2.000 Vraagprijs: €240.000 - € 290.000	Starters Gezinnen Empty-nesters
Tweekap	5% - 15%	140 – 150 m ²	Per m ² : € 2.200 Vraagprijs: € 286.000 - €3330.000	Gezinnen Empty-nesters

⁵ Gebaseerd op vergelijkbare aangeboden nieuwbouwwoningen in West-Friesland

7.2 MEERWAARDE VOOR ABBEKERK EN MEDEMBLIK

Het realiseren van woningen op de drie locaties in Abbekerk draagt op diverse manieren bij aan de leefbaarheid in het dorp. Onderstaande tabel licht dit kort toe.

TABEL 5 MEERWAARDE VAN DE ONTWIKKELINGEN IN ABBEKERK

Ruimtelijke structuur	Op dit moment is het centrum van Abbekerk qua ligging en sfeer nog te weinig een echt centrum. Hoewel de middelgrote kern beschikt over de nodige dorpse voorzieningen rondom de Burgemeester P. Kromplein, doet het plein nog weinig aan als centrum. Dit komt mede doordat opeenvolgende uitbreidingen verder van het centrum zijn gesitueerd en het historische lint in het centrumrelatief dunbevolkt is met veel vrijstaande woningen. Stijging van het aantal inwoners in en rond het centrum op de locaties van Het Nieuwe Bonte Paard en de Gemeentewerf en Ijsbaan en de realisatie van een aandeel appartementen, zorgen ervoor dat het centrum van meer als een echt centrum oogt en functioneert.
Doorstroming	Wanneer er een gevarieerd woningprogramma wordt gerealiseerd op de drie locaties in Abbekerk, heeft dit naar verwachting gunstige effecten op de doorstroming binnen de woningmarkt van Abbekerk, de gemeente Medemblik en de rest van de regio. Wanneer bijvoorbeeld ouderen verhuizen naar een kleinere woning, komt een gezinswoning op een uitleglocatie in Abbekerk of elders vrij.
Jongeren vasthouden	Abbekerk en de gemeente Medemblik vergrijzen. Het aandeel jongeren neemt op termijn af, mede doordat jongeren vaak het dorp verlaten op het moment dat zij het ouderlijk huis verlaten. Ontwikkeling van de betaalbare woningen kan eraan bijdragen dat deze groepen in Abbekerk blijven. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en zorgt voor sfeer en levendigheid in het centrum.
Ouderen	De ontwikkeling van een groot aandeel woningen geschikt voor ouderen, zorgt ervoor dat er ook op de woonwensen en voorkeuren wordt ingespeeld. De groep ouderen groeit in de regio, en hier moet op de woningmarkt rekening mee gehouden worden.